

**Luis Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE  
FALÊNCIAS DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP.

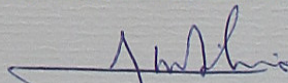
REF.: PROCESSO Nº 583.00.2005.110602-3 - 1º OFÍCIO

ACÇÃO: FALÊNCIA

FALIDO: FREE LONDON IND. E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA.

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO, perito judicial nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos que lhe foram confiados vem, mui respeitosamente, oferecer o seu LAUDO para a oportuna juntada aos autos.

São Paulo, 24 de outubro de 2006.



**LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO**

Perito

Pós Graduado "lato sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.

Pós Graduado "lato sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.



**Luiz Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

463

**I - PRELIMINARES**

**I.1 - INTERESSADO:**

Juízo de Direito da 1ª Vara de Falências do Foro Central da Capital - SP.

**I.2 - PROPRIETÁRIO:**

Free London Indústria e Comércio de Calçados Ltda.

**I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO:**

Trata-se de determinar o valor de mercado de imóvel urbano.

**I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

I.4.1 - Individualização:

Trata-se de avaliar o imóvel objeto da matrícula nº 120.853 do 15º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo - SP;

I.4.2 - Informações Complementares:

I.4.2.1 - Na presente avaliação admite-se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

de



***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

1.4.2.2 – Este signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

**1.5 - PRESCRIÇÕES NORMATIVAS:**

O presente trabalho atende às seguintes normas:

1.5.1 - "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".



502

169

**Luis Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---

## **II - VISTORIA**

No dia 22 de outubro do corrente ano, este perito judicial, efetuou a vistoria do imóvel objeto deste feito, devidamente documentado através das fotografias anexadas a este Laudo.

### **II.1 - LOCALIZAÇÃO**

O imóvel objeto do presente feito está localizado na Rua Águas de Xapecó nº 330, Bairro Parque Edu Chaves, Município e Comarca de São Paulo - SP.

### **II.2 - ACESSO**

O acesso ao imóvel é feito pela Rua Águas de Xapecó diretamente.

### **II.3 - CARACTERÍSTICAS**

O imóvel objeto do presente feito está situado em zona mista do município de São Paulo.



✓  
512

**Luiz Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---

**II.4 - DO TERRENO**

A topografia do imóvel objeto da presente lide é plana.

**II.5 - DAS BENFEITORIAS**

O imóvel avaliando consiste de um galpão comercial em alvenaria, uma edícula em alvenaria, uma simples cobertura na frente e uma nos fundos, contendo a área construída total de 689,00 metros quadrados, conforme levantamento efetuado no local.

**II.6 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais fornecidos à cidade de São Paulo.

**II.7 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA**

Em vistoria realizada no local do imóvel objeto desta lide, obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas que permitem visualizar o mesmo em todos os seus aspectos principais.



52

*Luiz Carlos de Mello Ribeiro*

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---



**Foto 01:** Vista da Rua Águas de Xapecó. O observador encontra-se defronte ao imóvel avaliando olhando em direção ao centro de São Paulo.



502  
472

**Luis Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---



**Foto 02:** Vista da Rua Águas de Xapecó. O observador encontra-se defronte ao imóvel avaliando olhando em direção oposta à foto anterior.



502

173

**Luis Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---



**Foto 03:** Rua Águas de Xapecó nº 330. Vista da frente do imóvel.



502

44  
41  
70

***Luis Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---



**Foto 04:** Rua Águas de Xapecó nº 330. Vista do corredor lateral direito.

OK



**Luiz Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

125  
10



**Foto 05:** Rua Águas de Xapecó nº 330. Vista da edícula.

LC



**Luiz Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

476  
~



**Foto 06:** Rua Águas de Xapecó nº 330. Vista do recuo frontal, onde está instalada uma simples cobertura.

JK

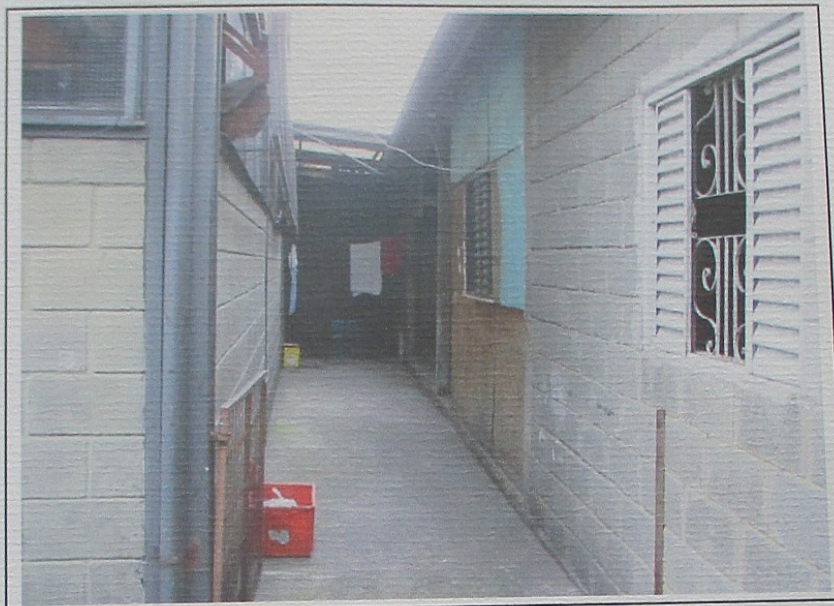


*Luis Carlos de Mello Ribeiro*

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

12



**Foto 07:** Rua Águas de Xapecó nº 330. Vista do corredor existente entre o galpão e a edícula e simples cobertura dos fundos.

de



**Luiz Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

148  
13



**Foto 08:** Rua Águas de Xapecó nº 330. Vista interna do galpão - produção.

**Piso:** concreto

**Revestimento:** bloco aparente

**Pintura:** óleo até 2,00m / látex no restante

**Forro:** nihil

**Esquadrias:** ferro

*Handwritten signature or mark.*



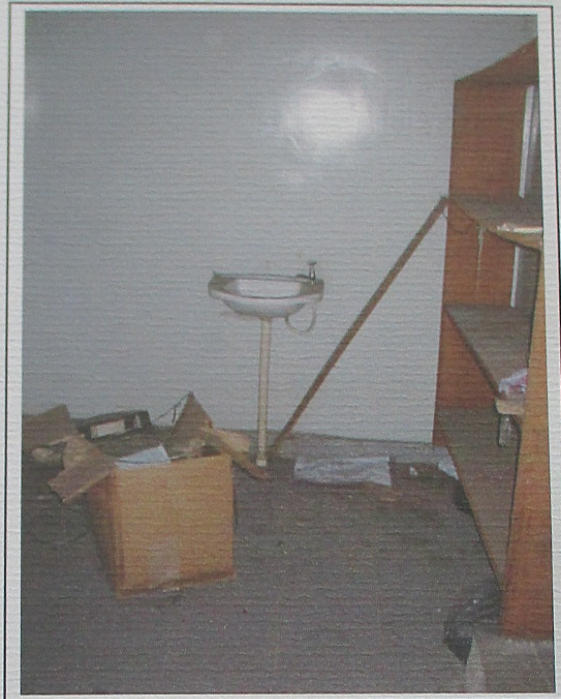
502  
479  
14

**Luiz Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---



**Foto 09:** Rua Águas de Xapecó nº 330. Vista da despensa da cozinha.

**Piso:** cerâmico

**Revestimento:** massa corrida

**Pintura:** óleo

**Forro:** laje

**Esquadrias:** ferro



52  
150  
15

**Luis Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---



**Foto 10:** Rua Águas de Xapecó nº 330. Vista da cozinha.

**Piso:** cerâmico

**Revestimento:** massa corrida

**Pintura:** óleo

**Forro:** laje

**Esquadrias:** ferro



**Luis Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

512  
16  
LCS



**Foto 11:** Rua Águas de Xapecó nº 330. Vista do refeitório.

**Piso:** cerâmico

**Revestimento:** massa corrida

**Pintura:** óleo

**Forro:** laje

**Esquadrias:** ferro

LCS



cl  
cna

**Luiz Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---

LCR 17



Foto 12: Rua Águas de Xapencó nº 330. Vista da sala de estoque.

Piso: cerâmico

Revestimento: bloco à vista

Pintura: látex

Forro: laje

Esquadrias: ferro



502

1803/18

**Luis Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



**Foto 13:** Rua Águas de Xapecó nº 330. Vista do banheiro feminino no piso inferior.

**Piso:** cerâmico

**Revestimento:** azulejo até 2,20m / restante massa fina

**Pintura:** látex

**Forro:** laje

**Esquadrias:** ferro



**Luis Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

18/10



**Foto 14:** Rua Águas de Xapecó nº 330. Vista do banheiro masculino no piso inferior .

**Piso:** cerâmico

**Revestimento:** Azulejo até 2,20m / restante massa fina

**Pintura:** látex

**Forro:** laje

**Esquadrias:** ferro

✍



**Luis Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

512  
H6  
31



**Foto 16:** Rua Águas de Xapencó nº 330. Outra vista interna do galpão - produção.

**Piso:** concreto

**Revestimento:** bloco à vista

**Pintura:** óleo até 2,00m / látex no restante

**Forro:** nihil

**Esquadrias:** ferro

jk



**Luis Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

HB  
22



**Foto 17:** Rua Águas de Xapecó nº 330. Vista dos escritórios.

**Piso:** cerâmico

**Revestimento:** massa corrida

**Pintura:** látex

**Forro:** acústico

**Esquadrias:** ferro

de



502

**Luis Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 – Membro Titular do IBAPE

1588  
/

23



**Foto 18:** Rua Águas de Xapecó nº 330. Outra vista dos escritórios.

**Piso:** cerâmico

**Revestimento:** massa corrida

**Pintura:** látex

**Forro:** acústico

**Esquadrias:** ferro

8



512

489 24

**Luiz Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



**Foto 19:** Rua Águas de Xapecó nº 330. Outra vista dos escritórios.

**Piso:** cerâmico

**Revestimento:** massa corrida

**Pintura:** látex

**Forro:** acústico

**Esquadrias:** ferro



**Luiz Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

100  
25



**Foto 20:** Rua Águas de Xapecó nº 330. Vista do banheiro masculino no piso superior.

**Piso:** cerâmico

**Revestimento:** azulejo até o teto

**Pintura:** látex no forro

**Forro:** laje

**Esquadrias:** ferro

8

Dirija-se ao 2º andar

Sala 214 – Setor de Pesquisas



**Luiz Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

26

### **III - AVALIAÇÃO**

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

#### **III.1 - MÉTODOS DE AVALIAÇÃO**

##### **III.1.1 - Método Comparativo**

É aquele em que o valor do imóvel - ou de suas partes constitutivas - é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

##### **III.1.2 - Método do Custo**

É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras, iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).



**Luiz Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

492  
27

**III.1.3 – Método da Renda**

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

**III.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO**

**III.2.1 - DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

**III.2.1.1 - VALOR BÁSICO UNITÁRIO**

No presente caso, utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor unitário de terreno, valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao mesmo.

O valor unitário de terreno para o imóvel sito à Rua Águas de Xapocó nº 330, será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do anexo 01, cujo valor devidamente demonstrado no mesmo anexo é de:

$$V_{\text{unitário}} = \text{R\$ } 116,99/\text{m}^2$$

ff



**Luis Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

403 2R

**III.2.1.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO**

A avaliação do terreno objeto do presente feito será dada pela aplicação direta do valor unitário pesquisado e homogeneizado para a situação do imóvel valorando, resultando:

$$V_t = v_u \times S, \text{ onde :}$$

$V_t$  = valor do terreno avaliado

$v_u$  = valor unitário de terreno = R\$ 116,99/m<sup>2</sup> – outubro de 2006

$S$  = 786,00m<sup>2</sup>

Do exposto, resulta:

$$V_t = \text{R\$ } 116,99/\text{m}^2 \times 786,00\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 91.954,00 \text{ – outubro de 2006}$$

**III.3. – CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA**

O valor da benfeitoria é dado pela seguinte fórmula

geral:

$$V_b = A_c \times v_c \times (1-D),$$

onde :

$V_b$  = Valor da benfeitoria

$A_c$  = Área de construção

$v_c$  = valor unitário de venda da construção, em R\$/m<sup>2</sup>

8



**Luiz Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

19/04/20

(1-D) = Depreciação.

### III.3.1 - ÁREA DE CONSTRUÇÃO

Consoante dados obtidos nos autos e confirmados quando de nossas diligências realizadas no local do imóvel avaliando, tem-se:

$$A_{c-\text{galpão}} = 531,00 \text{ m}^2$$

$$A_{c-\text{edícula}} = 21,00 \text{ m}^2$$

$$A_{c-\text{coberturas}} = 137,00 \text{ m}^2$$

### III.3.2 - VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Basear-se-á no estudo desenvolvido pelo IBAPE para revisão e substituição do trabalho da Comissão de Peritos nomeada pelo provimento nº 02.86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal, trabalho este revisto para o mês de Março de 2.002, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos na Norma de Avaliações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, onde considerando-se o padrão de acabamento, classificar-se-ão as construções como sendo do tipo "galpão padrão médio – intervalo médio", "residência padrão econômico – intervalo médio" (para a edícula), e "cobertura padrão simples – intervalo médio", cujos valores de venda são obtido através da seguinte fórmula:

$$V_{c-\text{galpão}} = 1,100 \times H_8 2QN = 1,100 \times R\$ 960,70/\text{m}^2 = R\$ 1.056,77/\text{m}^2$$

$$V_{c-\text{edícula}} = 0,655 \times H_8 2QN = 0,655 \times R\$ 960,70/\text{m}^2 = R\$ 629,25/\text{m}^2$$

$$V_{c-\text{cobertura}} = 0,100 \times H_8 2QN = 0,100 \times R\$ 960,70/\text{m}^2 = R\$ 96,07/\text{m}^2$$

df



## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

495  
30

### **III.3.3 - DEPRECIÇÃO**

Para a depreciação, adotar-se-á a tabela da Comissão de Peritos do trabalho já citado, acrescida da depreciação físico funcional, obtendo-se o seguinte valor:

$$F_{ob-galvão} = 0,7944$$

$$F_{ob-edícula} = 0,8368$$

$$F_{ob-cobertura} = 0,4848$$

### **III.3.4 - CÁLCULO DO VALOR BENFEITORIA**

O valor da benfeitoria será dado por:

$$V_b = (531,00m^2 \times R\$ 1.056,77/m^2 \times 0,7944) + (21,00m^2 \times R\$ 629,25/m^2 \times 0,8368) + (137,00m^2 \times R\$ 96,07/m^2 \times 0,4848)$$

$$V_b = R\$ 463.211,00 - outubro de 2006$$

### **III.4 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

O valor do imóvel será dado pela soma do terreno e da benfeitoria, ou seja:

→ Valor do terreno ..... R\$ 91.994,00

→ Valor da benfeitoria ..... R\$ 463.211,00

→ Valor do imóvel ..... **R\$ 555.205,00**

$V_{imóvel} = R\$ 555.205,00$  (quinhentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e cinco reais) – outubro de 2006

*[Handwritten signature]*



512  
Luis Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

LAG  
31

#### IV - CONCLUSÃO

Estima-se o valor do imóvel (em números redondos), referente à matrícula 120.853 do 15º CRI da Capital - SP, para o mês de outubro de 2006 em:

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 555.200,00 (quinhentos e cinquenta e cinco mil e duzentos reais) - outubro de 2006**

RUA CAMILO NADER Nº 371, cj. 13, VILA MORUMBI - SÃO PAULO - SP - CEP: 05688-032  
E-MAIL: [demelloribeiro@ajato.com.br](mailto:demelloribeiro@ajato.com.br) - FONE/FAX: (11)3759-2381

JK

Dirija-se a

Sala 214 - Setor de Pesquisas



**Luis Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

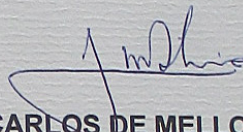
Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

132

**V - ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente laudo que consta de 32 (trinta e duas) folhas deste papel impressas e rubricadas de um só lado, exceto esta e a primeira que seguem datadas e assinadas para todos os fins de DIREITO, acrescido de 03 anexos.

São Paulo, 24 de outubro de 2006.



**LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO**

Perito

Pós Graduado "latu sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.

Pós Graduado "latu sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.

**RELAÇÃO DE ANEXOS**

- 1.) Pesquisa e homogeneização de valores - Rua Águas de Xapecó.
- 2.) Mapa de localização do imóvel.
- 3.) ART - Anotação de Responsabilidade Técnica.

---

RUA CAMILO NADER Nº 371, cj. 13, VILA MORUMBI - SÃO PAULO - SP - CEP: 05688-032  
E-MAIL: demelloribeiro@ajato.com.br - FONE/FAX: (11)3759-2381



*Luis Carlos de Mello Ribeiro*

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

512  
LCS

# ANEXO 01

---

RUA CAMILO NADER Nº 371, cj. 13, VILA MORUMBI, SÃO PAULO – SP – CEP: 05688-032  
E-MAIL: demelloribeiro@ajato.com.br - FONE/FAX: (11)3759-2381

8

Dirija-se ao 2º andar

Sala 214 – Setor de Pesquisas



Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

ANEXO 01 - CRITÉRIOS DE HOMOGENIZAÇÃO PARA O  
IMÓVEL SITUADO NA RUA ÁGUAS DE XAPECÓ N° 330

Para avaliação do apartamento foi empregado pelo Perito a **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos**, elaboradas por membros titulares do Departamento de São Paulo do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

1 - Do método empregado para avaliação:

O método de avaliação para o caso é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, onde os valores dos imóveis são determinados por comparação com outros semelhantes, os quais têm seus preços conhecidos no mercado imobiliário por ofertas livres, da mesma região geo-econômica.

2 - Das pesquisas de valores e tratamentos dos dados:

Este Perito procedeu às homogeneizações, obedecendo aos seguintes princípios:

- a) A coleta de dados deve trazer todas as informações disponíveis que permitam ao avaliador formar sua convicção do valor;
- b) A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto:



**Luiz Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

- 500
- b.1) à correta identificação dos elementos comparativos, deverá constar endereço completo e a especificação das principais variáveis levantadas, mesmo as não utilizadas no modelo (o maior número de dados possíveis do elemento que serviu como pesquisa, mesmo que não utilizadas);
- b.2) à isenção e identificação das fontes de informação de forma a permitir sua conferência (imobiliárias, procuradores ou particulares);
- b.3) o número de elementos efetivamente utilizados maior ou igual a 05 (cinco);
- b.4) à sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito a sua situação (local), ao grau de aproveitamento (zoneamento) e às características físicas (finalidade a que se destina);
- b.5) à sua contemporaneidade referente aos elementos, ou seja, se os comparativos foram pesquisados a mesma época.
- c) Deverão ser desconsiderados os elementos que não estejam na mesma região geo-econômica ou não possuam características dimensionais e de aproveitamento similares as do imóvel avaliado;
- d) Neste nível de rigor, o tratamento dispensado aos elementos para serem levados à formação do valor pode ser feito através de estatística descritiva, homogeneizando-se os elementos observados, quando não perfeitamente



**Luis Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

comparáveis, admitindo-se a utilização de ponderações ou fatores empíricos, se consagrados ou resultantes de levantamentos estatísticos de mercado, estes desde que plenamente justificados:

d.1) Se a moda não estiver nos termos do item 1.5.1, ou seja, "...para uso desta norma, essa expressão monetária de valor deverá corresponder, ao preço médio que seria obtido, em uma data de referência, em negociações que atendessem à lei da oferta e da procura por elementos amostrais semelhantes, ou à sua moda, quando estiver evidenciada de forma inequívoca..." deverão ser eliminados, de início, aqueles acima ou abaixo de 30% da média, calculando-se nova média e limites pelo mesmo princípio. No caso dos dados eliminados na primeira etapa, que estiverem dentro desses novos limites, deverão ser reincluídos no rol, para serem repetidas as mesmas operações, até que todos os componentes do mesmo atendam ao intervalo de mais ou menos 30% em torno da última média;

d.2) A transformação do preço com pagamento a prazo de um elemento para o preço à vista será feita com a adoção de uma taxa de desconto, efetiva, líquida e representativa da média praticada pelo mercado financeiro, à data correspondente a esse elemento, discriminando-se a fonte.



**Luiz Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

**3.2 - Do método empregado para avaliação do terreno:**

O método de avaliação para o caso é o *Comparativo de Dados de Mercado*, onde os valores dos imóveis são determinados por comparação com outros semelhantes que têm seus preços conhecidos no mercado imobiliário por ofertas livres, da mesma região geo-econômica, com características semelhantes, tendo sido coletados diversos elementos ofertados.

**3.3 - Das pesquisas de valores e tratamentos dos dados:**

Este Perito realizou pesquisa na micro-região da em que se situam os imóveis objeto do presente feito, tendo sido aproveitado todos os elementos, e assim procedeu-se às homogeneizações, obedecendo aos seguintes princípios:

a) Para os lotes foi levada em conta a influência de área, profundidade e testada, preferencialmente inferidas, em relação ao valor unitário, através de modelos de regressão.

b) A profundidade equivalente estando dentro dos limites mínimo e máximo das profundidades estabelecidas para a zona dos peritos, como correspondente ao aproveitamento economicamente recomendado ou resultante de imposições legais, a avaliação dos



**Luis Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

503

terrenos será feita pelo valor do metro quadrado, determinado pela expressão:

$$V_t = A_t \times V_u$$

c) Se a profundidade equivalente for inferior às mínimas e estiver acima da metade das mesmas ( $1/2 P_{mi}$  « Pé «  $P_{mi}$ ), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u \times (P_e/P_{mi})^{0,50}$$

d) Se a profundidade equivalente for superior às máximas até o dobro das mesmas ( $P_{ma}$  « Pé «  $2 * P_{ma}$ ), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$V_t = A_t \times V_u \times (P_{ma}/P_e)^{0,50}$$

Obs.: Para profundidades menores que  $1/2 P_{mi}$  ou maiores que  $2 P_{ma}$  é mantido o valor por metro quadrado obtido para esse limite.

§ Único: Em terrenos suscetíveis de incorporação por permissão legal e vocação econômica,  $P_{ma}$  pode ir até três vezes a testada principal.

e) A influência de frente será levada em conta no valor ( $V_t$ ), através de relação entre a projetada ( $F_p$ ) e a de referência ( $F_r$ ), através da seguinte expressão:

5



**Luis Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

$Cf = (Fp/Fr)^{0,25}$  dentro dos limites  $Fr/2 \ll Fp \ll 2 Fr$  onde para a zona 8 do Grupo III do IBAPE é recomendada  $Fr = 10,00 m$ .

f) Os lotes de frentes múltiplas e/ou esquina devem ser avaliados observando-se as vantagens ou desvantagens decorrentes das suas características especiais podendo sê-los como terrenos de uma frente, dando-se valorizações pelas demais, neste caso, a profundidade equivalente a considerar deve ser o resultado da divisão da área apenas pela medida da frente principal. O coeficiente de valorização pela esquina (**Ce**) será determinado pela seguinte fórmula:

$$Fp \ll Fr - Pe \ll Pmi$$

*No caso presente a norma preconiza a não consideração de tal fator.*

Quanto aos fatores de melhoramentos, superfície e acessibilidade, para os elementos que serviram como comparativos foram todos desconsiderados tendo em vista a sua proximidade e semelhança ao avaliando. Especial atenção teve o fator topografia que influencia sobre maneira o valor final dos lotes a serem valorados.

Quanto ao fator de fonte ou fator de elasticidade dos negócios, este Perito nas pesquisas de mercado, observou que as imobiliárias ou particulares chegam até 10% de desconto do valor pedido quando para pagamento à vista, valor este também adotado por norma.



512

**Luis Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

506

Para efeito de compreensão dos cálculos do laudo em questão, passaremos a apresentar a seguinte simbologia:

At = área do terreno;

Cr = coeficiente de valorização ou desvalorização pela frente;

Fe = frente efetiva do terreno;

Fr = frente de referência;

Pe = profundidade equivalente (área dividida pela frente efetiva);

Pma = profundidade máxima recomendada para a zona;

Pmi = profundidade mínima recomendada para a zona;

Vu = valor unitário básico de terreno por metro quadrado;

**3.4 - Das pesquisas de valores e tratamentos dos dados:**

As pesquisas de mercado foram colhidas em imobiliárias próximas ao local do imóvel avaliado, por meio de corretores, placas e faixas indicativas dos imóveis a venda.

Os tratamentos dos dados para a homogeneização foram elaborados conforme as normas, assim, para os valores obtidos nas homogeneizações foi observada a **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP**.

Apresenta-se a seguir os elementos de pesquisa com a devida homogeneização, bem como a valoração do imóvel objeto.



# Luis Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

512  
906

## ELEMENTO 01

Tipo : Terreno  
Endereço : Rua Aperibé, 369  
Bairro : Parque Edu Chaves  
Setor : 066  
Quadra : 037

Data: 17/10/2006

### DADOS DA REGIÃO

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

Zona : ZM3A  
I.F. : 44,81 / 6

### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta

Valor : 200.000,00

### DADOS DO TERRENO

Area : 480,00  
Testada : 12,00  
Topografia : Em nivel

Situação : Meio de Quadra  
Formato : Regular

### DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Galpão comercial  
Padrão : GSi  
Area Térreo : 0,00  
Area Superior : 0,00

Idade : 30 anos  
Valor Constr. : 0,00  
Area Total : 370,00

### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Guapira Imóveis  
Endereço - Avenida Guapira, 1962  
Contato - Sr. Marcelo

### OBSERVAÇÕES

- 1 - Galpão comercial - Padrão Simples - 30 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes

Fone: 6951-5166



8/10



# Luis Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

507

## ELEMENTO 02

Data: 17/10/2006

Tipo : Terreno  
Endereço : Avenida Mendes da Rocha, 1419 - esquina  
Bairro : Parque Edu Chaves  
Setor : 066  
Quadra : 149

Zona : ZM3A  
I.F. : 171,01 / 6

DADOS DA REGIÃO  
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,  
Pavimentação, Coleta Lixo, Comércio, Assist.Médica, Guias/Sarj.,  
Bancos, Correios, Escolas, Recreação, Canalização,

LIMITROFES  
Via 2 : esq. c/ Rua Paulino de Brito

Frete 2 : 40,00  
DADOS ECONOMICOS  
Modalidade : Venda I.F.2 : 169,02  
Natureza : Oferta Valor : 750.000,00

DADOS DO TERRENO  
Area : 800,00  
Testada : 20,00 Situação : Esquina  
Topografia : Em nível Formato : Regular

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Karisma Imóveis  
Endereço - Avenida Júlio Buono, 735  
Contato - Sr. Augusto

## OBSERVAÇÕES

1 - Terreno vago

Fone: 6201-0244



98



## Luis Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

### ELEMENTO 03

Tipo : Terreno  
Endereço : Avenida Edu Chaves - lado nº 1183  
Bairro : Parque Edu Chaves  
Setor : 066  
Quadra : 060

Data: 17/10/2006

DADOS DA REGIÃO  
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,  
Pavimentação, Coleta Lixo, Comércio, Assist. Médica, Guias/Sarj.,  
Bancos, Correios, Escolas, Recreação, Canalização,

### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta  
Valor : 240.000,00

### DADOS DO TERRENO

Area : 400,00  
Testada : 10,00  
Topografia : Em nivel  
Situação : Meio de Quadra  
Formato : Regular

### DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Contil Imóveis  
Endereço - Avenida Luis Stamatis, 366  
Contato - Sra. Bete

### OBSERVAÇÕES

1 - Terreno vago

Fone: 6241-1516





# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

509

## ELEMENTO 04

Data: 17/10/2006

Tipo : Terreno  
Endereço : Avenida Sanatório, 1418  
Bairro : Parque Edu Chaves  
Setor : 066  
Quadra : 064

Zona : ZM3A  
I.F. : 170,79 / 6

DADOS DA REGIÃO  
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,  
Pavimentação, Coleta Lixo, Comércio, Assist. Médica, Guias/Sarj.,  
Bancos, Correios, Escolas, Recreação, Canalização,

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta  
Valor : 130.000,00

## DADOS DO TERRENO

Area : 203,00  
Testada : 7,00  
Topografia : Em nivel  
Situação : Meio de Quadra  
Formato : Regular

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Constr. residencial  
Padrão : REC  
Area Térreo : 0,00  
Area Superior : 0,00  
Idade : 32 anos  
Valor Constr. : 0,00  
Area Total : 120,00

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Proprietário  
Endereço - No local  
Contato - Sr. Sebastião

Fone: 4486-3412

- OBSERVAÇÕES  
1 - Constr. residencial - Padrão Econômico - 32 anos  
2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



H &



## Luis Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

510

### ELEMENTO 05

Data: 17/10/2006

Tipo : Terreno  
Endereço : Rua Alto Paraguai, 236 - esquina  
Bairro : Parque Edu Chaves  
Setor : 066  
Quadra : 363  
Zona : ZM3A  
I.F. : 170,02 / 6

### DADOS DA REGIÃO

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

### LIMITROFES

Via 2 : esq. c/ Rua Francisco Alves Bezerra  
Frente 2 : 22,00 I.F.2

### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 170,41  
Natureza : Oferta : 70.000,00

### DADOS DO TERRENO

Area : 132,00 Situação : Esquina  
Testada : 6,00 Formato : Regular  
Topografia : Em nível

### DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Eisa Imóveis  
Endereço - Avenida Roland Garros, 1600  
Contato - Sr. Joel

Fone: 6246-2000

### OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL



12



# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Empresário de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464635 - Membro Titular do IBAPE

SLL

Data: 17/10/2006

## OBJETO 06

Tipo : Terreno  
Endereço : Rua Alto Paraguai, 256  
Bairro : Parque Edu Chaves  
Setor : 066  
Quadra : 363  
Zona : ZM3A  
I.F. : 170,02 / 6

DADOS DA REGIÃO  
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,  
Pavimentação, Coleta Lixo, Comércio, Assist.Médica, Gulas/Sarj.,  
Bancos, Correios, Escolas, Recreação, Canalização,

DADOS ECONOMICOS  
Modalidade : Venda  
Oferta : Oferta  
Valor : 100.000,00

DADOS DO TERRENO  
Natureza : 132,00  
Área : 6,00  
Testada : Em nível  
Situação : Meio de Quadra  
Formato : Regular

Topografia  
DADOS DA CONSTRUÇÃO  
Tipo Construção: Constr. residencial  
Padrão : REC  
Idade : 32 anos  
Área Térreo : 0,00  
Valor Constr. : 0,00  
Área Superior : 0,00  
Área Total : 100,00

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Gina Imóveis  
Endereço - Rua Baltazar de Moraes, 95  
Contato - Sr. Mendes  
Fone: 6983-2121

OBSERVAÇÕES  
1 - Constr. residencial - Padrão Econômico - 32 anos  
2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



13



# Luis Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

512

## ELEMENTO 07

Data: 17/10/2006

Tipo : Terreno  
Endereço : Rua Bom Jesus da Cachoeira, 136 - esquina  
Bairro : Parque Edu Chaves  
Setor : 066 Zona : ZM3A  
Quadra : 065 I.F. : 170,54 / 6

DADOS DA REGIÃO  
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,  
Pavimentação, Coleta Lixo, Comércio, Assist.Médica, Guias/Sarj.,  
Bancos, Correios, Escolas, Recreação, Canalização,

LIMITROFES  
Via 2 : esq. c/ Rua José Carlos Queirolo

Frente 2 : 15,00 I.F.2 : 170,02

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 95.000,00  
Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 75,00 Situação : Esquina  
Testada : 5,00 Formato : Regular  
Topografia : Em nivel

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial  
Padrão : RSi Idade : 18 anos  
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Area Superior : 0,00 Area Total : 115,00

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Biancalana Imóveis  
Endereço - Rua Dom Felipe Luis de Orleans, 678  
Contato - Sr. Mauricio Fone: 6955-4321

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 18 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



+ J



**LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO**  
Engenharia de Avaliações e Perícias

Planilha de cálculo  
Falência  
Processo nº 583.00.2005.110602-3/00000-000  
Falida: Frre London Ind. Com. De Calçados Ltda.

Elementos	Endereço	Valor Pedido	FF	Área m <sup>2</sup>	Frente m	Profundidade m	Área 1 Const.	Padrão	Fator Correção	Relação Fc
Avaliando	R.Águas de Xapecó nº 330			786,00	20,00	39,30	-	Gme	1,100	
01	R.Aperibé nº 369	200.000,00	0,9	480,00	12,00	40,00	370,00	Gsi	0,600	1,833
02	Av.Mendes da Rocha nº 1419	750.000,00	0,9	800,00	20,00	40,00	1,00	terreno	1,100	1,000
03	Av.Edú Chaves, lado nº 1183	240.000,00	0,9	400,00	10,00	40,00	1,00	terreno	1,100	1,000
04	Av.Sanatório nº 1418	130.000,00	0,9	203,00	7,00	29,00	120,00	Rec	0,655	1,679
05	R.Alto Paraguai nº 236	70.000,00	0,9	132,00	6,00	22,00	1,00	c/s/valor	1,100	1,000
06	R.Alto Paraguai nº 256	100.000,00	0,9	132,00	6,00	22,00	100,00	Rec	0,655	1,679
07	R.Bom J. da Cachoeira nº 136	95.000,00	0,9	75,00	5,00	15,00	115,00	Rsi	0,880	1,250

Rua Camilo Nader nº 371 - cj. 13  
Fone: (11) 3759-2381  
e-mail: demello@ribeiro@ajato.com.br

53

8



Planilha de cálculo  
Falência  
Processo nº 583.00.2005.110602-3/00000-000  
Falida: Frre London Ind. Com. De Calçados Ltda.

Elementos	H82N	Idade Aparente	Residual R-%	Referência Ir	Relação lap/lr	Estado Conservação	K Ross/Heideck	Foc	IF1	Relação IF	IF2	Ce <=1,10
	960,70	19	20	60	32	f	0,527	0,622	42,25		-	1,00
01	960,70	30	20	60	50	f	0,418	0,534	44,81	0,843	-	1,00
02	960,70	19	20	60	32	f	0,527	0,622	171,01	0,247	-	1,00
03	960,70	19	20	60	32	f	0,527	0,622	171,10	0,247	-	1,00
04	960,70	32	20	70	46	f	0,444	0,555	170,79	0,247	-	1,00
05	960,70	19	20	60	32	f	0,527	0,622	170,02	0,249	-	1,00
06	960,70	32	20	70	46	f	0,444	0,555	170,02	0,249	-	1,00
07	960,70	18	20	70	26	c	0,815	0,852	170,54	0,248	-	1,00

524

DF



**LUIZ CARLOS DE MELO RIBEIRO**  
Engenharia de Avaliações e Perícias

Planilha de cálculo

Falência

Processo nº 583.00.2005.110602-3/00000-000

Falida: Frre London Ind. Com. De Calçados Ltda.

Elementos	Índice FIPE	Índice Atualiz.	Vt	Vu1	Vu2
	267,1748				
01	267,1748	1,0000	66.025,63	97,96	97,96
02	267,1748	1,0000	674.343,11	138,45	138,45
03	267,1748	1,0000	215.343,11	105,10	105,45
04	267,1748	1,0000	75.076,28	92,87	92,87
05	267,1748	1,0000	62.343,11	142,15	142,15
06	267,1748	1,0000	55.063,57	125,56	125,06
07	267,1748	1,0000	2.666,14	13,52	expurgado
			TOTAL	715,61	701,94
			MEDIA	102,23	116,99
			30%+	132,90	152,09
			30%-	71,56	81,89

525  
M

Rua Camilo Nader nº 371 - cj. 13  
Fone: (11) 3759-2381  
e-mail: demello@ajato.com.br

JK



**Luís Carlos de Mello Ribeiro**

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

5/6  
2/4

# ANEXO 02

8



