

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 05ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL CAPITAL**

PROCESSO nº 1119127-18.2014.8.26.0100

GERSON NICOLAU PALMA, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado e compromissado na **Ação Execução de Título Extrajudicial** em que **MOTTARONE SERVIÇOS DE SUPERVISÃO, MONTAGENS E COMÉRCIO LTDA** move contra **N. VORZUG AUTO TECHNNIK LTDA EPP** perante esta R. Vara e Cartório do 05º Ofício Cível, após o estudo acurado da lide, a vistoria e as diligências que se tornaram necessárias ao cumprimento de sua honrosa missão apresenta o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte,

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

CAPÍTULO I

I. – PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor do imóvel localizado a Rua Alvorada, nº 510/ 520, Bairro Vila Olímpia e Rua Alvorada, nº 530, Bairro Vila Olímpia, São Paulo- SP, na **Ação Execução de Título Extrajudicial** em que **MOTTARONE SERVIÇOS DE SUPERVISÃO, MONTAGENS E COMÉRCIO LTDA** move contra **N. VORZUG AUTO TECHNNIK LTDA EPP**, perante a 05ª Vara Cível do Foro Central, Comarca da Capital **Processo nº 1119127-18.2014.8.26.0100**.

Nomeado Jurisperito na lide às fls. 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:

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

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.

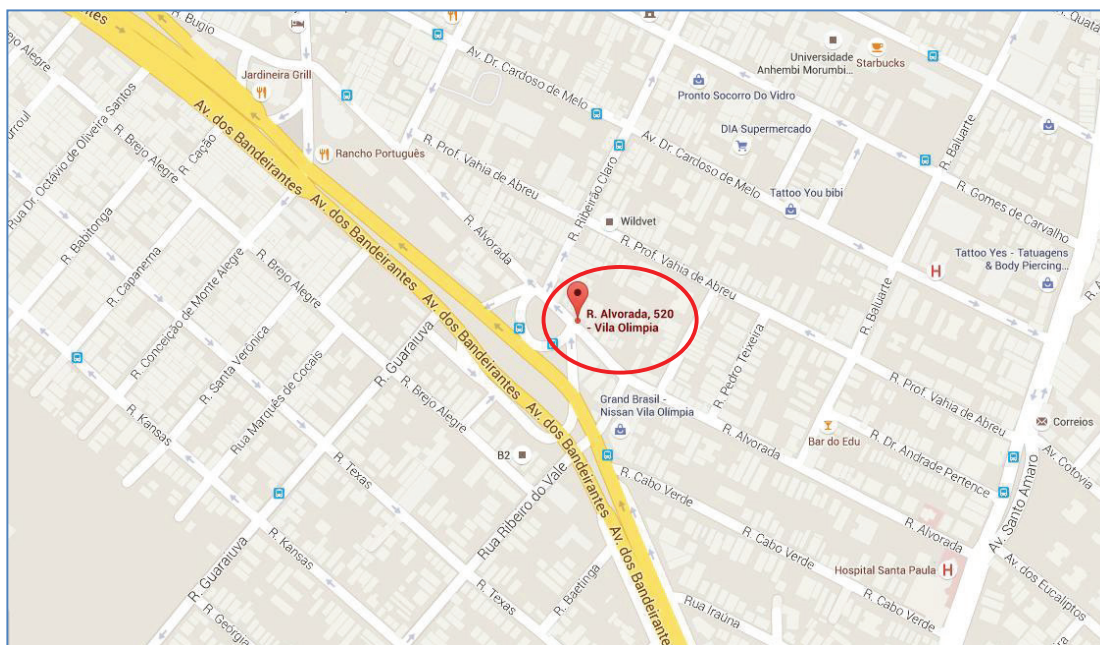
II.1. – LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objetivado na lide é um prédio situado a Rua Alvorada, nº 510/520, Bairro Vila Olímpia e Rua Alvorada, nº 530, Bairro Vila Olímpia, São Paulo- SP, zona urbana da Capital, em quadra formada pelas citadas vias públicas.

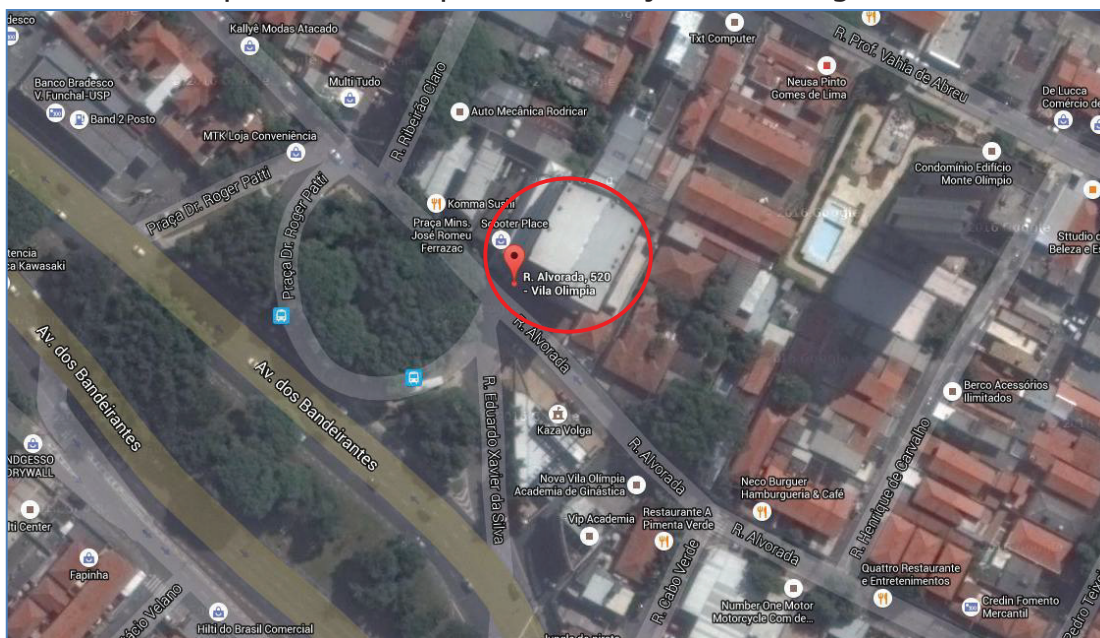
Tudo conforme configurado em recorte do **"GOOGLE"**, juntado em folha que se segue:

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D



Vistas parciais do mapa de localização e da imagem aérea



Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257
mariepalma@uol.com.br

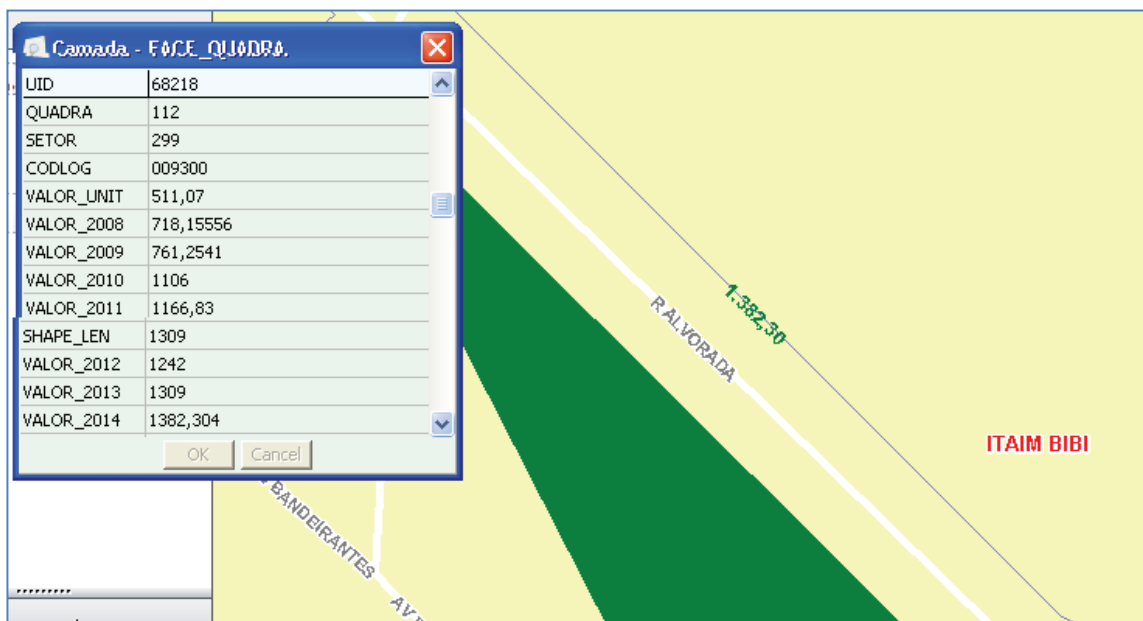
Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

II.2. – CONTRIBUINTE

O imóvel objetivado encontra-se cadastrado perante a **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO** com **MATRÍCULA nº 173.995 CONTRIBUINTE nº 299.112.0012-2e MATRÍCULA nº 38164 CONTRIBUINTE nº 084.183.0010-8.**

Tudo conforme configurado em recorte do **Mapa Oficial da Cidade**, a saber:



Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

II.3.- DESCRIÇÃO

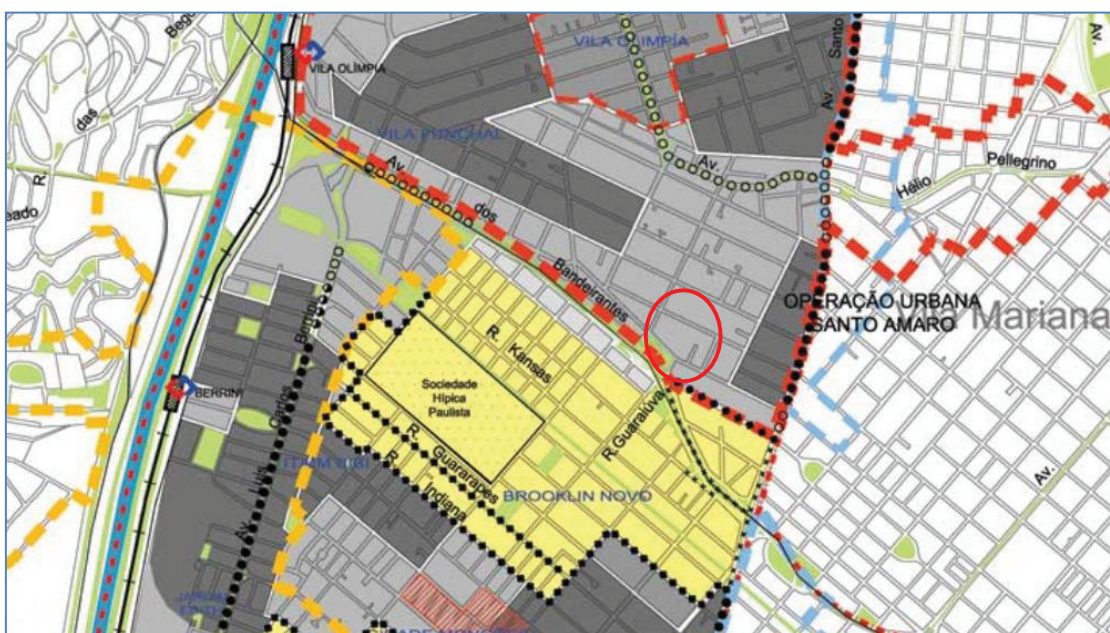
II.3.1.- DO LOCAL

A região do Itaim onde se localiza o Prédio objetivado apresentam todos os melhoramentos públicos, abrangendo e sendo próxima de importantes logradouros, tais como a Avenida dos Bandeirantes, Avenida Santo Amaro e Avenida Hélio Pellegrino.

O comércio na região é bom, sendo farto o transporte coletivo para todos os bairros e centro.

II.3.2.- ZONEAMENTO

De acordo com as leis que regem o uso, gozo e ocupação do solo urbano da Capital, o imóvel objetivado situa-se em **ZONA ZM 2**, considerada zona Mista de Media densidade demográfica e construtiva altas, e na Sub prefeitura de Pinheiros.



Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

II.3.3 – DO PRÉDIO VISTORIADO

O prédio em questão apresentando preocupação com projeto arquitetônico simples, compreendendo salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos e vagas nos estacionamentos. De acordo com o consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”**, enquadra-se como do tipo **“ESCRITÓRIOS PADRÃO MÉDIO/SUPERIOR”**, com uma idade aparente estimada pelo técnico de 5 anos, necessitando de reparos simples.

II.3.4 – DAS ÁREAS DO IMÓVEL

O terreno do imóvel avaliando possui formato regular, topografia plana, área total de 1.123,70m² titulado de acordo com a tabela abaixo:

Número	Quantidade	Cartório	Data
Matrícula			Registro
96.640	420,00m ²	4º C.R.DE.IMÓVEIS DE SP	4/12/2013
173.995	388,70m ²	4º C.R.DE.IMÓVEISDESP	27/2/2014
38.164	315,00m ²	4º C.R.DE.IMÓVEISDESP	21/2/2014

Trata-se de um edifício comercial de 5 andares, sobre uma área de terreno composta por três área de matrículas distintas, sendo assim, considerou-se para efeito de calculo área total dos terrenos, soma-se ainda uma construção existente.

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

O Edifício avaliando possui uma área construída de 3.905,42 m², sendo de fácil acesso, com concentração de comércio ao longo da Av. Bandeirantes e dividido em 5 (cinco) pavimentos com estrutura de concreto.

As características da utilização dos itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

- Revestimento Externo: Bloco de Concreto Pintado, Massa Desempenada Pintada, Chapa Metálica Microperfurada, Painel de Alumínio;
 - Cobertura: Metálica, Telhas Trapezoidais Metálicas e estrutura da Cobertura em concreto;
 - Dependências Internas: Térreo – Recepção, salas de escritório, salão da oficina, lavabo, casa de bombas, refeitório, vestiário e banheiro dos funcionários, acesso exclusivo dos funcionários, estacionamento de motos, sanitários: masculino e feminino;
- 1º Pavimento – salão da oficina, depósito, sanitário masculino e feminino;
- 2º ao 4º Pavimento tipo – Salão, sanitários masculino e feminino.

Para uma melhor visualização de suas características, da via pública em que se encontra, assim como internamente o imóvel em questão, poderão ser observados nas fotos que se seguem:

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

CAPÍTULO III

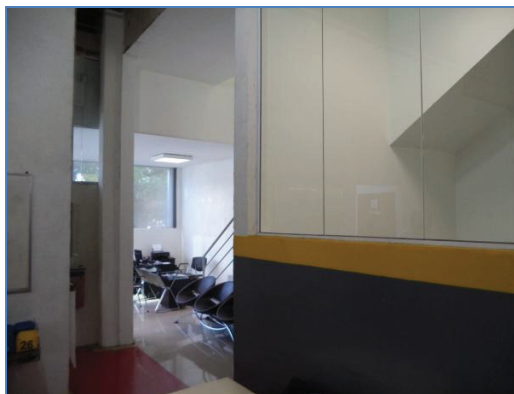
III – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



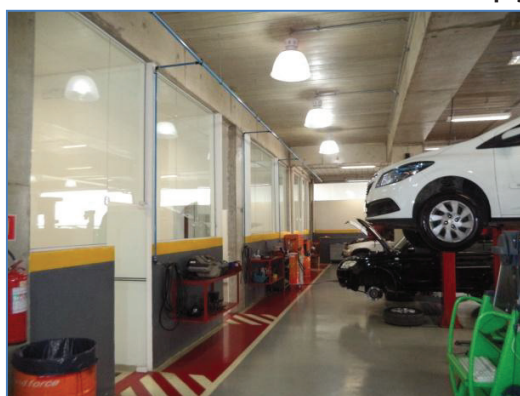
A foto ilustra a fachada do Edifício objeto da lide.

Gerson Nicolau Palma

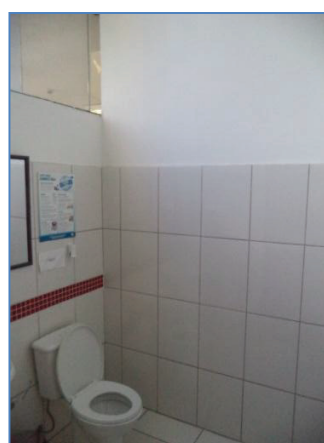
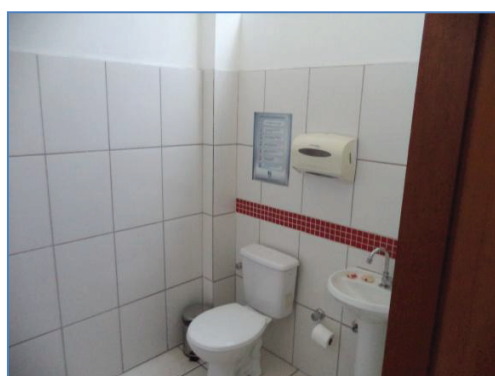
Engenheiro Civil
CREA 48342/D



A foto mostra a recepção do Edifício objeto da lide.



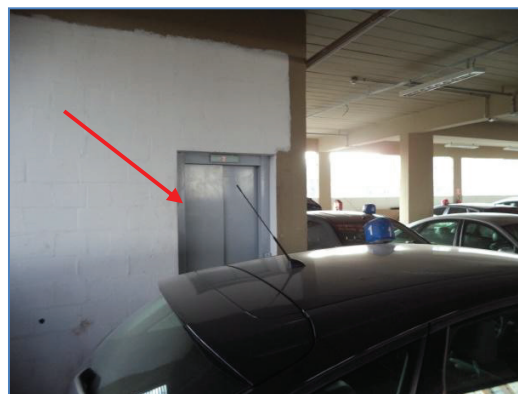
As fotos destacam o pavimento térreo do edifício em estudo, notando o piso simples e as paredes em blocos pintadas, com janelas de vidro de alumínio.



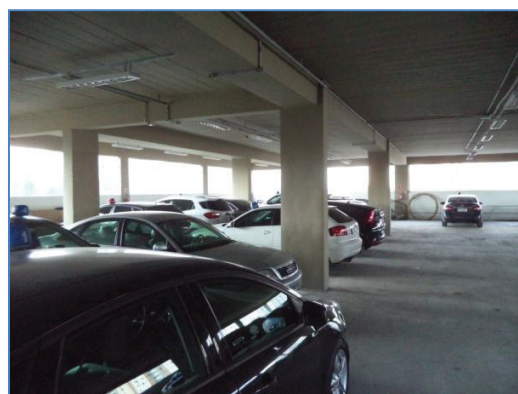
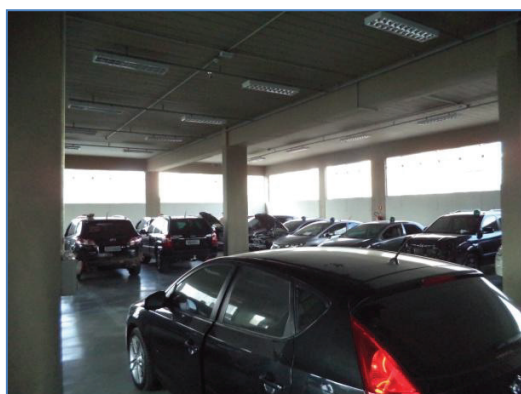
As fotos detalham os banheiros: feminino e masculino, visualizando os revestimentos de cerâmica comum no piso e meia parede.

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D



As fotos evidenciam a entrada do 4º andar, atentando para aos elevadores de carga e social, do lado direito a escada.



As fotos visualizam a disposição do 4º andar, atentando para o vão único sem divisão, piso em concreto, meia parede com janelas de vidro e de alumínio.

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D



As fotos mostram o 3º pavimento do mesmo.



A foto ilustra o 2º pavimento.



A foto detalha o 1º pavimento.

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

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/2011:

"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 submétodos auxiliares como o de custo, o da renda , o involutivo, o residual ou outros.

5.2.2.1- *No método de custo, a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno,*

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

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*

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

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;*
- 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 e o Método do Custo.

Isto posta, o signatário procederá à determinação do valor do imóvel pelo **Método de Custo** e ressalta que a avaliação refere-se à data de **Agosto/2016**.

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

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 Avaliações de Imóveis Urbanos-2011 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 ;
- **FRENTES** : Conforme o disposto no item 8 na NBR-14653-2:2011 ;
- **PROFUNDIDADE** : Conforme o disposto no item 8 na NBR-14653;
- **TRANSPOSIÇÃO** : Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices do ano 2.015;
- **ATUALIZAÇÃO** : Segundo os valores unitários feitos com base indexador econômico.

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

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 1

Tipo.....Terreno
Endereço.....Avenida Santo Amaro, 306 / 308
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..016/139/ZCLB
Índice Fiscal.....2.282,00

Frente.....12,20
Área Terreno.....420,00
Tipo Construção...Construção comercial
Área Total.....700,00
Padrão.....EMI
Idade.....60
Valor Construção...216.115,78

Valor.....4.000.000,00
Natureza.....Oferta
Data.....19/03/2015
Fonte.....Lopes Imóveis
Informante.....Sra. Luci
Fone.....3055-0555

A - Valor do terreno	:	3.383.884,22
a1 - Valor do imóvel	:	4.000.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	216.115,78
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	420,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	0,9515
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	1,1306
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

VU = (A/B) * C * D * E * F * G
VU = R\$ 11.003,14 /m2

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 2

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Baluarte, 212
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/094/ZM2
Índice Fiscal.....2.726,00

Frente.....10,00
Área Terreno.....500,00
Tipo Construção....Sobrado residencial
Área Total.....432,00
Padrão.....RMI
Idade.....35
Valor Construção...388.888,79

Valor.....5.000.000,00
Natureza.....Oferta
Data.....19/03/2015
Fonte.....Lopes Consultoria de Imóveis
Informante.....Sr. Renato
Fone.....5694-2222

A - Valor do terreno	:	4.111.111,21
a1 - Valor do imóvel	:	5.000.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	388.888,79
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	500,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,1180
F - Fator Transposição	:	0,9464
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

VU = (A/B) * C * D * E * F * G
VU = R\$ 11.045,22 /m2

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 3

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Baluarte, 670
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/113/ZM2
Índice Fiscal.....2.760,00

Frente.....5,00
Área Terreno.....175,00
Tipo Construção....Sobrado residencial
Área Total.....177,00
Padrão.....RMI
Idade.....40
Valor Construção...147.739,32

Valor.....1.500.000,00
Natureza.....Oferta
Data.....19/03/2015
Fonte.....Louvre Imóveis
Informante.....Sr. Carlos
Fone.....3846-0377

A - Valor do terreno	:	1.202.260,68
a1 - Valor do imóvel	:	1.500.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	147.739,32
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	175,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,1892
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,9348
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

VU = (A/B) * C * D * E * F * G
VU = R\$ 9.695,38 /m2

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 4

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Bandeira Paulista, 1193
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..016/146/ZM3B
Índice Fiscal.....3.495,00

Frente.....15,00
Área Terreno.....238,00
Tipo Construção....Sobrado comercial
Área Total.....302,00
Padrão.....EMI
Idade.....30
Valor Construção...199.276,88

Valor.....3.000.000,00
Natureza.....Oferta
Data.....19/03/2015
Fonte.....Fernandes Lucena Imóveis
Informante.....Sra. Vanessa
Fone.....3512-7400

A - Valor do terreno	:	2.500.723,12
a1 - Valor do imóvel	:	3.000.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	199.276,88
A = (a1*a2)-a3	:	
B - Área do terreno	:	238,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	0,9036
E - Fator Profundidade	:	1,2552
F - Fator Transposição	:	0,7382
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

VU = (A/B) * C * D * E * F * G

VU = R\$ 11.168,68 /m²

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 5

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Casa do Ator, 353
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/102/ZM2
Índice Fiscal.....2.700,00

Frente.....9,30
Área Terreno.....463,00
Tipo Construção....Sobrado comercial
Área Total.....597,00
Padrão.....EMI
Idade.....35
Valor Construção...347.094,22

Valor.....3.500.000,00
Natureza.....Oferta
Data.....19/03/2015
Fonte.....Moema Imóveis
Informante.....Sra. Rose
Fone.....5051-4311

A - Valor do terreno	:	2.802.905,78
a1 - Valor do imóvel	:	3.500.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	347.094,22
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	463,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,0183
E - Fator Profundidade	:	1,1156
F - Fator Transposição	:	0,9556
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

VU = (A/B) * C * D * E * F * G

VU = R\$ 8.342,92 /m2

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 6

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Casa do Ator, 447 / 459
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/102/ZM2
Índice Fiscal.....2.700,00

Frente.....20,00
Área Terreno.....1.000,00
Tipo Construção...Construção sem valor
Área Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00

Valor.....7.000.000,00
Natureza.....Oferta
Data.....19/03/2015
Fonte.....Kauffmann Imóveis
Informante.....Sra. Mirna
Fone.....3897-7777

A - Valor do terreno	:	6.300.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	7.000.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2		
B - Área do terreno	:	1.000,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	0,8409
E - Fator Profundidade	:	1,1180
F - Fator Transposição	:	0,9556
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

VU = (A/B) * C * D * E * F * G

VU = R\$ 7.185,06 /m2

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 7

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Dr. Andrade Pertence, 210 - esquina
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/115/ZM3B
Índice Fiscal.....3.248,00

Frente 2.....16,67
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Índice Fiscal 2....3.065,00

Frente.....5,58
Área Terreno.....93,00
Tipo Construção....Sobrado residencial
Área Total.....84,00
Padrão.....RMI
Idade.....40
Valor Construção...70.113,58

Valor.....690.000,00
Natureza.....Oferta
Data.....19/03/2015
Fonte.....Papai Noel Imóveis
Informante.....Sr. Alexandre
Fone.....3849-9387

A - Valor do terreno	:	550.886,42
a1 - Valor do imóvel	:	690.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	70.113,58
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	93,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,1570
E - Fator Profundidade	:	1,2247
F - Fator Transposição	:	0,7943
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

VU = (A/B) * C * D * E * F * G
VU = R\$ 8.464,60 /m2

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 8

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Dr. Fadlo Haidar. 196
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/067/ZM3B
Índice Fiscal.....3.674,00

Frente.....10,00
Área Terreno.....200,00
Tipo Construção....Construção comercial
Área Total.....200,00
Padrão.....AMI
Idade.....35
Valor Construção...169.654,12

Valor.....2.200.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....19/03/2015
Fonte.....B. M. I. Imóveis
Informante.....Sr. Ricardo
Fone.....5589-3919

A - Valor do terreno	:	1.810.345,88
a1 - Valor do imóvel	:	2.200.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	169.654,12
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	200,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,1180
F - Fator Transposição	:	0,7022
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

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

$$VU = R\$ 9.022,01 /m^2$$

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 9

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Dr. Sodré, 145
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..016/150/ZM3B
Índice Fiscal.....3.538,00

Frente.....8,00
Área Terreno.....176,00
Tipo Construção....Constr. residencial
Área Total.....100,00
Padrão.....RMI
Idade.....45
Valor Construção...77.393,41

Valor.....1.500.000,00
Natureza.....Oferta
Data.....19/03/2015
Fonte.....Moema Imóveis
Informante.....Sra. Cristina
Fone.....5506-0022

A - Valor do terreno	:	1.272.606,59
a1 - Valor do imóvel	:	1.500.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	77.393,41
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	176,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,0574
E - Fator Profundidade	:	1,0660
F - Fator Transposição	:	0,7292
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

VU = (A/B) * C * D * E * F * G
VU = R\$ 7.545,12 /m2

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 10

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Gomes de Carvalho, 88
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/108/ZM3B
Índice Fiscal.....3.314,00

Frente.....4,00
Área Terreno.....92,00
Tipo Construção...Sobrado residencial
Área Total.....120,00
Padrão.....RMI
Idade.....45
Valor Construção...92.872,09

Valor.....750.000,00
Natureza.....Oferta
Data.....19/03/2015
Fonte.....Fernandes Mera Negócios Imobiliários
Informante.....Sr. Alceu
Fone.....3066-1212

A - Valor do terreno	:	582.127,91
a1 - Valor do imóvel	:	750.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	92.872,09
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	92,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,1892
E - Fator Profundidade	:	1,0426
F - Fator Transposição	:	0,7785
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

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

$$VU = R\$ 7.753,50 /m^2$$

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 11

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua João Cachoeira, 1751
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/077/ZM3B
Índice Fiscal.....3.428,00

Frente.....4,50
Área Terreno.....90,00
Tipo Construção....Sobrado residencial
Área Total.....120,00
Padrão.....RMI
Idade.....45
Valor Construção...92.872,09

Valor.....1.050.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....19/03/2015
Fonte.....Corretor autônomo
Informante.....Sr. Marcelo
Fone.....9 6022-8888

A - Valor do terreno	:	852.127,91
a1 - Valor do imóvel	:	1.050.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	92.872,09
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	90,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,1892
E - Fator Profundidade	:	1,1180
F - Fator Transposição	:	0,7526
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

VU = (A/B) * C * D * E * F * G

VU = R\$ 12.027,91 /m2

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 12

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Pedro Teixeira, 110
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/112/ZM2
Índice Fiscal.....2.558,00

Frente.....5,00
Área Terreno.....143,00
Tipo Construção....Sobrado residencial
Área Total.....193,00
Padrão.....RMI
Idade.....30
Valor Construção...187.377,67

Valor.....1.100.000,00
Natureza.....Oferta
Data.....19/03/2015
Fonte.....RMK Imóveis
Informante.....Sr. Celso
Fone.....3442-7613

A - Valor do terreno	:	802.622,33
a1 - Valor do imóvel	:	1.100.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	187.377,67
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	143,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,1892
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	1,0086
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

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

$$VU = R\$ 8.546,50 /m^2$$

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 13

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Professor Vahia de Abreu, 103
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/115/ZM3B
Índice Fiscal.....3.334,00

Frente.....5,00
Área Terreno.....150,00
Tipo Construção....Sobrado residencial
Área Total.....180,00
Padrão.....RMI
Idade.....40
Valor Construção...150.243,38

Valor.....1.500.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....19/03/2015
Fonte.....Coelho da Fonseca Imóveis
Informante.....Sra. Ana
Fone.....2344-7300

A - Valor do terreno	:	1.199.756,62
a1 - Valor do imóvel	:	1.500.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	150.243,38
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	150,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,1892
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,7738
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

VU = (A/B) * C * D * E * F * G
VU = R\$ 9.344,37 /m2

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 14

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Professor Vahia de Abreu, 609
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/109/ZM2
Índice Fiscal.....2.576,00

Frente.....6,00
Área Terreno.....141,00
Tipo Construção....Sobrado residencial
Área Total.....149,00
Padrão.....RMI
Idade.....40
Valor Construção...124.368,13

Valor.....1.500.000,00
Natureza.....Oferta
Data.....19/03/2015
Fonte.....Coelho da Fonseca Imóveis
Informante.....Sra. Marcia
Fone.....2039-1000

A - Valor do terreno	:	1.225.631,87
a1 - Valor do imóvel	:	1.500.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	124.368,13
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	141,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,1362
E - Fator Profundidade	:	1,0314
F - Fator Transposição	:	1,0016
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

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

$$VU = R\$ 12.952,37 /m^2$$

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

TABELA DE CALCULO DA MÉDIA SANEADA

Num	Endereço	Valor
1	Avenida Santo Amaro, 306 / 308	11.003,14
2	Rua Baluarte, 212	11.045,22
3	Rua Baluarte, 670	9.695,38
4	Rua Bandeira Paulista, 1193	11.168,68
5	Rua Casa do Ator, 353	8.342,92
6	Rua Casa do Ator, 447 / 459	7.185,06
7	Rua Dr. Andrade Pertence, 210 - esquina	8.464,60
8	Rua Dr. Fadlo Haidar. 196	9.022,01
9	Rua Dr. Sodré, 145	7.545,12
10	Rua Gomes de Carvalho, 88	7.753,50
11	Rua João Cachoeira, 1751	12.027,91
12	Rua Pedro Teixeira, 110	8.546,50
13	Rua Professor Vahia de Abreu, 103	9.344,37
14	Rua Professor Vahia de Abreu, 609	12.952,37 *

Média Aritmética = R\$ 9.578,34 /m2

Limite Inferior (-30%) = R\$ 6.704,84 /m2

Limite Superior (+30%) = R\$ 12.451,84 /m2

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

Média Aritmética Saneada = R\$ 9.318,80 /m2

TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Atualização

Atualização dos valores unitários feitos com base em indexador econômico.

Índice escolhido: FIPE

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Desconto : 0,90

Frente

Conforme o disposto no item 8.2.1.4.2 na NBR-14653-2:2011.

Frente de referência (Fr) : 10,00

Expoente f : 0,25

Profundidade

Conforme o disposto no item 8.2.1.4.2 da NBR-14653-2:2011.

Profundidade mínima (Pmi) : 25,00

Profundidade máxima (Pma) : 40,00

Expoente p : 0,50

Transposição

Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade.

Índice Fiscal (I.F.) = 2.580,00 (para o ano de 2015)

Conceitos

Fator Frentes : 1,12

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

AVALIAÇÃO

Dimensões do avaliando

Area = 1.123,70
Frente = 22,20

Valor Calculado

Para o mês de Agosto do ano de 2016.

A - Valor Unitário Básico :	9.318,80
B - Area do terreno :	1.123,7000
C - Fator Testada :	1,1892
D - Fator Profundidade :	0,8890

$$VI = A * B * C * D$$

$$VI = R\$ 11.070.039,09$$

(ONZE MILHÕES SETENTA MIL TRINTA E NOVE REAIS E NOVE CENTAVOS)

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

IV.2.2. - VALORES DAS BENFEITORIAS

Os valores das benfeitorias serão calculados de acordo com os novos ditames preconizados no estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS"**, consideradas as características e áreas já fixadas em tópico anterior do presente laudo, a saber:

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	25		
Classe :-	COMERCIAL		
Tipo :-	ESCRITÓRIO		
Padrão :-	SUPERIOR		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	2,04600 x R8N		
Conservação:-	b Entre nova e regular		
Fator Conservação	0,32		
Idade Aparente - I _e :-	5 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100	7%
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 = 0,9595 #		
	F _{oc} = 0,2 + 0,9595 *(1 - 0,2) = 0,9676		
Valor das Benfeitorias			
	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>
V _B =	3.905,42 m ²	x R\$ 1292,18 /m ²	x 2,0460 x 0,9676
V _B =	R\$ 9.990.615,61		

**VB = R\$ 9.990.615,61/AGOSTO/2016
(NOVE MILHÕES NOVECENTOS E NOVENTA MIL SEISCENTOS E QUINZE REAIS E SESENTA E UM CENTAVOS)**

Gerson Nicolau Palma
 Engenheiro Civil
 CREA 48342/D

IV.2.3. – VALOR DO IMÓVEL

Será dado com a somatória dos valores aferidos do terreno e da benfeitoria, a saber:

VI = R\$ 11.070.039,09 + VB = R\$ 9.990.615,61 =
VI = R\$ 21.060.654,70/AGOSTO/2016
(VINTE E UM MILHÕES SESENTA MIL SEISCENTOS
ECINQUENTA E QUATRO REAIS E SETENTA CENTAVOS)

IV.2.4. – VALOR DA COTA-PARTE, CORRESPONDENTE A 6/7 DO IMÓVEL

Para o cálculo da cota-parte correspondentes a 6/7 do valor total do imóvel, segue a seguir:

$Cp = VI \times CP;$

onde:

Vcp = Valor da Cota-parte = ?

VI = Valor total do Imóvel = R\$ 21.060.654,70

CP = Cota-parte pertencente ao requerido = 6/7 ou 85%

Substituindo e calculando

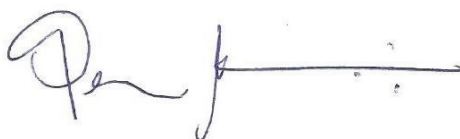
Vcp = R\$ 17.901.556,50/Agosto/2016
(DEZESSETE MILHÕES NOVECENTOS E UM MIL
QUINHENTOS E CINQUENTA E UM REAIS E
CINQUENTA CENTAVOS)

Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

ENCERRAMENTO

Dada pôr encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 36 (trinta e seis) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, além de **01 ANEXO**, todas digitalizadas, sendo esta última que vai assinada e datada.

São Paulo, 16 de Agosto de 2.016.



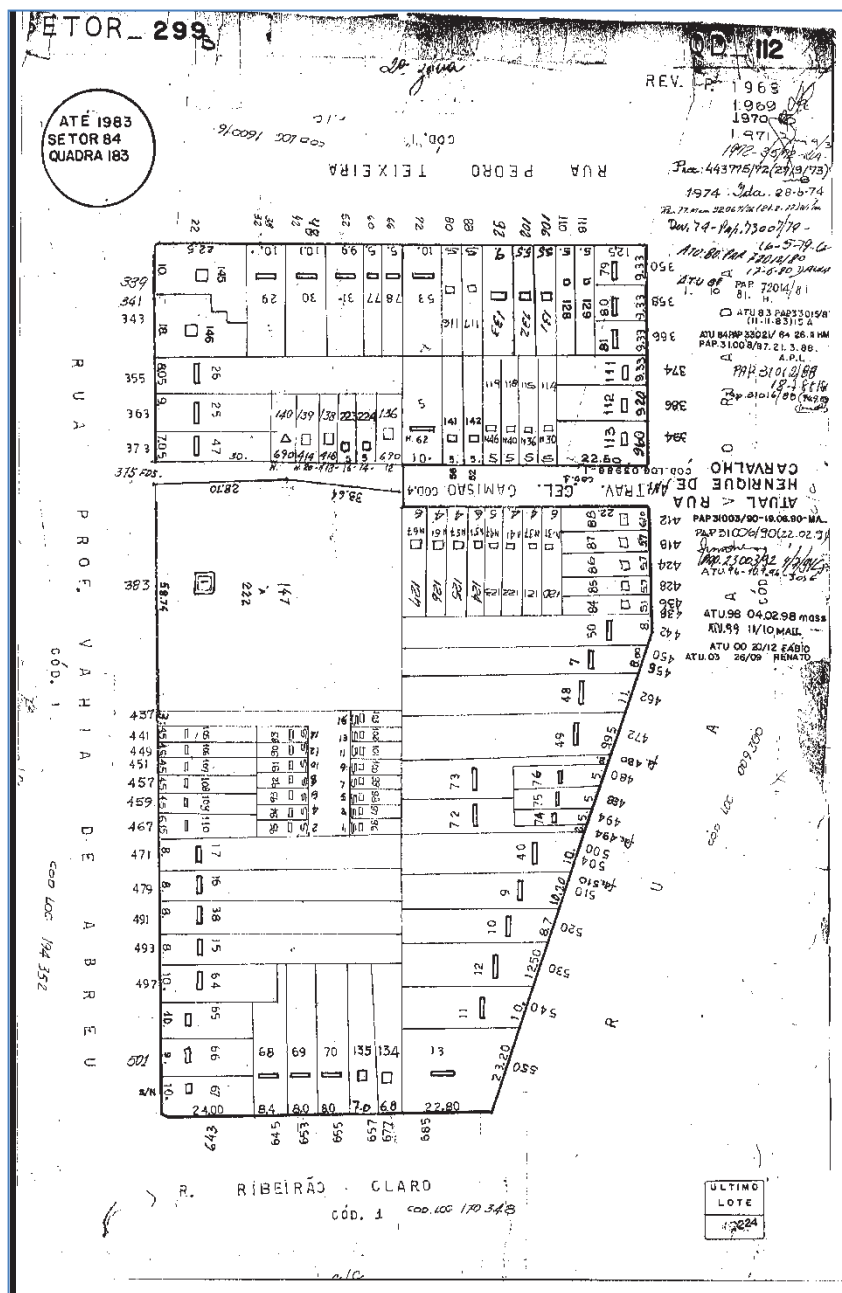
ENGº GERSON NICOLAU PALMA

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

ANEXO 01 - PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS

Imóvel avaliando: - **Rua Alvorada, 510 / 520** -
(frente 02 : Rua Prof. Vahia de Abreu, 493 - I.F.: 2.633,00 / 15)
Setor: 299 - Quadra: 112 - Zona: ZM2 - I. F.: 2.580,00 / 15



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DA SILVA FREITAS, liberado nos autos em 16/08/2016 às 14:58. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1119127-18.2014.8.26.0100 e código 2401070.

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA

Data: 19/03/2015

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Cavazzola, s/n°
Bairro : Vila Olímpia
Setor : 299 Zona : ZM2
Quadra : 140 I.F. : 1.981,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 3.170.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 396,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 32,00 Formato : Regular
Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago
Padrão : Idade : 0 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

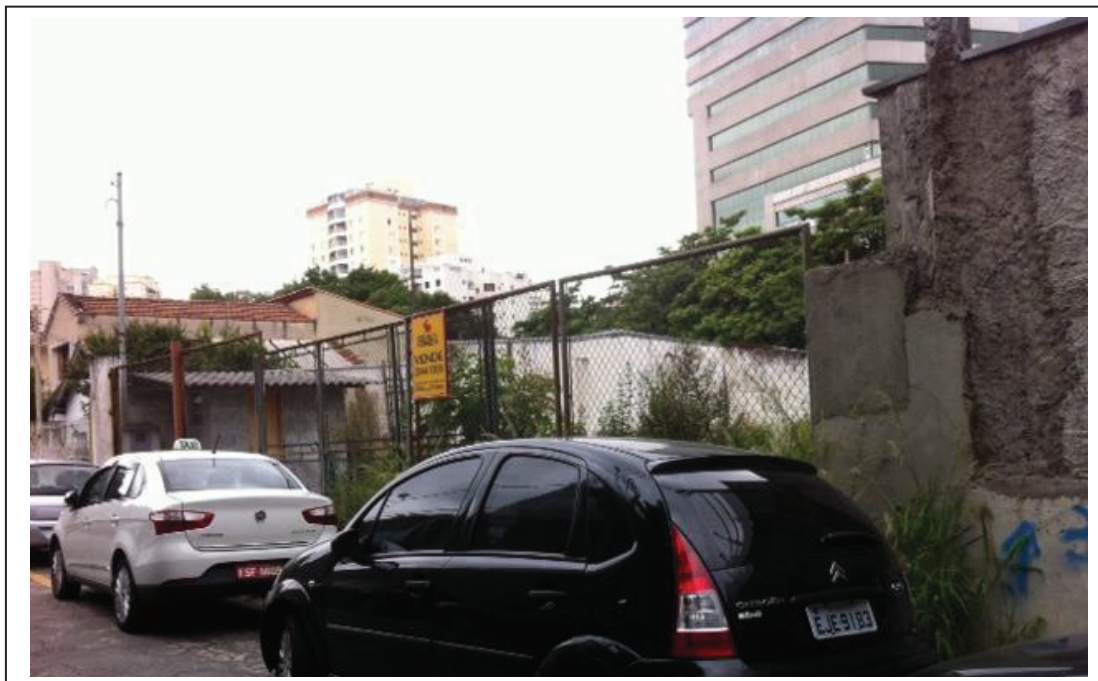
FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária Coelho da Fonseca
Endereço - Avenida Moema, 300
Contato - Sr. Augusto

Fone: 2344-7300

OBSERVAÇÕES

1 - Terreno vago



Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA

Data: 19/03/2015

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Dr. Fadlo Haidar. 196
Bairro : Vila Olímpia
Setor : 299 Zona : ZM3b
Quadra : 067 I.F. : 3.674,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 2.200.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 200,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 10,00 Formato : Regular
Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial
Padrão : GSi Idade : 35 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 200,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - B. M. I. Imóveis
Endereço - Rua das Rosas, 621
Contato - Sr. Ricardo Fone: 5589-3919

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção comercial - Padrão Simples - 35 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA

Data: 19/03/2015

Tipo : Terreno
Endereço : Rua João Cachoeira, 1751
Bairro : Vila Olímpia
Setor : 299 Zona : ZM3b
Quadra : 077 I.F. : 3.428,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.050.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 90,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 4,50 Formato : Regular
Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RSi Idade : 45 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 120,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo
Endereço - No local
Contato - Sr. Marcelo Fone: 9 6022-8888

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 45 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA N.

Data: 19/03/2015

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Pedro Teixeira, 110
Bairro : Vila Olímpia
Setor : 299 Zona : ZM2
Quadra : 112 I.F. : 2.558,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.100.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 143,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 5,00 Formato : Regular
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RSi Idade : 30 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 193,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - R. M. K. Imóveis
Endereço - Rua Ribeiro do Vale, 521
Contato - Sr. Celso Fone: 3442-7613

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 30 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA N. B5-03-0278
19/03/2015

Data:

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Dr. Andrade Pertence, 210 - esquina
Bairro : Vila Olímpia
Setor : 299 Zona : ZM3b
Quadra : 115 I.F. : 3.248,00 / 15

LIMITROFES

Via 2 : esquina c/ Rua Baluarte
Frente 2 : 16,67 I.F.2 : 3.065,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 690.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 93,00 Situação : Esquina
Testada : 5,58 Formato : Irregular
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RSi Idade : 40 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 84,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Papai Noel Imóveis
Endereço - Av. Dr. Cardoso de Melo, 247
Contato - Sr. Alexandre Fone: 3849-9387

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 40 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos



Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA

Data: 19/03/2015

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Baluarte, 670
Bairro : Vila Olímpia
Setor : 299 Zona : ZM2
Quadra : 113 I.F. : 2.760,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.500.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 175,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 5,00 Formato : Regular
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RSi Idade : 40 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 177,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Louvre Imóveis
Endereço - Rua Baluarte, 732
Contato - Sr. Carlos Fone: 3846-0377

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 40 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



Rua: Engenheiro Luiz Antônio, 67, 6º And: Conj: 71 - Centro - São Paulo/SP - CEP: 01010-000

Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257

mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA

Data: 19/03/2015

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Professor Vahia de Abreu, 609
Bairro : Vila Olímpia
Setor : 299 Zona : ZM2
Quadra : 109 I.F. : 2.576,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.500.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 141,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 6,00 Formato : Regular
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RSi Idade : 40 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 149,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Coelho da Fonseca Imóveis
Endereço - Rua Tabapuã, 1711
Contato - Sra. Márcia Fone: 2039-1000

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 40 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA

Data: 19/03/2015

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Professor Vahia de Abreu, 103
Bairro : Vila Olímpia
Setor : 299 Zona : ZM3b
Quadra : 115 I.F. : 3.334,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.500.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 150,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 5,00 Formato : Regular
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RSi Idade : 40 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 180,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Coelho da Fonseca Imóveis
Endereço - Avenida Moema, 300
Contato - Sra. Ana Fone: 2344-7300

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 40 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA

Data: 19/03/2015

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Casa do Ator, 447 / 459
Bairro : Vila Olímpia
Setor : 299 Zona : ZM2
Quadra : 102 I.F. : 2.700,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 7.000.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 1.000,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 20,00 Formato : Regular
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial
Padrão : Idade : 0 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Kauffmann Imóveis
Endereço - Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 1678
Contato - Sra. Mirna Fone: 3897-7777

OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL



Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA

Data: 19/03/2015

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Casa do Ator, 353
Bairro : Vila Olímpia
Setor : 299 Zona : ZM2
Quadra : 102 I.F. : 2.700,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 3.500.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 463,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 9,30 Formato : Regular
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado comercial
Padrão : ESi Idade : 35 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 597,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Moema Imóveis
Endereço - Avenida República do Líbano, 2254
Contato - Sra. Rose Fone: 5051-4311

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado comercial - Padrão Simples - 35 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA

Data: 19/03/2015

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Gomes de Carvalho, 88
Bairro : Vila Olímpia
Setor : 299 Zona : ZM3b
Quadra : 108 I.F. : 3.314,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 750.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 92,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 4,00 Formato : Regular
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RSi Idade : 45 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 120,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Fernandes Mera Negócios Imobiliários
Endereço - Avenida Brig. Luiz Antonio, 4910
Contato - Sr. Alceu Fone: 3066-1212

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado comercial - Padrão Simples - 45 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257
mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA N.

Data: 19/03/2015

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Bandeira Paulista, 1193
Bairro : Vila Olímpia
Setor : 016 Zona : ZM3b
Quadra : 146 I.F. : 3.495,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 3.000.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 238,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 15,00 Formato : Regular
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado comercial
Padrão : ESi Idade : 30 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 302,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Fernandes Lucena Imóveis
Endereço - Avenida das Nações Unidas, 12.399
Contato - Sra. Vanessa Fone: 3512-7400

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado comercial - Padrão Simples - 30 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

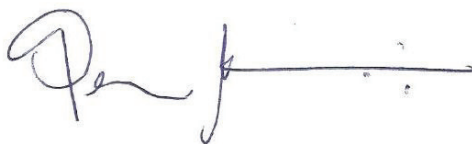
**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 05ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL CAPITAL**

PROCESSO nº 1119127-18.2014.8.26.0100

GERSON NICOLAU PALMA, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado e compromissado na **Ação Execução de Título Extrajudicial** em que **MOTTARONE SERVIÇOS DE SUPERVISÃO, MONTAGENS E COMÉRCIO LTDA** move contra **N. VORZUG AUTO TECHNNIK LTDA EPP** perante esta R. Vara e Cartório do 05º Ofício Cível, vem mui respeitosamente à presença de **V.Exa.**, apresentar os seguintes

ESCLARECIMENTO

São Paulo, 21 de setembro de 2017.



ENGº GERSON NICOLAU PALMA

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

I. PRELIMINARES

Considerando a determinação de **V.Exa.** às fls. 283 dos autos, onde se determina ao técnico signatário esclarecer as alegações das fls. 197/194.

II. ESCLARECIMENTO

Conforme solicitação do Réu, na qual determina a avaliação das Matrícula nº 173.995 (toda a área 378,70m²) e Matrícula nº 38164 (6/7 de sua área – parcial 270,00m²), que corresponde a hipoteca sobre uma área de 648,70m², ou o equivalente a 57,73% da área total de 1.123,70m² do terreno, a saber:

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 1

Tipo.....Terreno
Endereço.....Avenida Santo Amaro, 306 / 308
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..016/139/ZCLB
Índice Fiscal.....2.282,00

Frente.....12,20
Área Terreno.....420,00
Tipo Construção....Construção comercial
Área Total.....700,00
Padrão.....EMI
Idade.....60
Valor Construção...216.115,78

Valor.....4.000.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....19/03/2015
Fonte.....Lopes Imóveis
Informante.....Sra. Luci
Fone.....3055-0555

A - Valor do terreno	:	3.383.884,22
a1 - Valor do imóvel	:	4.000.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	216.115,78
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	420,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	0,9515
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	1,1306
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

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

$$VU = R\$ 11.003,14 /m^2$$

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 2

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Baluarte, 212
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/094/ZM2
Índice Fiscal.....2.726,00

Frente.....10,00
Área Terreno.....500,00
Tipo Construção....Sobrado residencial
Área Total.....432,00
Padrão.....RMI
Idade.....35
Valor Construção...388.888,79

Valor.....5.000.000,00
Natureza.....Oferta
Data.....19/03/2015
Fonte.....Lopes Consultoria de Imóveis
Informante.....Sr. Renato
Fone.....5694-2222

A - Valor do terreno	:	4.111.111,21
a1 - Valor do imóvel	:	5.000.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	388.888,79
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	500,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,1180
F - Fator Transposição	:	0,9464
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

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

$$VU = R\$ 11.045,22 /m^2$$

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 3

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Baluarte, 670
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/113/ZM2
Índice Fiscal.....2.760,00

Frente.....5,00
Área Terreno.....175,00
Tipo Construção....Sobrado residencial
Área Total.....177,00
Padrão.....RMI
Idade.....40
Valor Construção...147.739,32

Valor.....1.500.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....19/03/2015
Fonte.....Louvre Imóveis
Informante.....Sr. Carlos
Fone.....3846-0377

A - Valor do terreno	:	1.202.260,68
a1 - Valor do imóvel	:	1.500.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	147.739,32
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	175,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,1892
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,9348
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

VU = (A/B) * C * D * E * F * G

VU = R\$ 9.695,38 /m2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GERSON NICOLAU PALMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/09/2017 às 12:16, sob o número WJMJ17410917032. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1119127-18.2014.8.26.0100 e código 3895AB7.

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 4

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Bandeira Paulista, 1193
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..016/146/ZM3B
Índice Fiscal.....3.495,00

Frente.....15,00
Área Terreno.....238,00
Tipo Construção....Sobrado comercial
Área Total.....302,00
Padrão.....EMI
Idade.....30
Valor Construção...199.276,88

Valor.....3.000.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....19/03/2015
Fonte.....Fernandes Lucena Imóveis
Informante.....Sra. Vanessa
Fone.....3512-7400

A - Valor do terreno	:	2.500.723,12
a1 - Valor do imóvel	:	3.000.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	199.276,88
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	238,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	0,9036
E - Fator Profundidade	:	1,2552
F - Fator Transposição	:	0,7382
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

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

$$VU = R\$ 11.168,68 /m^2$$

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 5

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Casa do Ator, 353
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/102/ZM2
Índice Fiscal.....2.700,00

Frente.....9,30
Área Terreno.....463,00
Tipo Construção....Sobrado comercial
Área Total.....597,00
Padrão.....EMI
Idade.....35
Valor Construção...347.094,22

Valor.....3.500.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....19/03/2015
Fonte.....Moema Imóveis
Informante.....Sra. Rose
Fone.....5051-4311

A - Valor do terreno	:	2.802.905,78
a1 - Valor do imóvel	:	3.500.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	347.094,22
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	463,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,0183
E - Fator Profundidade	:	1,1156
F - Fator Transposição	:	0,9556
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

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

$$VU = R\$ 8.342,92 /m^2$$

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 6

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Casa do Ator, 447 / 459
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/102/ZM2
Índice Fiscal.....2.700,00

Frente.....20,00
Área Terreno.....1.000,00
Tipo Construção....Construção sem valor
Área Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0
Valor Construção...0,00

Valor.....7.000.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....19/03/2015
Fonte.....Kauffmann Imóveis
Informante.....Sra. Mirna
Fone.....3897-7777

A - Valor do terreno	:	6.300.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	7.000.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2		
B - Área do terreno	:	1.000,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	0,8409
E - Fator Profundidade	:	1,1180
F - Fator Transposição	:	0,9556
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

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

$$VU = R\$ 7.185,06 /m^2$$

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 7

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Dr. Andrade Pertence, 210- esquina
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/115/ZM3B
Índice Fiscal.....3.248,00

Frente 2.....16,67
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Índice Fiscal 2....3.065,00

Frente.....5,58
Área Terreno.....93,00
Tipo Construção....Sobrado residencial
Área Total.....84,00
Padrão.....RMI
Idade.....40
Valor Construção...70.113,58

Valor.....690.000,00
Natureza.....Oferta
Data.....19/03/2015
Fonte.....Papai Noel Imóveis
Informante.....Sr. Alexandre
Fone.....3849-9387

A - Valor do terreno	:	550.886,42
a1 - Valor do imóvel	:	690.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	70.113,58
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	93,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,1570
E - Fator Profundidade	:	1,2247
F - Fator Transposição	:	0,7943
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

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

$$VU = R\$ 8.464,60 /m^2$$

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 8

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Dr. Fadlo Haidar. 196
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/067/ZM3B
Índice Fiscal.....3.674,00

Frente.....10,00
Área Terreno.....200,00
Tipo Construção....Construção comercial
Área Total.....200,00
Padrão.....AMI
Idade.....35
Valor Construção...169.654,12

Valor.....2.200.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....19/03/2015
Fonte.....B. M. I. Imóveis
Informante.....Sr. Ricardo
Fone.....5589-3919

A - Valor do terreno	:	1.810.345,88
a1 - Valor do imóvel	:	2.200.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	169.654,12
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	200,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,1180
F - Fator Transposição	:	0,7022
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

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

$$VU = R\$ 9.022,01 /m^2$$

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 9

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Dr. Sodré, 145
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..016/150/ZM3B
Índice Fiscal.....3.538,00

Frente.....8,00
Área Terreno.....176,00
Tipo Construção....Constr. residencial
Área Total.....100,00
Padrão.....RMI
Idade.....45
Valor Construção...77.393,41

Valor.....1.500.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....19/03/2015
Fonte.....Moema Imóveis
Informante.....Sra. Cristina
Fone.....5506-0022

A - Valor do terreno	:	1.272.606,59
a1 - Valor do imóvel	:	1.500.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	77.393,41
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	176,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,0574
E - Fator Profundidade	:	1,0660
F - Fator Transposição	:	0,7292
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

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

$$VU = R\$ 7.545,12 /m^2$$

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 10

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Gomes de Carvalho, 88
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/108/ZM3B
Índice Fiscal.....3.314,00

Frente.....4,00
Área Terreno.....92,00
Tipo Construção....Sobrado residencial
Área Total.....120,00
Padrão.....RMI
Idade.....45
Valor Construção...92.872,09

Valor.....750.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....19/03/2015
Fonte.....Fernandes Mera Negócios Imobiliários
Informante.....Sr. Alceu
Fone.....3066-1212

A - Valor do terreno	:	582.127,91
a1 - Valor do imóvel	:	750.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	92.872,09
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	92,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,1892
E - Fator Profundidade	:	1,0426
F - Fator Transposição	:	0,7785
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

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

$$VU = R\$ 7.753,50 /m^2$$

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 11

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua João Cachoeira, 1751
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/077/ZM3B
Índice Fiscal.....3.428,00

Frente.....4,50
Área Terreno.....90,00
Tipo Construção....Sobrado residencial
Área Total.....120,00
Padrão.....RMI
Idade.....45
Valor Construção...92.872,09

Valor.....1.050.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....19/03/2015
Fonte.....Corretor autônomo
Informante.....Sr. Marcelo
Fone.....9 6022-8888

A - Valor do terreno	:	852.127,91
a1 - Valor do imóvel	:	1.050.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	92.872,09
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	90,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,1892
E - Fator Profundidade	:	1,1180
F - Fator Transposição	:	0,7526
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

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

$$VU = R\$ 12.027,91 /m^2$$

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 12

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Pedro Teixeira, 110
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/112/ZM2
Índice Fiscal.....2.558,00

Frente.....5,00
Área Terreno.....143,00
Tipo Construção....Sobrado residencial
Área Total.....193,00
Padrão.....RMI
Idade.....30
Valor Construção...187.377,67

Valor.....1.100.000,00
Natureza.....Oferta
Data.....19/03/2015
Fonte.....RMK Imóveis
Informante.....Sr. Celso
Fone.....3442-7613

A - Valor do terreno	:	802.622,33
a1 - Valor do imóvel	:	1.100.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	187.377,67
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	143,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,1892
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	1,0086
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

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

$$VU = R\$ 8.546,50 /m^2$$

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 13

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Professor Vahia de Abreu, 103
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/115/ZM3B
Índice Fiscal.....3.334,00

Frente.....5,00
Área Terreno.....150,00
Tipo Construção....Sobrado residencial
Área Total.....180,00
Padrão.....RMI
Idade.....40
Valor Construção...150.243,38

Valor.....1.500.000,00
Natureza.....Oferta
Data.....19/03/2015
Fonte.....Coelho da Fonseca Imóveis
Informante.....Sra. Ana
Fone.....2344-7300

A - Valor do terreno	:	1.199.756,62
a1 - Valor do imóvel	:	1.500.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	150.243,38
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	150,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,1892
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,7738
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

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

$$VU = R\$ 9.344,37 /m^2$$

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 14

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Professor Vahia de Abreu, 609
Bairro.....Itaim
Setor/Quadra/Zona..299/109/ZM2
Índice Fiscal.....2.576,00

Frente.....6,00
Área Terreno.....141,00
Tipo Construção....Sobrado residencial
Área Total.....149,00
Padrão.....RMI
Idade.....40
Valor Construção...124.368,13

Valor.....1.500.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....19/03/2015
Fonte.....Coelho da Fonseca Imóveis
Informante.....Sra. Marcia
Fone.....2039-1000

A - Valor do terreno	:	1.225.631,87
a1 - Valor do imóvel	:	1.500.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	124.368,13
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	141,00
C - Fator Atualização	:	1,1335
D - Fator Testada	:	1,1362
E - Fator Profundidade	:	1,0314
F - Fator Transposição	:	1,0016
G - Fator Frentes	:	1,1200
(1,00)		

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

$$VU = R\$ 12.952,37 /m^2$$

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

TABELA DE CALCULO DA MÉDIA SANEADA

Num	Endereço	Valor
1	Avenida Santo Amaro, 306 / 308	11.003,14
2	Rua Baluarte, 212	11.045,22
3	Rua Baluarte, 670	9.695,38
4	Rua Bandeira Paulista, 1193	11.168,68
5	Rua Casa do Ator, 353	8.342,92
6	Rua Casa do Ator, 447 / 459	7.185,06
7	Rua Dr. Andrade Pertence, 210 - esquina	8.464,60
8	Rua Dr. Fadlo Haidar. 196	9.022,01
9	Rua Dr. Sodré, 145	7.545,12
10	Rua Gomes de Carvalho, 88	7.753,50
11	Rua João Cachoeira, 1751	12.027,91
12	Rua Pedro Teixeira, 110	8.546,50
13	Rua Professor Vahia de Abreu, 103	9.344,37
14	Rua Professor Vahia de Abreu, 609	12.952,37 *

Média Aritmética = R\$ 9.578,34 /m2

Limite Inferior (-30%) = R\$ 6.704,84 /m2

Limite Superior (+30%) = R\$ 12.451,84 /m2

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

Média Aritmética Saneada = R\$ 9.318,80 /m2

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Atualização

Atualização dos valores unitários feita com base em indexador econômico.

Índice escolhido: FIPE

Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, que incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Desconto : 0,90

Frente

Conforme o disposto no item 8.2.1.4.2 na NBR-14653-2.

Frente de referência (Fr) : 10,00

Expoente f : 0,25

Profundidade

Conforme o disposto no item 8.2.1.4.2 da NBR-14653-2.

Profundidade mínima (Pmi) : 25,00

Profundidade máxima (Pma) : 40,00

Expoente p : 0,50

Transposição

Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade.

Índice Fiscal (I.F.) = 2.580,00 (para o ano de 2016)

Conceitos

Fator Frentes : 1,12

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

AVALIAÇÃO

Dimensões do avaliando

Area = 648,70
Frente = 20,40

Valor Calculado

Para o mês de Agosto do ano de 2016.

A - Valor Unitário Básico :	9.318,80
B - Area do terreno :	648,7000
C - Fator Testada :	1,1892
D - Fator Profundidade :	1,0000

$$VI = A * B * C * D$$

$$VI = R\$ 7.188.882,40$$

(SETE MILHÕES CENTO E OITENTA E OITO MIL OITOCENTOS E OITENTA E DOIS REAIS E QUARENTA CENTAVOS)

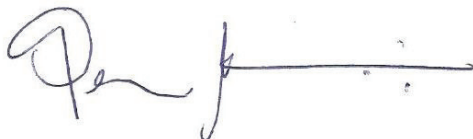
Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

ENCERRAMENTO

Dada pôr encerrada a missão, apresento o presente Esclarecimento em 20 (vinte) folhas, todas digitalizadas e enumeradas sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 21 de Setembro de 2.017.



ENG^o GERSON NICOLAU PALMA