

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)

GERSON NICOLAU PALMA, Engº Civil, Perito nomeado na Ação da Falência da Autorama Administração de Consórcios S/C Ltda, vem mui respeitosamente à presença de V.Excia, tendo procedido aos estudos necessários à avaliação do imóvel abaixo discriminado, apresentar as conclusões a que chegou consubstanciado no presente :

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

I. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

a) Tipo: imóvel rural: lote de terras – gleba nº 14

1. Do local – lotes de terras sob nº 7F4-A-4/7F5-D/A, subdivisão do lote nº 7F4-A4/7F5-D, da gleba nº 14-Figueira, do Núcleo Cruzeiro, com a área de 1.345,43m², situado no Município e Comarca de Umuarama, no Estado do Paraná.

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

2. Do imóvel

Terreno: Área 1.345,43m²

Com as seguintes divisas e confrontações: “ principiando por um marco de madeira de lei cravado na margem do acesso para Umuarama, segue confrontando com o lote nº 7F4A e 7F5, no rumo NE58°50’, com uma distancia de 51,50 metros, até outro marco cravado na divisa do lote nº 7F4-A e 7F5, daí segue confrontando com o lote nº 7F4-A-4/7F5-D-Rem., no rumo SE 31°10’, com uma distancia de 25,78metros, até outro marco cravado na margem do acesso p/Umuarama, daí segue no R=487,00, com um desenvolvimento de 25, 81 metros, chegando finalmente ao ponto de partida”.

2.1.- Reportagem Fotográfica



A foto ilustra a área objeto da lide.

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



As fotos detalham em todos os ângulos a área em estudo.

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

5577

fol.

3. Avaliação 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 Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e a NBR- 14653 – da ABNT.

O valor do terreno que cabe ao imóvel avaliando será calculado pelo Método Comparativo a partir do 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 10 na NBR-14653 ;
- **PROFUNDIDADE** : Conforme o disposto no item 10 na NBR-14563;
- **TRANSPOSIÇÃO** : Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais;

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

5578
G1

Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0077
Licenciado: Marie G. Palma - Palma Avaliacoes

Elemento Comparativo 1

Tipo.....Terreno
Endereço.....Quadra 02 Lote 03
Bairro.....J. Aeroporto
Setor/Quadra/Zona...001/001/
Indice Fiscal.....1.00

Frente 2.....0.00
Frente 3.....0.00
Frente 4.....0.00
Indice Fiscal 2....0.00
Indice Fiscal 3....0.00
Indice Fiscal 4....0.00

Frente.....33,00
Area Terreno.....2.200,00

Tipo Construção....
Area Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00

Valor.....320.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....06/03/2013
Fonte.....
Informante.....
Fone.....

A - Valor do terreno	:	288.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	320.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2		
B - Area do terreno	:	2.200,00
C - Fator Testada	:	0,8409
D - Fator Profundidade	:	1,2910
E - Fator Transposição	:	1,0000

$VU = (A/B) * C * D * E$
 $VU = R\$ 142,11 /m^2$

Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0077
Licenciado: Marie G. Palma - Palma Avaliacoes

Elemento Comparativo 2

Tipo.....Terreno
Endereço.....Quadra 02 Lote 04
Bairro.....J. Aeroporto
Setor/Quadra/Zona...001/001/
Índice Fiscal.....1.00

Frente 2.....0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Índice Fiscal 2...0,00
Índice Fiscal 3...0,00
Índice Fiscal 4...0,00

Frente.....33,00
Área Terreno.....2.200,00

Tipo Construção....
Área Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00

Valor.....320.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....06/03/2013
Fonte.....
Informante.....
Fone.....

A - Valor do terreno	:	288.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	320.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2		
B - Área do terreno	:	2.200,00
C - Fator Testada	:	0,8409
D - Fator Profundidade	:	1,2910
E - Fator Transposição	:	1,0000

$VU = (A/B) * C * D * E$
 $VU = R\$ 142,11 /m^2$

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

Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0077
Licenciado: Marie G. Palma - Palma Avaliacoos

Elemento Comparativo 3

Tipo.....Terreno
Endereço.....Quadra 02 Lote 05
Bairro.....J. Aeroporto
Setor/Quadra/Zona...001/001/
Índice Fiscal.....1,00

Frente 2.....0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Índice Fiscal 2....0,00
Índice Fiscal 3....0,00
Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....33,00
Área Terreno.....2.219,58

Tipo Construção....
Área Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00

Valor.....330.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....06/03/2013
Fonte.....
Informante.....
Fone.....

A - Valor do terreno	:	297.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	330.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2	:	
B - Área do terreno	:	2.219,58
C - Fator Testada	:	0,8409
D - Fator Profundidade	:	1,2967
E - Fator Transposição	:	1,0000

$$VU = (A/B) * C * D * E$$

$$VU = R\$ 145,91 /m^2$$

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

Avalia 2.12 NET - #JMN42K0077
Licenciado: Marie G. Palma - Palma Avaliacoes

Elemento Comparativo 4

Tipo.....Terreno
Endereço.....Quadra 02 Lote 06
Bairro.....J. Aeroporto
Setor/Quadra/Zona...001/001/
Índice Fiscal.....1.00

Frente 2.....0.00
Frente 3.....0.00
Frente 4.....0.00
Índice Fiscal 2....0.00
Índice Fiscal 3....0.00
Índice Fiscal 4....0.00

Frente.....33,00
Área Terreno.....2.200,00

Tipo Construção....
Área Total.....0.00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0.00

Valor.....320.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....06/03/2013
Fonte.....
Informante.....
Fone.....

A - Valor do terreno	:	288.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	320.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2		
B - Área do terreno	:	2.200,00
C - Fator Testada	:	0,8409
D - Fator Profundidade	:	1,2910
E - Fator Transposição	:	1,0000

$VU = (A/B) * C * D * E$
 $VU = R\$ 142,11 /m^2$

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

Avalia 2,12 NET - #JMV2K0077
Licenciado: Marie G. Palma - Palma Avaliacoes

Elemento Comparativo 5

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rod. Pr 323 gleba n.14, Figueira
Bairro.....Col.Nucleo Cruzeiro
Setor/Quadra/Zona...001/001/
Indice Fiscal.....1.00

Frente 2.....0.00
Frente 3.....0.00
Frente 4.....0.00
Indice Fiscal 2...0.00
Indice Fiscal 3...0.00
Indice Fiscal 4...0.00

Frente.....70,00
Area Terreno.....3.817,39

Tipo Construção.....
Area Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00

Valor.....300.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....06/03/2013
Fonte.....
Informante.....Maurício Shirabe
Fone.....44-9997-7798

A - Valor do terreno	:	270.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	300.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2		
B - Area do terreno	:	3.817,39
C - Fator Testada	:	0,8409
D - Fator Profundidade	:	1,1676
E - Fator Transposição	:	1,0000

VU = (A/B) * C * D * E
VU = R\$ 69,45 /m2

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

Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0077
Licenciado: Marie G. Palma - Palma Avaliacoes

Elemento Comparativo 6

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Edite Simplicio Correa
Bairro.....J.Monaco
Setor/Quadra/Zona..001/001/
Indice Fiscal.....1,00

Frente 2.....0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Indice Fiscal 2....0,00
Indice Fiscal 3....0,00
Indice Fiscal 4....0,00

Frente.....90,00
Area Terreno.....5.220,00

Tipo Construção....
Area Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00

Valor.....600.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....06/03/2013
Fonte.....
Informante.....
Fone.....

A - Valor do terreno	:	540.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	600.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2		
B - Area do terreno	:	5.220,00
C - Fator Testada	:	0,8409
D - Fator Profundidade	:	1,2042
E - Fator Transposição	:	1,0000

$VU = (A/B) * C * D * E$
VU = R\$ 104,75 /m²

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

5584
U

Avalia 2.12 NET - #JMH2K0077
Licenciado: Marie G. Palma - Palma Avaliacoos

TABELA DE CALCULO DA MÉDIA SANEADA

Num	Endereço	Valor
1	Quadra 02 Lote 03	
2	Quadra 02 Lote 04	
3	Quadra 02 Lote 05	142,11
4	Quadra 02 Lote 06	142,11
5	Rod. Pr 323 gleba n.14, Figueira	145,91
6	Rua Edite Simplicio Correa	142,11
		69,45 *
		104,75

Média Aritmética = R\$ 124,41 /m2

Limite Inferior (-30%) = R\$ 87,09 /m2

Limite Superior (+30%) = R\$ 161,73 /m2

Descartando-se os elementos discrepantes (*) e reprocessando a média, vem:

Média Aritmética Saneada = R\$ 135,40 /m2

AVALIAÇÃO

Dimensões do avaliando

Area = 1.345,43
Frente = 51,50

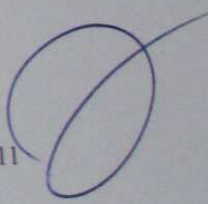
Valor Calculado

Para o mês de Março do ano de 2013.

A - Valor Unitário Básico : 135,40
B - Area do terreno : 1.345,4300
C - Fator Testada : 1,1892
D - Fator Profundidade : 1,0000

VI = A * B * C * D

VI = R\$ 216.638,66

11 

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

5585
01

3.1. – Valor do terreno

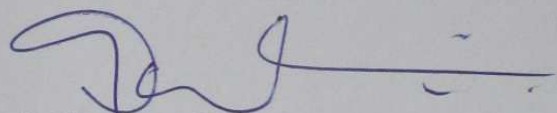
Aplicando os critérios de homogeneizações definidos no item anterior do presente laudo, resultou para o terreno avaliando o valor de:

VT = R\$ 216.638,66/Março de 2013
(duzentos e dezesseis mil seiscentos e trinta e oito reais e sessenta e seis centavos)

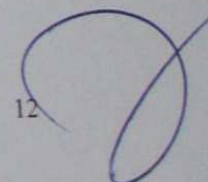
4. ENCERRAMENTO

Dado por encerrada a missão consta o presente laudo em 12 (doze) folhas digitadas de um só lado, além de 2 Anexos, vindo todas rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo 7 de Março de 2013.



Engº Gerson Nicolau Palma

12 

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

Anexo 01- Dados do terreno RODOVIA PR 323

Localizado na Rodovia Pr 323 próximo a concessionaria Toyota, gleba nº14 Figueira da Colonia Nucleo Cruzeiro.

Terreno com 3.789,83 m² sem benfeitorias.

Valor R\$ 300.000,00

Telefone de vendas 44-9997-7798 Mauricio Y. Shirabe

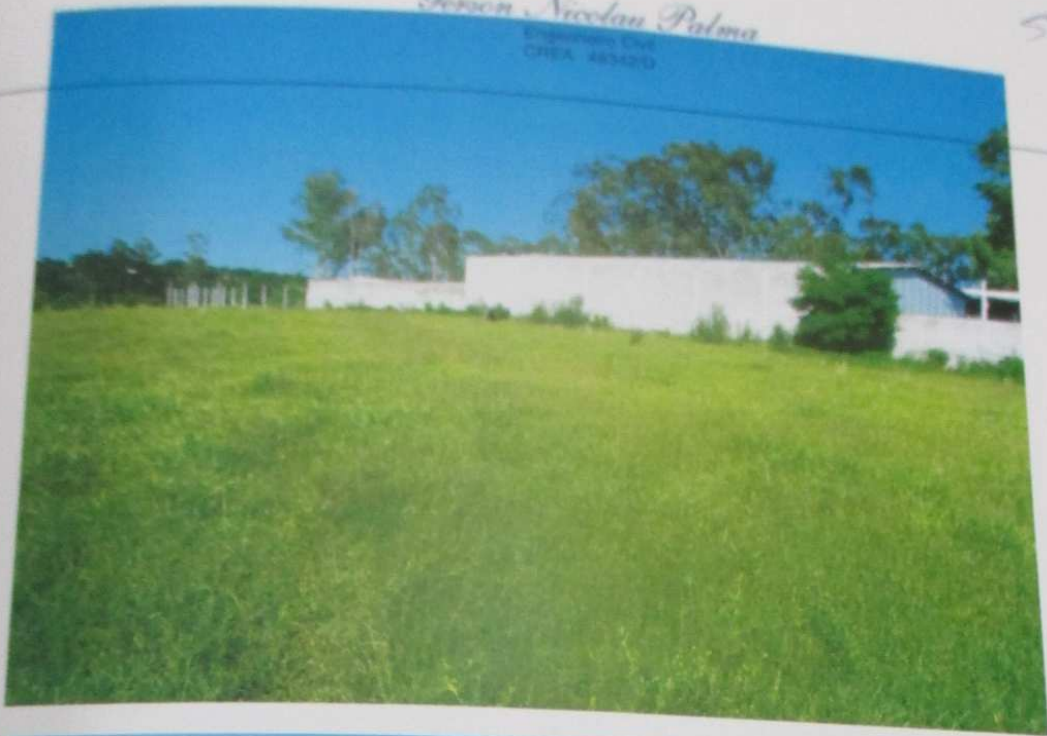


Escritório:

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 485420

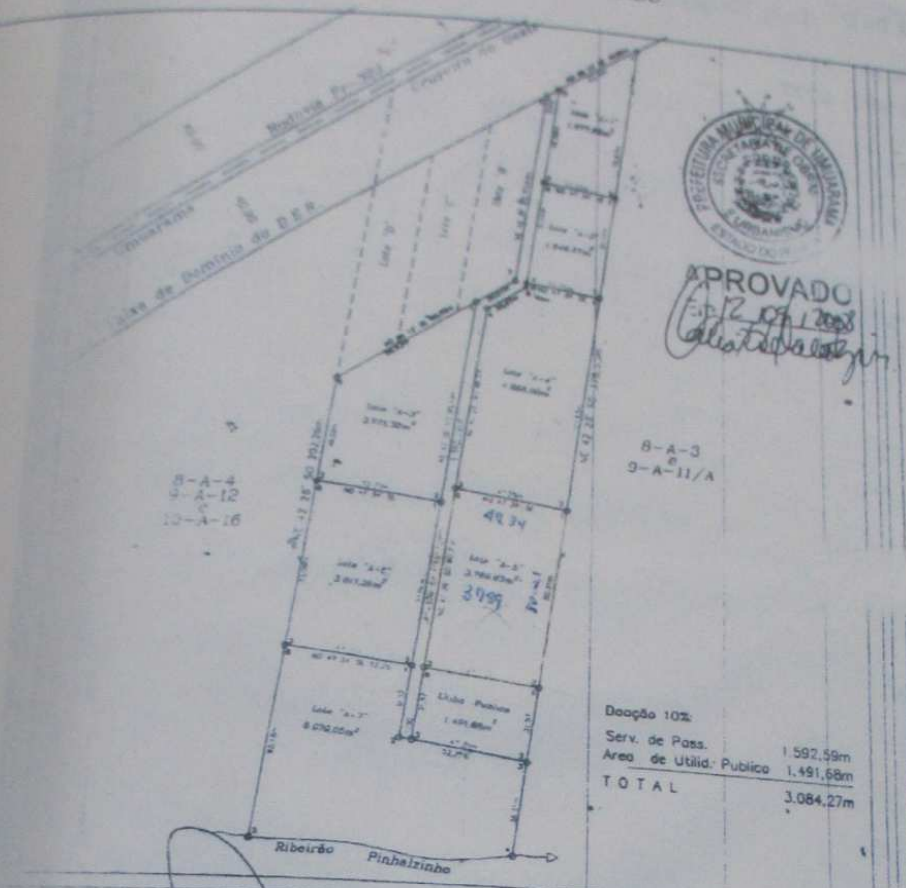
5587
G1



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



Lote "A-5" da subdiv. do lote "A", da subdiv. do lote n. 8-A-3-Rem.; 9-A-11-Rem. e 10-A-15-Rem., do subdiv. dos lotes n.s 8-A-3, 9-A-11 e 10-A-15, este do subdiv. dos lotes n.s 8-A, 9-A e 10-A, e este do subdiv. dos lotes n.s 8, 9 e 10, do Glebo n.º 14-Figueira, do Colônia Núcleo Cruzeiro.

ÁREA	3.789,83 M2	
DATA	08/09/2008	MUNICÍPIO
ESCALA	1/2.000	CIDADE
		UMUARAMA-PR
		UMUARAMA-PR

Agrim.º Geraldo Mênossi
Crea 11.493-7º Rg.

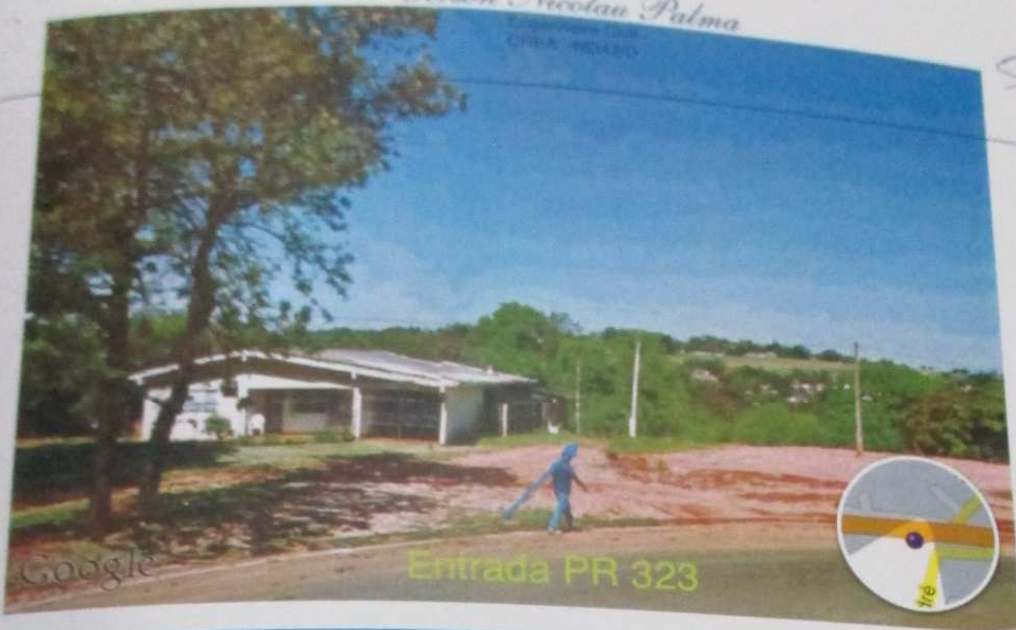
Escritório:

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

5589
a



Google

Entrada PR 323



PR 323
Google

Entrada

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

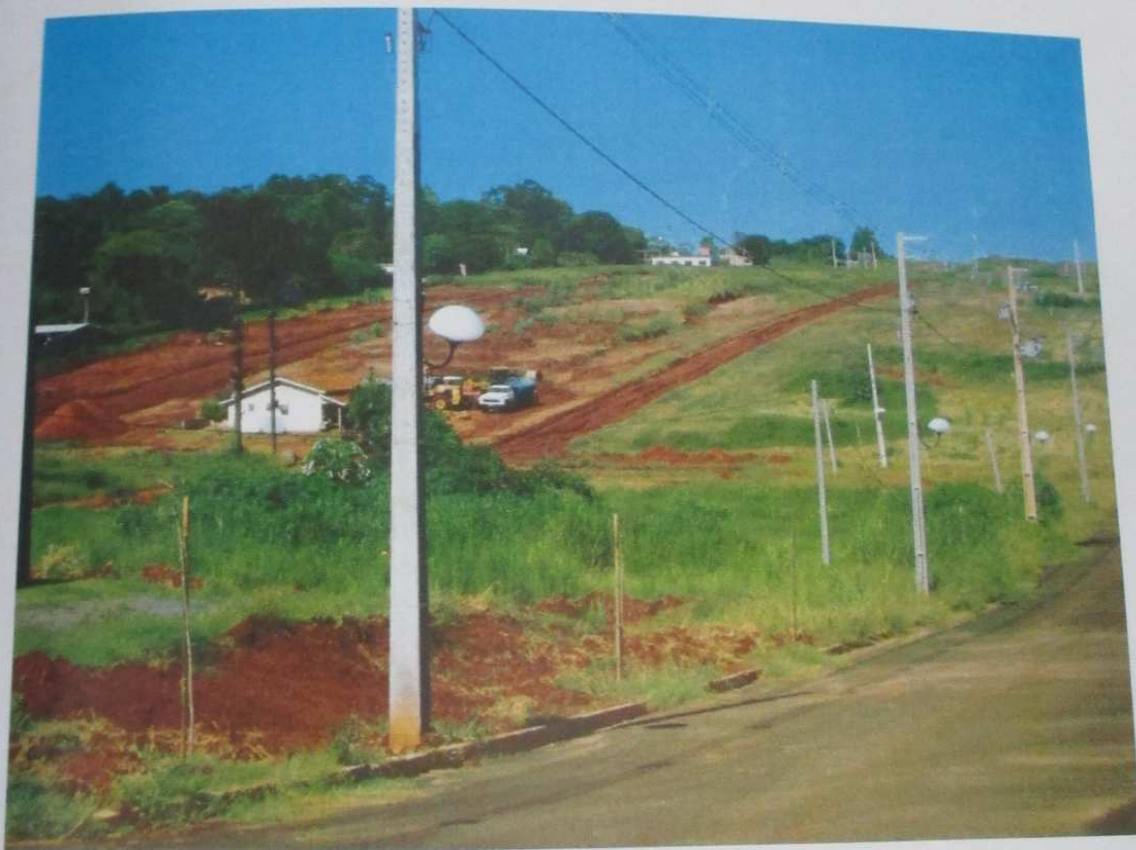
Dados do terreno JARDIM AEROPORTO

Localizado na QUADRA 02 LOTE 04 no JARDIM AEROPORTO

Terreno 2.200 m² sem benfeitorias.

VALOR R\$ 320.000,00.

Telefone de vendas: 44- 9997-7798 MAURICIO Y. SHIRABE.



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

5591
a



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