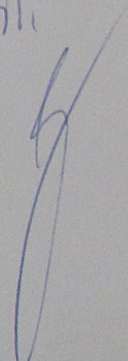


EXMO SR DR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA CAPITAL

PROCESSO Nº 583.00.1994.639052.5 (antigo 1912/94)

J. Dir.
Sua Excia. conf.
31/2402/12

GERSON NICOLAU PALMA, Engº Civil, Perito nomeado na
Ação da Falência da Autorama Administração de Consórcios S/C Ltda,
vem mui respeitosamente á presença de V.Excia, depois de vistoriar os
imóveis e procedido aos estudos necessários à reavaliação dos imóveis abaixo
discriminados, apresentar seu :



LAUDO DE AVALIAÇÃO

11-58-DIREITO CIVEL-S-21/MAR/2012 15:54 021183-1

1. AVALIAÇÃO dos IMÓVEIS
2. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO

Avaliação baseada no trabalho Valores de Edificações de Imóveis
Urbanos IBAPE/SP versão 2002 e na NBR 14653-2.

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



5342
6

I. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

a) Tipo: apartamento s/. garagem

1. Do local - R. João Ramalho, 449 - Município: São Vicente

Características locais: rua pavimentada, com iluminação pública, rede de telefonia, rede de água e energia elétrica e demais benfeitorias urbanas

2. Do imóvel

Edifício Paulo Cezar - apartamento nº13 (2º pavimento)

Área útil: 52,57 m² Área comum: 26,03 m²

Fração ideal: 6,68277%

Área total: 78,60 m²

Prédio s/. elevador
anos

Padrão Construtivo: Simples

Idade referencial: 34

Pesquisa de Elementos Semelhantes

Pesquisa Santos / São Vicente								
item	Área Útil	Padrão	I.F.	I.F. hom.	Vpedido	q	local	I.A.
1	173,00	Médio	1,00	0,50	650.000,00	1.878,61	Av. Alm. Cochrane	8
2	222,00	Médio	1,00	0,50	785.000,00	1.768,02	Av. Alm. Cochrane	8
3	385,00	Médio	1,00	0,50	1.600.000,00	2.077,92	Av. Alm. Cochrane	2
4	70,00	Médio	0,80	0,63	120.000,00	1.071,43	R. Alexandre Martins	22
5	100,00	Médio	1,00	0,50	200.000,00	1.000,00	Av. Bartolomeu Gusmão	18
6	182,00	Médio	0,80	0,63	395.000,00	1.356,46	R. Ricardo Pinto	8
7	145,15	Médio	1,00	0,50	380.000,00	1.308,99	Av. Bartolomeu Gusmão	30
Valor médio						1.494,49		
Lim. sup.						1.942,84		
Lim. inf.						1.046,14		
Avaliando			0,50					

Valor m² adotado para o imóvel avaliando: R\$1.494,49

Valor do imóvel avaliando

$$V_i = A_u \times q \quad V_i = 52,57 \times 1.425,12 = 78.565,33$$

Arredondando temos

$$V_i = R\$78.600,00 \text{ (setenta e oito mil e seiscentos reais)}$$

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

5343
8

b) Tipo: apartamento

1. Do local - Rua Dr. Osvaldo Cruz, 467 - Bairro: Boqueirão
Município: Santos

Características locais: rua pavimentada, com iluminação pública, rede de telefonia, rede de água e energia elétrica e demais benfeitorias urbanas

2. Do imóvel

Condomínio Edifício Naha / Bloco A - apartamento nº 51 (6º pavimento)

Área útil: 149,50 m² Área comum: 21,00 m² Área total: 170,50 m²

Fração ideal: 3,94%

Prédio Padrão Construtivo: Simples Idade referencial: 26 anos Ic: 1,225

3. Da garagem individual

Condomínio Edifício Naha / Bloco A - garagem nº 3 - andar térreo

Área útil: 17,00 m² Área comum: 2,70 m² Área total: 19,70 m²

Fração ideal: 0,48%

Pesquisa de Elementos Semelhantes

Pesquisa Santos								
Item	Útil	Padrão	I.F.	I.F.hem.	Vpedido	q	local	I.A.
1	173,00	Médio	1,00	0,90	650.000,00	3.381,50	Av. Alm. Cochrane	8
2	222,00	Médio	1,00	0,90	785.000,00	3.182,43	Av. Alm. Cochrane	8
3	385,00	Médio	1,00	0,90	1.600.000,00	3.740,26	Av. Alm. Cochrane	2
4	70,00	Médio	0,90	1,00	120.000,00	1.714,29	R. Alexandre Martins	22
5	100,00	Médio	1,00	0,90	200.000,00	1.800,00	Av. Bartolomeu Gusmão	18
6	182,00	Médio	0,80	1,33	395.000,00	2.441,62	R. Ricardo Pinto	8
7	145,15	Médio	1,00	0,90	380.000,00	2.356,18	Av. Bartolomeu Gusmão	30
Valor médio						2.659,47		
Lim. sup.						3.457,31		
Lim. Inf.						1.861,63		
Avaliande			0,90					

Valor m² adotado para o imóvel avaliando: R\$2.659,47

Valor do imóvel avaliando

Obs. Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Versão 2002

VI.9 “Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliados à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem..”

Valor imóvel. = valor apto. + valor garagem

$$Vi = Au \times q = (149,50 + 17,00 \times 0,5) \times 2.659,47 = 420.196,26$$

Arredondando temos:

Escritório: Vi = R\$420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)

5344
3/E

e) Tipo: apartamento

1. Do local

Avenida Presidente Wilson, 112 - Bairro: Gonzaga

Município: Santos

Características locais: rua pavimentada, com iluminação pública, rede de telefonia, rede de água e energia elétrica e demais benfeitorias urbanas

2. Do imóvel - Edifício Juan Les Pins - apartamento nº 101 (10º andar)

Área útil: 250,64 m² Área comum: 43,15785 m²

327,99785 m²

Área total:

Fração ideal: 3,591431%

Prédio Padrão Construtivo: Superior
1,79

Idade referencial: 34 anos

Ic:

3. Da garagem individual

Edifício Juan Les Pins - garagens nº 101 e 101 - A

Área útil: 34,20 m²

Valor do imóvel avaliando

Pesquisa Santos / Av. da praia								
Item	Área Útil	Padrão	I.F.	I.F. nom.	Vpedido	q	local	I.A.
1	173,00	Médio	1,00	1,30	650.000,00	4.884,39	Av. Alm. Cochrane	8
2	222,00	Médio	1,00	1,30	785.000,00	4.596,85	Av. Alm. Cochrane	8
3	385,00	Médio	1,00	1,30	1.600.000,00	5.402,60	Av. Alm. Cochrane	2
4	70,00	Médio	0,90	1,44	120.000,00	2.476,19	R. Alexandre Martins	22
5	100,00	Médio	1,00	1,30	200.000,00	2.600,00	Av. Bartolomeu Guesmão	18
6	182,00	Médio	0,80	1,63	395.000,00	3.526,79	R. Ricardo Pinto	8
7	145,15	Médio	1,00	1,30	380.000,00	3.403,38	Av. Bartolomeu Guesmão	30
Valor médio						3.841,46		
Lim. Sup.						4.993,89		
Lim. Inf.						2.689,02		
Avaliando			1,30					

Valor m² adotado para o imóvel avaliando: R\$3.841,46

Valor imóvel = valor apto. + valor garagem

$$Vi = Au \times q = (250,64 + 34,20 \times 0,5) \times 3.841,46 = 1.028.511,33$$

Arredondando temos:

$$Vi = R\$1.029.000,00 \text{ (um milhão e vinte e nove mil reais)}$$

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

5345
/0

d) Tipo: terreno

1. Do local

Rua José Clemente Pereira, 15 - Bairro: Campo Grande
Santos

Município:

Características locais: rua pavimentada, com iluminação pública, rede de telefonia, rede de água e energia elétrica e demais benfeitorias urbanas

2. Do imóvel - Casa tipo chalé de madeira

Área terreno: 364,00 m² Área construída: sem valor comercial

Valor m² adotado para o imóvel avaliando: R\$880,00

Valor do imóvel avaliando

$$V_i = A \times q = 364,00 \times 880,00 = 320.320,00$$

Arredondando temos:

$$V_i = R\$320.000,00 \text{ (trezentos e vinte mil reais)}$$

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

0

5340
6

e) Tipo: apartamento

1. Do local

Avenida Leomil, 1480 - Bairro: Praia das Pitangueiras
Guarujá

Município:

Características locais: rua pavimentada, com iluminação pública, rede de telefonia, rede de água e energia elétrica e demais benfeitorias urbanas

2. Do imóvel

Edifício Orla - apartamento nº 33 (3º andar) – sem garagem

Área útil: 53,17 m² Área comum: 10,87 m²

Área total: 64,04 m²

Fração ideal: 1,119%

Prédio Padrão Construtivo: Médio Idade referencial: 36 anos Ic: 1,75

Pesquisa de Elementos Semelhantes

Pesquisa Guarujá								
Item	Aútil	Padrão	I.F.	I.F.hom.	Vpedido	q	local	I.A.
1	80,51	Médio	1,00	1,00	300.000,00	3.726,25	R. Mario Ribeiro	2
2	120,00	Médio	0,90	1,11	220.000,00	2.037,04	R. Mal. Deodoro da Fonseca	20
3	143,00	Médio	1,00	1,00	250.000,00	1.748,25	R. Mario Ribeiro	20
4	126,00	Médio	0,80	1,25	250.000,00	2.480,16	R. Cubatão	20
5	220,00	Médio	0,90	1,11	900.000,00	4.545,45	R. Mal. Deodoro da Fonseca	10
6	208,00	Médio	0,90	1,11	650.000,00	3.472,22	R. Mal. Deodoro da Fonseca	6
7	177,00	Médio	1,00	1,00	600.000,00	3.389,83	Av. Puglisi	20
Valor médio						3.057,03		
Lim. Sup.						3.974,14		
Lim. Inf.						2.139,92		
Avaliando			1,00					

Valor m² adotado para o imóvel avaliando: R\$3.057,03

Valor do imóvel avaliando

$$Vi = Au \times q = 53,17 \times 3.057,03 = 162.542,21$$

Arrecadação de 50% = 81.271,10 arredondando temos:

$$Vi = R\$81.000,00 \text{ (oitenta e um mil reais)}$$

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

f) Tipo: área rural

1. Do local

Bairro: Rocinha (anterior Bocó) Distrito: Guareí Município: Tatuí

2. Do imóvel

Área terreno: 13,00 alq. ou 31,46 ha

Obs. Propriedade avalianda encravada.

Características: propriedade sem benfeitorias, sem cultura, sem formação de pasto, terreno ondulado.

Valor alqueire adotado para o imóvel avaliando: R\$18.750,00

Valor do imóvel avaliando

$$Vi = At \times q = 13,00 \times R\$13.750,00 = R\$243.750,00$$

$Vi = R\$244.000,00$ (duzentos e quarenta e quatro mil reais)

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

338
0

g) Tipo: terreno

1. Do local - Av. Deputado Cantídio Sampaio, 2304 (antiga Estrada Parada)

Bairro: Vila Brasilândia 40º Subdistrito Município: São Paulo

Características locais: rua pavimentada, com iluminação pública, rede de telefonia, rede de água e energia elétrica e demais benfeitorias urbanas.

Entorno caracterizado por residências unifamiliares, padrão proletário e padrão rústico, de baixo poder aquisitivo, com atividade comercial diversificada.

2. Do imóvel

Parte do Sítio dos Francos

Área terreno: 5,00 alq. ou 12,10 ha ou 121.000,00 m²

Matrícula: 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo nº 4.913

Cadastro na Prefeitura Municipal de São Paulo IPTU nº 127 323 0017-8

Área construída: desconsiderada

Tendo em vista a micro região ser constituída predominantemente por residências unifamiliares de baixo poder aquisitivo, e a inexistência de áreas com a dimensão da área avalianda, este signatário utiliza o Método da Renda para obter o valor do imóvel.

Área do imóvel: 192.266,00 m² (IPTU)

Valor m² de terreno considerado para o imóvel avaliando = R\$125,00

Valor terreno = 192.266,00 x 125,00 = 24.033.250,00

Arrecadação = 10% do imóvel = R\$ 2.403.325,00

Arredondando temos: Varrec = 2.400.000,00

Varrec = R\$2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais)

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

5349
8

h) Tipo: casa

1. Do local - via

Rua Ministro Gastão Mesquita, 392 Bairro: Perdizes Município: São Paulo

2. Do imóvel

Casa de nº 3 - acesso através de corredor - imóvel sem garagem
Área terreno (*encravado): 178,50 m² Área construída = 70,25 m²

Idade Estimada = 50 anos (h) Padrão: Econômico Ft = 0,70

Os elementos pesquisados encontram-se na micro região do imóvel avaliando. Utilizados os parâmetros da Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos NBR 14.653-2.

Vm² = valor metro quadrado de terreno adotado para o imóvel avaliando = R\$920,00

TERRENO

$$V_t = V_m^2 \times A_t \times Ft = 178,50 \times 920,00 \times 0,70 = 105.888,88$$

CONSTRUÇÃO

V_c = A_c x CUB (CUB Res. Unifamiliar - Dez/11) onde V_c = valor da construção

$$V_c = 70,25 \times 943,06 = 66.249,96$$

VALOR IMÓVEL AVALIANDO

V_{imóvel} = V_t + V_c V_t = valor do terreno V_c = valor da construção arredondando temos

$$V_i = 114.954 + 66.249,96 = R\$181.203,96$$

Varrec. = R\$ 181.000,00 (cento e oitenta e um mil reais)

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

6

5350
6

i) Tipo: apartamento

1. Do local - Avenida Sabiá, n.º57 - Bairro: Moema / Cap.

Características locais: rua pavimentada, com iluminação pública, rede de telefonia, rede de água e energia elétrica e demais benfeitorias urbanas

2. Do imóvel

Edifício Marques de Sabará – unidade n.º 121 - 1 (uma) vaga não demarcada na garagem.

Área útil: 72,688 m² Área comum: 29,168 m² Área total: 101,856 m²
Fração ideal: 1,119%

Sector: 041 Quadra : 061 Prédio Padrão Construtivo: Médio Idade referencial: 34 anos

Foram coletadas amostras de imóveis na micro-região. Utilizado o Método Comparativo Direto. Após a homogeneização obtemos o valor médio de M² para o bem avaliando.

Pesquisa setor 41						
Item	Aútil	Padrão	I.F.	Vpedido	q	local
1	67,00	Médio	1.560,00	450.000,00	6.716,42	Av. Jandira
2	74,00	Médio	1.527,00	320.000,00	4.324,32	Al. dos Jurupis
3	87,00	Médio	1.526,00	280.000,00	3.218,39	Av. Divino Salvador
4	120,00	Médio	1.649,00	250.000,00	2.083,33	Av. Divino Salvador
5	127,00	Médio	1.624,00	800.000,00	6.299,21	Al. dos Maracatins
6	80,00	Médio	1.534,00	350.000,00	4.375,00	Av. Moema
7	70,00	Médio	1.641,00	380.000,00	5.428,57	Av. Chibarás
8	80,00	Médio	1.514,00	400.000,00	5.000,00	Av. Chibarás
Valor médio					4.389,83	
Lim. Sup.					5.706,78	
Lim. Inf.					3.072,88	

Valor m² adotado para o imóvel avaliando: R\$4.389,83

Valor do imóvel avaliando

$$Vi = Au \times q = 72,688 \times 4.389,83 = 319.087,96$$

Arredondando temos:

Escritório: Vi = R\$319.000,00 (trezentos e dezenove mil reais)

2. CONCLUSÃO

Tendo em vista o trabalho realizado, de acordo com as atuais condições de mercado e dos parâmetros adotados, apresento a avaliação dos imóveis abaixo relacionados, conforme descrito:

- a) apartamento - R. João Ramalho, 449 - Edifício Paulo Cezar apartamento nº 13 s/. garagem / Município: São Vicente
Valor da avaliação: R\$78.600,00 (setenta e oito mil e seiscentos reais)
- b) apartamento - R. Dr. Osvaldo Cruz, 467 - Edifício Naha - Bloco A apartamento nº 51 c/. garagem / Bairro Boqueirão / Município: Santos
Valor da avaliação: R\$420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)
- c) apartamento - Avenida Presidente Wilson, 112 - Edifício Juan Les Pins apartamento nº 101 c/. 2 garagens / Bairro Gonzaga / Município: Santos
Valor da avaliação: R\$1.029.000,00 (um milhão e vinte e nove mil reais)
- d) terreno - Rua José Clemente Pereira, 15 - Bairro: Campo Grande / Município: Santos
Valor da avaliação: R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)
- e) apartamento - Avenida Leomil, 1480 - Edifício Orla - apartamento nº 33 (3º andar) - sem garagem / Bairro: Praia das Pitangueiras / Município: Guarujá
Arrecadação 50% - Valor arrecadação: R\$81.000,00 (oitenta e um mil reais)
- f) propriedade rural - área = 13,00 alq. - Distrito Guareí / Município: Tatuí
Valor da avaliação: R\$244.000,00 (duzentos e quarenta e quatro mil reais).
- g) terreno - Av. Deputado Cantídio Sampaio, 2304 (antiga Estrada Parada) com área terreno: 5,00 alq. ou 12,10 ha ou 121.000,00 m², Bairro Vila Brasilândia / Município São Paulo,
Arrecadação 10% - Valor arrecadação: R\$2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais)
- h) casa - R. Ministro Gastão Mesquita, 392 casa nº 3 - Bairro: Perdizes / Cap.
Valor da avaliação: R\$181.000,00 (cento e oitenta e um mil reais)
- i) apartamento - Rua Sabiá, 57 - ap. 121 Bairro: Moema / Cap.
Valor da avaliação: R\$319.000,00 (trezentos e dezenove mil reais)

Escritório:

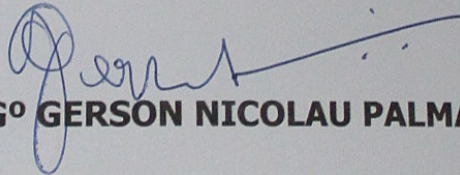
Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

5352
8

3. ENCERRAMENTO

Consta o presente **Lauda de Avaliação** com 12 (doze) **Laudas e Anexos** (fotos das respectivas avaliações) todas rubricadas e esta última datada e assinada pelo signatário.

São Paulo, 20 de Março de 2012



ENGº GERSON NICOLAU PALMA

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

535
6

ANEXO 01 – 01 - Fotos dos imóveis avaliados

a) apartamento - R. João Ramalho, 449 – Edifício Paulo Cezar apartamento nº 13 s/. garagem / Município: São Vicente



b) apartamento - R. Dr. Osvaldo Cruz, 467 – Edifício Naha – Bloco A apartamento nº51 c/. garagem / Bairro Boqueirão / Município: Santos



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

c) apartamento - Avenida Presidente Wilson, 112 - Edifício Juan Les Pins
apartamento nº 101 c/. 2 garagens / Bairro Gonzaga / Município: Santos



d) terreno - Rua José Clemente Pereira, 15 - Bairro: Campo Grande /
Município: Santos



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

5352
6

e) apartamento - Avenida Leomil, 1480 - Edifício Orla - apartamento nº 33
(3º andar) - sem garagem / Bairro: Praia das Pitangueiras / Município:
Guaruja



f) propriedade rural - área = 13,00 alq. - Distrito Guareí / Município: Tatuí



6

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

535
6

g) terreno - Av. Deputado Cantídio Sampaio, 2304 (antiga Estrada Parada)
com área terreno: 5,00 alq. ou 12,10 ha ou 121.000,00 m², Bairro Vila
Brasilândia / Município São Paulo.



h) casa - R. Ministro Gastão Mesquita, 392 casa nº 3 - Bairro: Perdizes /
Capital



6

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

532
50

- i) apartamento – Rua Sabiá, 57 – ap. 121 Bairro: Moema / Capital



ii)



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