

Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

248
2

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL
DO FORO DO MUNICÍPIO DE BARUERI**

Atas.
J. diligam as

PROCESSO nº 068.01.2003.011136-5

Nº de Ordem: 1078/03

partes.
Barueri, 27/05/09
[Signature]

MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO
Juza de Direito

GERSON NICOLAU PALMA, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado e compromissado na **AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO (em geral)** que **SOCIEDADE FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL** move contra **CELSO ANTONIO BONIZZI E OUTRO(S)**. perante esta Vara e Cartório do 6ºOfício Cível, após o estudo acurado da lide e as diligências que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Exa., apresentar os resultados de seu trabalho , consubstanciado no seguinte

139 068 08E 20520091401 06CV 01 0097206-01

LAUDO DE AVALIAÇÃO

J

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

249
2

CAPÍTULO I

I. – PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor de mercado, para um imóvel localizado à Avenida Campinas nº 1551, no Bairro denominado Residencial Tamboré I, no Município de Barueri, Estado de São Paulo, na **AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO (em geral)** que **SOCIEDADE FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL** move contra **CELSO ANTONIO BONIZZI E OUTRO(S)**, perante a 6ª Vara Cível, Comarca de Barueri (Processo nº 068.01.2003.011136-5).

Nomeado Jurisperito na lide às fls.219 dos autos, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a demanda focalizada, e que submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

2

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

250
2

CAPÍTULO II

II. – VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria ao imóvel objeto da lide, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita elucidação da controvérsia .

II.1. – LOCALIZAÇÃO

O terreno objetivado na lide, situa-se à Avenida Campinas nº 1551, no bairro denominado Residencial Tamboré I, zona Urbana do Município de Barueri, em quadra formada pelas citadas vias públicas, Av. Andradina e Av. Limeira.

Tudo conforme configurado em recorte de "O **GUIA**", juntado em folha que se segue:

✍

Escritório:

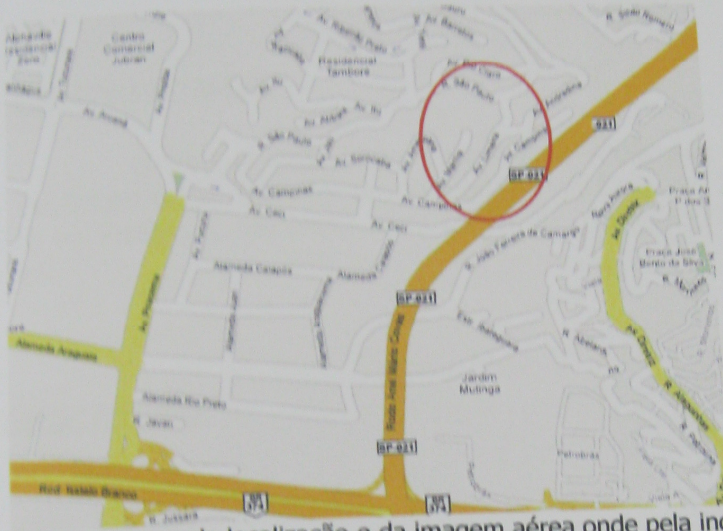
Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Em
51

251
2

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D



Vista parcial do mapa de localização e da imagem aérea onde pela indicação podemos localizar o imóvel em questão bem como os logradouros que fazem parte de seu entorno



2

4

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

II.2. - CONTRIBUINTE

O imóvel objetivado encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - matrícula nº 38.433. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 24204-30-70-0531-00-0001-46.

II.3.- DESCRIÇÃO

II.3.1.- DO LOCAL

A região do bairro denominado Residencial Tamboré, onde se localizava o terreno objetivado no presente laudo, apresenta todos os melhoramentos públicos, abrangendo e sendo próxima de importantes logradouros, tais como à Rodovia Pres. Castelo Branco, Rodo-anel, Alameda Araguaia e Avenida Piracema, dentre outros.

O comércio na região é regular, sendo farto o transporte coletivo para a região central do município e bairros periféricos, destacando o signatário a presença de escola e o Shopping Tamboré nas proximidades.

D

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

II.3.2.- ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar nº 204, de 25 de abril de 2.008 que regem o uso, gozo e ocupação do solo urbano do Município de Barueri, o imóvel objetivado situa-se em zona predominantemente residencial.

II.3.3. – DA ÁREA EM ESTUDO

O Terreno em questão é uma área urbana, Lote 02 da Quadra 17, do loteamento denominado "Fazenda Tamboré, no Distrito da Aldeia, município e comarca de Barueri, Estado de São Paulo, que assim se descreve: "situado à Avenida Campinas nº 1551, inicia sua descrição num situado no alinhamento dos imóveis da Avenida Campinas, distante 60,31 metros do ponto de intersecção do alinhamento norte da Av. Campinas com o alinhamento oeste da Av. Louveira medidos pelo alinhamento dos imóveis da Av. Campinas; desse ponto segue confrontando com ao lote 03 da mesma quadra numa distancia de 33,04 metros; daí deflete a direita e segue confrontando com o lote 15 da mesma quadra numa distancia de 39,19 metros; daí deflete à direita e segue confrontando com o lote 01 da mesma quadra numa distancia de 29,86 metros; daí deflete à direita e segue pelo alinhamento dos imóveis da Av. Campinas numa distancia de 34,00 metros ate o ponto onde teve inicio esta descrição, encerrando uma área de 1.099,77 metros quadrados.

Escritório:

CAPÍTULO III

III.1. – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



A foto mostra detalhe da testada do imóvel (indicada pela seta), onde observamos que o mesmo faz frente para Av Campinas.

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

255
2



As fotos ilustram a sala do imóvel, onde podemos observar o piso em assoalho de madeira, paredes em pintura látex sobre emboço, sancas em gesso e forro com contra-luz.

8

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

256
2



As fotos evidenciam detalhes da cozinha do imóvel em questão, bem como seu revestimento interno de cerâmica na parede até o teto, sancas e piso em cerâmica de bom padrão.

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

257
2



As fotos acima destacam as áreas externas do imóvel, sua piscina, churrasqueira e lavanderia.



As fotos acima mostram a sala de tv do imóvel, com piso em assoalho de madeira e paredes revestidas em pintura de modo personalizado.

10

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br



As fotos ilustram os dormitórios, denotando o bom padrão de acabamento, utilizando material construtivo convencional e personalizado, denotando os banheiros da casa.

A handwritten signature or mark in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

259
7

CAPÍTULO IV

IV. - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

IV.1 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A moderna técnica avaliatória recomenda como aplicável para a avaliação de imóveis urbanos a seguinte metodologia conforme transcrito da Norma-Ibape/2005:

"5. METODOLOGIA BÁSICA APLICÁVEL

5.1 - A metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado com o maior número possível de elementos comparativos contemporâneos, envolvendo além dos preços comercializados e/ ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor.

5.2 - Os métodos subdividem-se em :

5.2.1- Direto

Aquele que define o valor de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.

5.2.2- Indiretos

Os que definem o valor através de processos de cálculos com emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, o da renda, o involutivo, o residual ou outros.

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

260
2

5.2.2.1- No método de custo, a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução, à época da avaliação, das benfeitorias e o fator de comercialização, sendo exigido que:

- a) o valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade disso, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, dependendo da conjuntura de mercado na época da avaliação.

§ único: Nas avaliações de nível expedito e normal, o custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização poderão ser substituídos por valores que os englobem, representando valores de venda.

5.2.2.2- No método da renda, o valor do imóvel, é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada, que devem ser expressamente justificados pelo Engenheiro de Avaliações.

§ único: Quando usado inversamente, para fixação de aluguéis, o método denominar-se-á **da remuneração de capitais**.

5.2.2.3- No método involutivo, o valor de um terreno é definido pelo estudo de viabilidade técnico-econômica, alicerçado no seu melhor aproveitamento, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do mesmo e as condições do mercado. A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas com base em preços obtidos em pesquisas; considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; prevê a margem de lucro líquido ao empreendedor, despesas de comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas. Para aplicação deste método exige-se que:

- a) o imóvel avaliando esteja inserido em zona de tendência mercadológica com empreendimentos semelhantes ao concebido, além de legalmente permitidos seu uso e sua ocupação;

Escritório:

Av. Brigadeiro Luís Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

- b) as unidades admitidas no modelo adotado sejam de características e em quantidade absorvíveis pelo mercado, no prazo preestabelecido pelo estudo e compatível com a realidade;
- c) as formulações matemático-financeiras sejam expressas no laudo.

5.2.2.4.- No **método residual**, o valor do terreno é definido pela diferença entre o valor total do imóvel e o das benfeitorias; ou o valor destas subtraindo o valor do terreno, considerando, quando for o caso, o fator de comercialização."

Para avaliação no presente caso os métodos aplicáveis seriam o Método Comparativo Direto e o Método do Custo.

O Método Comparativo, fundamenta-se na comparação, como o nome já indica, com imóveis semelhantes oferecidos no livre mercado .

A utilização de este método porem, implica na manipulação de uma serie de fatores de homogeneizações que , não raras vezes , inviabiliza sua aplicação , pois é extremamente subjetivo .

Isto posta , o signatário procederá à determinação do valor do imóvel pelo **Método de Custo** e ressalta que a avaliação refere-se a data de **Maió/2009**.

instituto PI
R. SIDUEI
Alto de Pinheiros

IV.2. – AVALIAÇÃO (Método De Custo)

IV.2.1. - VALOR DO TERRENO

De pronto pondera o técnico que os critérios de avaliação utilizados no presente tópico, seguem as diretrizes fixadas pela normalização técnica vigente, em especial às **Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos-2005 do IBAPE/SP e a NBR-5676 (NB-502) – da ABNT.**

O valor do terreno que cabe ao imóvel avaliando será calculado pelo Método Comparativo a partir de valor unitário básico de terreno no local obtido através de pesquisa e homogeneização de elementos comparativos, conforme os critérios técnicos usualmente aceitos em avaliações da espécie, a saber :

- **OFERTAS** : As ofertas dos terrenos sofreram um deságio de 10% , para cobrir uma eventual superestimativa pôr parte do ofertante ;
- **FRENTE** : Conforme o disposto no item 9.1.2.2.2. na NBR-5676 ;
- **PROFUNDIDADE** : Conforme o disposto no item 9.1.2.2.1. na NBR-5676;
- **TRANSPosição** : Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais;
- **ATUALIZAÇÃO** : Conforme o indexador econômico FIPE.

A pesquisa e as homogeneizações dos elementos comparativos obtidos na região, seguem abaixo:

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

entregar p/1
P. SIDUEI
Abandona

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2008 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/1/2009
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Al. Americana BAIRRO : Pet. Tamboré : NÚMERO : 511
 COMP. : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP :

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 (A_T) m² : 1.797,00 TESTADA - (C_T) m : 34,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 49,98
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : 116g
 TOPOGRAFIA : em declive até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.078.200,00
 IMOBILIÁRIA : Oliveira Imóveis
 CONTATO : Sr. Oliveira TELEFONE : (11)5585-9999
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fl _{oc} :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,10 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 Cg :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	0,00

introgen 01
 C. SIDER
 Alameda

(Handwritten signature)

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
 Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
 São Paulo - SP
 E-mail: mariepalma@uol.com.br

20/11

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2008 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/11/2009
QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :
SETOR : 1

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Campinas NÚMERO : 511
COMP. : BAIRRO : Res Tamboré I CIDADE : SAO PAULO - 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 : 1.029,00 TESTADA - (ct) m : 25,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 41,16
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 257.250,00
MOBILIÁRIA : Constr. Autônoma
CONTATO : Sr Samir TELEFONE : (11)9972-5025
OBSERVAÇÃO :
quadra 17 Lote 03

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loo :	0,00	PT ADICIONAL 01 : 0,00
ESTADA OI :	-0,07	PT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	PT ADICIONAL 03 : 0,00
NÍVEL MÚLTIPLO Ce :	0,00	PT ADICIONAL 04 : 0,00
CONDICIONÁRIA Ic :	0,00	PT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	PT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA It :	0,00	PT ADICIONAL 04 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 225,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 205,40
		VARIAÇÃO : 0,9262
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

Segun 01
SIDUEI
Lote 03

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2008
 QUADRA :
 SEFOR : 1

ATUALIZADO DATA DA REVISÃO : 05/1/2008
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Ju
 COMP :
 CEP :

NÚMERO : 54
 CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE LIMPAÇÃO URBANA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m² : 2.171,00 TESTADA - (m) m : 30,00 INCL. MÁX. (‰) : 43,42
 ACCESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular BORDURA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.085.500,00
 MOBILIAR : Coretar Autônoma
 CONTATO : Sr. Samir

TELEFONE : (11)8972-5025

OBSERVAÇÃO:

Quadra 03 Lote 01
 Av. Ju X Av. Jales

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (ABRE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Roc : 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> ADICIONAL III : 0,00	VALOR INICIAL : 450,00
TESTADA Cl : -0,10	<input checked="" type="checkbox"/> ADICIONAL III : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 383,04
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> ADICIONAL III : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8613
FRENTES MÚLTIPLAS Ca : 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> ADICIONAL III : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> ADICIONAL III : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> ADICIONAL III : 0,00	
TOPOGRAFIA R : -0,05		

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8ª And.
 Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
 São Paulo - SP
 E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

266
2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2008
SECTOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/1/2009
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Ribeirão Preto
COMP. : BAIRRO : Res. Tamboré I NÚMERO : SN
CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - 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 : 1.822,00 TESTADA - (cf) m : 36,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,61
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclave até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.002.100,00
IMOBILIÁRIA : Corretor Autônomo TELEFONE : (11)9972-5025
CONTATO : Sr Samir
OBSERVAÇÃO :
Quadra 39 Lote 07

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 495,00
TESTADA Cf :	-0,10 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 446,12
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9013
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA F :	0,00	

Introdução p/1
p. SÍDUEI
Ablandida

Ø

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

26x
2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2008
QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00
SECTOR : 1
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/11/2009
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Campos de Jordão
COMP. : BAIRRO : Res. Tamboré I
CEP : UF : SP
NÚMERO : SN
CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :
 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 : 2.684,00 TESTADA - (cf) m : 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 53,68
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.207.800,00
IMOBILIÁRIA : Oliveira Imóveis TELEFONE : (11)8586-9999
CONTATO : Sr. Oliveira
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 405,00
TESTADA CF :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 344,76
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8513
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Pi :		

Integran 01
SIOUEI
Alexandra

0

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2008 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/11/2009
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

DIREÇÃO : Av. Ribalta Prado NÚMERO : 511
 COMP. : BAIRRO : Tamboré I CIDADE : SAO PAULO - 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 (M²) : 1,700,00 TESTADA (m²) : 40,00 PROF. EQUIV. (Fm) : 49,00
 ACESIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : 150
 TOPOGRAFIA : em aclive até 10%
 CONDUTÂNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

Segun 01
SIDU/1
Vila de São

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Obleta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 900.000,00
 MOBILIAR : Obra Imovel TELEFONE : (11)8585-9999
 CONTATO : Sr. Oliveira
 OBSERVAÇÃO :
 Proc. a Fala de copar

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Po: 0,00	PI ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 440,82
TESTADA Cf: 0,19	PI ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 397,29
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	PI ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9013
FRENTE MÚLTIPLAS Ce: 0,00	PI ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONDUTÂNCIA Fe: 0,00	PI ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	PI ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA F: 0,00		

0

Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

269
2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2006
QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00
UTILIZADO : DATA DA PESQUISA : 20/1/2009
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

BIBRECO : Av. São Paulo
COMF : BAIRRO : Res. Tamboré I
NÚMERO : 541
CIDADE : SAO PAULO - SP
CP : 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 (A) m² : 923,00 TESTADA - (ct) m : 22,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 41,95
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : em declive até 10%
CONDISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Orlta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 369.200,00
MORADIA : Oliveira Imóveis
CONDATO : Sr. Oliveira TELEFONE : (11)8586-9995
OBSERVAÇÃO :
Av. São Paulo X Av. Lameria

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	-0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTE MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONDISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	FT ADICIONAL 07 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 240,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 339,90
		VARIAÇÃO : 0,942
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

490 11
SIGUEI
Landra

φ

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

270
2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2008 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/1/2009
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. São Paulo BAIRRO : Res. Tamboré I NÚMERO : SN
COMP.: UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP :

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: 1.511,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,37
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 906.600,00
IMOBILIÁRIA : Corretor Autônomo TELEFONE : (11)9972-5025
CONTATO : Sr. Samir
OBSERVAÇÃO :
Quadra 27 Lote 15
Av. São Paulo X Av. Rio Claro

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 540,00
TESTADA Ct : -0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 486,68
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9013
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA H : 0,00		

8

Projeto P1
SIDUE
Lelandia

271
2

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Res. Tamboré I
 FATOR OPERTA/TRANSAÇÃO: 0,90
 OBSERVAÇÃO:
 Av. Campinas, 1551

DATA: 21/1/2009

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	P	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	33,04
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frontes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	em active até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	seco
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Al. Americana ,SN	540,00	486,68	0,9013	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Av. Campinas ,SN	225,00	208,40	0,9262	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Av. Itu ,SN	450,00	383,06	0,8513	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Av. Ribeirão Preto ,SN	495,00	446,12	0,9013	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Av. Campos de Jordão ,SN	405,00	344,76	0,8513	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Av. Ribeirão Preto ,SN	440,82	397,29	0,9013	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Av. São Paulo ,SN	360,00	339,90	0,9442	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Av. São Paulo ,SN	540,00	486,68	0,9013	1,0000

[Handwritten signature]

Escritório:

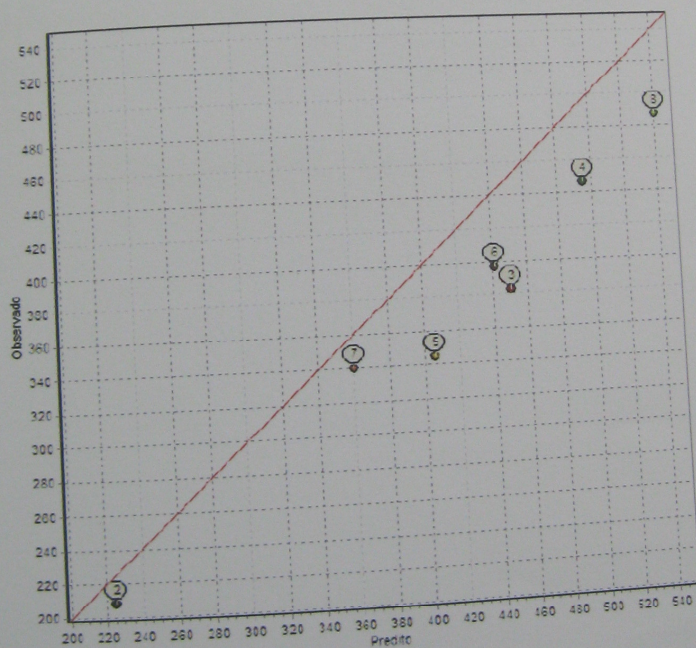
Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
 Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
 São Paulo - SP
 E-mail: mariepalma@uol.com.br

272
2

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	540,00	386,71
2	225,00	386,68
3	450,00	386,76
4	495,00	386,71
5	405,00	386,76
6	440,82	386,71
7	360,00	386,67
8	540,00	386,71

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

273
7

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 431,98
Desvio Padrão : 104,51
- 30% : 302,38
+ 30% : 561,57
Coeficiente de Variação : 24,1900

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 386,61
Desvio Padrão : 92,11
- 30% : 270,63
+ 30% : 502,59
Coeficiente de Variação : 23,8200

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
Modalidade : Venda
Data : 21/11/2009
Local : Av. Campinas, 1551
Cliente : Sociedade Faz. Tamboré Residencial
Área m² : 1.099,77
MÉDIA SANEADA (R\$) : 386,61

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada : 0,0987
Profundidade : 0,0000
Frentes Múltiplas : 0,0000
Fator Área : 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) : 428,97057
VALOR TOTAL (R\$) : 471.768,91

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 376,69
INTERVALO MÁXIMO : 481,25

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 340,53
INTERVALO MÁXIMO : 432,69

GRAU DE PRECISÃO

III

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

274
7

IV.2.2. - VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será calculado de acordo com os novos ditames preconizados no estudo "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2.007", consideradas as características e áreas já fixadas em tópico anterior do presente laudo, a saber:

O valor da construção será então dado pela seguinte expressão :

$$VB = [Sa \times 2,880 \times R8N \times Fdep] \quad \text{onde :}$$

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	9		
Classe :-	RESIDENCIAL		
Tipo :-	CASA		
Padrão :-	FINO		
Elevador :-	0		
Nível :-	3 Máximo		
Faixa de Valor :-	2.88000 x R8N		
Conservação:-	B Entre nova e regular		
Fator Conservação	0,32		
Idade Aparente - I _a :-	10 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _a /I _r * 100 = 14%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F _{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação - (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,9170		
F _{oc} =	0,2 + 0,917 * (1 - 0,2) = 0,9336		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R8N	Faixa
V _B =	499,14 m ²	x R\$ 830,32 /m ²	x 2,880 x 0,9336
V _B =	R\$ 1.114.348,94		

235
7

- Vb = Valor das benfeitorias = R\$???
Sa = Área construída do imóvel = 499,14 m²
R8N = Custo Unitário de Edificações (SINDUSCON),
estimado para Março/2009 = R\$ 830,32 m².
Fdep = Fator de depreciação pela idade aparente de 10
anos e estado de conservação ente nova e regular

$$VB = R\$ 1.114.348,94 / \text{Maio} / 2009$$

(Um milhão, Cento e quatorze mil, trezentos e
quarenta e oito reais e noventa e quatro centavos)

IV.2.3. - VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Será dado pela somatória do valor do terreno com o
da construção, a saber:

$$VI = R\$ 471.768,97 + R\$ 1.114.348,94$$

$$VI = R\$ 1.586.117,91 / \text{MAIO} / 2009$$

(UM MILHÃO, QUINHENTOS E OITENTA E SEIS MIL,
CENTO E DEZESSETE REAIS E NOVENTA E UM
CENTAVOS)

8

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

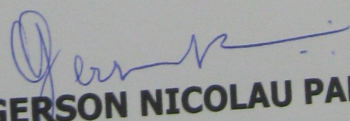
Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

276
✓

ENCERRAMENTO

Dada pôr encerrada a missão, apresento o presente Laudo em 29 (vinte e nove) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta última que vai assinada e datada.

São Paulo, 5 de Maio de 2.009.


ENGº GERSON NICOLAU PALMA

29

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br