

Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

90  
1  
[Handwritten signatures]

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.**

PROCOLO  
8º OFÍCIO CÍVEL  
★ 08 NOV 2012 ★  
JUIZ DE DIREITO  
8ª Vara Cível

**AUTOS 11/0300240**  
(564.01.2011.030024-0)

**LUIZ FILIPE SANTIAGO, Engenheiro Civil CREA  
506.209.0430-D, Infra Assinado Perito Judicial na EXECUÇÃO  
DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL tendo como Requerente AFX  
INDÚSTRIA METALURGICA LTDA - ME, e Requerida  
SOCIEDADE TECNICA DE ELASTOMEROS STELA  
LTDA, tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria  
vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte.**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



Nome do Reu: serve como Comprovante de Depósito de Despesas de  
Este documento encontra-se junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vi  
CG 08/85. O pagamento for eletr  
Se o pagamento for eletr  
Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

91  
2

## 1. DA INICIAL (Doc. as folhas 2/6 dos Autos)

AFX INDÚSTRIA METALÚRGICA LTDA ME, vem propor a presente AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONTRA DEVEDOR SOLVENTE em face de SOCIEDADE TÉCNICA DE ELASTRÔMEROS STELA LTDA, pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos:

Que o exequente é credor da quantia que totaliza R\$ 2.670.400,00 (dois milhões, seiscentos e setenta mil e quatrocentos reais) que após apresentação foram devolvidos por falta de provisão de fundos, o que ensejou a presente execução.

Que destarte, infrutíferas as tentativas de uma conciliação Extrajudicial, não restando ao Exequente alternativa a não ser ingressar com a presente ação a fim de solucionar o litígio.

## DOS PEDIDOS

- Diante do exposto, é a presente para requerer a citação do Executado, por oficial de justiça para que no prazo de 03 (três) dias, nos termos do artigo 652 do CPC, efetuem o pagamento do débito, no importe de R\$ 2.670.400,00 (dois milhões, seiscentos e setenta mil e quatrocentos reais), monetariamente corrigido, acrescido de juros de mora de 1% ao mês.
  - A procedência da presente execução, condenando o Executado, ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios no importe de 10% sobre o valor da causa.
  - Decorrido o prazo sem pagamento, requer seja penhorado os bens imóveis Registrados no Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, de sua propriedade para satisfação do débito ora cobrado e suas cominações legais, conforme segue em anexo certidão.
  - Protesta provar o alegado por todos os meios em direito admitidos, desde já requeridos, ainda que não especificados.
- Dá á causa o valor de R\$ 2.670.400,00 (dois milhões seiscentos e setenta mil e quatrocentos reais).



92  
190  
3

## 2. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo Vistoriar e apurar o justo valor do Imóvel objeto do Auto de Penhora.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

## 3. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS AUTOS DE PENHORA

### 3.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBTIDA DA MATRÍCULA Nº 15.178 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP (Doc. as fls. 69/71 dos Autos)

Um terreno consistente dos lotes nº 970 e 971, da quadra nº 43, do loteamento denominado Vila Santa Luzia, medindo 20,00 metros de frente para a Rua Dr. Vital Brasil; tendo igual medida de largura na linha dos fundos; e, da frente aos fundos de ambos os lados, mede 50,00 metros, encerrando uma área de 1.000,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 972, pelo lado esquerdo com o lote 969 e pelos fundos com o lote 958, todos da mesma quadra 43.

Cadastro Imobiliário Municipal: 020.087.003.000

### 3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBTIDA DA MATRÍCULA Nº 83.475 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP (Doc. as fls. 73/75 dos Autos)



Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

93  
4

Um prédio sob nº 243, para uso industrial, e seu respectivo terreno, constituído pelos lotes 964 à 969 da quadra 43, na Vila Santa Luzia, Bairro Suíço, medindo cada um 10 m. de frente, por 50 m. um só todo de 3.000.00 m<sup>2</sup>, a saber: lote nº 964, confrontando no lado esquerdo, olhando da rua para o terreno, com os fundos dos lotes 959 á 963, com frente para a Rua Patagônia, no lado direito com o lote 965, e nos fundos com o lote 949: lote 965, confrontando do lado direito com o lote 966, lado esquerdo com o lote 964 e nos fundos com o lote 950: lote 966, confrontando no lado esquerdo com o lote 965, no lado direito com o lote 967 e nos fundos com o lote 951: lote 967 confrontando no lado esquerdo com o lote 966, no lado direito com o lote 968 e nos fundos com o lote 952: lote 968 confrontando no lado esquerdo com o lote 967, no lado direito 969 nos fundos com o lote 953: e lote 969 confrontando do lado esquerdo com o lote 968, direita com o lote 970 a nos fundos com o lote 958 que faz frente para a Rua Olinda, ditos lotes com frente voltada para a Rua Dr. Vital Brasil.

Cadastro Municipal: 020.087.004.000

#### 4. VISTORIA

##### 4.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente ação, situa-se a Rua Dr. Vital Brasil nº 243, constituídos pelos lotes 964 a 971, da quadra 43, Bairro Taboão, São Bernardo do Campo, SP.

##### 4.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contem o Imóvel avaliando é dotada de todos os principais Melhoramentos e Serviços Públicos como: guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água, telefone, energia elétrica pública e domiciliar, escolas, com inúmeras linhas de ônibus passando próximo ao local.

##### 4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

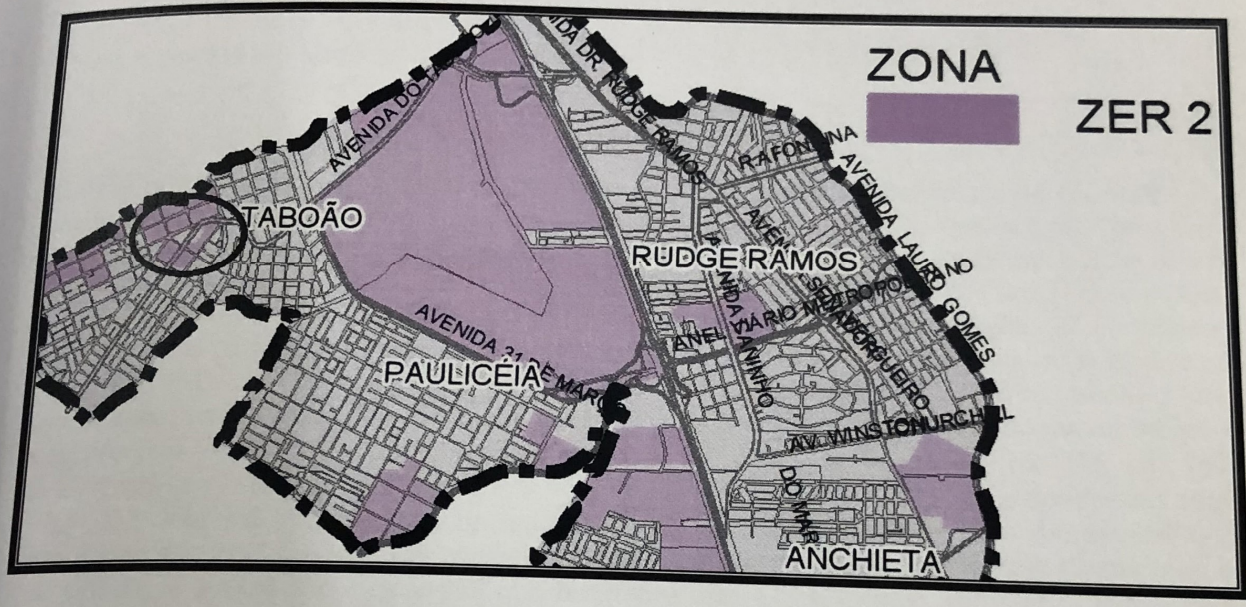


Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

94 *[Handwritten initials]*  
5 *[Handwritten mark]*

O local apresenta característica Industrial.

#### 4.4. ZONEAMENTO



O imóvel localiza-se em zona ZER-2 (Zona Empresarial Restritiva 2, ou ZER-2, formada por áreas estrategicamente localizadas situadas nos compartimentos ambientais Corpo Central I e Corpo Central II, as quais se destinam, exclusivamente, á ocupação por indústrias não compatíveis com o uso residencial, inclusive atividades correlatas e complementares, conforme definição constante dos §§ 3º e 4º do art.. 32 desta Lei;

#### 4.5. DO IMÓVEL

##### 4.5.1. TERRENO

O imóvel objeto da presente constituído pelos lotes 964 a 971, da quadra 43, não estão delimitados e foram avaliados em conjunto:



95 28  
193  
60

Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

**Matrícula nº15.178 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo:** Um terreno consistente dos lotes nº 970 e 971, da quadra nº 43, do loteamento denominado Vila Santa Luzia, medindo 20,00 metros de frente para a Rua Dr. Vital Brasil; tendo igual medida de largura na linha dos fundos; e, da frente aos fundos de ambos os lados, mede 50,00 metros, encerrando uma área de 1.000,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 972, pelo lado esquerdo com o lote 969 e pelos fundos com o lote 958, todos da mesma quadra 43.

Cadastro Imobiliário Municipal: 020.087.003.000

**Matrícula nº 83.475 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo:** Um prédio sob nº 243, para uso industrial, e seu respectivo terreno, constituído pelos lotes 964 à 969 da quadra 43, na Vila Santa Luzia, Bairro Suíço, medindo cada um 10 m. de frente, por 50 m. da frente aos fundos em ambos os lados, retângulos retangulares, de 500 m<sup>2</sup>. cada um, formando um só todo de 3.000.00 m<sup>2</sup>., a saber: lote nº 964, confrontando no lado esquerdo, olhando da rua para o terreno, com os fundos dos lotes 959 à 963, com frente para a Rua Patagônia, no lado direito com o lote 965, e nos fundos com o lote 949: lote 965, confrontando do lado direito com o lote 966, lado esquerdo com o lote 964 e nos fundos com o lote 950: lote 966, confrontando no lado esquerdo com o lote 965, no lado direito com o lote 967 e nos fundos com o lote 951: lote 967 o lote 952: lote 968 confrontando no lado esquerdo com o lote 967, no lado direito com o lote 969 nos fundos com o lote 953: e lote 969 confrontando do lado esquerdo com o lote 968, direita com o lote 970 a nos fundos com o lote 958 que faz frente para a Rua Olinda, ditos lotes com frente voltada para a Rua Dr. Vital Brasil.

Cadastro Municipal: 020.087.004.000

#### 4.5.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno da Rua Dr. Vital Brasil, 243, Taboão, São Bernardo do Campo, SP, foram verificadas as seguintes construções:

##### 4.5.2.1. EDIFICAÇÃO 1 – COBERTURA 1



Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

96  
7  
*[Handwritten signatures and initials]*

Cobertura em telhas de cimento amianto sobre estrutura metálica, utilizada como Depósito de Produtos Acabados e Expedição.

De acordo com medições no local a área construída é de 393,00 m<sup>2</sup>.



#### 4.5.2.2. EDIFICAÇÃO 2 - MANUTENÇÃO

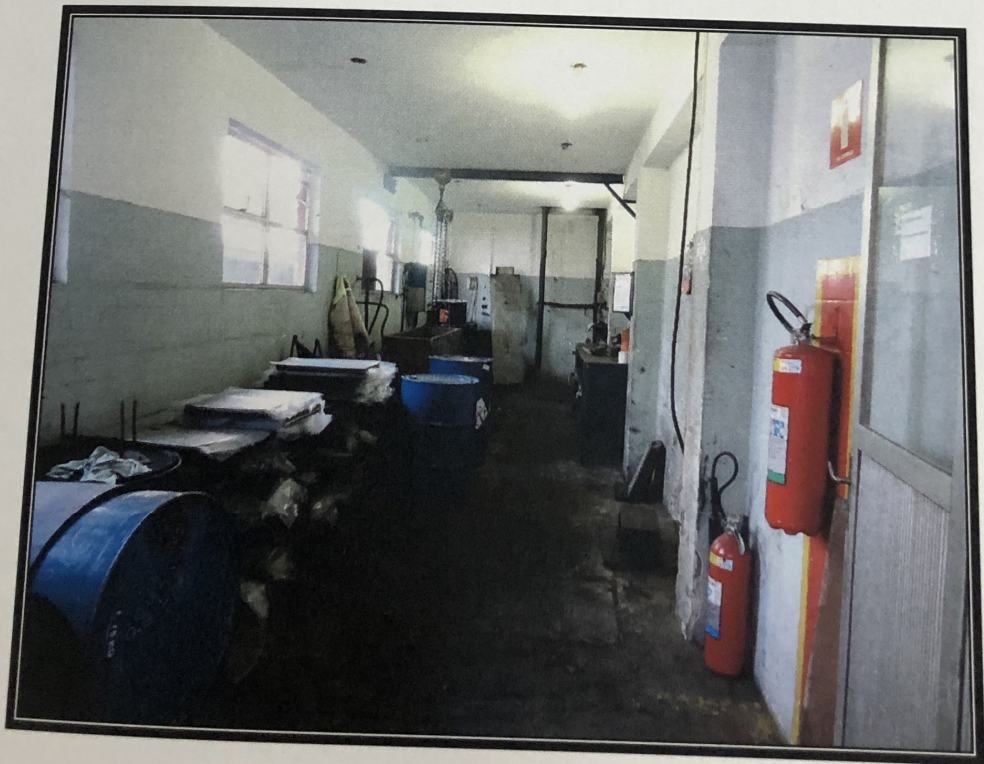
Construção erigida em estrutura de concreto armado com fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente e cobertura em telha de cimento amianto sobre estrutura de madeira, possuindo térreo e piso superior, utilizada para manutenção e pintura.

De acordo com medições no local a área construída é de 152,10 m<sup>2</sup>.



Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

97  
8  
*[Handwritten signatures and initials]*





Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

99  
10





98  
9  
196  
99

#### 4.5.2.3. EDIFICAÇÃO 3 – GALPÃO INDUSTRIAL 1

A Construção foi edificada em estrutura de concreto armado, com fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente e cobertura em telha tipo calhetão, utilizada para a produção.

De acordo com medições no local a área construída é de 1.830,00 m<sup>2</sup>.



#### 4.5.2.4. EDIFICAÇÃO 4 – GALPÃO INDUSTRIAL 2

A Construção foi edificada em estrutura de concreto armado com fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente e cobertura em telha de cimento amianto sobre estrutura metálica.

De acordo com medições no local a área construída é de 718,35 m<sup>2</sup>.



100  
103  
1998  
11

Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

#### 4.5.2.5. EDIFICAÇÃO 5 – PORTARIA

A Construção foi erigida em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente e cobertura em laje, utilizada como portaria.

De acordo com medições no local a área construída é de 25,00 m<sup>2</sup>.

Ambiente	Quant.	Piso	Parede	Teto
Portaria	1	Granilite	Pintura em Látex	Pintura em Látex



#### 4.5.2.6. EDIFICAÇÃO 6 – PRÉDIO ADMINISTRATIVO 1

A Construção foi edificada em estrutura de concreto armado, com fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente e cobertura em laje.



Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

101  
12  
[Handwritten signatures]

De acordo com medições no local a área construída é de 743,75 m<sup>2</sup>.



#### 4.5.2.7. EDIFICAÇÃO 7 – PRÉDIO ADMINISTRATIVO 2

A Construção foi erigida em estrutura de concreto armado com fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente e cobertura em laje.

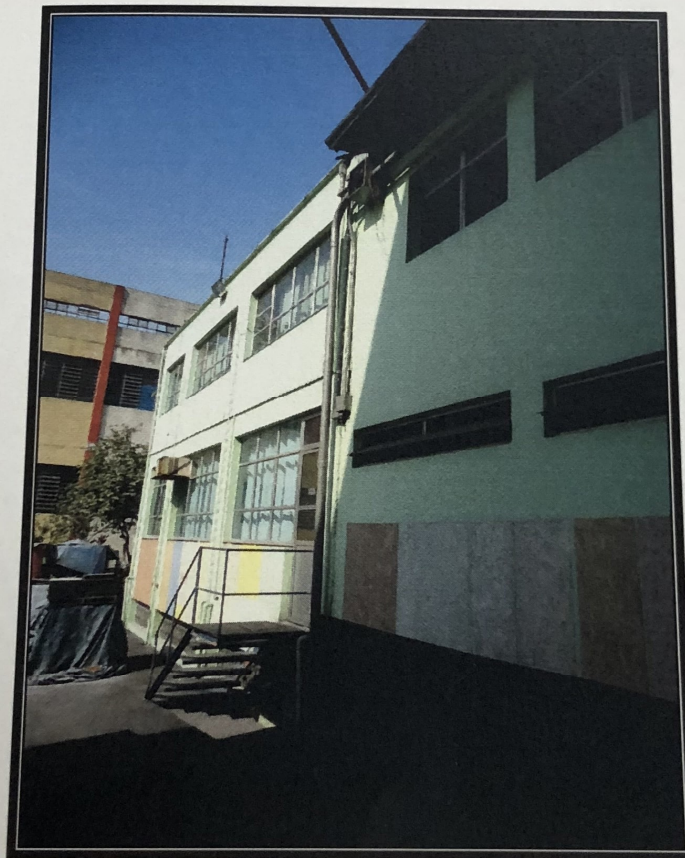
A edificação é constituída no piso térreo por depósito de impressos, o primeiro pavimento é utilizado por uma sala de espera, sala de reunião, recepção e sanitários, o segundo pavimento é constituído por escritórios e banheiro.

De acordo com medições no local a área construída é de 433,50 m



102  
~~100~~  
13

Ambiente	Quant.	Piso	Parede	Teto
<b>Piso Térreo</b>				
Depósito de Impressos	1	Cimentado	Pintura em Látex	Laje
<b>Primeiro Pavimento</b>				
Sala de Espera	1	Paviflex	Pintura em Látex	Laje
Recepção	1	Paviflex	Pintura em Látex	Laje
Sala de Reunião	1	Paviflex	Pintura em Látex	Laje
Sanitários	2			
<b>Segundo Pavimento</b>				
Escritórios	4	Paviflex	Pintura em Látex	Laje
Banheiro	2	Cerâmico	Pintura em Látex	Laje



#### 4.5.2.8. EDIFICAÇÃO 8 – COBERTURAS 1, 2 E 3

Cobertura em telhas de cimento amianto sobre estrutura de madeira, utilizada para circulação.







Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

104  
15  
[Handwritten signatures]

## 5. AVALIAÇÃO

### 5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

#### 5.1.1. VALOR BÁSICO UNITÁRIO

O Valor Básico Unitário para a área em apreço foi determinada pelo “METODO COMPARATIVO” de dados de Mercado através de Pesquisas efetuadas nas Imobiliárias da Região, que após Tratamento de Homogeneização resultara no ANEXO I chegando ao Valor Básico Unitário de **R\$ 939,83/m<sup>2</sup>** (novecentos e trinta e nove reais e oitenta e três centavos) o metro quadrado de terreno para a venda.

#### 5.1.2. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O valor do terreno será dado pela seguinte fórmula:

$$At = \text{Área do Terreno} = 4.000,00\text{m}^2$$

$$Vu = \text{Valor Básico Unitário de Terreno Homogeneizado} = \text{R\$ } 939,83 / \text{m}^2 \quad (\text{Calculo nas planilhas anexas})$$



$$V_b = A_b \times V_u \times F_{oc} \text{ onde}$$

$$V_b = \text{Valor da Benfeitoria}$$

$$A_b = \text{Área da Benfeitoria} = 393,00 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{Valor unitário do metro quadrado de área construída} = 0,120 \times R8-N$$

$$F_{oc} = \text{Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação pela idade} = 0,6872$$

$$R8-N = R\$ 1.020,52/\text{m}^2$$

Substituindo os valores na expressão teremos:

$$V_b = 393,00 \text{ m}^2 \times 0,120 \times R\$ 1.020,52 / \text{m}^2 \times 0,6872$$

$$V_b = R\$ 33.070,00 \text{ (Trinta e três mil e setenta reais)}$$

**O imóvel avaliando foi considerado em estado regular de conservação.**

## 5.2.2. EDIFICAÇÃO CONSTRUÇÃO 2 - MANUTENÇÃO

Considerando-se que a Construção se enquadra no “Estudo de Edificações Valores de Venda – 2.002”, procedido pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria nº 01/99, Classificada como “Galpão Padrão Simples”, item 2.2.2. com o valor unitário do metro quadrado de área construída de  $V_u = 0,726 \times R8-N$ , utilizando um Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação ( $F_{oc}$ ) para 15 anos / regular, igual a  $F_{oc} = 0,8520$ .

### 5.2.2.1. CALCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO



105

16

$F_f = \text{Fator Frente} = 1,00$

$F_p = \text{Fator Profundidade} = 1,00$

$F_c = \text{Fator Comercialização} = 1,00$

$V_t = A_t \times V_u \times F_f \times F_p \times F_c$  onde

$V_t = \text{Valor do terreno}$

$V_t = 4.000,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 939,83/\text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

$V_t = \text{R\$ } 3.759.000,00$  (três milhões setecentos e cinquenta e nove mil reais).

## 5.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

### 5.2.1. EDIFICAÇÃO 1 – COBERTURA 1

Considerando-se que a Construção se enquadra no “Estudo de Edificações Valores de Venda – 2.002”, procedido pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria nº 01/99, Classificada como “Cobertura Padrão Simples”, item 3.1.1. com o valor unitário do metro quadrado de área construída de  $V_u = 0,120 \times \text{R\$ } 8-N$ , utilizando um Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação ( $F_{oc}$ ) para 10 anos / regular, igual a  $F_{oc} = 0,6872$ .

#### 5.2.1.1. CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor das construções será calculado pela seguinte fórmula:



108  
19

### 5.2.3.1. CALCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor das construções será calculado pela seguinte fórmula:

$$Vb = Ab \times Vu \times Foc \text{ onde}$$

Vb = Valor da Benfeitoria

$$Ab = \text{Área da Benfeitoria} = 1.830,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{Valor unitário do metro quadrado de área construída} = 0,726 \times R8-N$$

$$Foc = \text{Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação pela idade} = 0,8520$$

$$R8-N = R\$ 1.020,52/\text{m}^2$$

Substituindo os valores na expressão teremos:

$$Vb = 1.830,00 \text{ m}^2 \times 0,726 \times R\$ 1.020,52 /\text{m}^2 \times 0,8520$$

$$Vb = R\$ 1.155.180,00 \text{ (um milhão, cento e cinquenta e cinco mil, cento e oitenta reais)}$$

O imóvel avaliando foi considerado em estado regular de conservação.

### 5.2.4. EDIFICAÇÃO CONSTRUÇÃO 4 – GALPÃO INDUSTRIAL 2



Nosso Número 0000003645  
Nº Processos: 1301  
Ano Processo: 2011  
Se o pagamento for efetuado através de  
CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03  
Valor do Depósito: 0000003645  
Judicial: 20

Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

109  
20

Considerando-se que a Construção se enquadra no “Estudo de Edificações Valores de Venda – 2.002”, procedido pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria nº 01/99, Classificada como “Galpão Padrão Simples”, item 2.2.2. com o valor unitário do metro quadrado de área construída de  $V_u = 0,726 \times R8-N$ , utilizando um Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc) para 15 anos / regular, igual a  $Foc = 0,8520$ .

#### 5.2.4. CALCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor das construções será calculado pela seguinte fórmula:

$$V_b = A_b \times V_u \times Foc \text{ onde}$$

$$V_b = \text{Valor da Benfeitoria}$$

$$A_b = \text{Área da Benfeitoria} = 718,35 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{Valor unitário do metro quadrado de área construída} = 0,726 \times R8-N$$

$$Foc = \text{Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação pela idade} = 0,8520$$

$$R8-N = R\$ 1.020,52/\text{m}^2$$

Substituindo os valores na expressão teremos:

$$V_b = 718,35 \text{ m}^2 \times 0,726 \times R\$ 1.020,52 / \text{m}^2 \times 0,8520$$

$$V_b = R\$ 453.450,00 \text{ (quatrocentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e cinquenta reais)}$$

O imóvel avaliando foi considerado em estado regular de conservação.



107  
18

Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

O valor das construções será calculado pela seguinte fórmula:

$$Vb = Ab \times Vu \times Foc \text{ onde}$$

Vb = Valor da Benfeitoria

$$Ab = \text{Área da Benfeitoria} = 152,10 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{Valor unitário do metro quadrado de área construída} = 0,726 \times R8-N$$

$$Foc = \text{Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação pela idade} = 0,8520$$

$$R8-N = R\$ 1.020,52/\text{m}^2$$

Substituindo os valores na expressão teremos:

$$Vb = 152,10 \text{ m}^2 \times 0,726 \times R\$ 1.020,52 /\text{m}^2 \times 0,8520$$

$$Vb = R\$ 96.010,00 \text{ (noventa e seis mil e dez reais)}$$

O imóvel avaliando foi considerado em estado regular de conservação.

### 5.2.3. EDIFICAÇÃO CONSTRUÇÃO 3 – GALPÃO INDUSTRIAL 1

Considerando-se que a Construção se enquadra no “Estudo de Edificações Valores de Venda – 2.002”, procedido pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria nº 01/99, Classificada como “Galpão Padrão Simples”, item 2.2.2. com o valor unitário do metro quadrado de área construída de  $Vu = 0,726 \times R8-N$ , utilizando um Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc) para 15 anos / regular, igual a  $Foc = 0,8520$ .



110  
21

### 5.2.5. EDIFICAÇÃO 5 – PORTARIA

Considerando-se que a Construção se enquadra no “Estudo de Edificações Valores de Venda – 2.002”, procedido pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria nº 01/99, Classificada como “Galpão Padrão Simples”, item 2.2.2. com o valor unitário do metro quadrado de área construída de  $V_u = 0,726 \times R8-N$ , utilizando um Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc) para 15 anos / regular, igual a  $Foc = 0,8520$ .

#### 5.2.5.1. CALCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor das construções será calculado pela seguinte fórmula:

$$V_b = A_b \times V_u \times Foc \text{ onde}$$

$V_b$  = Valor da Benfeitoria

$$A_b = \text{Área da Benfeitoria} = 25,00 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{Valor unitário do metro quadrado de área construída} = 0,726 \times R8-N$$

$$Foc = \text{Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação pela idade} = 0,8520$$

$$R8-N = R\$ 1.020,52/\text{m}^2$$

Substituindo os valores na expressão teremos:

$$V_b = 25,00 \text{ m}^2 \times 0,726 \times R\$ 1.020,52/\text{m}^2 \times 0,8520$$

$$V_b = R\$ 15.780,00 \text{ (Quinze mil, setecentos e oitenta reais)}$$



Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

111  
22  
Handwritten signatures and marks.

O imóvel avaliando foi considerado em estado regular de conservação.

### 5.2.6. EDIFICAÇÃO CONSTRUÇÃO 6 – PRÉDIO ADMINISTRATIVO 1

Considerando-se que a Construção se enquadra no “Estudo de Edificações Valores de Venda – 2.002”, procedido pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria nº 01/99, Classificada como “Galpão Padrão Simples”, item 2.2.2. com o valor unitário do metro quadrado de área construída de  $V_u = 0,726 \times R8-N$ , utilizando um Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc) para 15 anos / regular, igual a  $Foc = 0,8520$ .

#### 5.2.6.1. CALCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor das construções será calculado pela seguinte fórmula:

$$V_b = A_b \times V_u \times Foc \text{ onde}$$

$V_b$  = Valor da Benfeitoria

$$A_b = \text{Área da Benfeitoria} = 743,75 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{Valor unitário do metro quadrado de área construída} = 0,726 \times R8-N$$

$$Foc = \text{Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação pela idade} = 0,8520$$

$$R8-N = R\$ 1.020,52/\text{m}^2$$

Substituindo os valores na expressão teremos:

$$V_b = 743,75 \text{ m}^2 \times 0,726 \times R\$ 1.020,52/\text{m}^2 \times 0,8520$$



113  
24

$$V_b = 433,50 \text{ m}^2 \times 0,726 \times \text{R\$ } 1.020,52 / \text{m}^2 \times 0,8520$$

$$V_b = \text{R\$ } 273.640,00 \text{ (duzentos e setenta e três mil, seiscentos e quarenta reais)}$$

O imóvel avaliando foi considerado em estado regular de conservação.

### 5.2.8. EDIFICAÇÃO CONSTRUÇÃO 1 – COBERTURAS 1, 2 E 3

Considerando-se que a Construção se enquadra no “Estudo de Edificações Valores de Venda – 2.002”, procedido pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria nº 01/99, Classificada como “Cobertura Padrão Simples”, item 3.1.1. com o valor unitário do metro quadrado de área construída de  $V_u = 0,120 \times \text{R8-N}$ , utilizando um Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc) para 10 anos / regular, igual a  $Foc = 0,6872$ .

#### 5.2.8.1. CALCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor das construções será calculado pela seguinte fórmula:

$$V_b = A_b \times V_u \times Foc \text{ onde}$$

$V_b$  = Valor da Benfeitoria

$$A_b = \text{Área da Benfeitoria} = 308,17 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{Valor unitário do metro quadrado de área construída} = 0,120 \times \text{R8-N}$$

$$Foc = \text{Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação pela idade} = 0,6872$$

$$\text{R8-N} = \text{R\$ } 1.020,52 / \text{m}^2$$



Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

112  
23

$V_b = R\$ 469.490,00$  (quatrocentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e noventa reais)

O imóvel avaliando foi considerado em estado regular de conservação.

### 5.2.7. EDIFICAÇÃO CONSTRUÇÃO 7 – PRÉDIO ADMINISTRATIVO 2

Considerando-se que a Construção se enquadra no “Estudo de Edificações Valores de Venda – 2.002”, procedido pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria nº 01/99, Classificada como “Galpão Padrão Simples”, item 2.2.2. com o valor unitário do metro quadrado de área construída de  $V_u = 0,726 \times R8-N$ , utilizando um Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc) para 15 anos / regular, igual a  $Foc = 0,8520$ .

#### 5.2.7.1. CALCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor das construções será calculado pela seguinte fórmula:

$$V_b = A_b \times V_u \times Foc \text{ onde}$$

$V_b$  = Valor da Benfeitoria

$$A_b = \text{Área da Benfeitoria} = 433,50 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{Valor unitário do metro quadrado de área construída} = 0,726 \times R8-N$$

$$Foc = \text{Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação pela idade} = 0,8520$$

$$R8-N = R\$ 1.020,52/\text{m}^2$$

Substituindo os valores na expressão teremos:



114  
25

Substituindo os valores na expressão teremos:

$$V_b = 308,17 \text{ m}^2 \times 0,120 \times \text{R\$ } 1.020,52/\text{m}^2 \times 0,6872$$

$$V_b = \text{R\$ } 25.930,00 \text{ (vinte mil e cinco mil, novecentos e trinta reais)}$$

O imóvel avaliando foi considerado em estado regular de conservação.

### 5.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Assim resulta o valor total do Imóvel da soma pura e simples dos Capitais.

VALOR DO TERRENO + VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO ou seja

$$V = V_t + V_b \quad \text{onde}$$

V = Valor total do Imóvel

V<sub>t</sub> = Valor do Terreno = R\$ 3.759.000,00

V<sub>b</sub> = Valor da Construção Edificada = R\$ 2.522.550,00

Substituindo os Valores em teremos:

VALOR DO TERRENO	R\$ 3.759.000,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	<u>R\$ 2.522.550,00</u>
V =	R\$ 6.281.550,00

val



Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

116  
[Handwritten signature]

119  
27  
[Handwritten signature]

**ANEXO I**  
**PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO**



Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

115  
26

V = 6.280.000,00 (seis milhões duzentos e oitenta mil reais)

## 6. OBSERVAÇÕES

A vistoria foi realizada no dia 14 do mês de Agosto de 2012, acompanhada pelo Sr. Pelo Sr. Mário San Ramos de Moraes.

Para fins de avaliação foram utilizadas as áreas de terreno documentadas nas matrículas nº 15.178 e nº 83.475 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, SP de 4.000,00 m².

Foi considerada para fins de avaliação a área construída total de 4.603,87m², medida no local.

## 7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho digitou o presente Laudo que se compõe de (26) folhas escritas de um só lado, ANEXOS com Pesquisa de Elementos, Fotografias e Croqui de Localização, todas rubricadas pelo Auto, incluindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 06 de Novembro de 2012

*Luiz Filipe Santiago*  
LUIZ FILIPE SANTIAGO



117 120  
28  
125

## 1. DETERMINAÇÃO DO VALOR BÁSICO UNITÁRIO DE TERRENO

O objetivo da presente pesquisa é determinar o valor básico unitário do metro quadrado de terreno em que foram apresentados elementos do mercado Imobiliário da região e que foram submetidos aos seguintes tratamentos em obediência as Normas aplicáveis na Avaliação de terreno.

### 1.1. FATOR DE OFERTA ( Fo )

Será aplicado um fator redutivo igual a 10% - 0,90, buscando compensar a elasticidade natural do mercado.

### 1.2. FATOR TOPOGRAFIA ( Ft )

O Imóvel em tela possui topografia plana. De acordo com as Normas o fator é igual a 1,00.

### 1.3. ATUALIZAÇÃO ( C )

A Atualização dos Elementos comparativos será em função dos Índices de Custo de Vida Editados pela FIPE – Fundação do Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

### 1.4. FATOR DE TRANSPORTE ( Ftr )

O Fator de Transporte é feito pelos Índices locais da Planta Genérica de Valores do Município de São Bernardo do Campo.



118  
2  
124  
1  
29  
AAG  
S

### 1.5. VALOR HOMOGENEIZANDO ( Planilha Anexa )

O valor homogeneizado do metro quadrado do terreno será dado pela expressão:

$$V_t = V_u \times F_o \times F_t \times F_f \times F_p \times C \times F_{tr} \quad \text{onde}$$

$V_t$  = Valor do terreno

$V_u$  = Valor Básico Unitário

$F_o$  = Fator oferta

$F_t$  = Fator topografia

$F_p$  = Fator de profundidade

$C$  = Fator de atualização

$F_{tr}$  = Fator de Transporte

Em nosso Trabalho será adotado o Valor Básico Unitário de R\$ 939,83/m<sup>2</sup> (novecentos e trinta e nove reais e oitenta e três centavos) o metro quadrado de terreno.

São Paulo, 06 de Novembro de 2012

*Luiz Filipe Santiago*  
**LUIZ FILIPE SANTIAGO**



Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

119  
8  
117  
8

**QUADRO RESUMO COM OS VALORES DAS BENFEITORIAS**

<b>BENFEITORIA</b>	<b>AVALIAÇÃO</b>
Edificação 1	R\$ 33.070,00
Edificação 2	R\$ 96.010,00
Edificação 3	R\$ 1.155.180,00
Edificação 4	R\$ 453.450,00
Edificação 5	R\$ 15.780,00
Edificação 6	R\$ 469.490,00
Edificação 7 e 8	R\$ 299.570,00
<b>VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS</b>	<b>R\$ 2.522.550,00</b>

**QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO**

	<b>VALORES DE AVALIAÇÃO</b>
<b>VALOR DO(S) TERRENO(S)</b>	<b>R\$ 3.759.000,00</b>
<b>CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)</b>	<b>R\$ 2.522.550,00</b>
<b>VALOR DE MERCADO</b>	<b>R\$ 6.281.550,00</b>
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO</b>	<b>R\$ 6.280.000,00</b>



~~118/23~~  
120  
2

**AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO 1 - COBERTURA 1 - DEPÓSITO DE PRODUTOS ACABADOS**



**DADOS DA EDIFICAÇÃO**

Tipo do Imóvel:	Cobertura
Idade Aparente:	10 anos
Est. Conservação:	Regular
Vida Útil:	20 anos
Padrão do Imóvel	Simplex
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,120
Valor residual do tipo de construção (IBAPE):	20%
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.020,520
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	393,00 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	0,6872
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00

**VALOR DA BENFEITORIA\*:** R\$ 33.070,00

\*valor sem liquidez.



Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

125  
1200  
122

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO 3 - GALPÃO INDUSTRIAL 1



**DADOS DA EDIFICAÇÃO**

Tipo do Imóvel:	Galpão
Idade Aparente:	15 anos
Est. Conservação:	#N/D
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	Simplex
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,726
Valor residual do tipo de construção (IBAPE):	20%
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.020,520
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	1.830,00 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	0,00 m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	0,8520
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00

**VALOR DA BENFEITORIA\*:** R\$ 1.155.180,00

\*valor sem liquidez.



121 ~~124~~  
2 ~~119~~

**AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO 2 - MANUTENÇÃO**



**DADOS DA EDIFICAÇÃO**

Tipo do Imóvel:	Galpão
Idade Aparente:	15 anos
Est. Conservação:	#N/D
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	Simplex
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,726
Valor residual do tipo de construção (IBAPE):	20%
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.020,520
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	152,10 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	0,00 m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	0,8520
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00

**VALOR DA BENFEITORIA\*:** R\$ 96.010,00

\*valor sem liquidez.



127  
123 D

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO 4 - GALPÃO INDUSTRIAL 2



**DADOS DA EDIFICAÇÃO**

Tipo do Imóvel:	Galpão
Idade Aparente:	15 anos
Est. Conservação:	#N/D
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	Simplex
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,726
Valor residual do tipo de construção (IBAPE):	20%
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.020,520
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	718,35 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	0,8520
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00

**VALOR DA BENFEITORIA\*:**

**R\$ 453.450,00**

\*valor sem liquidez.



122  
D  
124

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO 5 - PORTARIA



**DADOS DA EDIFICAÇÃO**

Tipo do Imóvel:	Galpão
Idade Aparente:	15 anos
Est. Conservação:	#N/D
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	Simplex
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,726
Valor residual do tipo de construção (IBAPE):	20%
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.020,520
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	25,00 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	0,8520
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00

**VALOR DA BENFEITORIA\*:** R\$ 15.780,00

\*valor sem liquidez.



A23  
A25

**AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO 6 - PRÉDIO ADMINISTRATIVO 1**



**DADOS DA EDIFICAÇÃO**

Tipo do Imóvel:	Galpão
Idade Aparente:	15 anos
Est. Conservação:	Regular
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	Simplex
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,726
Valor residual do tipo de construção (IBAPE):	20%
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.020,520
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	743,75 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	0,8520
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00

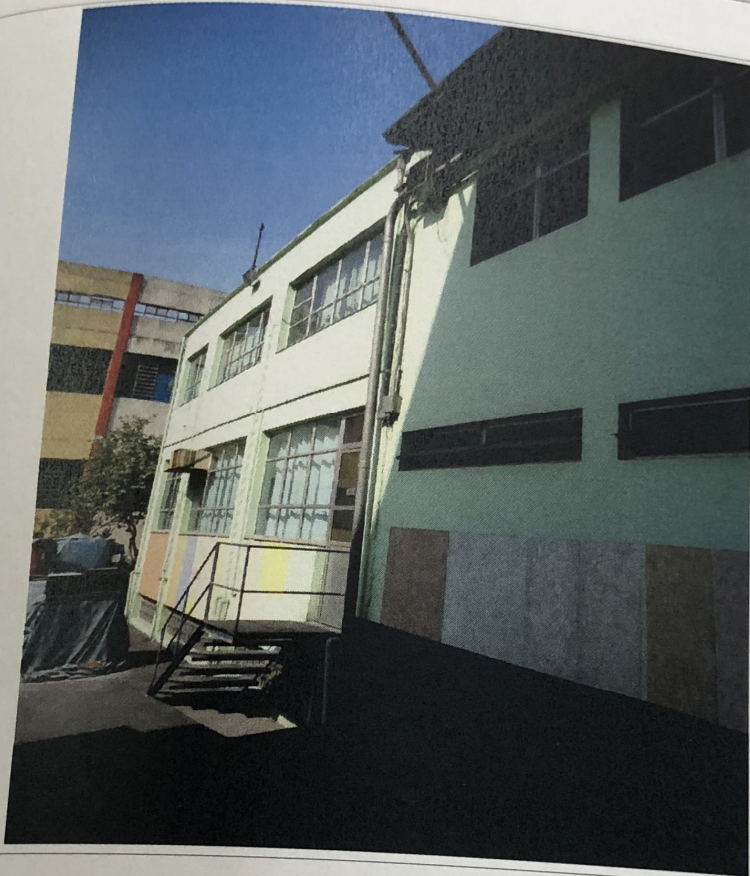
**VALOR DA BENFEITORIA\*:** R\$ 469.490,00

\*valor sem liquidez.



124  
129  
126

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO 7 - PRÉDIO ADMINISTRATIVO 2



**DADOS DA EDIFICAÇÃO**

Tipo do Imóvel:	Galpão
Idade Aparente:	15 anos
Est. Conservação:	#N/D
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	Simplex
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,726
Valor residual do tipo de construção (IBAPE):	20%
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.020,520
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	433,50 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	0,8520
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00

**VALOR DA BENFEITORIA\*:**

**R\$ 273.640,00**

\*valor sem liquidez.



Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

125  
127

**AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO 8 - COBERTURA 1, 2 E 3**



**DADOS DA EDIFICAÇÃO**

Tipo do Imóvel:	Cobertura 1, 2 e 3
Idade Aparente:	10 anos
Est. Conservação:	#N/D
Vida Útil:	20 anos
Padrão do Imóvel	Simplex
Coeficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,120
Valor residual do tipo de construção (IBAPE):	20%
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.020,520
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	308,17 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	308,17 m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	0,6872
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00

**VALOR DA BENFEITORIA\*:** R\$ 25.930,00

\*valor sem liquidez.

Valor locatício: 18,00  
Autenticação Mecânica  
Nº Processo:  
Ano Processo: 2011  
deverá apresentar C  
por efetuado através  
-  
0  
0  
ca  
4-0  
011  
03  
s de  
10  
100  
umento  
24,00  
icânica  
X024-0  
2011  
tar 03  
és de



Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

126.474  
1281

**AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO**

**DADOS DA EDIFICAÇÃO**

Tipo do Imóvel:	Terreno
Idade Aparente:	0 anos
Est. Conservação:	Regular
Vida Útil:	60 anos
Padrão do Imóvel	vazio
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1,000
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.020,520
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	0,00 m²
Área informada no Projeto:	0,00 m²
Fator de Depreciação:	1,0000
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00
Percentual executado da obra:	100,00%

**VALOR DA BENFEITORIA\*:** R\$ 0,00

\*valor sem liquidez.

**QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO**

VALOR DO(S) TERRENO(S)	R\$ 3.759.000,00
CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)	R\$ 0,00
VALOR DE MERCADO	R\$ 3.759.000,00
VALOR DE AVALIAÇÃO	<b>R\$ 3.759.000,00</b>

Avaliação válida para o imóvel industrial, situado na Rua Dr. Vital Brasil nº 243, Taboão, São Bernardo do Campo, SP.



DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F. Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equivil.	Idade	Est. cons.	Vida útil	Kdeprec.	Custo	F. Ajust.	B.D.I.	Const. (R\$)	Terreno (R\$)	R\$/m² de A Terr.	R\$/m² de AC
1	R\$ 1.950.000,00	0,90	53,00	49,06	2.600,00	0,00	0	3	60	1,0000000	R\$ 1.020,52	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 1.755.000,00	675,00	R\$ 1.755.000,00
2	R\$ 4.000.000,00	0,90	50,00	80,00	4.000,00	0,00	0	3	60	1,0000000	R\$ 1.020,52	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 3.600.000,00	900,00	R\$ 3.600.000,00
3	R\$ 1.800.000,00	0,90	25,00	40,00	1.000,00	700,00	15	3	80	0,886400	R\$ 1.020,52	0,73	1,00	R\$ 459.712,09	R\$ 1.160.287,91	1.160,29	R\$ 1.160.287,91
4	R\$ 600.000,00	0,90	10,00	30,00	300,00	300,00	10	4	80	0,876800	R\$ 1.020,52	0,73	1,00	R\$ 194.885,68	R\$ 345.114,32	1.150,38	R\$ 194.885,68
5	R\$ 1.400.000,00	0,90	20,00	30,00	600,00	510,00	15	3	80	0,886400	R\$ 1.020,52	1,20	1,00	R\$ 553.608,42	R\$ 705.391,58	1.177,32	R\$ 553.608,42
6	R\$ 280.000,00	0,90	10,00	30,00	300,00	0,00	0	3	60	1,0000000	R\$ 1.020,52	0,00	1,00	R\$ 0,00	R\$ 252.000,00	840,00	R\$ 252.000,00
<b>MÉDIAS DA REGIÃO</b>																	
sem homogeneização																	
terreno																	
R\$ 933,83																	
+30%																	
R\$ 1.278,98																	
-30%																	
R\$ 686,68																	
constituição																	
R\$ 797,29																	

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente			Variável Profundidade			Variável Localização			Variável Topografia			Variável Opcional2			Variável Opcional1			Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator Opcional2	Difer. (R\$)	Fator Opcional1	Difer. (R\$)							
1	675,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	675,00		
2	900,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,800	-180,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	720,00		
3	1.160,29	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1.160,29		
4	1.150,38	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1.150,38		
5	1.177,32	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1.177,32		
6	840,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	0,900	-84,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	1,000	0,00	756,00		
Coeficientes de variação =		21,292	ok	21,292	ok	24,658	maior	23,03083	maior	21,292	ok	21,292	ok	21,292	ok	Média Homogeneizada R\$ 939,83				
		fator considerado	ok	fator considerado	ok	fator considerado	maior	fator considerado	maior	fator considerado	ok	fator considerado	ok	fator considerado	ok					

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média: R\$657,88 < Média < R\$1.221,78

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-AI	4.000,00	frente de referência (m)	0,00
frente efetiva (m)	30,00	fator frente	1,0000
fator comercialização-F.C.	1,00	fator profundidade	1,0000
Valor unitário homogeneizado = R\$	939,8314	/ m²	

Valor do Terreno = Área terreno x Valor unitário homogeneizado x F. frente x F. profundidade x F. comercialização

Valor do Terreno = AI x Valor unitário homogeneizado x F.F. x F.P. x F.C.

**Valor de Mercado do Terreno = R\$ 3.759.000,00**

Avaliação válida para o imóvel industrial, situado na Rua Dr. Vialí Brasil nº 243, Taboão, São Bernardo do Campo, SP.

129

~~129~~

~~129~~

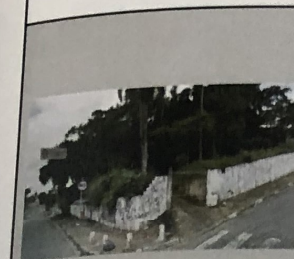
~~129~~



Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

131 129  
134  
130

**Elementos Amostrais:**



<b>Elemento Amostral :</b> nº 01		Data :	05.11.2012	Cidade:	São Bernardo do Campo
Endereço: Rua Eugenio de Sá - nº esquina c/ Estados Unidos - **					
Fonte / Telefone: Lia: 4122-0066					
Padrão construtivo: vazio			Bairro: Taboão		
Formato: Regular			Zona : **		
Área equivalente: 0 m²		Área de Terreno: 2600 m²		Testada: 53 metros	
Custo Unitário: R\$ 1020,52		Coef.ajuste padrão: 0		Construção: 0	
,, Status: Ofertado		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons: regular	
<b>Preço: R\$ 1.950.000,00</b>		(R\$/m²)->			
Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Área constr.: 0,00	Área terreno: 750,00	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Topog.: 1	Opcional1: 1	
			Comercialização: 1	R\$ Homog.: 675,00	



<b>Elemento Amostral :</b> nº 02		Data :	05.11.2012	Cidade:	São Bernardo do Campo
Endereço: Rua Angelina Sciliano Ferani - nº esquina c/ Av. do Taboão - **					
Fonte / Telefone: Denis: 2106-7300					
Padrão construtivo: vazio			Bairro: Taboão		
Formato: Regular			Zona : **		
Área equivalente: 0 m²		Área de Terreno: 4000 m²		Testada: 50 metros	
Custo Unitário: R\$ 1020,52		Coef.ajuste padrão: 0		Construção: 0	
,, Status: Ofertado		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons: regular	
<b>Preço: R\$ 4.000.000,00</b>		(R\$/m²)->			
Fatores	Localiz.: 0,8	Área: 1	Área constr.: 0,00	Área terreno: 1.000,00	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Topog.: 1	Opcional1: 1	
			Comercialização: 1	R\$ Homog.: 720,00	



<b>Elemento Amostral :</b> nº 03		Data :	05.11.2012	Cidade:	São Bernardo do Campo
Endereço: Rua Luisiana - nº aqitura 2000 - **					
Fonte / Telefone: Denis: 2106-7300					
Padrão construtivo: Galpão Médio			Bairro: Taboão		
Formato: Regular			Zona : **		
Área equivalente: 700 m²		Área de Terreno: 1000 m²		Testada: 25 metros	
Custo Unitário: R\$ 1020,52		Coef.ajuste padrão: 0,726		Construção: 700	
,, Status: Ofertado		Idade aparente: 15 anos		Est.Cons: regular	
<b>Preço: R\$ 1.800.000,00</b>		(R\$/m²)->			
Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Área constr.: 2571,43	Área terreno: 1.800,00	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Topog.: 1	Opcional1: 1	
			Comercialização: 1	R\$ Homog.: 1.160,29	



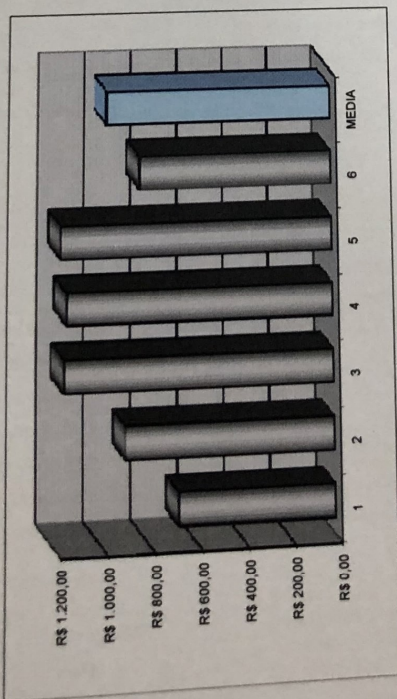
<b>Elemento Amostral :</b> nº 04		Data :	05.11.2012	Cidade:	São Bernardo do Campo
Endereço: Rua Chile - nº 161 - **					
Fonte / Telefone: Alberto: 4992-5440					
Padrão construtivo: Galpão Médio			Bairro: Taboão		
Formato: Regular			Zona : **		
Área equivalente: 300 m²		Área de Terreno: 300 m²		Testada: 10 metros	
Custo Unitário: R\$ 1020,52		Coef.ajuste padrão: 0,726		Construção: 300	
,, Status: Ofertado		Idade aparente: 10 anos		Est.Cons: regular c/ reparos simples	
<b>Preço: R\$ 600.000,00</b>		(R\$/m²)->			
Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Área constr.: 2000,00	Área terreno: 2.000,00	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Topog.: 1	Opcional1: 1	
			Comercialização: 1	R\$ Homog.: 1.150,38	



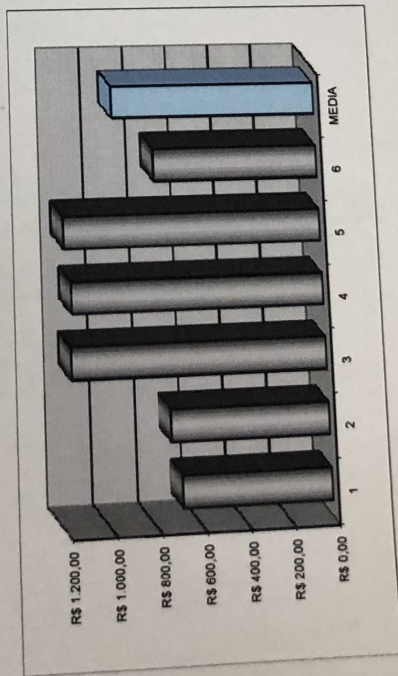
GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 983,83	Média	R\$ 939,83
Desvio Pad.	209,48	Desvio Pad.	245,60
Coef. Var.	<b>21,29</b>	Coef. Var.	<b>26,13</b>



Antes

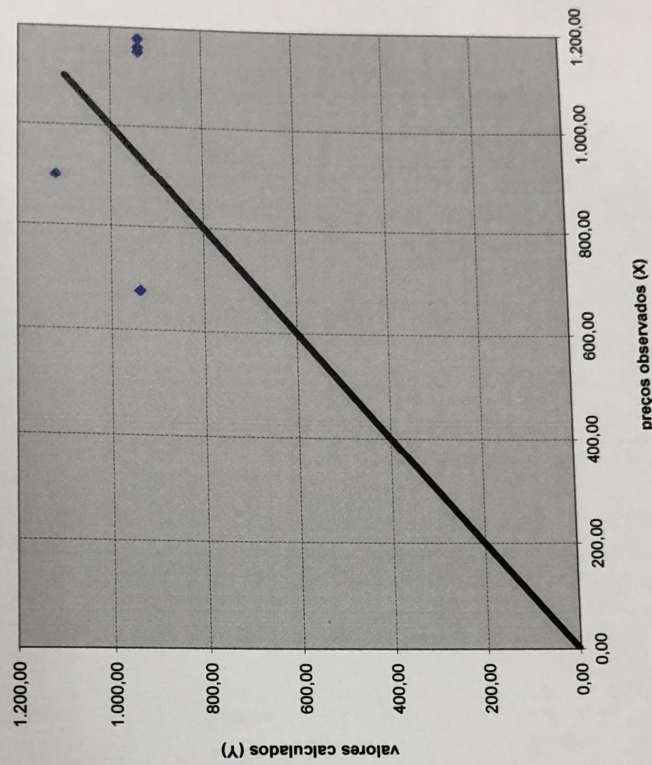


Depois

GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	675,00	939,83
2	900,00	1.119,83
3	1.160,29	939,83
4	1.150,38	939,83
5	1.177,32	939,83
6	840,00	1.023,83

Escala da Bissetriz	
X	Y
0	0
1.100,00	1.100,00




428  
~~130~~  
~~130~~  
 130  
 2

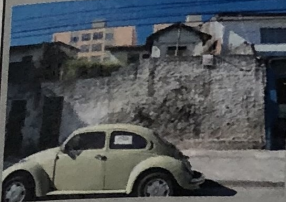


Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

132135  
P 1430  
D

**Elementos Amostrais:**

	<b>Elemento Amostral :</b> nº 05		Data : 05.11.2012		Cidade: São Bernardo do Campo				
	Endereço: Rua vital Brasil - nº 1209 - **								
	Fonte / Telefone: Rafael: 3774-4000								
	Padrão construtivo: Galpão Médio			Bairro: Taboão					
	Formato: Regular			Zona : **					
	Área equivalente: 510 m²		Área de Terreno: 600 m²		Testada: 20 metros				
	Custo Unitário: R\$		Coef.ajuste padrão: 1,2		Construção: 510				
			Idade aparente: 15 anos		Est.Cons: regular				
	,, Status: Ofertado								
	Preço: R\$ 1.400.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 2745,10		Área terreno: 2.333,33		
Fatores		Localiz.: 1		Área: 1		Topog.: 1		Opcional1: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.: 1.177,32			

	<b>Elemento Amostral :</b> nº 06		Data : 05.11.2012		Cidade: São Bernardo do Campo				
	Endereço: Rua vital Brasil - nº 1169 - **								
	Fonte / Telefone: Marta: 4173-1515								
	Padrão construtivo: vazio			Bairro: Taboão					
	Formato: Regular			Zona : **					
	Área equivalente: 0 m²		Área de Terreno: 300 m²		Testada: 10 metros				
	Custo Unitário: R\$ 1020,52		Coef.ajuste padrão: 0		Construção: 0				
			Idade aparente: 0 ano		Est.Cons: regular				
	,, Status: Ofertado								
	Preço: R\$ 280.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 0,00		Área terreno: 933,33		
Fatores		Localiz.: 1		Área: 1		Topog.: 0,9		Opcional1: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		R\$ Homog.: 756,00			



Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

133  
~~131~~  
~~130~~  
D

**ANEXO II**  
**DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO**



edica



Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

134 132/137  
P

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO - RUA DR. VITAL BRASIL Nº243 - TABOÃO  
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP



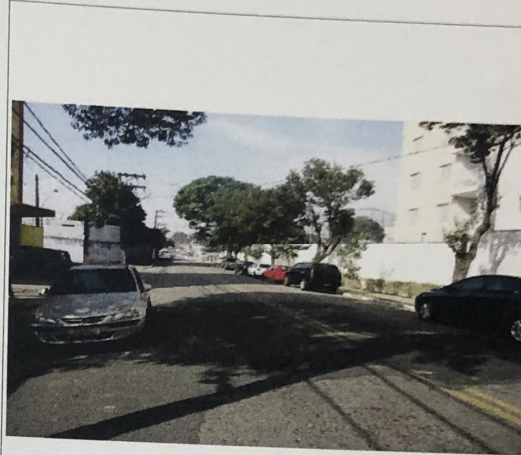
Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

135  
~~133~~  
~~130~~

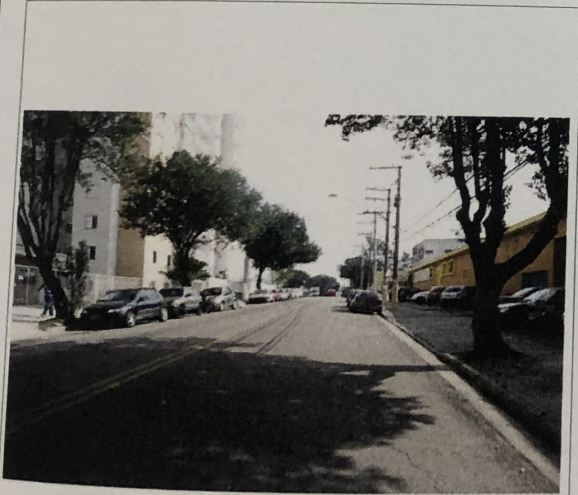
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



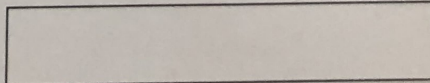
FACHADA - RUA DR. VITAL BRASIL, N°  
243



VIA DE ACESSO - RUA DR. VITAL BRASIL



VIA DE ACESSO - RUA DR. VITAL BRASIL





136  
~~134~~  
139  
209

Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



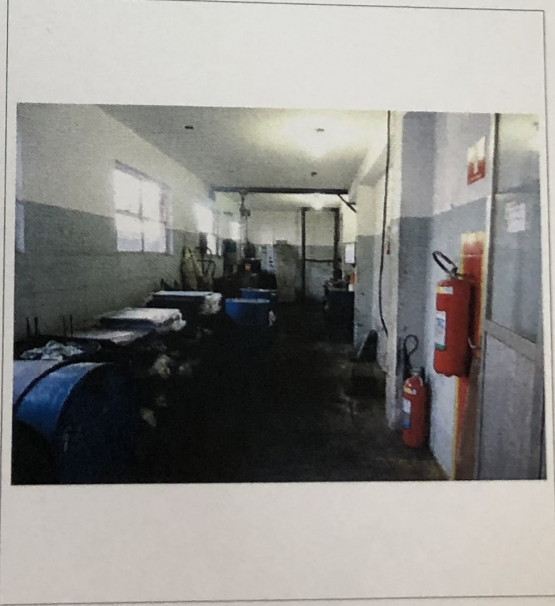
EDIFICAÇÃO 1 - DEPÓSITO DE PRODUTOS ACABADOS



EDIFICAÇÃO 1 - DEPÓSITO DE PRODUTOS ACABADOS



EDIFICAÇÃO 2 - MANUTENÇÃO

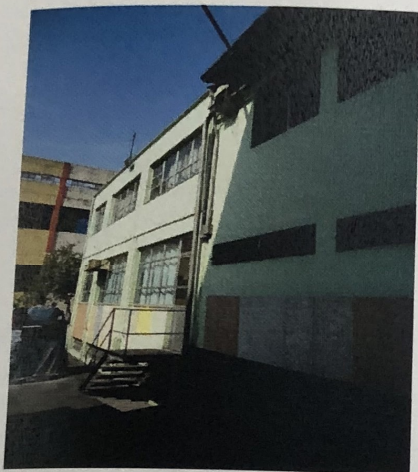


EDIFICAÇÃO 2 - MANUTENÇÃO



138  
136

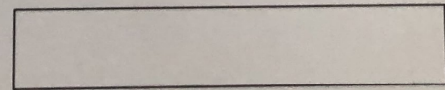
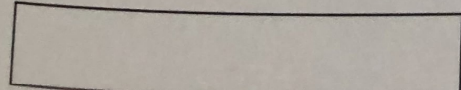
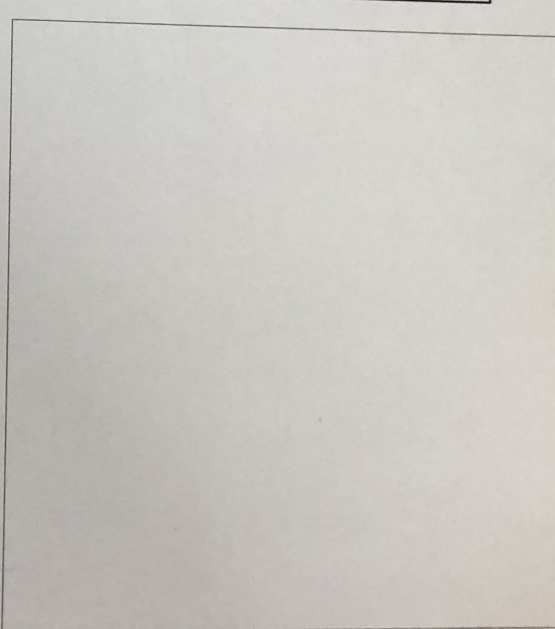
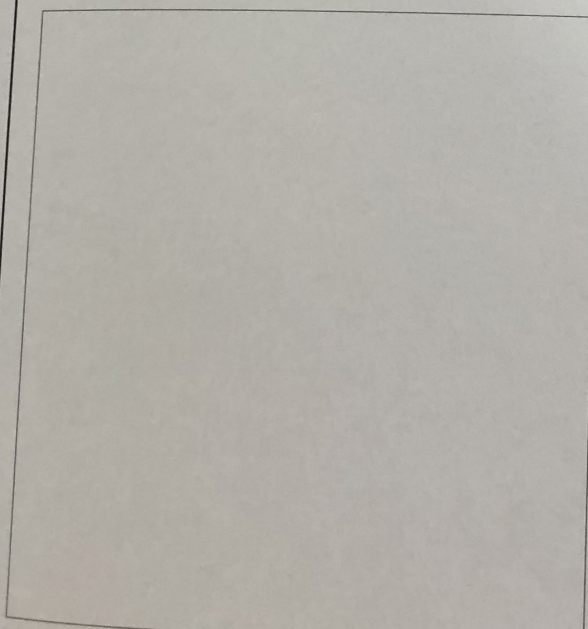
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



EDIFICAÇÃO 7 - PRÉDIO ADMINISTRATIVO



EDIFICAÇÃO 8 - COBERTURAS





Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

~~137~~  
137  
~~135~~  
135

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



EDIFICAÇÃO 3 - GALPÃO INDUSTRIAL



EDIFICAÇÃO 4 - GALPÃO INDUSTRIAL



EDIFICAÇÃO 5 - PORTARIA



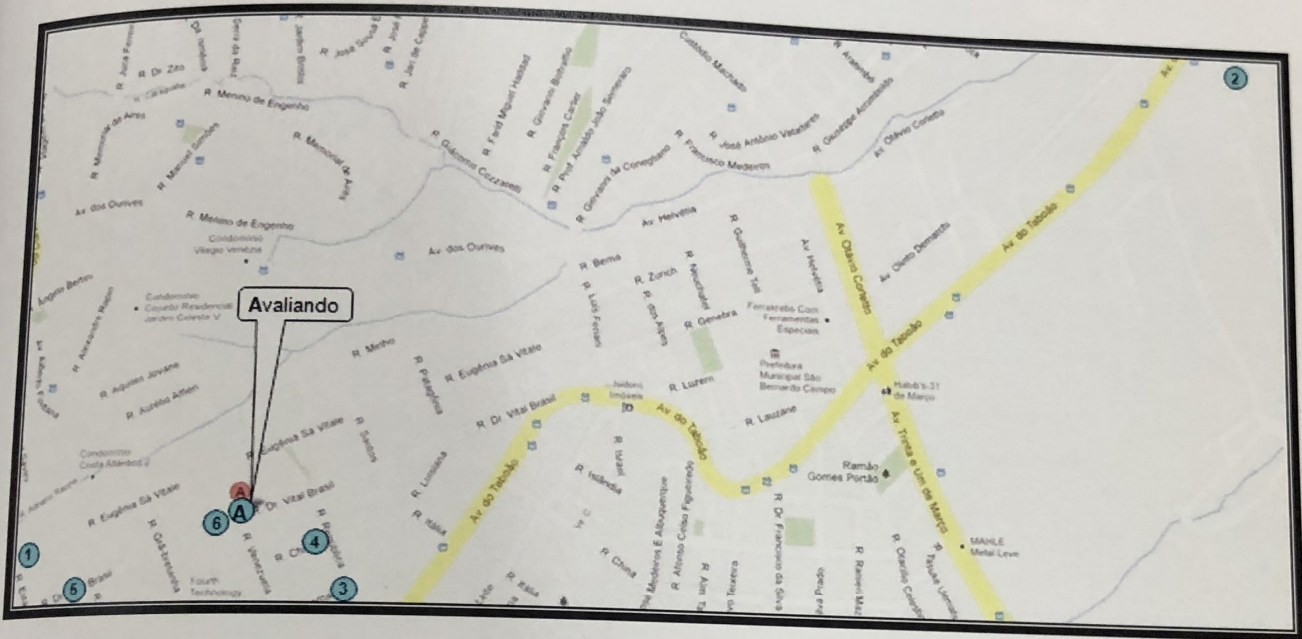
EDIFICAÇÃO 6 - PRÉDIO ADMINISTRATIVO



Luiz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

140 138  
P

### CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



indicag