

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 6ª Vara  
Cível do Foro da Comarca de Barueri - SP

Ação Precatória  
Autos nº 10.006301 - 8  
Controle nº 641/2010

**PAULO PALMIERI MAGRI**, infra assinado,  
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA nº  
060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos da Precatória  
promovida por **Banco Bradesco S/A** em face de **Rade  
Consultores Associados Ltda.**, que se processa perante este  
r. Juízo e Cartório do 6º Ofício Cível, após diligências e estudos  
necessários, apresenta suas conclusões consubstanciadas no  
seguinte:

## LAUDO TÉCNICO



MEMBRO TITULAR  
I B A P E / S P - nº1019



153

ÍNDICE

- I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
- II - VISTORIA
- III - AVALIAÇÃO
- IV - CONCLUSÕES
- V - ENCERRAMENTO

ANEXOS

- Anexo I - Pesquisa de elementos comparativos e homogeneização.
- Anexo II - Ilustração fotográfica.
- Anexo II - Planta de Localização.

Paul



62  
A  
154

## I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente substanciada do imóvel, sendo o mesmo um terreno sem benfeitorias, situado à Rua José Gianezella - Quadra 12 lote C-4, na Vila Nova, na cidade de Barueri, sob matrícula nº 640 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.
2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação às fls.21 para proceder à avaliação do bem descrito e penhorado às fls.16.

## II - VISTORIA

### 1. Localização:

Trata-se de um terreno sem benfeitorias, localizado na Rua José Gianezella - Quadra 12 Lote C-4, na Vila Nova na cidade de Barueri, sob matrícula nº 640 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

A unidade em estudo possui área de terreno igual a 1.610,00 m<sup>2</sup> e testada de 25,0 m.

PM



63  
7  
155

## 2. Melhoramentos Públicos:

A região possui infra-estrutura desenvolvida, onde são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços, instituições variadas e comércio diversificado, sendo dotado dos seguintes melhoramentos públicos tais como: iluminação pública, energia elétrica domiciliar, pavimentação com guia em algumas ruas do condomínio.

## 3. DO IMÓVEL EM ESTUDO

Trata-se de um terreno sem benfeitorias de formato regular, possui topografia com declive acentuado, com frente ao nível da rua encerrando a área de 1.610,00 m<sup>2</sup>.

7



84  
77  
156

### III - AVALIAÇÃO

(Rua José Gianezella - Q 12 Lt C-4, Vila Nova, Barueri )

#### 1. Critérios:

O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do IBAPE-SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

#### 2. Nível de Rigor:

O nível de rigor de uma avaliação está condicionado à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados, à qualidade do tratamento aplicado ao processo avaliatório, ao menor grau de subjetividade emprestado pelo avaliador em sua manifestação, sendo esses aspectos definidos nos detalhamentos nos itens 7.4, 7.5 e 7.6 da norma para engenharia de avaliações. Neste trabalho avaliatório serão desenvolvidas metodologias adequadas de acordo com as diretrizes impostas pela "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", sendo a mesma classificada como "Avaliação de Nível de Rigor Normal".

7  
ref.



85  
D

157

### 3. Metodologia:

Para a avaliação do terreno adotou-se as "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos", elaborada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE em 01/02/2005. Tais Normas foram adequadas para as condições e peculiares da Capital e Grande São Paulo.

Buscando aferir o valor unitário básico de terreno o signatário diligenciou nas imobiliárias da região coletando opiniões, elementos de comparação dentro da mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e setores vizinhos.

Esses elementos foram tratados e homogeneizados consoante as recomendações das normas, concluindo-se pelo valor unitário de **R\$ 300,00/ m<sup>2</sup>**, adotando-se para o imóvel avaliando o procedimento da 2ª zona, segundo a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2005, considerando-se terrenos com 10,00 metros de frente, profundidade entre 25,00 e 40,00 metros.

7



66  
A  
158

4. Equação básica que determina valor terreno:

Valor Terreno =  $At * qm * (a/ar)^{0.25} * (pr/pe)^{0.5}$

At = área total do terreno .....	1.610,00 m <sup>2</sup>
qm = valor unitário básico .....	R\$300,00/m <sup>2</sup>
a = testada efetiva do imóvel .....	25,00m
ar = testada de referência .....	10,0 m
pe = profundidade equivalente .....	64,40 m
pr = profundidade de referência .....	25,00 a 40,00 m

Portanto, a equação básica que determinará o valor de terreno em números redondos será de:

Valor Terreno =  $At * qm$   
VT =  $1.610,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 300,00/\text{m}^2$

Em números redondos:

Valor Total do Terreno

VT = R\$ 483.000,00

(quatrocentos e oitenta e três mil reais),  
base janeiro de 2012.

7  
P.M.



67  
D  
759

**5. Valor do Terreno:**

Portanto, o valor total do Imóvel,

valor do terreno ..... R\$ 483.000,00

Valor do imóvel (terreno)

**Valor total = R\$ 483.000,00**

**(quatrocentos e oitenta e três mil reais),  
base janeiro de 2012.**

796



68  
P  
160

**IV - CONCLUSÕES**

1. O valor do imóvel, localizado na Rua José Gianezella Q 12 Lt C-4 na Vila Nova, na cidade de Barueri, sob matrícula nº 640 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

valor do terreno .....R\$ 483.000,00

<b>Rua José Gianezella - Q 12 Lt. C-4, Vila Nova , Barueri.</b>
<b>Valor do imóvel à Vista = R\$ 483.000,00 (quatrocentos e oitenta e três mil reais)</b>
<b>base janeiro/2012.</b>

7el.



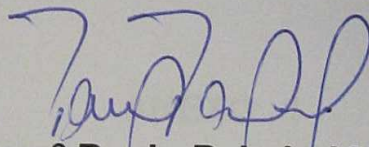
ST  
A  
161

**V - ENCERRAMENTO**

O presente laudo técnico é constituído de 10 (dez) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada.

O Signatário agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição desse r. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 27 de janeiro de 2012.



**Eng.º Paulo Palmieri Magri**

Crea n.º 060.160117.0  
Membro Titular do IBAPE/SP



162  
162

**ANEXO - I**  
**Pesquisa de elementos comparativos e homogeneização**  
**do terreno**

162



71  
A  
163

**Elemento n.º 01**

*Local:* Estrada Dr. Cicero Borges de Moraes

*Terreno:*

*Fonte ofertante:* Proinveste - fone : 3783-6868

*Informante:* Sra. Regina

*Dimensões:* área terreno = 1.610,00m<sup>2</sup>

*Valor da unidade:* R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais )

*Condições de pagamento:* opinião pessoal.

*Data:* base janeiro de 2012.

R\$ 1.000.000,00

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 1.000.000,00}}{1.610,00 \text{ m}^2} \times \text{fasf. (0,70)} \times \text{ftop. (0,90)} \times \text{fágua. (0,85)} \times \text{fluz. (0,85)}$$

$q1 = \text{R\$ } 282,70 / \text{m}^2$
--

71



7/2  
D  
164

**Elemento n.º 02**

*Local:* Estrada Dr. Cicero Borges de Moraes

*Terreno:*

*Fonte ofertante:* Placa - fone : 7885-6419

*Informante:* Sr. Luiz

*Dimensões:* área terreno = 1.610,00m<sup>2</sup>

*Valor da unidade:* R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais )

*Condições de pagamento:* opinião pessoal.

*Data:* base janeiro de 2012.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 1.200.000,00}}{1.610,00 \text{ m}^2} \times \text{fasf. (0,70)} \times \text{ftop. (0,90)} \times \text{fágua. (0,85)} \times \text{fluz. (0,85)}$$

1.610,00 m<sup>2</sup>

**q2 = R\$ 339,24/ m<sup>2</sup>**

7,2



~~73~~  
D  
165

**Elemento n.º 03**

*Local:* "Residencial Ribeiro de Lima"

*Terreno:* diversos lotes

*Fonte ofertante:* Cia Imóveis - fone : 3416-5300

*Informante:* Sra. Juliana

*Dimensões:* área terreno = 125,00m<sup>2</sup>

*Valor da unidade:* R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais )

*Condições de pagamento:* á venda.

*Data:* base janeiro de 2012.

R\$ 80.000,00

TRATAMENTO = ----- x fasf. (0,70) x ftop. (0,90) x fágua. (0,85) x fluz. (0,85)

125,00 m<sup>2</sup>

$q3 = R\$ 291,31 / m^2$
-------------------------

Paul



74  
A  
166

**R E S U M O**

- Elemento comparativo n.º 01 - R\$ 282,70
- Elemento comparativo n.º 02 - R\$ 339,24
- Elemento comparativo n.º 03 - R\$ 291,31

Assim sendo, será determinada a média aritmética entre todos os valores homogeneizados.

Somatório será = R\$913,25 : 3 ..... média - R\$304,41/m<sup>2</sup>.

E, no entender do signatário, de acordo com consultas feitas à corretoras que trabalham na área e pesquisa junto a jornais, o valor básico unitário, por metro quadrado do local em apreço, e que melhor representa a realidade, em números redondos totaliza a R\$300,00 (trezentos reais), por metro quadrado.

**Em números redondos**

<b>Valor básico unitário calculado = R\$ 300,00 / m<sup>2</sup></b>
<b>(trezentos reais) por metro quadrado</b>
<b>válido para janeiro de 2012.</b>

74



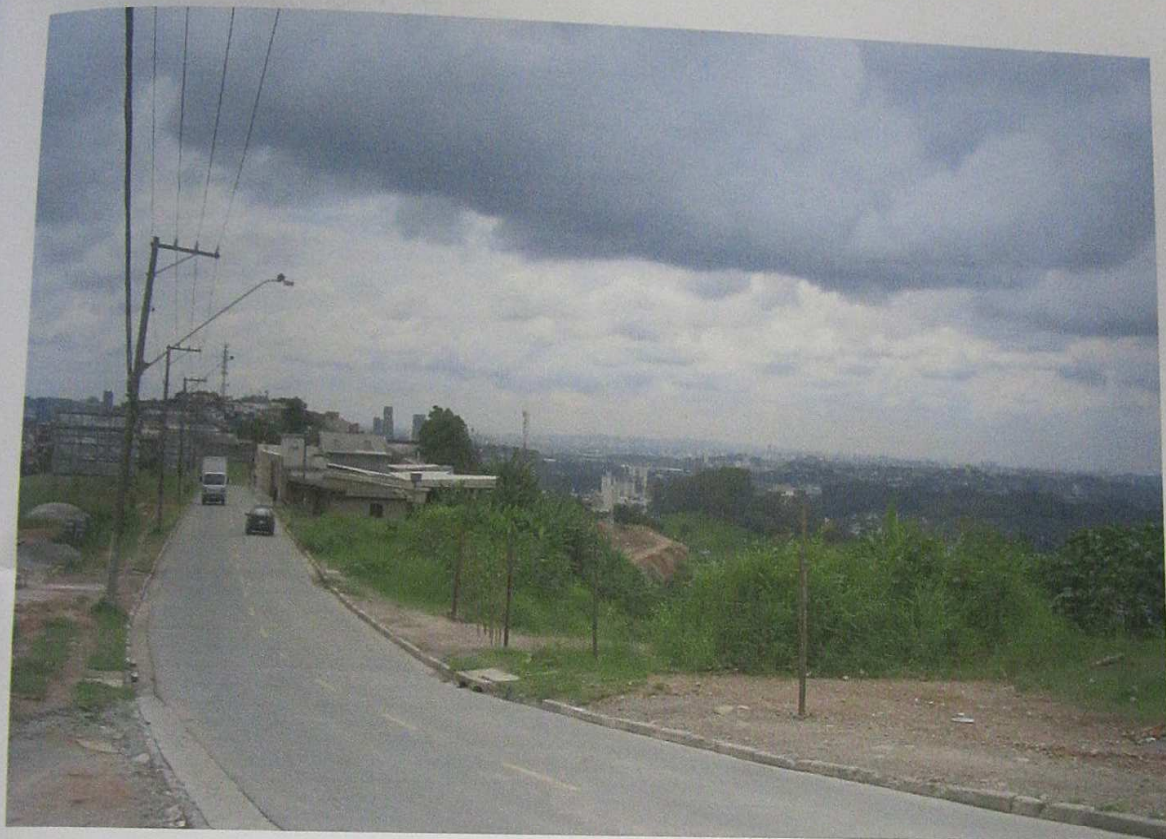
75  
70  
167

**ANEXO - II**  
**Ilustração fotográfica.**

7  
rel



76  
7  
168



**Foto 01 – Vista do logradouro do terreno em tela.**

76



~~77~~  
D  
169  
[Signature]



**Foto 02 – Vista da região do terreno.**

[Signature]



~~28~~  
170

170

**ANEXO - III**  
**Planta de localização.**

170



79  
1711  
D



79