

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SUMARÉ

PROCESSO N.º 1009560-24.2016.8.26.0604 – 3º OFÍCIO

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ, infra-assinado Eng.º Civil registrado no CREA/SP, sob o n.º 5.061.636.597, Membro Titular do IBAPE/SP n.º 1.427, Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – CONSTRUÇÃO /PENHORA / AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE BENS**, em que são interessados **BANCO DO BRASIL S/A** contra **TECNO INJECT INDÚSTRIAS REUNIDAS LTDA. E OUTROS**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, ao bom desempenho de seu honroso mister, vem apresentar a Vossa Excelência, as conclusões a que chegou consubstanciada no laudo que se segue.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

ÍNDICE	PÁGINAS
1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	03
2.0- VISTORIA	03
3.0- METODOLOGIA	22
4.0- AVALIAÇÃO DA GLEBA	24
5.0- AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	29
6.0- VALOR TOTAL DO IMÓVEL	29
7.0- CONCLUSÃO	30
7.0- QUESITOS DAS PARTES	30
9.0- ENCERRAMENTO	30

ANEXOS
01
02
03

APÊNDICE
PLANTA DE SITUAÇÃO DA GLEBA AVALIANDA
PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE GLEBAS
A.R.T – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1- A presente avaliação visa apurar, o justo real e atual valor de mercado para o mês de **janeiro** de **2.018** da gleba de terras, situado na av. Fuad Assef Maluf, s/n.º – Sítio Engenho Velho – município de Sumaré – estado de São Paulo, conforme o Termo de Penhora, juntado às fls. 01 dos autos.

1.2- No R. Despacho de fls. 47 dos autos, foi o signatário honrado com sua nomeação e não foram indicados assistentes técnicos pelas partes.

2.0- VISTORIA

2.1- Diligência

Na diligência realizada na data de **06/12/2.017**, no período da manhã, no imóvel em questão.

Obs.: Os Requeridos foram informados da vistoria, porém, não compareceram.

2.2- Objetivo do trabalho

É de proceder à avaliação do imóvel em questão.

2.3- Localização

O imóvel avaliando, encontra-se situado na av. Fuad Assef Maluf, s/n.º – Cadastrado no INCRA sob o n.º 624.160.001.007-6 – Sítio Engenho Velho – município de Sumaré – estado de São Paulo.

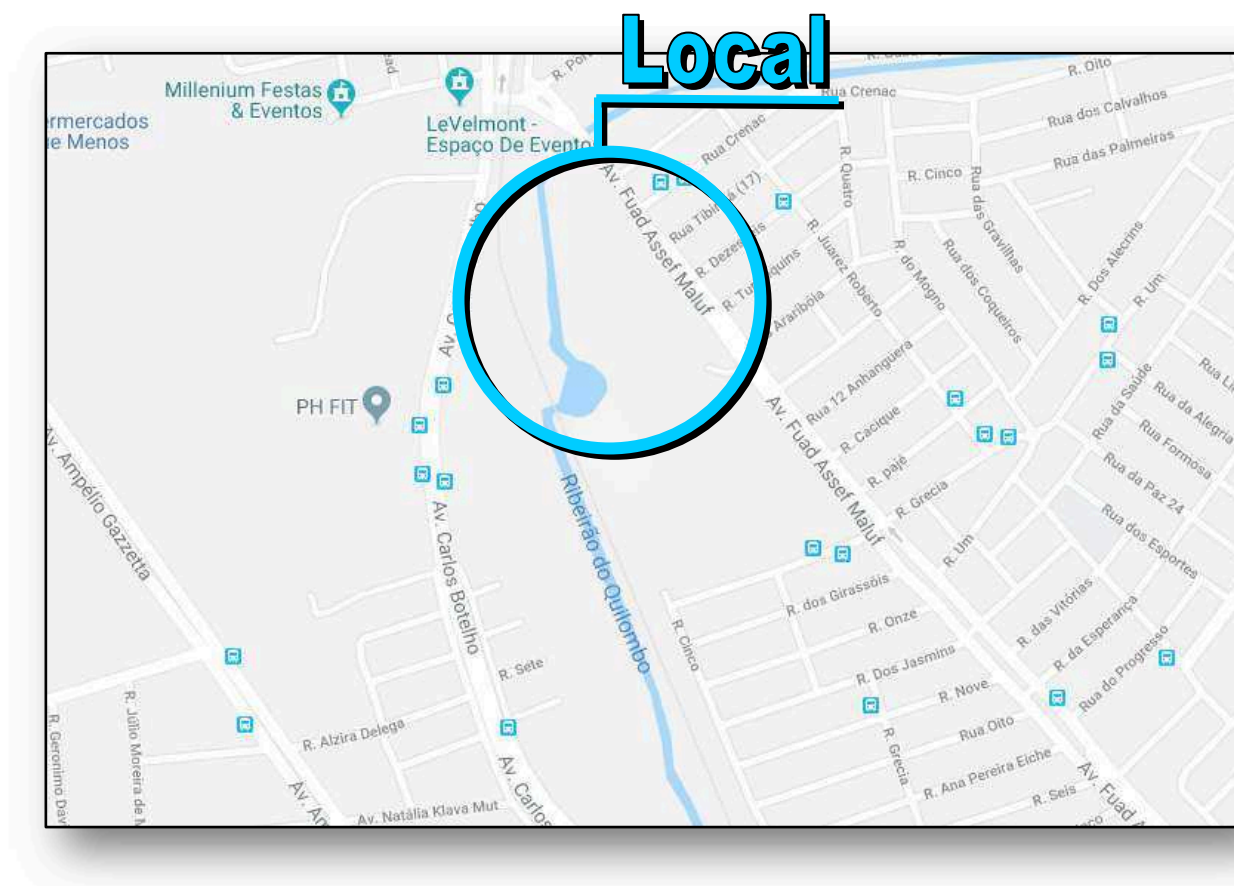
Para melhor conhecimento do local, junta abaixo, plantas parciais com o posicionamento do imóvel avaliando, obtidas dos sites Google Maps e Google Earth.

ANEXO 01



PESQUISA HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE GLEBAS PARA A ÁREA REMANESCENTE 2

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597







ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

2.4- Características da região

O local onde está o imóvel, possui características comerciais e de serviços, fazendo divisa com o ramal ferroviário e sendo cortado pelo ribeirão Quilombo.

2.5- Acessibilidade

O acesso ao local é plenamente facilitado, sendo feito por ruas pavimentadas.

2.6- Melhoramentos públicos

O imóvel em questão, é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, rede de esgoto, telefone, iluminação pública e domiciliar, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais, transporte coletivo, coleta de lixo, etc.

2.7- Terreno

O terreno em questão, apresenta formato de polígono irregular, encerrando uma área total de **64.269,82 m²**, conforme consta da matrícula n.º 108.080 do Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré, juntada às fls. 18/22 dos autos. Apresentando o lote as seguintes dimensões:

“Confrontando em sua integridade com a antiga Estrada Municipal de Nova Odessa a Sumaré (SMR 340, a qual, a partir de 1.989, passou a ser denominada av. Fuad Assef Maluf) pela frente, de um lado com Ribeirão Quilombo até a altura das divisas com James Vaughan, daí atravessa o referido Ribeirão e segue dividindo com a Cia Paulista de Estrada de Ferro, numa extensão de 308,00 metros; aí deflete à esquerda e sobe em linha reta numa extensão de 262,00 metros dividindo a gleba que ficou pertencendo a Nestor Refberg, onde vai alcançar o ponto de partida do começo dessas anotações, contendo nesse terreno uma casa velha e mais pequenas benfeitorias, no bairro Engenho Velho. Av. 12 retificou a área do imóvel desta matrícula, passando a área a ser de 64.269,82 metros quadrados.”

2.7.1- Com base nas informações da matrícula, o signatário apurou que a área total da gleba é de **64.264,35 m²**, conforme se verifica no item 2.10.2 a seguir.

2.8- Topografia

A topografia natural se apresenta plana.

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

2.9- Zoneamento

De acordo com a Lei nº 2.831/95 – “Dispõe sobre o Código de Zoneamento do Uso do Solo Urbano e dá outras providências do Município de Sumaré”, foi enquadrado como **Zona ZM2-01**.

“Zona ZM2 – Zona Mista

Permitido Indústrias Médias.”

2.10- Edificações

Sobre o terreno mencionado, não se encontram erigidas as seguintes edificações e benfeitorias.

2.10.1- Quadro de áreas

Baseado na , juntada como e na situação encontrada na vistoria pelo signatário no imóvel em questão, apresenta o seguinte quadro de áreas:

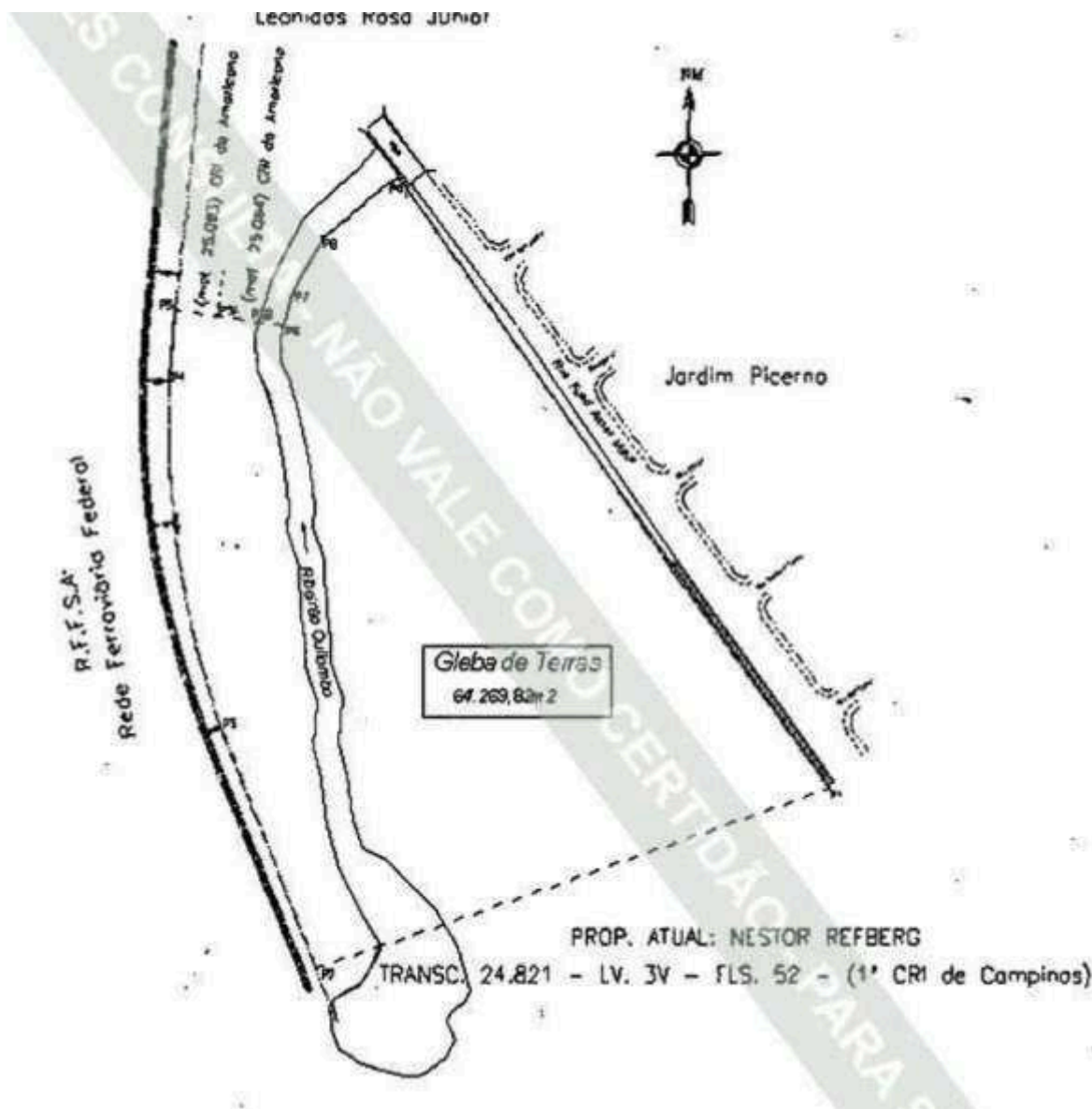
ÁREA TOTAL DA GLEBA	64.264,35 m²
ÁREA DE A.P.P	19.075,21 m²
ÁREA NON AEDIFICANDI	2.854,80 m²
ÁREA DO RIBEIRÃO QUILOMBO	3.666,38 m²
ÁREA REMANESCENTE 1	778,38 m²
ÁREA REMANESCENTE 2	37.889,58 m²
EDIFICAÇÕES	
-	-
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	-

Obs.: Não foram observadas edificações e benfeitorias que tenham valor comercial no imóvel avaliando.

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

2.10.2- Croqui de situação do imóvel em questão

Abaixo junta um croqui de situação, em escala gráfica.



ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
 Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597



Quadro de Áreas

Cor	Descrição	Área (m²)
	Área de A.P.P.	19.075,21
	Área Non Aedificandi	2.854,80
	Área Ribeirão Quilombo	3.666,38
	Área Remanescente 1	778,38
	Área Remanescente 2	37.889,58
	Área Total	64.264,35

Parcela	Área (m²)	Observações
1	19.075,21	Área de A.P.P.
2	2.854,80	Área Non Aedificandi
3	3.666,38	Área Ribeirão Quilombo
4	778,38	Área Remanescente 1
5	37.889,58	Área Remanescente 2
Total	64.264,35	

2.11- Fotografias elucidativas

2.11.1- Fachada



FOTO N.º 01- Vista da av. Fuad Assef Maluf, no sentido Sumaré.



FOTO N.º 02- Tomada da av. Fuad Assef Maluf, no sentido Nova Odessa.



FOTO N.º 03- Aspecto da gleba avalianda, situada na av. Fuad Assef Maluf, s/n.º.



FOTO N.º 04- Vista da gleba avalianda, situada na av. Fuad Assef Maluf, s/n.º.



FOTO N.º 05- Tomada interna da gleba avalianda.



FOTO N.º 06- Detalhe do ribeirão Quilombo, que corta a gleba avalianda.



FOTO N.º 07- Aspecto da av. Fuad Assef Maluf, junto à ponte do ribeirão Quilombo, local que é um dos limites da gleba avalianda.

2.11.2- Gleba avalianda



FOTO N.º 08- Tomada panorâmica externa da gleba avalianda, na face voltada para a av. Fuad Assef Maluf.



FOTO N.º 09- Vista panorâmica interna da gleba avalianda.



FOTO N.º 10- Aspecto panorâmico externo da gleba avalianda, na face voltada para a av. Fuad Assef Maluf.

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597



FOTO N.º 11- Aspecto da via férrea, no sentido Sumaré, que faz divisa com a gleba avalianda.



FOTO N.º 12- Tomada da via férrea, no sentido Nova Odessa, que faz divisa com a gleba avalianda.



FOTO N.º 13- Vista da via férrea, que faz divisa com a gleba avalianda.



FOTO N.º 14- Detalhe do ribeirão Quilombo, no trecho em que passa pela via férrea e define a divisa com a gleba avalianda.



FOTO N.º 15- Tomada interna da gleba avalianda, que é cortada pelo ribeirão Quilombo.



FOTO N.º 16- Aspecto interno da gleba avalianda, que é cortada pelo ribeirão Quilombo.



FOTO N.º 17- Vista do ribeirão Quilombo, no trecho em que passa pela via férrea e define a divisa com a gleba avalianda.



FOTO N.º 18- Tomada do leito ferroviário, que faz divisa com a gleba avalianda.



FOTO N.º 19- Aspecto externo da gleba avalianda, junto à divisa com o leito ferroviário.



FOTO N.º 20- Vista interna da gleba avalianda, sendo cortada pelo ribeirão Quilombo, observada a partir do leito ferroviário.



FOTO N.º 21- Tomada do leito ferroviário, no sentido da cidade de Nova Odessa, que faz divisa com a gleba avalianda.



FOTO N.º 22- Aspecto do leito ferroviário, no sentido da cidade de Sumaré, que faz divisa com a gleba avalianda.



FOTO N.º 23- Vista interna da gleba avalianda, observando local em que é feito descarte de lixo.



FOTO N.º 24- Detalhe interno da gleba avalianda, observando o local em que é feito o descarte de lixo.



FOTO N.º 25- Tomada panorâmica geral da divisa da gleba avalianda, com a via férrea.



FOTO N.º 26- Aspecto panorâmico geral da divisa da gleba avalianda, com a via férrea, e com o ribeirão Quilombo.

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597



FOTO N.º 27- Vista panorâmica geral da divisa da gleba avalianda, com a via férrea, e com o ribeirão Quilombo.



FOTO N.º 28- Tomada panorâmica da divisa da gleba avalianda, com a via férrea.



FOTO N.º 29- Aspecto panorâmico da divisa da gleba avalianda, com a via férrea.



FOTO N.º 30- Vista panorâmica da divisa da gleba avalianda, com a via férrea.



FOTO N.º 31- Tomada panorâmica geral da divisa da gleba avalianda, com a via férrea.

3.0- METODOLOGIA

3.1- Para a apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pelas modernas técnicas avaliatórias, preconizadas na NBR n.º 14.653-2, na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011 e no Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.007.

3.2- Nas avaliações de imóveis existem fundamentalmente seis métodos básicos de cálculo a saber:

“- O comparativo de dados de mercado

- **O Involutivo**
- **O Evolutivo**
- **O de custo**
- **O dos preços de venda**
- **O de capitalização de renda.”**

Os quais por vezes se apresentam com algumas variantes nos casos particulares.

3.3- Método comparativo de dados de mercado

Consiste em que se determine o valor do objeto avaliando, comparando-o com outros similares, através de suas características semelhantes e admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham valor igual ou guardem proporcionalidade linear.

No comparativo, a comparação entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as considerações e características intrínsecas de cada um, e adaptando-se as diversas condições através de fórmulas próprias.

Consideram-se também conforme o caso, os fatores de transposição, testada e profundidade, atualização e outros.

3.4- Método Involutivo

Baseado em identificar o valor do mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

3.5- Método Evolutivo

Constitui-se identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

3.6- Método de custo, reposição, substituição ou reprodução

Baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados, visando à obtenção de preço da construção.
Para o terreno lança-se mão do método comparativo e da precisão de encargos.

3.7- Método dos preços de venda

Os preços unitários são obtidos da seguinte forma:

“- Deduzindo o valor total da venda do imóvel, o correspondente ao terreno, este apurado pelos métodos e critérios das “Normas”.

- Dividindo-se os resultados dessa subtração pela área construída do prédio.”

Nessas condições, todas as parcelas adicionais, tais como: despesas financeiras, lucro e remuneração do empreendedor encontram-se embutidos nos custos unitários apurados.

Esse método é relativamente novo, e foi formulado por uma Comissão de Peritos, nomeada para tal fim pelos M. M. Juízes das Varas da Fazenda Municipal da Capital, através do Provimento n.º 02/86.

O estudo em questão denomina-se Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.007.

3.8- Método da capitalização da renda

Finalmente o Método da capitalização renda, apura o valor do imóvel pela capitalização de sua renda real, prevista ou líquida como se fosse aplicada no mercado normal mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação. Dada a sua grande sensibilidade, posto que, em havendo pequenas oscilações das taxas empregadas, apresentam grandes variações no valor obtido, este método é particularmente empregado para o controle dos demais.

3.9- No caso vertente, foram utilizados os métodos e critérios mais recomendados a saber:

3.9.1- O Método Comparativo de Dados de Mercado, para apuração do valor do terreno.

3.9.2- O Método dos Preços de Venda, com o auxílio do Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.007, para avaliação das edificações.

4.0- AVALIAÇÃO DA GLEBA

4.1- Área remanescente 1

4.1.1- Conceituação

a) O valor do terreno, conforme mencionamos no capítulo anterior (item 3.3), será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;

b) A pesquisa de valores relacionadas no **Anexo 01**, foi alicerçada em imóveis (terrenos), pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel, os quais foram homogeneizados adequadamente, conduziram a um valor básico de **R\$ 189,97/m²** – válido para janeiro de 2.018;

c) Os elementos provenientes de ofertas, sofreram a redução de **10% (dez por cento)** em seu preço, evitando-se dessa forma a superestimativa natural contida nas mesmas e no caso de transação não houve qualquer deságio;

d) A região onde se encontra o terreno avaliando, foi considerada como pertencentes a **10ª Zona** – Indústrias – Grupo IV – Zonas de uso industrial ou de armazéns da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011, onde o lote padrão apresenta os seguintes parâmetros;

Profundidade máxima

Não se aplica.

Profundidade mínima

Não se aplica.

Testada de referência

Não se aplica.

Testada principal do imóvel

$F_p = m$

Profundidade equivalente

Não se aplica.

4.1.2- Valor da gleba

O valor do terreno, será dado através da seguinte expressão algébrica:

$$V_{REMANESCENTE\ 2} = A_{REMANESCENTE\ 2} \times V_U$$

Onde:

V_T = valor do terreno (procurado)

$A_{REMANESCENTE\ 2}$ = área remanescente 2 = 37.889,58 m²

V_U = preço unitário básico do terreno = R\$ 189,97/m² – **Anexo 01**

Substituindo teremos:

$$V_{REMANESCENTE\ 2} = 37.889,58\ m^2 \times R\$ 189,97 / m^2$$

$$\mathbf{V_{REMANESCENTE\ 2} = R\$ 7.197.883,51}$$

(VÁLIDO PARA JANEIRO DE 2.018)

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

4.2- Área de A.P.P, área non aedificandi, área remanescente 1

4.2.1- Conceituação

- a) O valor do terreno, conforme mencionamos no capítulo anterior (item 3.3), será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;
- b) A pesquisa de valores relacionadas no **Anexo 02**, foi alicerçada em imóveis (terrenos), pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel, os quais foram homogeneizados adequadamente, conduziram a um valor básico de **R\$ 132,98/m²** – válido para janeiro de 2.018;
- c) Os elementos provenientes de ofertas, sofreram a redução de **10% (dez por cento)** em seu preço, evitando-se dessa forma a superestimativa natural contida nas mesmas e no caso de transação não houve qualquer deságio;
- d) A região onde se encontra o terreno avaliando, foi considerada como pertencentes a **10ª Zona** – Indústrias – Grupo IV – Zonas de uso industrial ou de armazéns da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011, onde o lote padrão apresenta os seguintes parâmetros;

Profundidade máxima

Não se aplica.

Profundidade mínima

Não se aplica.

Testada de referência

Não se aplica.

Testada principal do imóvel

$F_p = m$

Profundidade equivalente

Não se aplica.

4.2.2- Valor da gleba

O valor do terreno, será dado através da seguinte expressão algébrica:

$$V_{A.P.P.,NON AEDIFICANDI E REMANESCENTE 1} = A_{A.P.P.,NON AEDIFICANDI E REMANESCENTE 1} \times V_U$$

Onde:

$V_{A.P.P., NON AEDIFICANDI E REMANSCENTE 1}$ = valor da A.P.P, NON AEDIFICANDI E REMANSCENTE 1 (procurado)

$$A_{A.P.P., NON AEDIFICANDI E REMANSCENTE 1} = (19.075,21 \text{ m}^2 + 2.854,80 \text{ m}^2 + 778,38 \text{ m}^2) = 22.708,39 \text{ m}^2$$

V_U = preço unitário básico do terreno = R\$ 132,98/m² – **Anexo 02**

Substituindo teremos:

$$V_{A.P.P.,NON AEDIFICANDI E REMANESCENTE 1} = 22.708,39 \text{ m}^2 \times R\$ 132,98 / \text{m}^2$$

$$V_{A.P.P., NON AEDIFICANDI E REMANSCENTE 1} = \mathbf{R\$ 3.019.761,70}$$

(VÁLIDO PARA JANEIRO DE 2.018)

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

4.3- Ribeirão Quilombo

4.3.1- Conceituação

- a) O valor do terreno, conforme mencionamos no capítulo anterior (item 3.3), será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;
- b) O valor básico de **R\$ 0,00/m²** – válido para janeiro de 2.018;
- c) Os elementos provenientes de ofertas, sofreram a redução de **10% (dez por cento)** em seu preço, evitando-se dessa forma a superestimativa natural contida nas mesmas e no caso de transação não houve qualquer deságio;
- d) A região onde se encontra o terreno avaliando, foi considerada como pertencentes a **10ª Zona** – Indústrias – Grupo IV – Zonas de uso industrial ou de armazéns da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011, onde o lote padrão apresenta os seguintes parâmetros;

Profundidade máxima

Não se aplica.

Profundidade mínima

Não se aplica.

Testada de referência

Não se aplica.

Testada principal do imóvel

$F_p = m$

Profundidade equivalente

Não se aplica.

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

4.3.1- Valor da gleba

O valor do terreno, será dado através da seguinte expressão algébrica:

$$V_{\text{RIBEIRÃO QUILOMBO}} = A_{\text{RIBEIRÃO QUILOMBO}} \times V_U$$

Onde:

$V_{\text{RIBEIRÃO QUILOMBO}}$ = valor da área do Ribeirão Quilombo (procurado)

$A_{\text{RIBEIRÃO QUILOMBO}}$ = 3.666,38 m²

V_U = preço unitário básico do terreno = R\$ 0,00/m²

Substituindo teremos:

$$V_{\text{RIBEIRÃO QUILOMBO}} = 3.666,38 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 0,00 / \text{m}^2$$

$V_{\text{RIBEIRÃO QUILOMBO}} = \text{R\$ } 0,00$

(VÁLIDO PARA JANEIRO DE 2.018)

5.0- AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Sobre a gleba avalianda, não foi constata a existência de edificações e/ou benfeitorias, com valor comercial.

6.0- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

6.1- Valor da área remanescente 2	R\$ 7.197.883,51
6.2- Valor da área de A.P.P., área non aedificandi e área remanescente 1	R\$ 3.019.761,70
6.3- Área do Ribeirão Quilombo	R\$ 0,00
6.4- Valor das edificações/benfeitorias	R\$ 0,00
6.5- VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 10.217.645,21

(VÁLIDO PARA JANEIRO DE 2.018)

7.0- CONCLUSÃO

O valor total do imóvel de R\$ 10.217.645,21 (Dez milhões, duzentos e dezessete mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e vinte e um centavos) – válido para janeiro de 2.018, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o trabalho pericial atingiu o Grau de Fundamentação: II e o Grau de Precisão: III exigidos pelas normas técnicas vigentes.

8.0- QUESITOS DAS PARTES

Não constam dos autos.

9.0- ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo digitado em 30 (trinta) páginas, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo signatário.
Acompanham 03 (três) Anexos.

Sumaré, 30 de janeiro de 2.018.



ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ

A.R.T n.º 28027230180051230

ANEXO 01



PESQUISA HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE GLEBAS PARA A ÁREA REMANESCENTE 2

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ

Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Cezar Moranza NÚMERO : SN
 COMP.: Próx. a Rod. Anhanguer BAIRRO : Chácara Monte Alegre CIDADE : SUMARE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 70.391,70 TESTADA - (cf) m 400,00 PROF. EQUIV. (Pe): 175,98
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 16.190.091,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Eldorado Imóveis - Creci n.º 1.598J
 CONTATO : Celular: (19) 99448.6472 TELEFONE : (19)-38031330

OBSERVAÇÃO:

Área ideal para indústrias e/ou empresas de logística, são 03 glebas juntas, totalizando 70.391,70 m2, divididas da seguinte forma:
 1- Gleba com 23.008,50 m2;

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 12/01/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

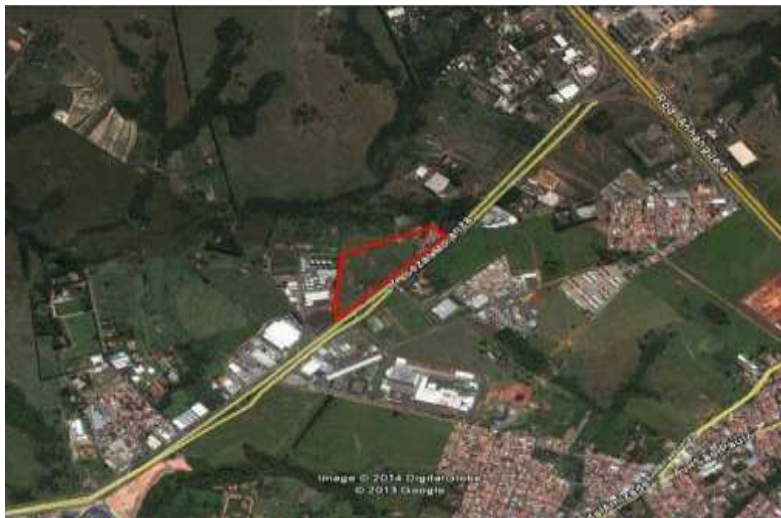


FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO N° 3

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ

Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Emílio Bosco NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Jardim Morumbi - Nova Veneza CIDADE : SUMARE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 38.363,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 383,63
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 7.672.600,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Eldorado Imóveis - Creci n.º 1.598J
 CONTATO : Celular: (19) 99448.6472 TELEFONE : (19)-38031330

OBSERVAÇÃO :

Área - Cód. AR073324
 Eldorado Imóveis - av. Sete de Setembro, nº 253 - Centro

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 180,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 180,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 12/01/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597



FOTO N° 3



FOTO N° 4



FOTO N° 5

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ

Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Fuad Assef Maluf NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Bela Vista CIDADE : SUMARE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 84.700,00 TESTADA - (cf) m 160,00 PROF. EQUIV. (Pe): 529,38
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 18.634.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Eldorado Imóveis - Creci n.º 1.598J
 CONTATO : Celular: (19) 99448.6472 TELEFONE : (19)-38031330

OBSERVAÇÃO :

Área em zona mista, residencial ou comercial - Cód. AR064629
 Eldorado Imóveis - av. Sete de Setembro, nº 253 - Centro

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 198,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 198,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 12/01/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ

Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada da Estância Árvore da Vida NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SUMARE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 174.400,00 TESTADA - (cf) m 450,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 387,56
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 26.160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Eldorado Imóveis - Creci n.º 1.598J
 CONTATO : Celular: (19) 99448.6472 TELEFONE : (19)-38031330

OBSERVAÇÃO :

Área - Cód. AR061855
 Eldorado Imóveis - av. Sete de Setembro, nº 253 - Centro

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 135,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 135,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 12/01/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ

Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal Mineko Ito NÚMERO : SN
 COMP. : Próx. ao Jardim Dom Bos BAIRRO : Parque Jatobá CIDADE : SUMARE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300.000,00 TESTADA - (cf) m 440,00 PROF. EQUIV. (Pe): 681,82
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 75.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Eldorado Imóveis - Creci n.º 1.598J
 CONTATO : Celular: (19) 99448.6472 TELEFONE : (19)-38031330

OBSERVAÇÃO:

Área na zona ZM2-07 - Cód. AR065672
 Eldorado Imóveis - av. Sete de Setembro, nº 253 - Centro

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 225,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 225,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 12/01/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

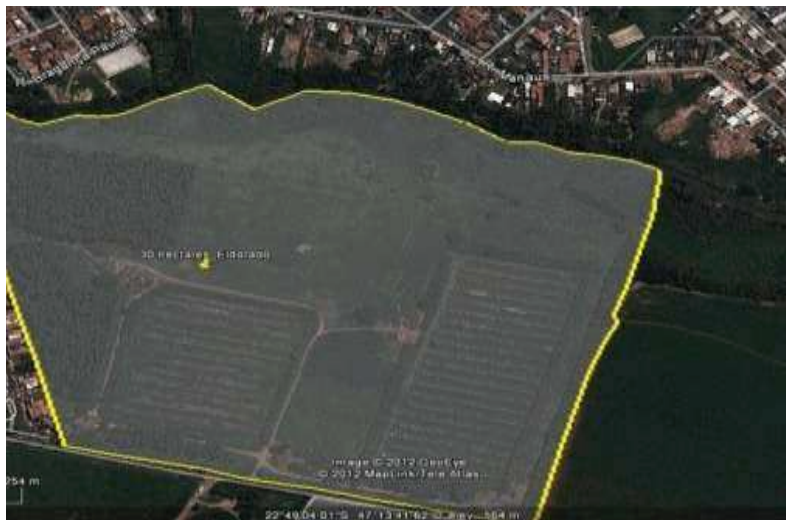


FOTO Nº 2

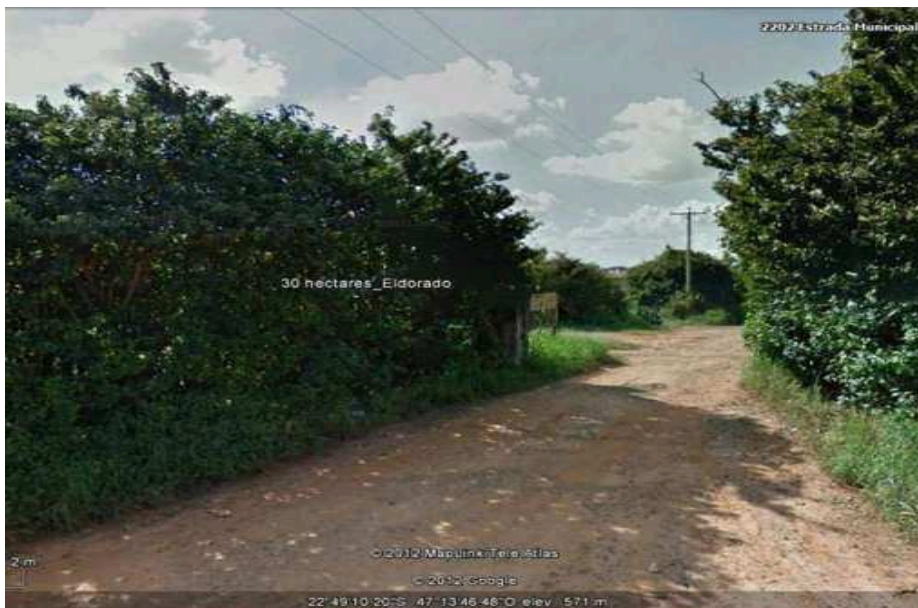


FOTO Nº 3

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ

Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Jardim Bom Retiro NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Jardim Bom Retiro CIDADE : SUMARE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 431.780,00 TESTADA - (cf) m 650,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 664,28
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 71.243.700,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Eldorado Imóveis - Creci n.º 1.598J
 CONTATO : Celular: (19) 99448.6472 TELEFONE : (19)-38031330

OBSERVAÇÃO :

Área - Cód. AR062574
 Eldorado Imóveis - av. Sete de Setembro, nº 253 - Centro

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 12/01/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597



FOTO N° 3

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ

Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Anhanguera - Nova Veneza NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Nova Veneza CIDADE : SUMARE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 174.036,80 TESTADA - (cf) m 350,00 PROF. EQUIV. (Pe): 497,25
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 3.412,50 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,326 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,686 CUSTO BASE (R\$): 1.329,24
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 4.126.137,55 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 43.509.200,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Eldorado Imóveis - Creci n.º 1.598J
 CONTATO : Celular: (19) 99448.6472 TELEFONE : (19)-38031330

OBSERVAÇÃO :

Área com portaria, de acesso, escritório, referitório, galpão principal e dois galões de apoio - Cód. AR001554
 Eldorado Imóveis - av. Sete de Setembro, n.º 253 - Centro

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 201,29
		HOMOGENEIZAÇÃO : 201,29
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 12/01/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



FOTO N° 5



FOTO N° 6

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ

Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Leonor Miranda Biancalana NÚMERO : SN
 COMP.: Junto ao viaduto Antoni BARRIO : Jardim Bela Vista CIDADE : SUMARE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 48.267,95 TESTADA - (cf) m 150,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 321,79
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 12.066.987,50 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Eldorado Imóveis - Creci n.º 1.598J
 CONTATO : Celular: (19) 99448.6472 TELEFONE : (19)-38031330

OBSERVAÇÃO :

Área - Cód. AR064973
 Eldorado Imóveis - av. Sete de Setembro, nº 253 - Centro

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 225,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 225,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 12/01/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO Nº 3



FOTO Nº 4

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ

Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : reg247

DATA : 30/01/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	0,01
<input type="checkbox"/> Testada	345,48
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

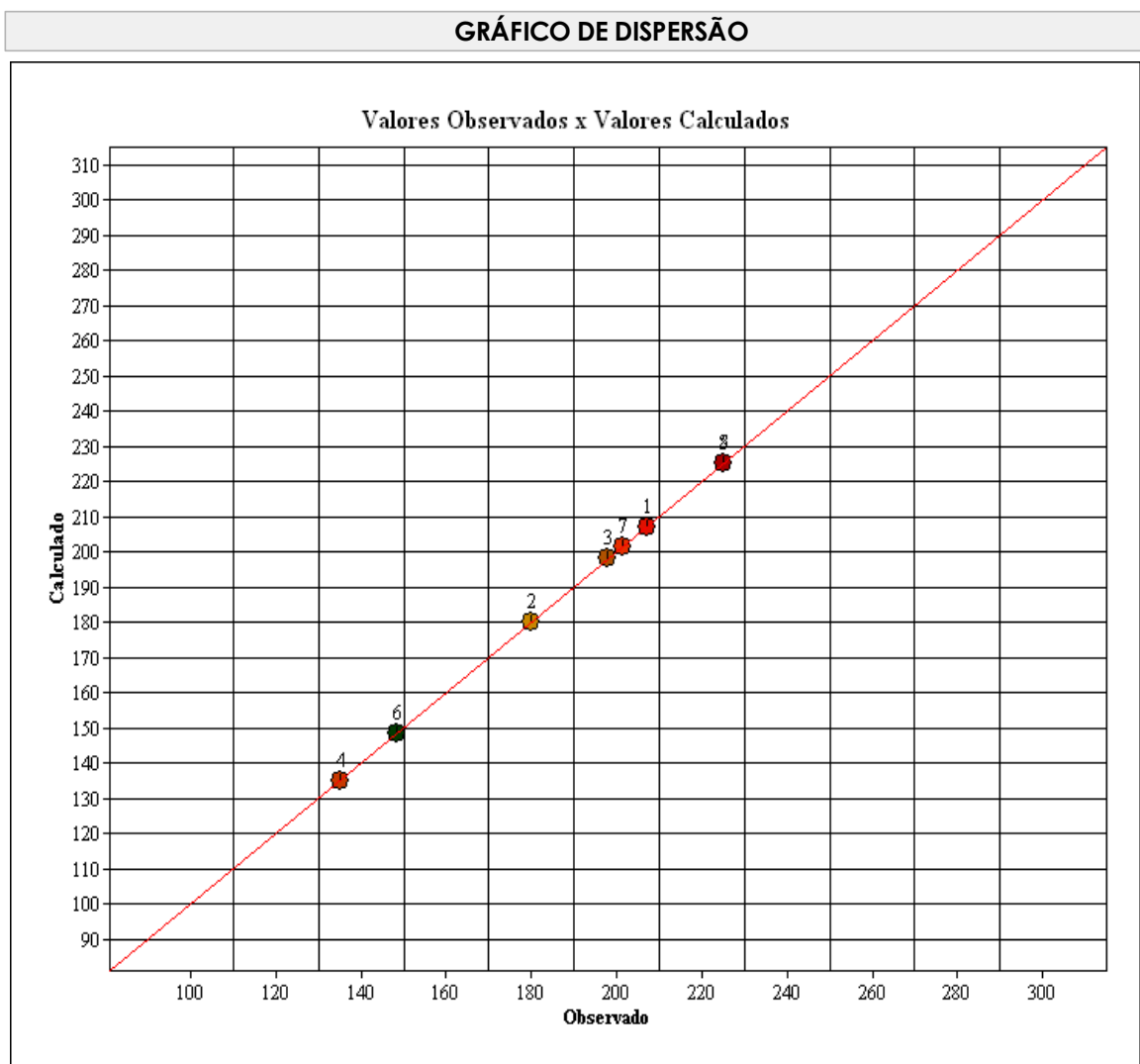
ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Av . Cezar Moranza ,SN	207,00	207,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Av . Emilio Bosco ,SN	180,00	180,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Av . Fuad Assef Maluf ,SN	198,00	198,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Estrada da Estância Árvore da Vida ,SN	135,00	135,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Estrada Municipal Mineko Ito ,SN	225,00	225,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Jardim Bom Retiro ,SN	148,50	148,50	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rodovia Anhanguera - Nova Veneza ,SN	201,29	201,29	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Leonor Miranda Biancalana ,SN	225,00	225,00	1,0000	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	207,00	207,00
2	180,00	180,00
3	198,00	198,00
4	135,00	135,00
5	225,00	225,00
6	148,50	148,50
7	201,29	201,29
8	225,00	225,00



ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ

Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Av. Fuad Assef Maluf s/n Sítio Engenho Velho Jardim Picerno II SUMARÉ - Data : 30/01/2018

Cliente : 3ª Vara Cível da Comarca de Sumaré

Área m² : 64.264,35

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 189,97

Desvio Padrão : 33,33

- 30% : 132,98

+ 30% : 246,97

Coefficiente de Variação : 17,5500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 189,97

Desvio Padrão : 33,33

- 30% : 132,98

+ 30% : 246,97

Coefficiente de Variação : 17,5500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 189,97

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 189,97000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 12.208.552,25

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 173,30

INTERVALO MÍNIMO : 173,29

INTERVALO MÁXIMO : 206,64

INTERVALO MÁXIMO : 206,65

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ANEXO 02



PESQUISA HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE GLEBAS PARA A ÁREA DE A.P.P, NON AEDIFICANDI E REMANESCENTE 1

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ

Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Cezar Moranza NÚMERO : SN
 COMP.: Próx. a Rod. Anhanguer BAIRRO : Chácara Monte Alegre CIDADE : SUMARE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 70.391,70 TESTADA - (cf) m 400,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 175,98
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 16.190.091,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Eldorado Imóveis - Creci n.º 1.598J
 CONTATO : Celular: (19) 99448.6472 TELEFONE : (19)-38031330

OBSERVAÇÃO:

Área ideal para indústrias e/ou empresas de logística, são 03 glebas juntas, totalizando 70.391,70 m2, divididas da seguinte forma:
 1- Gleba com 23.008,50 m2;

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	207,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	144,90
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,7000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9986
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,30 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 12/01/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

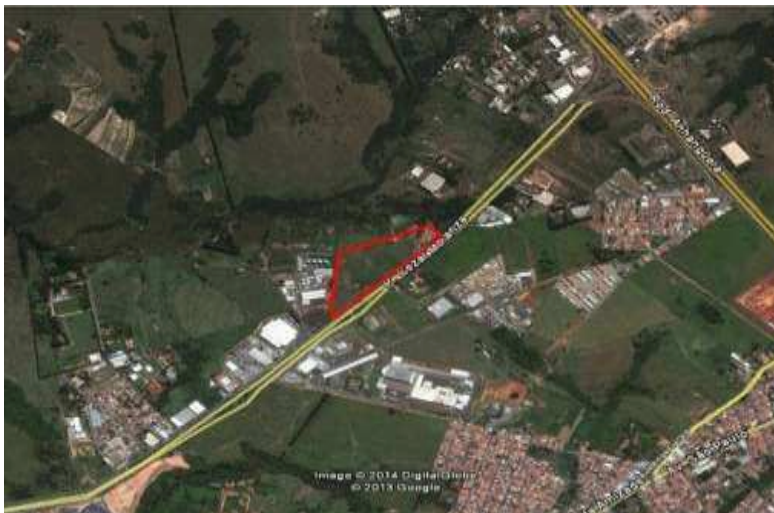


FOTO N° 1



FOTO N° 2

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597



FOTO N° 3

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Emílio Bosco NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Morumbi - Nova Veneza CIDADE : SUMARE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 38.363,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 383,63
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 7.672.600,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Eldorado Imóveis - Creci n.º 1.598J
 CONTATO : Celular: (19) 99448.6472 TELEFONE : (19)-38031330

OBSERVAÇÃO :

Área - Cód. AR073324
 Eldorado Imóveis - av. Sete de Setembro, nº 253 - Centro

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 180,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 126,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9983
CONSISTÊNCIA Fc : -0,30	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 12/01/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597



FOTO N° 3



FOTO N° 4



FOTO N° 5

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ

Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Fuad Assef Maluf NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Bela Vista CIDADE : SUMARE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 84.700,00 TESTADA - (cf) m 160,00 PROF. EQUIV. (Pe): 529,38
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 18.634.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Eldorado Imóveis - Creci n.º 1.598J
 CONTATO : Celular: (19) 99448.6472 TELEFONE : (19)-38031330

OBSERVAÇÃO:

Área em zona mista, residencial ou comercial - Cód. AR064629
 Eldorado Imóveis - av. Sete de Setembro, nº 253 - Centro

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,30	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 198,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 138,60
		VARIAÇÃO : 0,7000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9985

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 12/01/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ

Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada da Estância Árvore da Vida NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SUMARE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 174.400,00 TESTADA - (cf) m 450,00 PROF. EQUIV. (Pe): 387,56
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 26.160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Eldorado Imóveis - Creci n.º 1.598J
 CONTATO : Celular: (19) 99448.6472 TELEFONE : (19)-38031330

OBSERVAÇÃO :

Área - Cód. AR061855
 Eldorado Imóveis - av. Sete de Setembro, nº 253 - Centro

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,30	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 135,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 94,50
		VARIAÇÃO : 0,7000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9978

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 12/01/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ

Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal Mineko Ito

NÚMERO : SN

COMP. : Próx. ao Jardim Dom Bos BAIRRO : Parque Jatobá

CIDADE : SUMARE - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300.000,00 TESTADA - (cf) m 440,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 681,82

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 75.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Eldorado Imóveis - Creci n.º 1.598J

CONTATO : Celular: (19) 99448.6472

TELEFONE : (19)-38031330

OBSERVAÇÃO :

Área na zona ZM2-07 - Cód. AR065672

Eldorado Imóveis - av. Sete de Setembro, nº 253 - Centro

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,30	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 225,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 157,50
		VARIAÇÃO : 0,7000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9987

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 12/01/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

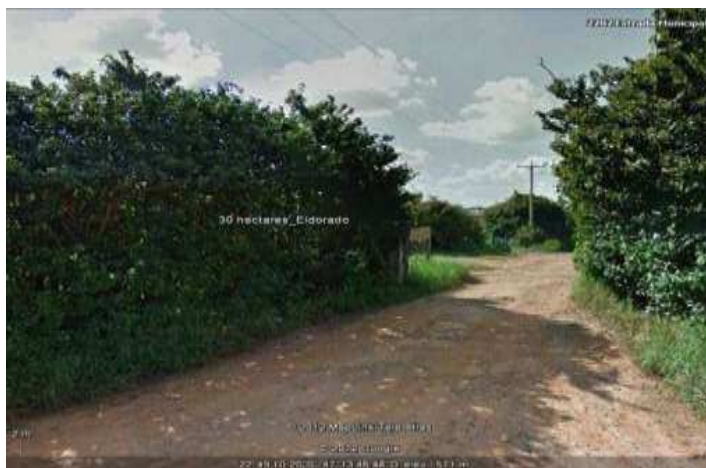


FOTO N° 3

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Jardim Bom Retiro NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Jardim Bom Retiro CIDADE : SUMARE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 431.780,00 TESTADA - (cf) m 650,00 PROF. EQUIV. (Pe): 664,28
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 71.243.700,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Eldorado Imóveis - Creci n.º 1.598J
 CONTATO : Celular: (19) 99448.6472 TELEFONE : (19)-38031330

OBSERVAÇÃO :

Área - Cód. AR062574
 Eldorado Imóveis - av. Sete de Setembro, nº 253 - Centro

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,30	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 148,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 103,95
		VARIAÇÃO : 0,7000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9980

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA DANIEL DE CAMARGO SILVA, liberado nos autos em 31/01/2018 às 10:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009560-24.2016.8.26.0604 e código 35BCFD6.

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 12/01/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597



FOTO N° 3

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ

Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Anhanguera - Nova Veneza NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Nova Veneza CIDADE : SUMARE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 174.036,80 TESTADA - (cf) m 350,00 PROF. EQUIV. (Pe): 497,25
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 3.412,50 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,326 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,686 CUSTO BASE (R\$): 1.329,24
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 4.126.137,55 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 43.509.200,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Eldorado Imóveis - Creci n.º 1.598J
 CONTATO : Celular: (19) 99448.6472 TELEFONE : (19)-38031330

OBSERVAÇÃO:

Área com portaria, de acesso, escritório, referitório, galpão principal e dois galões de apoio - Cód. AR001554
 Eldorado Imóveis - av. Sete de Setembro, n.º 253 - Centro

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,30	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 201,29
		HOMOGENEIZAÇÃO : 140,90
		VARIAÇÃO : 0,7000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9985

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 12/01/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



FOTO N° 5

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597



FOTO N.º 6

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Leonor Miranda Biancalana NÚMERO : SN
 COMP.: Junto ao viaduto Antoni BAIRRO : Jardim Bela Vista CIDADE : SUMARE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 48.267,95 TESTADA - (cf) m 150,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 321,79
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 12.066.987,50 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Eldorado Imóveis - Creci n.º 1.598J
 CONTATO : Celular: (19) 99448.6472 TELEFONE : (19)-38031330

OBSERVAÇÃO :

Área - Cód. AR064973
 Eldorado Imóveis - av. Sete de Setembro, nº 253 - Centro

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,30 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SUMARE - SP - 2008

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 12/01/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597



FOTO N° 3



FOTO N° 4

ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ

Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : reg247 - APP

DATA : 30/01/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR

ÍNDICE

<input type="checkbox"/> Localização	0,01
<input type="checkbox"/> Testada	345,48
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

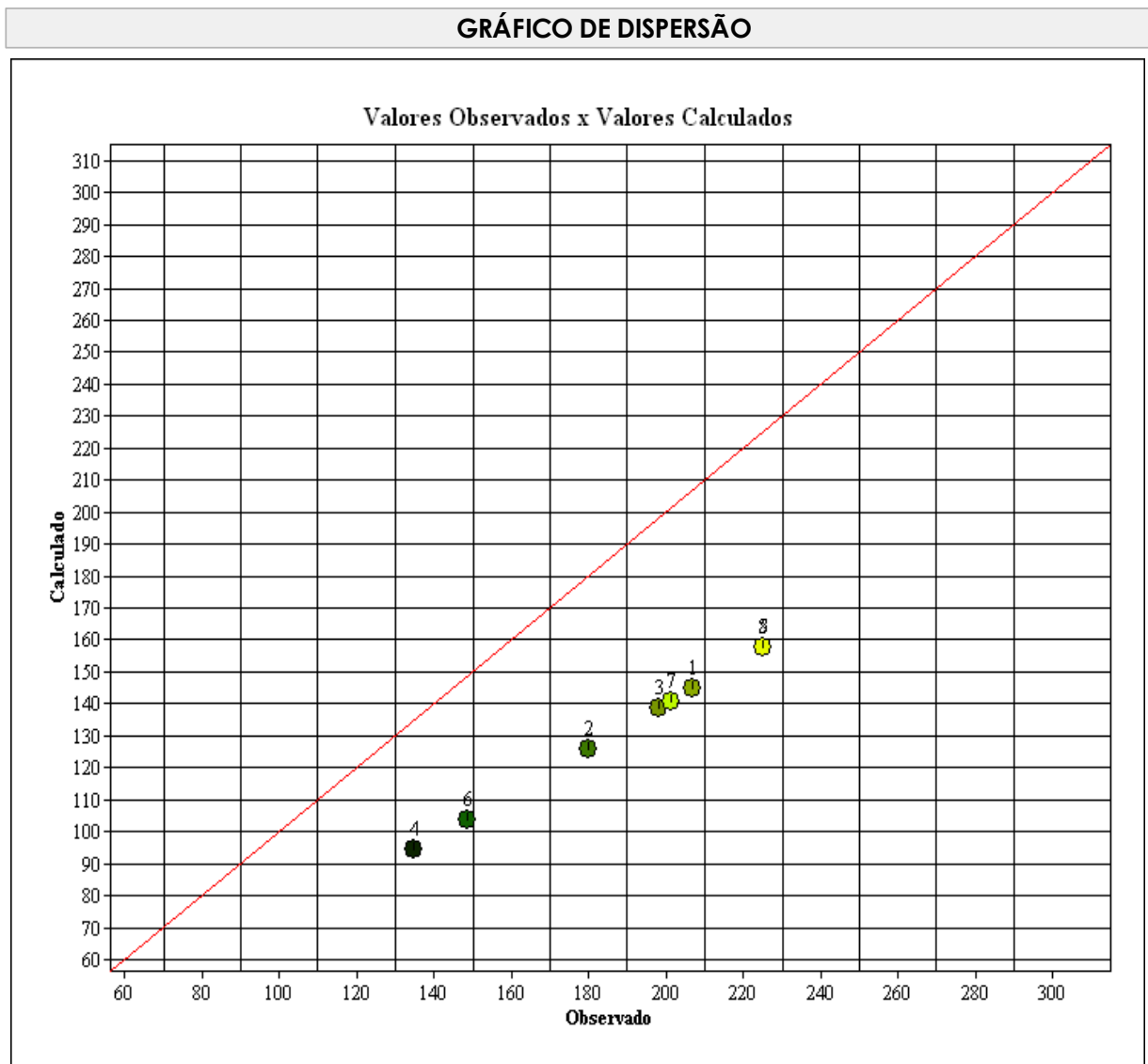
ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Av . Cezar Moranza ,SN	207,00	144,90	0,7000	0,9986
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Av . Emílio Bosco ,SN	180,00	126,00	0,7000	0,9983
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Av . Fuad Assef Maluf ,SN	198,00	138,60	0,7000	0,9985
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Estrada da Estância Árvore da Vida ,SN	135,00	94,50	0,7000	0,9978
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Estrada Municipal Mineko Ito ,SN	225,00	157,50	0,7000	0,9987
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Jardim Bom Retiro ,SN	148,50	103,95	0,7000	0,9980
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rodovia Anhanguera - Nova Veneza ,SN	201,29	140,90	0,7000	0,9985
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Leonor Miranda Biancalana ,SN	225,00	157,50	0,7000	0,9987

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	207,00	144,90
2	180,00	126,00
3	198,00	138,60
4	135,00	94,50
5	225,00	157,50
6	148,50	103,95
7	201,29	140,90
8	225,00	157,50



ADALBERTO CRISTIANO TOMÁZ
Eng.º Civil – CREA/SP n.º 5.061.636.597

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Av. Fuad Assef Maluf s/n Sítio Engenho Velho Jardim Picerno II SUMARÉ - **Data :** 30/01/2018
Cliente : 3ª Vara Cível da Comarca de Sumaré
Área m² : 64.264,35 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 189,97
Desvio Padrão : 33,33
 - 30% : 132,98
 + 30% : 246,97

Coefficiente de Variação : 17,5500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 132,98
Desvio Padrão : 23,33
 - 30% : 93,09
 + 30% : 172,88

Coefficiente de Variação : 17,5500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11	
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 132,98

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 132,98000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 8.545.986,58

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 121,31

INTERVALO MÍNIMO : 116,30

INTERVALO MÁXIMO : 144,65

INTERVALO MÁXIMO : 149,66

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA DANIEL DE CAMARGO SILVA, liberado nos autos em 31/01/2018 às 10:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009560-24.2016.8.26.0604 e código 35BCFD6.

ANEXO 03



ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230180051230

1. Responsável Técnico

ADALBERTO CRISTIANO TOMAZ

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2602303062**

Registro: **5061636597-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **3ª Vara Cível da Comarca de Sumaré/SP**

Endereço: **Rua RUA ANTÔNIO DE CARVALHO 170**

Complemento:

Cidade: **Sumaré**

Contrato:

Valor: R\$ **4.000,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **15/01/2018**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Bairro: **CENTRO**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Nº: **170**

CEP: **13170-901**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida FUAD ASSEF MALUF**

Complemento:

Cidade: **Sumaré**

Data de Início: **15/01/2018**

Previsão de Término: **31/01/2018**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Nº:

Bairro: **JARDIM PICERNO I**

UF: **SP**

CEP: **13173-260**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Consultoria

1

Avaliação

Edificação

Quantidade

Unidade

64269,82000

metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Laudo de Avaliação nos Autos n.º 1009560-24.2016.8.26.0604 - 3ª Vara Cível da Comarca de Sumaré/SP, referente a gleba situado na av. Fuad Assef Maluf, s/n.º Sítio Engenho Velho - município de Sumaré/SP.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

65 - IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

ADALBERTO CRISTIANO TOMAZ - CPF: 168.296.538-43

3ª Vara Cível da Comarca de Sumaré/SP - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
tel: 0800-17-18-11



Valor ART R\$ **82,94** Registrada em: **24/01/2018** Valor Pago R\$ **82,94** Nosso Numero: **28027230180051230** Versão do sistema
Impresso em: 30/01/2018 21:03:18