

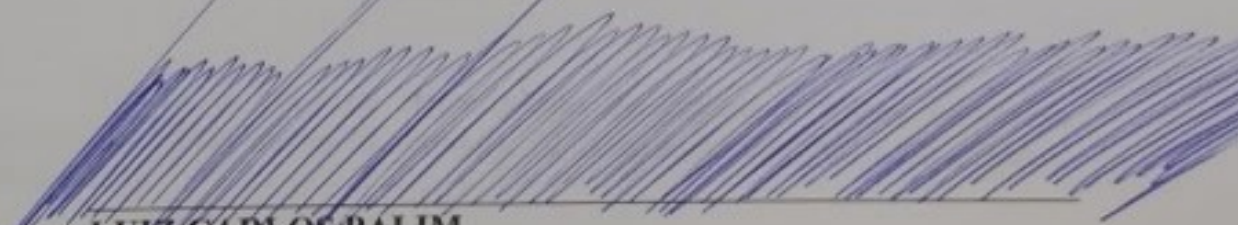
PROC. Nº.713/11

LUIZ CARLOS PALIM, perito avaliador, devidamente qualificado nos autos da Ação 126 – Execução de Título Extrajudicial (feito nº.713/2011), que **Banco Bradesco S/A**, move contra **Indianópolis Comércio de Derivados de Petróleo Ltda. e outro(s)**, em curso por este Juízo e Cartório do Ofício Judicial - Seção Cível, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer que seja retificado laudo de fls. 118/165, motivo o qual o Executado me informou que os tanques jaquetados subterrâneos não lhe pertence, mas à empresa Ruffi, a mesma que forneceu as bombas de combustíveis ali existentes, portanto, será descontando apenas o valor dos equipamentos – tanque, e mantido o do elevador, voltando na data da entrega do mesmo em 25 de setembro de 2013, seguindo em anexo o laudo em substituição ao primeiro, já retificado, e ratifico as demais partes que compõe o mesmo.

Termos em que,

P. Deferimento.

Monte Azul Paulista, 29 de outubro de 2013.



LUIZ CARLOS PALIM
PERITO JUDICIAL

**PROCESSO: GRUPO 1 – CÍVEL - AÇÃO 126 – EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL (FEITO Nº.713/11)**

EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S/A.

**EXECUTADO: INDIANÁPOLIS COMÉRCIO DE DERIVADOS DE PETRÓLEO
LTDA. e outro(s)**

LAUDO

Composto por este requerimento de juntada e folhas impressas somente no anverso, incluindo anexo 01 (croqui), 02 (tabela do IBAPE) e 03 (Fotos), conforme o índice abaixo:

ÍNDICE:

- Página 02 – preliminares e do imóvel objeto;
- Página 04 – da avaliação;
- Página 13– resultado;
- Página 14 – anexo 01;
- Página 16 – anexo 02;
- Página 18 – anexo 03;
- Página 21 – encerramento.

PRELIMINARES

O presente laudo tem por objetivo apurar o valor real e de mercado do imóvel, situado nesta cidade e comarca de Monte Azul Paulista - SP., à Avenida Antonio Correa, nº.1,100, bairro Jardim São Francisco. Para a avaliação será considerado como data base o presente mês, ou seja, SETEMBRO DE 2013.

Para tanto, o avaliador desenvolverá os seus cálculos tomando como base em valores atuais ditados pelo mercado imobiliário local a partir de critérios técnicos, e após proceder vistoria e análise que se fizeram necessários para a conclusão deste laudo, para os imóveis paradigmas, como também, para o imóvel avaliando.

DO IMÓVEL OBJETO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição:

UMA ÁREA DE TERRAS, situada nesta cidade e comarca de MONTE AZUL PAULISTA, na Fazenda Monte Azul, parte do Sítio Icaray, com a área de 0,0398 alqueires ou seja 962,05 metros quadrados ou 0,0962 hectares, com a seguinte descrição perimétrica e confrontação: "Inicia-se na linha de divisa confrontando com a propriedade pertencente à Prefeitura Municipal de Monte Azul Paulista e a Rua Manoel Fumeiro; daí segue pela Rua Manoel Fumeiro com o rumo de 86° 39' 27" SE e distância de 18,63 metros; daí segue por uma curva à esquerda com o raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 20,21 metros até a Avenida Antonio Correia; daí segue à Avenida Antonio Correia com o rumo de 35° 19' 36" NW e distância de 41,54 metros; daí segue por uma curva à esquerda com o raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 7,70 metros até a Rua Antonio Barbeiro; daí deflete à esquerda e segue com o rumo de 4° 30' 43" SE e distância de 50,91 metros, divisando com propriedade da Prefeitura Municipal de Monte Azul Paulista, até encontrar o ponto de início da presente descrição".- Cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob n.063.017.315, devidamente matriculado sob n.7.685, fl.01, Livro n.2 do Registro Geral do CRI de Monte Azul Paulista-SP.

Observação: sobre a área de terras foi construído um prédio comercial com a área aproximada de 356,05m² (136,56m² das Salas/Troca de Óleo/Lavador de Autos/Sanitários, e 219,49m² do Galpão) e ainda não se encontra averbada em cartório. O terreno in locu está maior em relação ao que se encontra descrito na escritura, terá que futuramente fazer a retificação de área, de 962,05 metros quadrados passando para aproximadamente 1.307,37 metros quadrados.

Possui todos os melhoramentos públicos (infra-estrutura), nas proximidades encontramos residências e prédios comerciais, porém com predominância residencial, a região considerada é de uso misto.

O terreno é todo fechado, no alinhamento com tubos redondos e correntes e parte pela própria construção, e nos fundos com cerca de arame farpado.

O imóvel, encontra-se situado a 1.673,00 metros de distância da Praça Matriz, pelo caminho mais curto, e é constituído de um prédio comercial, enquadrando a construção com 356,05 m², da maneira que se encontra, para os 136,56 metros quadrados, onde está instalado os anexos da administração/escritório, na **Classe Comercial - Serviço Industrial, Grupo Escritório, Padrão Médio**, com intervalo de valores situados no **mínimo em 1,512 a máximo de 1,980 de R8N**, passando no Excell

todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constata-se que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,817178, e para os 219,49 metros quadrados, Galpão, na **Classe Comercial – Serviço Industrial, Grupo Galpão, Padrão Simples**, com intervalo de valores situados no **mínimo em 0,492 a máximo de 0,960 de R\$N**, passando no Excell todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constata-se que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 0,651271029.

O imóvel fica da maneira que segue discriminado:

Área do terreno: 1.307,37 m² (na matrícula 962,05 metros quadrados - ver croqui - anexo 02);

Área construída aproximada: um prédio comercial, com 356,05 m².

O imóvel possui as seguintes acomodações e respectivos acabamentos:

A construção é constituída de um prédio comercial construído de blocos cerâmicos de 6 furos assentados na argamassa de areia e cimento, com parte em forro em laje, parte sem forro, canil com parte em telhas de barro, e parte com forro de PVC.

Acompanhe abaixo tendo em mãos o croqui do anexo 02 para uma melhor compreensão:

ESCRITÓRIO (Lavador de Autos, Troca de Óleo, Sanitários, e Salas):

Lavador de Autos (área de 34,30m²; perímetro de 23,49m): piso em concreto armado, sem forro, cobertura em manta de poliéster sobre estrutura de vigas de tubos redondos metálicos, e por sua vez sobre viga aérea em concreto armado de 0,15mx0,70m e coluna metálica e em concreto armado, pé direito de 3,73 metros aproximadamente, portão de ferro de 1,20 por 1,95 metros, e elevação de paredes até 1,95 metros com revestimentos cerâmicos até a altura de 1,95 metros;

Sala 1 (área de 6,50m²; perímetro de 10,24m): piso cerâmico, forro em laje pré-moldada, com cobertura de telhas galvanizadas sobre estrutura metálica, pé direito de 3,03 metros aproximadamente, porta de entrada em vidro blindex e vidro de correr em vidro blindex de 1,13 metros por 1,26 metros de altura;

WC 1 (área de 2,75m²; perímetro de 7,08m): piso cerâmico, forro em laje pré-moldada, com cobertura de telhas galvanizadas sobre estrutura metálica, pé direito de 3,03 metros aproximadamente, bacia com válvula de descarga, lavatório com coluna, porta de madeira compensada com pintura esmalte em bom estado, revestimento cerâmicos até o teto e vidro basculante em vidro blindex de 1,00 metros por 0,60 metros de altura;

Sala 2 (área de 13,66m²; perímetro de 14,85m): piso cerâmico, forro em laje pré-moldada, porta em madeira compensada com pintura esmalte, cobertura de telhas galvanizadas sobre estrutura metálica, pé direito de 3,03 metros aproximadamente, porta de madeira compensada com pintura esmalte em bom estado e vidro de correr em vidro blindex de 2,41 metros por 1,15 metros de altura;

Sala 3 (área de 7,04m²; perímetro de 14,22ml): piso cerâmico, forro em laje pré-moldada, porta em chapas metálicas, cobertura de telhas galvanizadas sobre estrutura metálica, pé direito de 2,95 metros aproximadamente, vidro maximar em vidro blindex de 2,00 metros por 0,60 metros de altura;

Troca de Óleo com Elevador (área de 28,20m²; perímetro de 21,28ml): piso cerâmico, forro em PVC, cobertura de telhas galvanizadas sobre estrutura metálica, pé direito de 4,17 metros aproximadamente, revestimentos cerâmicos até o teto, tanque em alvenaria com revestimento cerâmico até a altura de 0,83 metros e armário de aço de 1,96 por 2,30 metros;

Cozinha (área de 10,50m²; perímetro de 13,04ml): piso cerâmico, forro em laje pré-moldada, com cobertura de telhas galvanizadas sobre estrutura metálica, pé direito de 2,91 metros aproximadamente, porta de chapas metálicas, pia em acrílico de 1,00 por 0,55 metros com revestimentos cerâmicos em seu perímetro perfazendo 1,65 por 0,65, e vidro em vidro blindex com uma parte fixa e duas maximar de 2,45 metros por 0,55 metros de altura;

WC Feminino (área de 2,70m²; perímetro de 6,82ml): piso cerâmico, forro em laje pré-moldada, com cobertura de telhas galvanizadas sobre estrutura metálica, pé direito de 2,95 metros aproximadamente, bacia com válvula de descarga, lavatório com coluna, porta de chapas metálicas com bandeira de vidro basculante maximar de 0,80 por 0,60 metros e revestimento cerâmico até o teto;

WC Masculino (área de 2,70m²; perímetro de 6,82ml): piso cerâmico, forro em laje pré-moldada, com cobertura de telhas galvanizadas sobre estrutura metálica, pé direito de 2,95 metros aproximadamente, mictório, bacia com válvula de descarga, lavatório com coluna, porta de chapas metálicas com bandeira de vidro basculante maximar de 0,80 por 0,60 metros e revestimento cerâmico até o teto;

Banho 1 (área de 5,57m²; perímetro de 9,26ml): piso cerâmico, forro em laje pré-moldada, com cobertura de telhas galvanizadas sobre estrutura metálica, pé direito de 2,95 metros aproximadamente, box com divisórias em acrílico, mictório, bacia com válvula de descarga, lavatório com coluna, vidro em vidro blindex maximar de 1,00 por 0,60 metros, porta de chapas metálicas e revestimento cerâmico até o teto;

Sala 4 (área de 4,64m²; perímetro de 9,00ml): piso cerâmico, forro em laje pré-moldada, com cobertura de telhas galvanizadas sobre estrutura metálica, pé direito de 2,95 metros aproximadamente, vidro em vidro blindex maximar de 1,00 por 0,60 metros e porta de chapas metálicas;

Cobertura de Autos (área de 50,00m²; perímetro de 30,00ml): piso em concreto armado, pé direito de 2,40 metros, com colunas em tubos redondos, vigas em balanço também em tubos redondos, e cobertura em manta acrílica;

Canil (área de 9,01m²; perímetro de 12,46ml): piso cimentado, pé direito de 1,43 metros, fechamento em parte com grade e parte com fechamento em alvenaria até a altura de 1,60 metros com cobertura de telhas romanas;

GALPÃO (Abastecimento de Combustível):

Abastecimento (área de 219,49m²; perímetro de 60,48m): piso em concreto armado, duas bombas de gasolina/álcool, duas bombas de diesel, forro de PVC precisando de reparo, pé direito de 4,74 metros e com cobertura de telhas galvanizadas sobre estrutura metálica;

DA AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, o avaliador utilizará o método comparativo de dados de mercado. Este avaliador elaborou uma pesquisa de preços, selecionando seis elementos de imóveis transacionados e ofertas, onde assim será obtido o valor construído médio de mercado para a cidade de Monte Azul Paulista.

Para se determinar o valor da construção dos paradigmas, foi aplicada a fórmula preconizada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), em conjunto com a tabela fornecida por esse mesmo Instituto, nos servindo apenas para aferição do padrão, já que esse perito passa todos os dados coletados na vistoria para um programa instalado no computador, que servirá também apenas para aferição. Terminando de efetuar o cálculo pelo computador, este perito, por cautela, faz a aferição dos materiais e mão de obra local manualmente, levantando como por exemplo, área de esquadrias, vidros, portas, comprimento de rufos, vigas aéreas, etc., assim, no final acha-se o coeficiente do padrão de mercado já adaptado para o município de Monte Azul Paulista para os imóveis paradigmas e o avaliando, dentro de um mesmo critério.

ELEMENTOS DE PESQUISA

1)- Elemento paradigma – sobrado comercial e residencial transacionado.

Local do imóvel: Rua Américo Vespúcio, nº.216, Centro - Monte Azul Paulista-SP (ver croqui de situação);

Do terreno: 9,00 m x 13,00 m = 126,30 m² (geometria irregular);

Área construída: 252,60 m².

Preço Transacionado: R\$.300.000,00 (Trezentos Mil Reais);

Comprador: Paulo Aparecido Poletto;

Data: Março/2.013;

2)- Elemento paradigma – prédio residencial transacionado.

Local do imóvel: Rua Waldomiro Wohnrath, nº.221, Residencial Baraldi - Monte Azul Paulista-SP (ver croqui de situação);

Do terreno: 13,00 m x 17,70 m x 8,70 m = 212,72 m² ;

Preço Transacionado: R\$.195.000,00 (Cento e Noventa e Cinco Mil Reais);

Comprador: Israel Bento Gomes;

Data: Março/2012.

3)- Elemento Paradigma – casa residencial transacionada:

Casa com seu respectivo terreno:

Rua Waldomiro Wohnrath, nº.426, Residencial Baraldi - Monte Azul Paulista-SP (ver croqui de situação);

Do terreno: Testada = 10,15 m; profundidades = 18,85 m e 23,82 m; área total = 189,46 m².

Área construída: 130,00 m².

Preço Transacionado: R\$.130.000,00 (Cento e Trinta Mil Reais).

Comprador: Lília Feijão Rodrigues;

Data: Fevereiro/2013.

4)- Elemento paradigma – Casa em oferta.

Local: Rua Presidente Ernesto Geisel, 33, Centro, Monte Azul Paulista-SP (ver croqui de situação).

Do terreno: Testada = 12,50 m; Profundidade = 22,00 m; 275,00 m² (regular);

Área construída aproximada: 170,00 m².

Preço Pedido: R\$.150.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Reais);

Vendedor: José Postilhoni;

Data: Julho/2013.

5)- Elemento paradigma – Casa Transacionada.

Local: Rua Marechal Garrastazu Médici, 70, Centro, Monte Azul Paulista-SP (ver croqui de situação).

Do terreno: Testada = 10,00 m; Profundidade = 50,00 m; 500,00 m² (irregular);

Área construída: 183,00 m².

Preço Transacionado: R\$.250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais);

Comprador: Mateus Ricardo Mazziero;

Data: Janeiro/2013.

6)- Elemento paradigma – Casa em Oferta.

Local: Rua Cristóvão Colombo, 525, Centro, Monte Azul Paulista-SP
(ver croqui de situação).

Do terreno: Testada = 9,30 m; Profundidade = 26,40 m; 235,36 m²
(irregular);

Área construída: 75,39 m².

Preço Pedido: R\$.130.000,00 (Cento e Trinta Mil Reais);

Vendedora: Delça Aparecida Coss e Filhos;

Data: Julho/2013.

Observação: Redução de oferta: quando o valor pesquisado for oferta e não o de efetiva transação, adota-se o fator de redução de oferta igual a 90% do valor em oferta para compensar a sua elasticidade de negociação.

CÁLCULO DO M² DE TERRENO E DO M² DE CONSTRUÇÃO PARA OS ELEMENTOS PARADIGMAS

Cálculo do m² de terreno para os imóveis paradigmas:

Satisfazendo as condições:

$Fr/2 \leq Fe \leq 2Fr$; quando $Pmi/2 < Pe < Pmi \rightarrow Vt = A \times Vl \times (Pmi/Pe)^{1/2}$ e quando $Pma < Pe < 2Pma \rightarrow Vt = A \times Vl \times (Pe/Pma)^{1/2}$ e $Cf = (Fr/Fe)^{1/4}$, dentro dos limites $Fr/2 \leq Fe \leq 2Fr$

Onde:

Cf = coeficiente de valorização ou desvalorização pela frente

Fe = Frente efetiva

Fr = Frente de referência

Pe = Profundidade efetiva

$Pmax$ = Profundidade máxima

$Pmin$ = Profundidade mínima

Observação: os valores usados abaixo de m² de muro, reboco, calçada e piso cimentado, foi baseado no preço de mão de obra corrente cobrado pelos pedreiros e serventes em nossa cidade, após ser feita por este signatário uma pesquisa atual junto aos mesmos. O preço do material foi cotado também no comércio local.

Cálculo do valor do m² de construção de mercado para o imóvel paradigma "1":

Calculando o valor do portão no alinhamento, calçada do passeio e muros das divisas:

$$48,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$}24,00 / \text{m}^2 \times 1,00 = \text{R\$}1.152,00$$

$$VT = \text{valor do terreno} = ?;$$

$$VI = \text{valor transacionado} = \text{R\$}300.000,00;$$

$Pe = 126,30 \text{ m}^2 / 9,00 \text{ m} = 14,03 \text{ m}$, portanto fora do intervalo $20,00 \text{ m} \leq Pe \leq 40,00 \text{ m}$ para a zona.

$$VI = \text{R\$}41.679,00 / 126,30 \text{ m}^2 \times (9,00 \text{ m} / 9,00 \text{ m})^{0,25} \times (14,03 \text{ m} / 14,03 \text{ m})^{0,50}$$

$$VI = \text{R\$}330,00 / \text{m}^2 \text{ de terreno}$$

$$VT = 126,30 \text{ m}^2 \times \text{R\$}330,00 / \text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$}41.679,00$$

$$\text{R\$}300.000,00 - \text{R\$}41.679,00 - \text{R\$}1.152,00 = 1,98 \times \text{R8N} \times 1,00 \times 252,60 \text{ m}^2$$

$$\text{R\$}257.169,00 \times (51,412780 / 50,487820) = 500,15 \times \text{R8N}$$

$$\text{R8N} = \text{R\$}509,31 / \text{m}^2 \text{ de construção}$$

Cálculo do valor do m² de construção de mercado para o imóvel paradigma "2":

Calculando o muro no alinhamento, valor do portão no alinhamento e portão eletrônico, calçada do passeio e muros das divisas:

$$\text{R\$}200,00 / \text{m}^2 \times 1,00 + \text{R\$}3.000,00 + 56,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$}24,00 / \text{m}^2 \times 1,00 + (26,00 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \times \text{R\$}50,00 / \text{m}^2 \times 1,00) / 2 = \text{R\$}1.640,00 + \text{R\$}3.000,00 + \text{R\$}1.344,00 + \text{R\$}1.300,00 = \text{R\$}7.284,00$$

$$VT = \text{valor do terreno} = ?;$$

$$VI = \text{valor transacionado} = \text{R\$}195.000,00;$$

$Pe = 212,72 \text{ m}^2 / 13,00 \text{ m} = 16,36 \text{ m}$, portanto fora do intervalo $20,00 \text{ m} \leq Pe \leq 40,00 \text{ m}$ para a zona.

$$VI = \text{R\$}36.162,40 / 212,72 \text{ m}^2 \times (13,00 \text{ m} / 13,00 \text{ m})^{0,25} \times (16,36 \text{ m} / 16,36 \text{ m})^{0,50}$$

$$VI = \text{R\$}170,00 / \text{m}^2 \text{ de terreno}$$

$$VT = 212,72 \text{ m}^2 \times \text{R\$}170,00 / \text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$}36.162,40$$

$$1,00 \times 170,00 \text{ m}^2 \quad \text{R\$}195.000,00 - \text{R\$}36.162,40 - \text{R\$}7.284,00 = 1,831 \times \text{R}8\text{N} \times$$

$$\text{R\$}151.553,60 \times (51,412780 / 47,286941) = 311,27 \times \text{R}8\text{N}$$

$$\text{R}8\text{N} = \text{R\$}529,37 / \text{m}^2 \text{ de construção}$$

paradigma "3":
Cálculo do valor do m² de construção de mercado para o imóvel

Calculando o muro no alinhamento, valor do portão eletrônico no alinhamento, calçada do passeio e muros das divisas:

$$6,65 \text{ m} \times 2,40 \text{ m} \times \text{R\$}50,00 / \text{m}^2 \times 1,00 + \text{R\$}3.000,00 + 10,15 \text{ m} \times 2,50 \text{ m} \times \text{R\$}24,00 / \text{m}^2 \times 1,00 + (19,00 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \times \text{R\$}50,00 / \text{m}^2 \times 1,00) / 2 = \text{R\$}798,00 + \text{R\$}3.000,00 + \text{R\$}609,00 + \text{R\$}950,00 = \text{R\$}5.357,00$$

$$VT = \text{valor do terreno} = ?;$$

$$VT = \text{valor transacionado} = \text{R\$}130.000,00;$$

$Pe = 189,46 \text{ m}^2 / 10,15 \text{ m} = 18,67 \text{ m}$, portanto fora do intervalo $20,00 \text{ m} \leq Pe \leq 40,00 \text{ m}$ para a zona.

$$V1 = \text{R\$}32.208,20 / 189,46 \text{ m}^2 \times (10,15 \text{ m} / 10,15 \text{ m})^{0,25} \times (18,67 \text{ m} / 18,67 \text{ m})^{0,50}$$

$$V1 = \text{R\$}170,00 / \text{m}^2 \text{ de terreno}$$

$$VT = 189,46 \text{ m}^2 \times \text{R\$}170,00 / \text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$}32.208,20$$

$$1,00 \times 150,00 \text{ m}^2 \quad \text{R\$}130.000,00 - \text{R\$}32.208,20 - \text{R\$}5.357,00 = 1,769 \times \text{R}8\text{N} \times$$

$$\text{R\$}92.434,80 \times (51,412780 / 50,226642) = 265,35 \times \text{R}8\text{N}$$

$$\text{R}8\text{N} = \text{R\$}356,58 / \text{m}^2 \text{ de construção}$$

paradigma "4":
Cálculo do valor do m² de construção de mercado para o imóvel

Calculando o muro no alinhamento, valor do portão no alinhamento, calçada do passeio e muros das divisas:

$$8,50 \text{ m} \times 1,20 \text{ m} \times \text{R\$}50,00 / \text{m}^2 \times 0,860 + 4,00 \text{ m} \times 2,10 \text{ m} \times \text{R\$}200,00 / \text{m}^2 \times 0,700 + 12,50 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \times \text{R\$}24,00 / \text{m}^2 \times 1,00 + (27,00 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \times \text{R\$}50,00 / \text{m}^2 \times 0,900) / 2 = \text{R\$}438,60 + \text{R\$}1.176,00 + \text{R\$}600,00 + \text{R\$}1.215,00 = \text{R\$}3.429,60$$

$$VT = \text{valor do terreno} = ?;$$

$$VI = \text{valor pedido} = \text{R\$}150.000,00;$$

$Pe = 275,00 \text{ m}^2 / 12,50 \text{ m} = 22,00 \text{ m}$, portanto dentro do intervalo $20,00 \text{ m} \leq Pe \leq 40,00 \text{ m}$ para a zona.

$$VI = \text{R\$}60.500,00 / 275,00 \text{ m}^2 \times (12,50 \text{ m} / 12,50 \text{ m})^{0,25} \times (22,00 \text{ m} / 22,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$VI = \text{R\$}220,00 / \text{m}^2 \text{ de terreno}$$

$$VT = 275,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$}220,00 / \text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$}60.500,00$$

$$\text{R\$}150.000,00 \times 0,90 - \text{R\$}60.500,00 - \text{R\$}3.429,60 = 1,418 \times \text{R8N} \times 0,875 \times 170,00 \text{ m}^2$$

$$\text{R\$}71.070,40 \times (51,412780 / 51,412780) = 210,93 \times \text{R8N}$$

$$\text{R8N} = \text{R\$}336,94 / \text{m}^2 \text{ de construção}$$

Cálculo do valor do m² de construção de mercado para o imóvel paradigma "5":

Calculando o muro no alinhamento, valor do portão e grade no alinhamento, calçada do passeio e muros das divisas:

$$3,50 \text{ m} \times 2,20 \text{ m} \times \text{R\$}50,00 / \text{m}^2 \times 1,000 + 7,00 \text{ m} \times 2,20 \text{ m} \times \text{R\$}250,00 / \text{m}^2 \times 1,000 + 10,00 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \times \text{R\$}24,00 / \text{m}^2 \times 1,00 + (95,00 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \times \text{R\$}50,00 / \text{m}^2 \times 0,900) / 2 = \text{R\$}385,00 + \text{R\$}3.850,00 + \text{R\$}480,00 + \text{R\$}4.275,00 = \text{R\$}8.990,00$$

$$VT = \text{valor do terreno} = ?;$$

$$VI = \text{valor transacionado} = \text{R\$}250.000,00;$$

$Pe = 500,00 \text{ m}^2 / 10,00 \text{ m} = 50,00 \text{ m}$, portanto dentro do intervalo $20,00 \text{ m} \leq Pe \leq 40,00 \text{ m}$ para a zona.

$$VI = \text{R\$}110.000,00 / 500,00 \text{ m}^2 \times (10,00 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (50,00 \text{ m} / 50,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$VI = \text{R\$}220,00 / \text{m}^2 \text{ de terreno}$$

$$VT = 500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$}220,00 / \text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$}110.000,00$$

$$\text{R\$}250.000,00 - \text{R\$}110.000,00 - \text{R\$}8.990,00 = 1,760 \times \text{R8N} \times 1,00 \times 183,00 \text{ m}^2$$

$$\text{R\$}131.010,00 \times (51,412780 / 49,768770) = 322,08 \times \text{R8N}$$

$$\text{R8N} = \text{R\$}420,20 / \text{m}^2 \text{ de construção}$$

Cálculo do valor do m² de construção de mercado para o imóvel paradigma "6":

Calculando o muro no alinhamento, valor do portão no alinhamento, calçada do passeio e muros das divisas, e cimentado interno do quintal:

$$6,30 \text{ m} \times 1,70 \text{ m} \times \text{R\$}30,00 / \text{m}^2 \times 1,000 + 3,00 \text{ m} \times 1,70 \text{ m} \times \text{R\$}200,00 / \text{m}^2 \times 0,700 + 9,30 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \times \text{R\$}24,00 / \text{m}^2 \times 0,900 + (35,80 \text{ m} \times 1,70 \text{ m} \times \text{R\$}30,00 / \text{m}^2 \times 0,900) / 2 + 100,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$}21,00 / \text{m}^2 \times 0,900 = \text{R\$}321,30 + \text{R\$}714,00 + \text{R\$}401,76 + \text{R\$}1.643,22 + \text{R\$}1.890,00 = \text{R\$}4.918,28$$

$$VT = \text{valor do terreno} = ?;$$

$$VI = \text{valor pedido} = \text{R\$}130.000,00;$$

$Pe = 235,36 \text{ m}^2 / 9,40 \text{ m} = 25,04 \text{ m}$, portanto dentro do intervalo $20,00 \text{ m} \leq Pe \leq 40,00 \text{ m}$ para a zona.

$$VI = \text{R\$}77.668,80 / 235,36 \text{ m}^2 \times (9,40 \text{ m} / 9,40 \text{ m})^{0,25} \times (25,04 \text{ m} / 25,04 \text{ m})^{0,50}$$

$$VI = \text{R\$}330,00 / \text{m}^2 \text{ de terreno}$$

$$VT = 235,36 \text{ m}^2 \times \text{R\$}330,00 / \text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$}77.668,80$$

$$\text{R\$}130.000,00 \times 0,90 - \text{R\$}77.668,80 - \text{R\$}4.918,28 = 1,3810 \times \text{R8N} \times 0,879 \times 75,39 \text{ m}^2$$

$$\text{R\$}34.412,92 = 91,51 \times \text{R8N} \times (51,412780 / 51,412780)$$

$$\text{R8N} = \text{R\$}376,06 / \text{m}^2 \text{ de construção}$$

Fazendo-se a média para os elementos "1", "2", "3", "4", "5" e "6", fica:

$$\text{R8N médio} = (\text{R\$}500,15 / \text{m}^2 + \text{R\$}486,89 / \text{m}^2 + \text{R\$}348,35 / \text{m}^2 + \text{R\$}336,94 / \text{m}^2 + \text{R\$}406,76 / \text{m}^2 + \text{R\$}376,06 / \text{m}^2) / 6$$

$$\text{R8N médio} = \text{R\$}2.528,46 / \text{m}^2 / 6$$

R8N médio = R\\$421,41 / m² médio de mercado de construção para o município de Monte Azul Paulista-SP.

Fazendo a média saneada (tratamento dos elementos comparativos), excluindo os que ficam fora do intervalo de 30%, fica:

$$\text{R\$}409,19 \times 0,700 < \text{R\$}421,41 < \text{R\$}409,19 \times 1,30$$

$$\text{R\$}294,99 / \text{m}^2 < \text{R\$}421,41 / \text{m}^2 < \text{R\$}547,83 / \text{m}^2$$

Portanto, todos os seis elementos encontram-se dentro do intervalo, prevalecendo o valor da média encontrada acima, de R\$.421,41 /m².

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $Cf = (Fe / Fr)^{1/4}$, dentro dos limites $Fr \leq Fe \leq 2 \times Fr$, e $Pma \leq Pe \leq 2 \times Pma$ \ $Vt = V \times A \times (Pma / Pe)^{1/2}$, então, sabemos que:

Cf = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

Fe = frente efetiva = 64,00 m

Fr = 12,00 m (residências; Zona 3).

Pma = Profundidade máxima

Pmi = Profundidade mínima

Sabe-se que:

$V1 = \text{R}\$.120,00 / \text{m}^2$

$Pe = 1.307,37 \text{ m}^2 / 64,00 \text{ m} = 20,42 \text{ m}$, portanto dentro do intervalo $20,00 \text{ m} \leq Pe \leq 50,00 \text{ m}$, não necessita de correção.

$Vt = \text{R}\$.120,00 / \text{m}^2 \times 1.307,37 \text{ m}^2 \times (12,00 \text{ m} / 12,00 \text{ m})^{0,25} \times (40,00 \text{ m} / 40,00 \text{ m})^{0,50}$

$Vt = \text{R}\$.156.884,40 \times (1,00)^{0,25} \times (1,00)^{0,50}$

$Vt = \text{R}\$.156.884,40 \times 1,00 \times 1,00$

$Vt = \text{R}\$.156.884,40$

Calculando o valor da calçada do passeio em concreto armado, e calçamento em concreto armado na área de circulação de autos no imóvel, piso cimentado interno ao terreno, e Cobertura 3, fica:

$208,80 \text{ m}^2 \times \text{R}\$.113,00/\text{m}^2 \times 1,00 + 781,69 \text{ m}^2 \times 113,00 / \text{m}^2 \times 1,00 + 43,96 \text{ m}^2 \times \text{R}\$.21,21/\text{m}^2 \times 1,00 + 50,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$.50,00/\text{m}^2 \times 0,880 = \text{R}\$.23.594,40 + \text{R}\$.88.330,97 + \text{R}\$.932,39 + \text{R}\$.2.200,00 = \text{R}\$.115.057,76$

Cálculo do valor do terreno do imóvel em questão:

$Vt = \text{R}\$.156.884,40 + \text{R}\$.115.057,76 = \text{R}\$.271.942,16$

$VC = ?$

Área = construída: A1 = 136,56 m² (Escritórios); A2 = 219,49 m² (Cobertura 4 - Abastecimento de Autos).

$$R8N = R\$421,41/m^2$$

q = valor unitário; q é variável segundo o padrão da construção; q1 = 1,817178994 (para toda a área de 136,56 m² da ala de Escritórios); q2 = 0,651271029 (para toda a área de 219,49 m² do Galpão - Abastecimento)

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e absoletismo funcional); D = (1 - 0,015)ⁿ

Sendo, n = sendo o número de anos aparente. D1 = 0,961746773 (3 anos para a ala de Escritórios); D2 = 0,96601559 (2 anos para Galpão - Abastecimento);

Sabendo-se que:

$$VC = \text{Área} \times q \times D$$

Substituindo fica:

$$VC = 136,56 \text{ m}^2 \times 1,817178994 \times R\$421,41/m^2 \times 0,961746773 + 219,49 \text{ m}^2 \times 0,651271029 \times R\$421,41/m^2 \times 0,96601559$$

$$VC = R\$100.574,19 + R\$58.192,29$$

$$VC = R\$158.766,48$$

$$VI = Vt + VC$$

$$VI = R\$271.942,16 + R\$158.766,48$$

$$VI = R\$430.708,65$$

Equipamentos:

Avaliando o Elevador, fica:

$$VI = R\$430.708,65 + R\$9.000,00$$

$$VI = R\$439.708,65$$


RESULTADO

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor do imóvel é de **R\$439.708,65 (Quatrocentos e Trinta e Nove Mil, Setecentos e Oito Reais e Sessenta e Cinco Centavos).**

ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a informar, encerro o presente laudo ao mesmo tempo em que me coloco inteiramente à disposição de Vossa Excelência para dirimir quaisquer dúvidas que possam surgir a respeito, no trâmite dos autos, e que vai por mim assinado nesta e vistado nas restantes.

Monte Azul Paulista, 25 de setembro de 2013.



LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
Perito Judicial
CREA nº 060.146.686-3