PLANCON
ENGENHARIA

## 7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 7, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

**Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores**

| Item | Descrição | Graus de Fundamentação | | | Laudo |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 analisados, fotos 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 | 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 da pontuação atingida** | | **10** | | | |

**Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu Grau de fundamentação no caso da utilização de Tratamento por Fatores**

| Graus | III | II | I |
|---|---|---|---|
| **Pontos Mínimos** | **10** | **6** | **4** |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II. | Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I. | Todos, no mínimo no grau I. |
| **Obtido no laudo** | **II** | | |

**Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística**

| Descrição | Graus de Precisão | | |
|---|---|---|---|
| | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | ≤30% | ≤40% | ≤50% |
| **Obtido no laudo** | X | | |



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

## 8. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para o imóvel situado à Estrada Do Pônei Clube, Lote 10, Bairro dos Alvarengas, São Bernardo do Campo/SP, matrícula 9.228, do 2° Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campos.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é outubro/17.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2.017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA
Engenheiro Civil
CREA/SP: 0600851606
Membro titular do IBAPE

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

## 9. ANEXOS

A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
B. Pesquisas de elementos;
C. Cálculos e Homogeneização;
D. Documentação do Imóvel Avaliando



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

# A – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

VISTA PARCIAL DA VIA DE ACESSO AO TERRENO AVALIANDO

VISTA PARCIAL DA VIA DE ACESSO AO TERRENO AVALIANDO



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

VISTA PARCIAL DO ACESSO AO TERRENO AVALIANDO

VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO

VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO

VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

**B – PESQUISAS DE ELEMENTOS;**



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

**Elemento** 1 **Data:** 15/10/17

**Tipo de Imóvel** Terreno

**Localização**

Endereço: Rua Mato Grosso, 210 - Batistini - São Bernardo do Campo/SP

| | | | |
|---|---|---|---|
| Setor | | Quadra | |
| Zona | | | |
| Coef. Aproveitamento Max. | | | |
| Tx. Ocupação Max. | | | |
| Tx. Permeabilidade Min. | | | |

| | |
|---|---|
| Fator Frente Multipla | 1,000 |
| I.L. 1 | 1,2000 |

**Terreno**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Frente | m | Topografia | 1,00 | Plano |
| Área | 2.322,00 m² | Consistência | 1,00 | Seco |
| Prof. Equivalente | m | | | |

**Construções**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Grupo | | Idade | anos |
| Pav. Térreo | m² | Mezanino | |
| Área Construída | m² | Pavimentos | |
| Testada | m | Profundidade | m |
| Padrão | | | |
| Vida Referêncial | anos k = | Valor Residual | RN8 |
| Padrão Construtivo | Estado | | FOC |

**Dados Econômicos**

| | | |
|---|---|---|
| Valor de Venda | R$ | 500.000,00 |
| Valor Construção | R$ | 0,00 |
| Valor Terreno | R$ | 500.000,00 |
| Modalidade | V | Venda |
| Natureza | Oferta | Fator Of. 1,00 |

**Fontes de Informação**

| | |
|---|---|
| Fonte | Di Castro Imóveis |
| Contato | Corretor Sr. Edson |
| Fone | (11) 4122-0066 |

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = 215,33 m²



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Elemento** | 2 | **Data:** | 15/10/17 |
| **Tipo de Imóvel** | Terreno | | |

**Localização**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Endereço: | Estrada Galvão Bueno Alt. Nº 9432 - Jd. Represa - São Bernardo do Campo/SP | | |
| Setor | | Quadra | |
| Zona | | I.L. 1 | 1,4000 |
| Coef. Aproveitamento Max. | | | |
| Tx. Ocupação Max. | | | |
| Tx. Permeabilidade Min. | | | |

**Terreno**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Frente | m | Topografia | 0,80 | Decl. 10% a 20% |
| Área | 8.100,00 m² | Consistência | 1,00 | Seco |
| Prof. Equivalente | m | | | |

**Construções**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Grupo | | Idade | anos |
| Pav. Térreo | m² | Mezanino | |
| Área Construída | m² | Pavimentos | |
| Testada | m | Profundidade | m |
| Padrão | | | |
| Vida Referêncial | anos k = | Valor Residual | RN8 |
| Padrão Construtivo | Estado | | FOC |

**Dados Econômicos**

| | | |
|---|---|---|
| Valor de Venda | R$ | 1.500.000,00 |
| Valor Construção | R$ | 0,00 |
| Valor Terreno | R$ | 1.500.000,00 |
| Modalidade | V | Venda |
| Natureza | Oferta | Fator Of. 0,90 |

**Fontes de Informação**

| | |
|---|---|
| Fonte | Open Negócios Imobiliário |
| Contato | Corretora Sra. Tereza |
| Fone | (11) 4492-0707 |

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = 185,19 m²



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

**Elemento** 3 **Data:** 15/10/17

**Tipo de Imóvel** Terreno

**Localização**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Endereço: | Rua Cirílo Pelosini Alt. 520 - Batistine - São Bernardo do Campo/SP | | |
| Setor | | Quadra | | Fator Frente Multipla | 1,000 |
| Zona | | I.L. 1 | 1,2000 |
| Coef. Aproveitamento Max. | | |
| Tx. Ocupação Max. | | |
| Tx. Permeabilidade Min. | | |

**Terreno**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Frente | m | Topografia | 0,95 | Decl. 5% a 10% |
| Área | 6.560,00 m² | Consistência | 1,00 | Seco |
| Prof. Equivalente | m | | | |

**Construções**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Grupo | | Idade | anos |
| Pav. Térreo | m² | Mezanino | |
| Área Construída | m² | Pavimentos | |
| Testada | m | Profundidade | m |
| Padrão | | | |
| Vida Referêncial | anos k = | Valor Residual | RN8 |
| Padrão Construtivo | Estado | | FOC |

**Dados Econômicos**

| | | |
|---|---|---|
| Valor de Venda | R$ | 960.000,00 |
| Valor Construção | R$ | 0,00 |
| Valor Terreno | R$ | 960.000,00 |
| Modalidade | V | Venda |
| Natureza | Oferta | Fator Of. 0,90 |

**Fontes de Informação**

| | |
|---|---|
| Fonte | Gomes Consult. Imobiliária |
| Contato | Corretora Sra. Maria |
| Fone | (11) 4122-0355 |

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = 146,34 m²



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

**Elemento** 4 **Data:** 15/10/17

**Tipo de Imóvel** Terreno

**Localização**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Endereço: | Estrada Galvão Bueno, Alt 9412 - Batistine - São Bernardo do Campo | | |
| Setor | | Quadra | |
| Fator Frente Multipla | 1,000 | | |
| Zona | | I.L. 1 | 1,4000 |
| Coef. Aproveitamento Max. | | | |
| Tx. Ocupação Max. | | | |
| Tx. Permeabilidade Min. | | | |

**Terreno**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Frente | m | Topografia | 0,95 | Declive até 5% |
| Área | 12.900,00 m² | Consistência | 1,00 | Seco |
| Prof. Equivalente | m | | | |

**Construções**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Grupo | | Idade | anos |
| Pav. Térreo | m² | Mezanino | |
| Área Construída | m² | Pavimentos | |
| Testada | m | Profundidade | m |
| Padrão | | | |
| Vida Referêncial | anos k = | Valor Residual | RN8 |
| Padrão Construtivo | Estado | | FOC |

**Dados Econômicos**

| | | |
|---|---|---|
| Valor de Venda | R$ | 2.580.000,00 |
| Valor Construção | R$ | 0,00 |
| Valor Terreno | R$ | 2.580.000,00 |
| Modalidade | V | Venda |
| Natureza | Oferta | Fator Of. 0,90 |

**Fontes de Informação**

| | |
|---|---|
| Fonte | Gomes Consult. Imobiliária |
| Contato | Corretora Sra. Maria |
| Fone | (11) 4122-0355 |

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = 200,00 m²



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

**Elemento** 5 **Data:** 19/10/17

**Tipo de Imóvel** Terreno

**Localização**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Endereço: | Estrada do Poney Club, 09 - Las Palmas - São Bernardo do Campo/SP | | |
| Setor | | Quadra | |
| Zona | | Fator Frente Multipla | 1,000 |
| Coef. Aproveitamento Max. | | I.L. 1 | 1,2000 |
| Tx. Ocupação Max. | | | |
| Tx. Permeabilidade Min. | | | |

**Terreno**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Frente | m | Topografia | 1,00 | Plano |
| Área | 1.419,00 m² | Consistência | 1,00 | Seco |
| Prof. Equivalente | m | | | |

**Construções**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Grupo | | Idade | anos |
| Pav. Térreo | m² | Mezanino | |
| Área Construída | m² | Pavimentos | |
| Testada | m | Profundidade | m |
| Padrão | | | |
| Vida Referêncial | anos k = | Valor Residual | RN8 |
| Padrão Construtivo | Estado | | FOC |

**Dados Econômicos**

| | | |
|---|---|---|
| Valor de Venda | R$ | 300.000,00 |
| Valor Construção | R$ | 0,00 |
| Valor Terreno | R$ | 300.000,00 |
| Modalidade | V | Venda |
| Natureza | Oferta | Fator Of. 0,90 |

**Fontes de Informação**

| | |
|---|---|
| Fonte | Placa no local - PHD imov. |
| Contato | Corretor Sr. Osvaldo |
| Fone | (11)4332-2222 |

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = 211,42 m²



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

**Elemento** 6 **Data:** 17/10/17

**Tipo de Imóvel** Terreno

**Localização**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Endereço: | Estrada Galvão Bueno, 8100 - Batistini - São Bernardo do Campo/SP | | |
| Setor | | Quadra | |
| Fator Frente Multipla | 1,000 | | |
| Zona | | I.L. 1 | 1,4000 |
| Coef. Aproveitamento Max. | | | |
| Tx. Ocupação Max. | | | |
| Tx. Permeabilidade Min. | | | |

**Terreno**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Frente | m | Topografia | 0,90 | Decl. 5% a 10% |
| Área | 4.489,00 m² | Consistência | | |
| Prof. Equivalente | m | | | |

**Construções**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Grupo | | Idade | anos |
| Pav. Térreo | m² | Mezanino | |
| Área Construída | m² | Pavimentos | |
| Testada | m | Profundidade | m |
| Padrão | | | |
| Vida Referêncial | anos k = | Valor Residual | RN8 |
| Padrão Construtivo | Estado | | FOC |

**Dados Econômicos**

| | | |
|---|---|---|
| Valor de Venda | R$ | 1.200.000,00 |
| Valor Construção | R$ | 0,00 |
| Valor Terreno | R$ | 1.200.000,00 |
| Modalidade | V | Venda |
| Natureza | Oferta | Fator Of. 0,90 |

**Fontes de Informação**

| | |
|---|---|
| Fonte | Gonçalves Imoveis E Cond. |
| Contato | Corretor Sr. Marcos |
| Fone | (11)4125-2000 |

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = 267,32 m²



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

**Elemento** 7 **Data:** 19/10/17

**Tipo de Imóvel** Terreno

**Localização**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Endereço: | Estrada do Poney Club, 12 - Las Palmas - São Bernardo do Campo/SP | | |
| Setor | | Quadra | |
| Fator Frente Multipla | 1,000 | | |
| Zona | | I.L. 1 | 1,2000 |
| Coef. Aproveitamento Max. | | | |
| Tx. Ocupação Max. | | | |
| Tx. Permeabilidade Min. | | | |

**Terreno**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Frente | m | Topografia | 0,90 | Decl. 5% a 10% |
| Área | 3.000,00 m² | Consistência | 1,00 | Seco |
| Prof. Equivalente | m | | | |

**Construções**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Grupo | | Idade | anos |
| Pav. Térreo | m² | Mezanino | |
| Área Construída | m² | Pavimentos | |
| Testada | m | Profundidade | m |
| Padrão | | | |
| Vida Referêncial | anos k = | Valor Residual | RN8 |
| Padrão Construtivo | Estado | | FOC |

**Dados Econômicos**

| | | |
|---|---|---|
| Valor de Venda | R$ | 600.000,00 |
| Valor Construção | R$ | 0,00 |
| Valor Terreno | R$ | 600.000,00 |
| Modalidade | V | Venda |
| Natureza | Oferta | Fator Of. 0,90 |

**Fontes de Informação**

| | |
|---|---|
| Fonte | Placa no Local |
| Contato | Propietário Sr. Salvador |
| Fone | (11)3406-8766<br>(11)5192-2002 |

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = 200,00 m²



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

# C – CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

## VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO

| ELEMENTO | VALOR TOTAL (R$) | FATOR OFERTA | ÁREA TOTAL (m²) | VALOR UNITÁRIO (R$) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 500.000,00 | 1,00 | 2.322,00 | 215,33 |
| 2 | 1.500.000,00 | 0,90 | 8.100,00 | 166,67 |
| 3 | 960.000,00 | 0,90 | 6.560,00 | 131,71 |
| 4 | 2.580.000,00 | 0,90 | 12.900,00 | 180,00 |
| 5 | 300.000,00 | 0,90 | 1.419,00 | 190,27 |
| 6 | 1.200.000,00 | 0,90 | 4.489,00 | 240,59 |
| 7 | 600.000,00 | 0,90 | 3.000,00 | 180,00 |
| Média | | | | 186,37 |
| Desvio Padrão | | | | 34,76 |
| Coef. Var. | | | | 18,65% |

## VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA ( A )

ÁREA AVALIANDO 5.000,00 — FATOR AREA DO AVALIANDO 1,0000

| ELEMENTO | ÁREA ELEM. | DIF. ÁREA | VAL. DA ÁREA | FATOR AREA | DIFERENÇA (R$) AREA | VALOR UNITÁRIO COM Fa (R$) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2.322,00 | -2.678,00 | 0,9086 | -0,0914 | -19,69 | 195,65 |
| 2 | 8.100,00 | 3.100,00 | 1,0622 | 0,0622 | 10,36 | 177,03 |
| 3 | 6.560,00 | 1.560,00 | 1,0345 | 0,0345 | 4,55 | 136,25 |
| 4 | 12.900,00 | 7.900,00 | 1,1258 | 0,1258 | 22,64 | 202,64 |
| 5 | 1.419,00 | -3.581,00 | 0,8543 | -0,1457 | -27,72 | 162,56 |
| 6 | 4.489,00 | -511,00 | 0,9734 | -0,0266 | -6,40 | 234,19 |
| 7 | 3.000,00 | -2.000,00 | 0,9381 | -0,0619 | -11,13 | 168,87 |
| Média | | | | | | 159,65 |
| Desvio Padrão | | | | | | 70,84 |
| Coef. Var. | | | | | | 44,37% |

## VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO ( L )

ÍNDICE FISCAL PARADIGMA 0,70

| ELEMENTO | ÍNDICE FISCAL ELEMENTO | FATOR ÍNDICE FISCAL | DIFERENÇA (R$) ÍNDICE FISCAL | VALOR UNIT. COM FATOR L ( R$ ) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,20 | 0,58 | -89,72 | 125,61 |
| 2 | 1,40 | 0,50 | -83,33 | 83,33 |
| 3 | 1,20 | 0,58 | -54,88 | 76,83 |
| 4 | 1,40 | 0,50 | -90,00 | 90,00 |
| 5 | 1,20 | 0,58 | -79,28 | 110,99 |
| 6 | 1,40 | 0,50 | -120,29 | 120,29 |
| 7 | 1,20 | 0,58 | -75,00 | 105,00 |
| Média | | | | 101,72 |
| Desvio Padrão | | | | 18,74 |
| Coef. Var. | | | | 18,42% |

## VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA ( T )

FATOR TOPOGRAFIA PARADIGMA 0,70

| ELEMENTO | ÍNDICE DEPRECIAÇÃO PESQUISA | FATOR TOPOGRAFIA APLICADO | DIFERENÇA (R$) FATOR TOPOGRAFIA | VALOR UNIT. COM FATOR T ( R$ ) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,00 | 0,70 | -64,60 | 150,73 |
| 2 | 0,80 | 0,88 | -20,83 | 145,83 |
| 3 | 0,95 | 0,74 | -34,66 | 97,05 |
| 4 | 0,95 | 0,74 | -47,37 | 132,63 |
| 5 | 1,00 | 0,70 | -57,08 | 133,19 |
| 6 | 0,90 | 0,78 | -53,46 | 187,12 |
| 7 | 0,80 | 0,88 | -22,50 | 157,50 |
| Média | | | | 143,44 |
| Desvio Padrão | | | | 27,50 |
| Coef. Var. | | | | 19,18% |



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

## VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS

| ELEMENTO | UN. SEM FATORES | A | L | T | A+L | A+T | L+T | A+L+T |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 215,33 | 195,65 | 125,61 | 150,73 | 105,92 | 131,05 | 61,01 | 41,32 |
| 2 | 166,67 | 177,03 | 83,33 | 145,83 | 93,69 | 156,19 | 62,50 | 72,86 |
| 3 | 131,71 | 136,25 | 76,83 | 97,05 | 81,38 | 101,59 | 42,17 | 46,72 |
| 4 | 180,00 | 202,64 | 90,00 | 132,63 | 112,64 | 155,27 | 42,63 | 65,27 |
| 5 | 190,27 | 162,56 | 110,99 | 133,19 | 83,28 | 105,48 | 53,91 | 26,19 |
| 6 | 240,59 | 234,19 | 120,29 | 187,12 | 113,90 | 180,73 | 66,83 | 60,43 |
| 7 | 180,00 | 168,87 | 105,00 | 157,50 | 93,87 | 146,37 | 82,50 | 71,37 |
| **Média** | 186,37 | 182,45 | 101,72 | 143,44 | 97,81 | 139,52 | 58,79 | 54,88 |
| **Desvio Padrão** | 34,76 | 31,63 | 18,74 | 27,50 | 13,28 | 28,69 | 14,18 | 17,35 |
| **Coef. Var.** | **18,65%** | **17,34%** | **18,42%** | **19,18%** | **13,58%** | **20,57%** | **24,12%** | **31,62%** |

## VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

| ELEMENTO | A+L |
|---|---|
| 1 | 105,92 |
| 2 | 93,69 |
| 3 | 81,38 |
| 4 | 112,64 |
| 5 | 83,28 |
| 6 | 113,90 |
| 7 | 93,87 |
| **Média** | 97,81 |
| **LIM. INF. ( -30% )** | 68,47 |
| **LIM. SUP. ( +30% )** | 127,15 |

| | |
|---|---|
| **Media Saneada** | **97,81** |
| **LIM. INF. ( -30% )** | 68,47 |
| **LIM. SUP. ( +30% )** | 127,15 |
| **DESVIO PADRÃO** | 13,28 |

**AMPLITUDE (80%) =** 15,66%

**GRAU III**



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

PLANCON
ENGENHARIA

# D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

2º Oficial de Registro de Imóveis
RUA DOM LUIZ, 406 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP: 09770-290 TELEFONE: (11) 4330-2311

O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, deles consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00256466 Pag.: 001/004

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula -9.228- ficha -1-

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo

S. B. do Campo, 12 de janeiro de 19 79

**IMÓVEL** :- Uma gleba de terras, com a área de 5.000,00 metros quadrados, aproximadamente, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- "Cujas divisas começam na divisa com terrenos de propriedade da São Paulo Light - Serviços de Eletricidade, no ponto XX, distante 929,54 metros do ponto "A", configurado na planta, distância essa medida acompanhando a curva de nível da cota 747, confrontando-se sempre com terrenos de propriedade da São Paulo Light S/A - Serviços de Eletricidade, na distância de 52,25 metros, até alcançar o ponto XIII, configurado na planta, neste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da S/A. Rossi Engenharia e Importação, na distância de 100,15 metros até o ponto XIV, configurado na planta colocado junto à Estrada Municipal, que dá acesso à propriedade; deste ponto deflete à esquerda e segue acompanhando a Estrada Municipal, acima referida, na distância de 67,50 metros, até o ponto XXI, configurado na planta; deste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da Eucervi Engenharia e Construções Ltda., na distância de 80,42 metros até o ponto XX, configurado na planta, onde tiveram começo essas divisas.- Inscr. Munic. 533.301.007.-

**PROPRIETÁRIO** :- HUGO GEORG EINAR FALKENBERG,- que também assina EGON FALKENBERG, brasileiro, solteiro, maior, médico, RG. 329.418, CIC 004.900.678, domiciliado na Capital.-

**REGISTRO ANTERIOR** :- Transcrição nº 19.348, do 6º- Cartório de Registro de Imóveis da Capital.-

:- Aldoaldo Menezes
O OFICIAL

-.-.-.

matrícula -9.238-

ficha -1- verso

**FORMA DO TÍTULO** :- Escritura de 13 de maio de -- 1.977, do 5º Cartório de No-- tas da Capital, Lª 1.657, Fls. 09.-

**VALOR** :- Cr$224,12.-
Cr$1.900,00.-(V.Cessão).-
Cr$407.980,51.-(V.Venal).-

**CONDIÇÕES** :- O imóvel retro descrito, em - área maior (133.852,00 metros quadrados), objeto de compromisso de venda e compra, devidamente inscrita sob nº 2.588, no 1º Cartório de Registro de-- Imóveis desta cidade, celebrado entre o transmitente, o -- adquirente e os anuentes-cedentes:- ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina A. O. Pereira, e s/mr. WILMA ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina WILMA A. DE O. - PEREIRA, CIC. comum 003.017.368; IDALINA DE OLIVEIRA PEREIRA MONTEIRO DE BARROS, e seu marido SEBASTIÃO MONTEIRO DE - BARROS, CIC. comum 010.493.998; e ELIAS NASSIF KEHDI, e s/- mr. MARIA MALOUK KEHDI, CIC. comum 000.788.678, pelo preço- de Cr$224,12. Por escritura de 29 de maio de 1.964, averbada sob nº 7, na inscrição acima referida, os anuentes cedentes prometeram ceder e transferir ao adquirente seus direitos - referentes a gleba retro descrita, pelo preço de Cr$1.900,00 cuja cessão se efetiva por esta escritura. e que também foi averbada à margem da inscrição referida. Os anuentes cedentes ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina A. O. PEREIRA, e s/mr., e IDALINA DE OLIVEIRA PEREIRA MONTEIRO DE - BARROS, e seu marido, continuam titulares de direitos de -- área confinante com a área objeto da presente matrícula, e, nessa qualidade asseguram ao adquirente servidão de passa-- gem pelo lado confinante mencionado até encontrar a Estrada Municipal, estando aí projetada uma rua que servirá também - a outras glebas, se comprometendo ainda a apresentar a Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, respectivo pro-- jeto de arruamento, obedecidas as posturas municipais per-- tinentes e a doarem, posteriormente, à área correspondente- à citada Rua; as despesas decorrentes da instalação, da dita rua, da rede de água e esgotos, guias, sarjetas, pavimentação, galerias de águas pluviais e luz, serão suportadas - em relação à testada da gleba objeto desta matrícula, 50% - pelo mencionado adquirente, e os 50% restantes por seu vizinho de testada, para o que será elaborado o competente projeto, e com as demais condições constantes do título.-

**REGISTRADO POR** :- Bel.Ary José de Lima-Escr.Autª.

(Vide Ficha 2).-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula - 9.228 - Ficha -2-

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.

S. B. do Campo, 29 de dezembro de 2.004.-

Av.2/9.228 :- Em 29 de dezembro de 2004.-

:- Por Ofício nº. 3033/SAS/DEGE 2.2, passado em São Paulo, datado de 29 de outubro de 2.004, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça, PROT. CG. 44.729/2004, com fundamento nos Artigos 37, 127 e 129 da Constituição Federal, e nas Leis 7.347/85 e 8.625/93, nos artigos 91, 111 e 115, parágrafo 1° da Constituição Estadual, na Lei Complementar Estaudal 734/93 e Lei 8.429/92, a proprietária **CONSTRAN S/A – CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO**, foi atingida pela "**INDISPONIBILIDADE DE BENS**", conforme Ação Civil Pública (Improbidade Administrativa), Processo nº. 1706/053.04.028613-7, devidamente registrado sob nº. 1.108, no Livro de Registro das Indisponibilidades.-

**AVERBADO POR** :-
Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

***

Ao Oficial.: R$ 19.61
Ao Estado..: R$ *5.57
Ao IPESP...: R$ *4.13
Ao Reg.Civil R$ *1.03
Ao Trib.Just R$ *1.03
Total.....: R$ 31.37
SELOS E CONTRIBUICOES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida no dia 15/06/2010
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.
Código de controle de certidão :
Pedido Nº 256466
DRC Nelson
764722

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a esta circunscrição desde a data de sua instalação, ou seja, 12 de julho de 1973, CIRCUNSCRIÇÃO ANTERIOR: 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

2ºRI 00256466 Pag.: 004/004

Matrícula - 9.228 -

Ficha -2- verso

de setembro de 2.008, expedido pela 4ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Processo Nº 053.04.028613-7, Improbidade Administrativa, nº de Controle 1706/2004, assinado digitalmente por Luis Paulo Aliende Ribeiro.-

**AVERBADO POR** :-

Bel. Carlos Alberto Geia – Oficial Substituto.-

**********

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. CAMPO
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente copia reprográfica é autentica E ABRANGE APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, extraída nos termos do art.19º do § 1º da Lei nº 6015 de 31/12/1973. Nada mais havendo com relação ao imóvel objeto da presente matrícula.
São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.

Bel. Nelson Castellani Junior - Escrevente Autorizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

REF. 1724/17

PLANCON
ENGENHARIA

# LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA
# VALOR DE MERCADO

CLIENTE:

utc participações

IMÓVEL: CHÁCARA

ENDEREÇO: RUA ELIZABETE LOBO GARCIA – LT. 15
MATRÍCULA N° 5.716
BAIRRO DOS ALVAREGAS
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

OUTUBRO / 2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

# LAUDO AVALIAÇÃO

## FICHA DE RESUMO

**SOLICITANTE:** UTC PARTICIPAÇÕES S.A

**IMÓVEL:** CHÁCARA SEM BENFEITORIAS.

**ENDEREÇO:** RUA ELISABETE LOBO GARCIA – LT. 15
BAIRRO DOS ALVARENGAS
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

**QUADRO DE ÁREAS:**

| Imóvel | Área do Terreno Matrícula (m³) |
|---|---|
| Matrícula 5.716 | 9.409,00 |

**OBJETIVO:** DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

**METODOLOGIA:** MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO; CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

**TRATAMENTO DOS DADOS:** TRATAMENTO DE DADOS COM APLICAÇÃO DE FATORES.

**RESULTADO DA AVALIAÇÃO:**

| Imóvel | Valor do Terreno (R$) |
|---|---|
| Matrícula 5.716 | 790.000,00 |

DATA BASE: OUTUBRO/2.017

**ESPECIFICAÇÕES:** GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
GRAU DE PRECISÃO: III

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36 – CREA/SP: 0305015



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## 1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

## 2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

**Endereço:** Rua Elisabete Lobo Garcia, Lote 15, Bairro dos Alvarengas
São Bernardo do Campo/SP.

**2.1. Tipo do Bem:** Chácara.
**2.2. Ocupante do Imóvel:** Parcialmente ocupado.
**2.3. Tipo de Ocupação:** Ocupação irregular.

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

### 4.1. VISTORIA

A vistoria, realizada na data de 25 de setembro de 2.017, possibilitou verificação do terreno, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

### 4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Foram analisadas as condições locais e documentos fornecidos pela contratante, consubstanciados nas matrículas 9.228, do 2° Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo e dados obtidos em várias fontes cadastrais.



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

## 4.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 4.3.1. DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

O município está localizado a sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo, faz parte da região do Grande ABC e faz divisas com São Vicente, Cubatão, Santo André, São Caetano do Sul, Diadema e São Paulo.

É composto por uma área territorial de 408,45 km², sendo 118,21 km² em zona urbana, 214,42 km² em zona rural, além de ter 75,82 km² pertencentes à represa Billings, consoante informações obtidas no site oficial da prefeitura municipal.

De acordo com o censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, realizado em 2.016, o município era ocupado por cerca de 822.242 habitantes, resultando em uma densidade demográfica de 2024,33 habitantes/kilometros².

IMAGEM DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NITERÓI

*Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia*



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

### 4.3.2. DO LOCAL

O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:

- Iluminação pública;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Transporte coletivo, com linhas regulares de ônibus próximas.

A ocupação circunvizinha ao imóvel caracteriza-se principalmente por algumas chácaras e residências populares.

MAPA RODOVIÁRIO

*Fonte: Site de pesquisa geográfica Google Mapas*

### 4.3.3. ROTEIRO PARA O LOCAL

O acesso ao imóvel pode ser feito pela Rodovia dos Imigrantes, seguindo as indicações para saída B. Demarchi/B. Batistini, onde nesta rotatória, toma-se a 3ª saída para a Estrada da Cama Patente em direção a Bairro dos Alvarengas, pela Estrada dos Alvarengas, seguindo até a Estrada do Poney Club até a altura do número 2308, no sistema de localização online, Google Maps, virando à esquerda para Rua Elisabete Lobo Garcia, conforme indicado no mapa de localização a seguir.

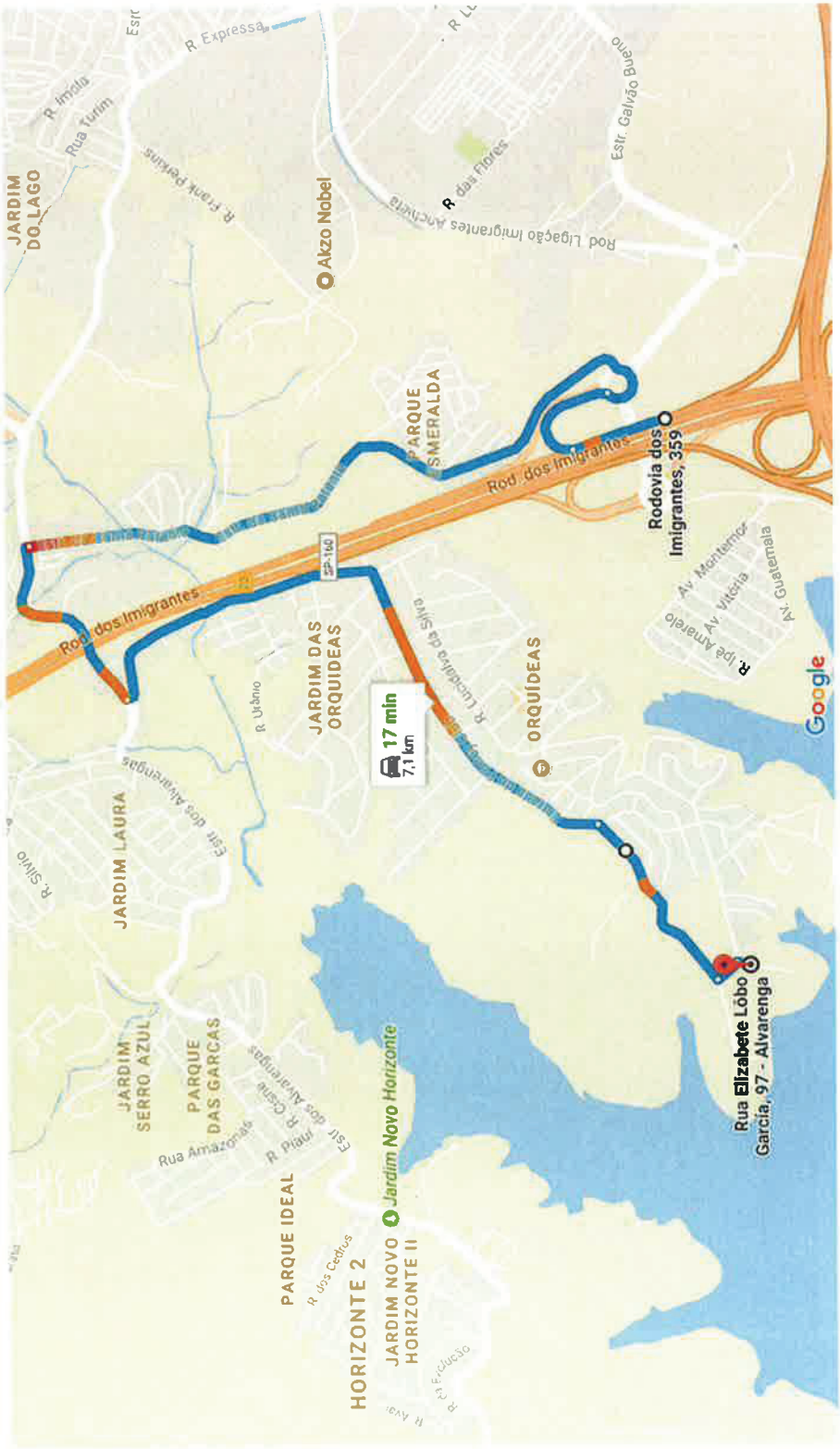


Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

## ROTEIRO DE ACESSO AO LOCAL




*Fonte: Site de pesquisa geográfica Google Mapas*



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

### 4.3.4. DO ZONEAMENTO

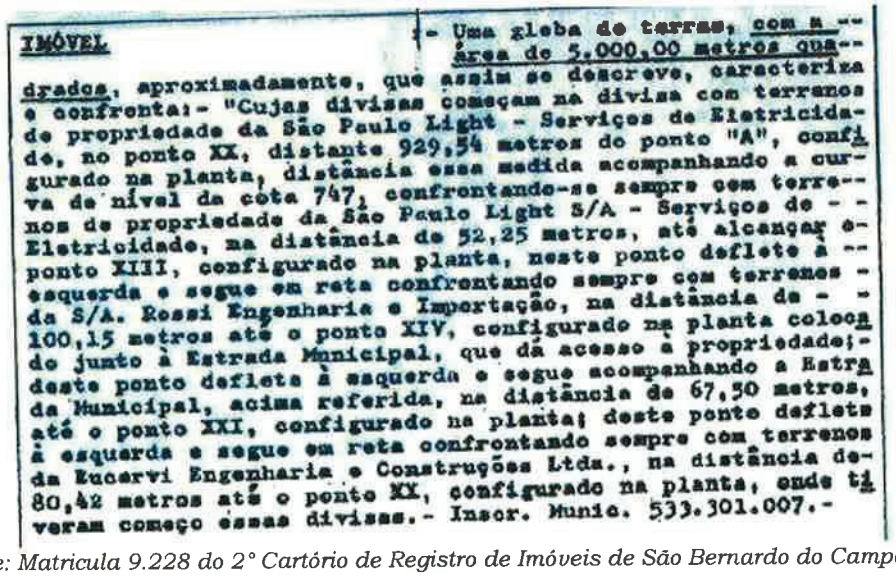
Conforme a Lei N° 6184, de 21 de Dezembro de 2011, que dispõe sobre a Aprovação Do Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo, e dá Outras Providências, consoante Mapa 2, do Plano Diretor do Município, a microrregião em estudo encontra-se inserida em Zona especial de Interesse Social – ZEIS 1.

MAPA DE CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO

*Fonte: Mapa 2 - Zoneamento, do Plano Diretor do Município de São Bernardo*

### 4.3.5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Este terreno apresenta formato irregular (aproximadamente retangular), topografia plana, sem edificações e consoante a Matrícula 9.228, do 2° Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, possui área total de 5.000,00m², conforme descrito abaixo:



IMÓVEL - Uma gleba de terras, com a área de 5.000,00 metros quadrados, aproximadamente, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- "Cujas divisas começam na divisa com terrenos de propriedade da São Paulo Light - Serviços de Eletricidade, no ponto XX, distante 929,54 metros do ponto "A", configurado na planta, distância essa medida acompanhando a curva de nível da cota 747, confrontando-se sempre com terrenos de propriedade da São Paulo Light S/A - Serviços de Eletricidade, na distância de 52,25 metros, até alcançar o ponto XIII, configurado na planta, neste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da S/A. Rossi Engenharia e Importação, na distância de 100,15 metros até o ponto XIV, configurado na planta colocado junto à Estrada Municipal, que dá acesso à propriedade;- deste ponto deflete à esquerda e segue acompanhando a Estrada Municipal, acima referida, na distância de 67,50 metros, até o ponto XXI, configurado na planta; deste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da Eucervi Engenharia e Construções Ltda., na distância de 80,42 metros até o ponto XX, configurado na planta, onde tiveram começo essas divisas.- Inscr. Munic. 533.301.007.-

*Fonte: Matricula 9.228 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo*



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

## IMAGEM DE SATÉLITE

*Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832*




fls. 60714

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

## 5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário apresenta, um baixo número de ofertas disponíveis no mercado de venda para tipologia do imóvel avaliando, no Município de São Bernardo do Campo.

O atual cenário da economia brasileira ainda é de grande retração, e consequentemente, isso é refletido no mercado imobiliário, prejudicando moderadamente a absorção deste pelo mercado, podendo se concluir, que o imóvel avaliando possui liquidez moderada.

**CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA**

| | |
|---|---|
| a) Liquidez: | MODERADA; |
| b) Desempenho do Mercado: | ARREFECIDO; |
| c) Número de Ofertas: | BAIXO; |
| d) Absorção pelo Mercado: | DE 06 À 18 MESES; |
| e) Público Alvo para Absorção de Bem: | CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E INVESTIDORES DE MÉDIO E GRANDE PORTE; |
| f) Facilidades para a Negociação do Bem: | ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL. |

## 6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

### 6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;

b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;

c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:

* Quando a diferença for inferior a 30%
Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/4;

* Quando a diferença for superior a 30%
Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/8;

e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para o avaliando o índice igual a 70,00.

f. Fator Topografia: Observadas as diferentes condições topográficas dos elementos comparativos, condições estas que contribuem no sentido de valorizar ou desvalorizar o imóvel, utilizaremos o fator topografia de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, que específica o seguinte:

| **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 aclive até 10% | 5% | 1,05 |
| Em aclive até 20% | 10% | 1,11 |
| Em aclive acima de 20% | 15% | 1,18 |
| Abaixo do nível da rua até 1.00m | 1,00 | |
| Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m | 10% | 1,11 |
| Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m | 20% | 1,25 |
| Acima do nível da rua até 2,00m | 1,00 | |
| Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m | 10% | 1,11 |



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

## 6.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O cálculo do valor do terreno será obtido através da fórmula abaixo:

**Vt = S x q**

Sendo,

Vt = Valor do terreno, R$;

S = Área total do Levantamento Topográfico do terreno, m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, R$;

**(Ver anexo B e C, Planilhas de Pesquisas de Elementos e Homogeneização, ao final deste trabalho)**

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o valor de mercado para o terreno do imóvel avaliando:

Vt = Valor do terreno, R$;

S = Área total do terreno, 9.409,00 m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R$ 83,93**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área e Localização, como homogeneizante dos elementos amostrais;

VT = 9.409,00x R$ 83,93;
VT = R$ R$ 789.717,60

Data Base: outubro/2017

| Imóvel | Área do Terreno (m²) | Valor de Mercado em números redondos (R$) |
|---|---|---|
| Matrícula 5.716 | 9.409,00 | **790.000,00 (Setecentos e noventa mil reais)** |

*"É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado."*

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

## 7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 6, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

**Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores**

| Item | Descrição | Graus de Fundamentação | | | Laudo |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 analisados, fotos 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 | 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 da pontuação atingida** | | **10** | | | |

**Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu Grau de fundamentação no caso da utilização de Tratamento por Fatores**

| Graus | III | II | I |
|---|---|---|---|
| **Pontos Mínimos** | **10** | **6** | **4** |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II. | Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I. | Todos, no mínimo no grau I. |
| **Obtido no laudo** | **II** | | |

**Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística**

| Descrição | Graus de Precisão | | |
|---|---|---|---|
| | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | ≤30% | ≤40% | ≤50% |
| **Obtido no laudo** | X | | |



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

## 8. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para o imóvel situado à Ria Elisabete Lobo Garcia, Lote 15, Bairro dos Alvarengas, São Bernardo do Campo/SP, matrícula 5.716, do 2° Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campos.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é outubro/17.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2.017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA
Engenheiro Civil
CREA/SP: 0600851606
Membro titular do IBAPE

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

## 9. ANEXOS

A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
B. Pesquisas de elementos;
C. Cálculos de Homogeneização;
D. Documentação do Imóvel Avaliando



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

# A – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

VISTA PARCIAL DO ACESSO AO TERRENO AVALIANDO

VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO

VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO

VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO

VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO

VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

**B – PESQUISAS DE ELEMENTOS;**



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

**Elemento** 1 **Data:** 15/10/17

**Tipo de Imóvel** Terreno

**Localização**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Endereço: | Rua Mato Grosso, 210 - Batistini - São Bernardo do Campo/SP | | |
| Setor | | Quadra | |
| Fator Frente Multipla | 1,000 | | |
| Zona | | I.L. 1 | 1,2000 |
| Coef. Aproveitamento Max. | | | |
| Tx. Ocupação Max. | | | |
| Tx. Permeabilidade Min. | | | |

**Terreno**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Frente | m | Topografia | 1,00 | Plano |
| Área | 2.322,00 m² | Consistência | 1,00 | Seco |
| Prof. Equivalente | m | | | |

**Construções**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Grupo | | Idade | anos |
| Pav. Térreo | m² | Mezanino | |
| Área Construída | m² | Pavimentos | |
| Testada | m | Profundidade | m |
| Padrão | | | |
| Vida Referêncial | anos k = | Valor Residual | RN8 |
| Padrão Construtivo | Estado | | FOC |

**Dados Econômicos**

| | | |
|---|---|---|
| Valor de Venda | R$ | 500.000,00 |
| Valor Construção | R$ | 0,00 |
| Valor Terreno | R$ | 500.000,00 |
| Modalidade | V | Venda |
| Natureza | Oferta | Fator Of. 1,00 |

**Fontes de Informação**

| | |
|---|---|
| Fonte | Di Castro Imóveis |
| Contato | Corretor Sr. Edson |
| Fone | (11) 4122-0066 |

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = 215,33 m²



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.

PLANCON
ENGENHARIA

**Elemento** 2 **Data:** 15/10/17

**Tipo de Imóvel** Terreno

**Localização**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Endereço: | Estrada Galvão Bueno Alt. Nº 9432 - Jd. Represa - São Bernardo do Campo/SP | | |
| Setor | | Quadra | | Fator Frente Multipla | 1,000 |
| Zona | | I.L. 1 | 1,4000 |
| Coef. Aproveitamento Max. | | |
| Tx. Ocupação Max. | | |
| Tx. Permeabilidade Min. | | |

**Terreno**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Frente | m | Topografia | 0,80 | Decl. 10% a 20% |
| Área | 8.100,00 m² | Consistência | 1,00 | Seco |
| Prof. Equivalente | m | | | |

**Construções**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Grupo | | Idade | anos |
| Pav. Térreo | m² | Mezanino | |
| Área Construída | m² | Pavimentos | |
| Testada | m | Profundidade | m |
| Padrão | | | |
| Vida Referêncial | anos k = | Valor Residual | RN8 |
| Padrão Construtivo | Estado | | FOC |

**Dados Econômicos**

| | | |
|---|---|---|
| Valor de Venda | R$ | 1.500.000,00 |
| Valor Construção | R$ | 0,00 |
| Valor Terreno | R$ | 1.500.000,00 |
| Modalidade | V | Venda |
| Natureza | Oferta | Fator Of. 0,90 |

**Fontes de Informação**

| | |
|---|---|
| Fonte | Open Negócios Imobiliário |
| Contato | Corretora Sra. Tereza |
| Fone | (11) 4492-0707 |

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = 185,19 m²



Rua Porto Martins, 615, Brooklin Paulista – São Paulo/SP. Tel. (11) 3032-5480

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12 , sob o número WJMJ18406612398
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF489.