

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA -
Arquiteto e Urbanista

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - SP.

O POLÍ
LAUDO

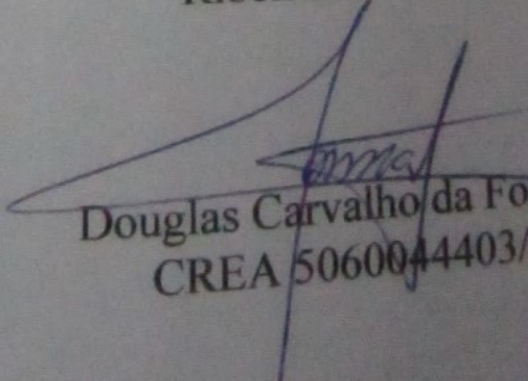
PROCESSO NR DE ORDEM 2073/05
01.2005.023987-6/000000-000

171101138 0321 07 0216464 01

Arquiteto e urbanista, registrado no CREA no. 5060044403/D, Cédula de
identidade no. 14.338.759, perito judicial nomeado nos autos da ação de
usurpação, que BANCO SAFRA S/A movem contra LAGE
COMERCIAL DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS LTDA e outro(s),
processo que tramita nesta Vara e respectivo Cartório, após proceder
às diligências e estudos necessários, vem respeitosamente, trazer suas conclusões
fundamentadas no seguinte,

LAUDO PERICIAL

Ribeirão Pires, 14 de outubro de 2011.


Douglas Carvalho da Fonseca
CREA 5060044403/D

LAUDO PERICIAL

Autos

Processo nº. 2073/05 – Execução de Título Extrajudicial

Requerente

BANCO SAFRA S/A

Requerido

*LAGE COMERCIAL DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS LTDA e
outro(s)*

SUMÁRIO

I - PRELIMINARES

II - VISTORIA

III - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

V - CONCLUSÃO

VI - ENCERRAMENTO

ANEXOS

ANEXO 1 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO 2 - PLANTA DO IMÓVEL

1 - Preliminares

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA -
Arquiteto e Urbanista

1 - Sobre a Ação:

1.1 - **Requerentes:** BANCO SAFRA S/A

1.2 - **Requerido:** LAGE COMERCIAL DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS
LTDA e outro(s),

1.3 - **Tipo:** Trata-se de Ação de Execução de Título Extrajudicial

1.4 - **Processo n°** 2073/05

Consta que na inicial

Alegam as Requerentes que,

1. O imóvel do requerido, foi dado como garantia ao cumprimento de todas as obrigações advindas da cédula de crédito n° 732.830-1 firmada entre as partes, conforme cláusula 3.1 do pacto, foi outorgada garantia hipotecária cedular, em segundo grau, por Antonio Lage e Silva e sua esposa Maria da Gloria Costa e Silva.

2. Tendo em vista o inadimplemento da referida cédula de crédito pela Executada, a partir da 11ª parcela, do total de 24 parcelas, o exeqüente vem ajuizar a presente ação executiva.

II - Vistoria

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA -
Arquiteto e Urbanista

1.1- Caracterização do terreno:

Lote urbano possui frente ao nível do logradouro. De esquina, uso misto residencial e comercial.

1.2- Localização:

Quadra: G

Lote: 20

Loteamento: Vila Bussocaba

R.: Rua Alfredo Sturlini, Nº 196

Perímetro Urbano - Osasco - SP.

Imóvel Inscrito na Prefeitura sob nº 23242.12.19.0001.00.000

Matriculado sob nº 47.175 do 1º Cartório de Imóveis de Osasco

1.3- Aspectos Físicos:

O lote Apresenta formato irregular, com topografia em aclave, seco, servido pelos melhoramentos e equipamentos públicos básicos, tais como: rede de água potável, rede de águas pluviais, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica e transporte coletivo, guias sarjetas e pavimentação asfáltica.

1.4 - Áreas

Dimensões: 7,00m no alinhamento da Rua Alfredo Sturlini; 20,30m em curva; 8,70m de frente para a Rua (2) Caetano Poli; do lado direito de quem da rua olha o terreno mede 22,00m, onde confronta com o lote 19; do outro lado mede 10,80m confrontando com o lote 21.

Área total= 343,00m²

1.5 - Utilização e Vocação:

O referido lote está inserido em loteamento de uso misto ou seja residencial e comercial.

Enquadra-se nas características do Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal

2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio
Que conforme a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE - 2005, compreendem as regiões dotadas de infra-estrutura básica e ocupadas com predominância de casas e rara presença de comércio. com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA
Arquiteto e Urbanista

1.6 - Descrição da Edificação

1.1 Tipo - Uso Misto - Comercial e Residencial

1.2 Programa Arquitetônico -

Térreo: Composto por Salão Comercial, Almojarifado, Escritório, 02 Banheiros.

1º Pavimento: Composto por Salão de Festas, Almojarifado, Cozinha, Despensa e 02 Banheiros.

2º Pavimento: Composto por 06 salas e 02 banheiros

Memorial Descritivo - Trata-se de uma edificação construída em alvenaria de blocos, revestida internamente e externamente com argamassa e pintura a base de PVA, revestimentos com azulejos nas áreas molhadas. Os pisos dos cômodos foram executados com piso cerâmico. A cobertura com laje e telhas de fibrocimento.

Área Edificada Total: 657,39m²

1.3 Uso - Comercial

1.4 Padrão - Médio

1.5 Idade Aparente - 25 anos

1.6 Estado da Construção - A edificação não apresenta problemas estruturais aparentes, e se encontra em regular estado de conservação

Vistoria realizada em 11.10.2011

Rua Áustria nº 547, Jardim Dois Melros, Ribeirão Pires - SP Cep 09402-080
fone: 4823-5418

III - Avaliação

1 - Avaliação do Terreno

1.1 - Metodologia

O terreno foi comparado a outros semelhantes, ofertados no mercado imobiliário da região, e homogeneizados pelo Tratamento por Fatores embasados na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e atendendo a boa técnica da engenharia de avaliações. Em conformidade com as NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da ABNT.

1.2 - Amostras

São imóveis que possuem semelhanças tais, passíveis de sofrer homogeneização para comparação com o imóvel avaliando. O Signatário realizou pesquisas com corretores das imobiliárias abaixo relacionadas, com o objetivo de buscar ofertas, transações e opiniões para apurar o real valor de mercado do avaliando.

- IMOB. TORRES - Corretor: Katia
- NUNES IMÓVEIS - Corretor: Ana Lucia
- ESPERANÇA IMÓVEIS - Corretor: Vanderlei
- ZEQUINHA IMÓVEIS - Corretor: Barbosa
- LIBRA IMÓVEIS - Corretor: Valter
- NOVA CASA IMÓVEIS - Corretor: Rosana

1.3 - Critérios

Foram coletadas 09 amostras de ofertas e transações em áreas próximas do imóvel em questão, que foram homogeneizadas pelos fatores de ajuste previsto na Norma do IBAPE, conforme tabela abaixo:

ZONA	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente Do Fator Frente	Expoente Do Fator Profundidade	Múltiplas Frentes ou esquinas	Coef. De área	Área de Referência Do Lote (m ²)	Intervalo Característico De áreas (m ²)
		P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a		
2ª	Fr	P _{mi}	P _{ma}	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica	250	250-500
Residencial Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica	250	250-500

1.3.1 - Fatores Previstos:

1.3.1.1 - Oferta ou Fonte (Fr)

TIPO DE EVENTO	Fr
Opinião	0,80
Oferta	0,90
Venda	1,00

1.3.1.2 - Fator Profundidade: Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para a zona:

$$P_{mi} = 25 \text{ e } P_{ma} = 40$$

Entre este intervalo, admite-se que o fator profundidade Cp é igual a 1,00.

1.3.1.3 - Fator Testada: Função Exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$

Sendo a Frente de referência para o estudo = 10m e expoente = 0,20 (conforme tabela I acima descrita)

1.3.1.4- Fator Localização:

Considerando que os índices fiscais estão desatualizados em relação a realidade do mercado no local.

Índice de Localização : 1,00 (paradigma)

1.3.1.5 - Fator Topografia (Ft)

$$F_t = \frac{I_{tp}}{I_{te}}$$

Onde:
I_{cp} - Índice ou "peso" do paradigma, conforme tabela abaixo;
I_c - Índice ou "peso" do imóvel considerado, conforme tabela abaixo;

CARACTERÍSTICA	PESO
Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Abaixo do nível da rua até 1,00	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

3.1.6- Consistência do Terreno (F_c)

$$F_c = \frac{I_{cp}}{I_c}$$

Onde:
I_{cp} - Índice ou "peso" do paradigma, conforme tabela abaixo;
I_c - Índice ou "peso" do imóvel considerado, conforme tabela abaixo;

CARACTERÍSTICA	PESO
Seco	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio Terreno, situado em posição mais alta	0,90
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

1.3.2 - FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO

1.3.2.1 - Tratamento das Amostras:

Na homogeneização (tratamento de elementos amostrais semelhantes da pesquisa), foi ajustado dos dados à situação paradigma para obtenção do Vu (Valor Unitário) através da formula prevista na norma.

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1)]\}$$

1.3.2.2 - Na Avaliação:

Para determinar o valor do Terreno Avaliando, foi ajustado o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando: através da formula prevista na norma.

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Onde:

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

V_o = Valor de Oferta (ou transação)

V_T = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma).

A_t = Área do terreno

$F_1, F_2, F_3 \dots F_n$ = Fatores calculados para Coeficiente de Testada (C_t), de Profundidade (C_p), Localização (FL), etc... do elemento comparativo em relação à situação paradigma.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DATA: 10/05/2011
 ENDEREÇO: OSASCO - SP - 2011
 QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/05/2011
 CHAVE GEOGRÁFICA:

LOCALIZAÇÃO
 Bairro: Antônio

BARRO: Vl. Bussocaba
 UF: SP

NÚMERO: 2267
 CIDADE: OSASCO - SP

CONDIÇÃO DO TERRENO

- REDE DE COLETA DE ESGOTO
- REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- TV A CABO

ÁREA DO TERRENO

175,00
 Direta
 plano
 seco

TESTADA - (cf) m

FORMATO: Regular

5,00

PROF. EQUIV. (Pe): 35,00

ESQUINA: Não

DA BENFEITORIA

USO DA EDIFICAÇÃO: Casa
 casa médio

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA: 300,00 m²

1,386

IDADE REAL: 20 anos

COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,837

CONSERVAÇÃO: c - regular

CUSTO BASE (R\$): 953,75

PAVIMENTOS: 0

331.928,46

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DA TRANSAÇÃO

VALOR DO MÓVEL (R\$): 580.000,00

TELEFONE: (11)3682-5355

DA HOMOGENEIZAÇÃO

SISTEMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
		FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	1.086,12
	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.139,02
	0,15	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.048,7
	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.000,0
	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
	-0,10				

96
B

REGISTRO FOTOGRÁFICO

LOCAL DA FICHA
MUNICÍPIO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2011

DATA DA PESQUISA: 11/10/2011

NÚMERO ELEMENTO: 1

REGIOGRÁFICA:

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2011
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Santo Antonio

BARRO : Vl. Bussocaba
UF : SP

NÚMERO : 2281
CIDADE : OSASCO - SP

POLÍCULO

DADOS DA REGIÃO

AMBIENTAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO
- REDE DE COLETA DE ESGOTO
- REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- REDE DE GÁS
- REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 330,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 150,00 m²
NÍVEL CONSTR.: casa proletária CONSERVAÇÃO: h - entre reparos importantes e sem valor
COEF. PADRÃO: 0,576 IDADE REAL: 1 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,397 CUSTO BASE (R\$): 953,75
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 32.714,39 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 600.000,00
MOBILIÁRIA: Imob. Libra TELEFONE: (11)3684-1010
CONTATO: Valter
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
RENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
	-0,10		
		VALOR UNITÁRIO :	1.537,23
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.383,51
		VARIAÇÃO :	0,9000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011

DATA DA PESQUISA : 11/10/2011

SETOR :

CHAVE GEOGRÁFICA :

QUADRA :

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO ELEMENTO : 2



FOTO Nº 1

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2011
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Santo Antonio

BARRO : Vl. Bussacaba
UF : SP

NÚMERO : 2291
CIDADE : OSASCO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO
- REDE DE GÁS
- REDE DE COLETA DE ESGOTO
- REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 330,00
 TESTADA - (cf) m: 10,00
 ACCESSIBILIDADE: Direta
 FORMATO: Regular
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco
 PROF. EQUIV. (Pe): 33,00
 ESQUINA: Não

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa
 USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial
 PADRÃO CONSTR.: casa rústico
 CONSERVAÇÃO: h - entre reparos importantes e sem valor
 COEF. PADRÃO: 0,420 IDADE REAL: 1 anos
 COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,397 CUSTO BASE (R\$): 953,75
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 23.854,24
 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 700.000,00
 MOBILIÁRIA: Imob. Libra
 CONTATO: Valter
 OBSERVAÇÃO:
 TELEFONE: (11)3684-1010

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 1.836,81
TESTADA CI:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.653,72
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 0,9000
PRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05:	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA Ft:		

DADOS DA FICHA **REGISTRO FOTOGRÁFICO**

100
①

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011
DATA DA PESQUISA : 11/10/2011
SETOR :
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 3



FOTO Nº 1

101
126

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011
QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2011
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Santo Antonio
COMPL.: BARRO : Vl. Bussacaba NÚMERO : 2757A
UF : SP CIDADE : OSASCO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 262,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,20
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa rústico CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor
COEF. PADRÃO: 0,420 IDADE REAL : 1 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,397 CUSTO BASE (R\$): 953,75
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 23.854,24 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 650.000,00
MOBILIÁRIA : Fernandes
CONTATO : Fernandes TELEFONE : (11)9605-6000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.141,78
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.927,60
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,10		

1.2.3 - Valores Unitários Básicos:

ITEMEN.	ÁREA	TESTADA	PROFUND.	VLR ORFER	VALOR UNIT. BAS
1	175	5	35	580.000,00	RS 1.086,12
2	330	10	33	600.000,00	RS 1.537,23
3	330	10	33	700.000,00	RS 1.836,81
4	262	10	26,20	650.000,00	RS 2.141,78
5	546	14	39	800.000,00	RS 1.282,05
6	272	10	27,20	450.000,00	RS 1.488,97
7	810	10	81	1.600.000,00	RS 1.748,33
8	320	10	32	780.000,00	RS 1.457,31
9	250	10	25	550.000,00	RS 1.814,88

113
02

ÁREA
1130
NO POL
PAULO

1.4 - Cálculo do Terreno Avaliando:

DADOS DO AVALIANDO:

LOCAL: R Alfredo Sturlini - LOTE "20" - QUADRA "G"
 ÁREA = 343,00m²
 ESQUINA: SIM
 ÍNDICE LOCALIZAÇÃO: 1,00
 TESTADA: 17,15M
 TOPOGRAFIA: Em Aclive
 CONSISTÊNCIA: Seco

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS

$$V_U = V_O \times \{1 + [(C_f - 1) + (F_p - 1) + (F_L - 1) + (F_T - 1) + (F_c - 1)]\}$$

Rua Áustria nº 547, Jardim Dois Melros, Ribeirão Pires - SP Cep 09402-080
 fone: 4823-5418

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA -
Arquiteto e Urbanista

Elemento	Unitários Originais (RS/m2)	Unitários Homogeneizados (RS/m2)
1	RS 1.086,12	RS 1.139,02
2	RS 1.537,23	RS 1.383,51
3	RS 1.836,81	RS 1.653,12
4	RS 2.141,78	RS 1.927,60
5	RS 1.282,05	RS 1.070,41
6	RS 1.488,97	RS 1.340,07
7	RS 1.748,33	RS 1.573,50
8	RS 1.457,31	RS 1.311,58
9	RS 1.814,88	RS 1.633,39
Média	RS 1.531,46	RS 1.388,07
Desvio Padrão	264,16	219,07
-30%	RS 1.072,02	RS 971,65
+30%	RS 1.990,90	RS 1.804,50
Coef. De Variação %	17,25	15,78

Valor Unitário Homogeneizado = RS 1.546,20/m2

Intervalos de Confiança (80%): Avaliando

Mínimo= R\$ 1.414,06

Máximo= R\$ 1.678,34

Intervalos de Confiança (80%): Paradigma

Mínimo= R\$ 1.278,47

Máximo= R\$ 1.497,67

Valor Final do Terreno

$$V_T = V_{uh} / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

= RS 1.546,20 x 343,00 m2 = RS 530.346,50 (Quinhentos e Trinta Mil, Trezentos e Quarenta e Seis Reais e Cinquenta Centavos)

GRAU DE PRECISÃO III

2 - Avaliação das Benfeitorias

115
2

ANO PO
PAUT

2.1 - Metodologia

Para apurar o valor das benfeitorias, foi utilizado o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, observando o padrão construtivo das benfeitorias da tabela publicada em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP. Também foi depreciada pelo estado de conservação e a idade das benfeitorias através do critério de Rosshildecke.

A. S. 100

RECOP
D. TERR

2.2 - Critérios

2.2.1 - Tabela do Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, conforme a seguir:

OK

RESIDENCIAL

Projeto de Urbanista ALHO DA FONSECA -

SA LÍNICA

110
G

120
G

ANO POLI
) PAULO

A 1:100

RECONHECIME
O TERRENO

2-
COMERCIAL -
SERVIÇO -
INDUSTRIAL

1.1- BARRACO

1.2- CASA

1.3-
APARTAMENTO

2.1-

PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
		Mini mo	Médi o	Máxi mo
1.1.1- Padrão Rústico		0,060	0,090	0,120
1.1.2- Padrão Simples		0,132	0,156	0,180
1.2.1- Padrão Rústico		0,360	0,420	0,480
1.2.2- Padrão Proletário		0,492	0,576	0,660
1.2.3- Padrão Econômico		0,672	0,786	0,900
1.2.4- Padrão Simples		0,912	1,056	1,200
1.2.5- Padrão Médio		1,212	1,386	1,560
1.2.6- Padrão Superior		1,572	1,776	1,980
1.2.7- Padrão Fino		1,992	2,436	2,880
1.2.8- Padrão Luxo		Acima de 2,89		
1.3.1- Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020
1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
	Com elevador	1,260	1,470	1,680
1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
	Com elevador	1,692	1,926	2,160
1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
	Com elevador	2,172	2,406	2,640
1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480
1.3.6- Padrão Luxo		Acima de 3,49		
2.1.1- Padrão Econômico		0,600	0,780	0,960
2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
	Com elevador	1,200	1,410	1,620
2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
	Com elevador	1,632	1,836	2,040
2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador	2,052	2,286	2,520
2.1.5- Padrão Fino		2,532	3,066	3,600
2.1.6- Padrão Luxo		Acima de 3,81		

Handwritten signatures and marks at the bottom right of the page.

2.2.5 - Cálculo do Valor das Benefeitorias

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA -
Arquiteto e Urbanista

AVALIÇÃO DA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL

TERREO E 1º PAVIMENTO	medio	Área construída (M2)	657,39					
PADRÃO VALOR DA CONSTRUÇÃO RE-N SET/2011 SINDUSCON			R\$ 953,75					
FATOR K DE CONVERSÃO = Para residencial do grupo Casa padrão médio			1,656					
Valor do m2 construção com fator de correção pelo padrão idade 25anos								
Fob (fator obsoleto) tabela de Ross-heidecke	I/V	padrão de conservação "d"	25	50	0,5	50%		
d=	$\frac{100-K}{100}$			K=42,6				
d=	0,574	$\frac{100-42,6}{100}$						
Valor unitário da construção			R\$ 906,58					
Valor da construção			R\$ 595.977,50					

CASA 1200
NO POLO PAULO
1:100
CONSIDERAR BARRIL

Valor das Benefeitorias = R\$ 595.977,50 (Quinhentos e Noventa e Cinco mil, Novecentos e Setenta e Sete Reais e Cinquenta Centavos)

GRAU DE PRECISÃO II

3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

VTI = VT (VALOR DO TERRENO) + VB (VALOR DAS BENFEITORIAS)

R\$ 530.346,50 + R\$ 595.977,50

Valor Total do Imóvel = R\$ 1.126.324,00 (Um milhão, Cento e Vinte e Seis Mil, Trezentos e Vinte e Quatro Reais)

(Handwritten signatures and marks)

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA -
Arquiteto e Urbanista

HA ÚNICA

V - CONCLUSÃO

A conclusão resume-se pela vistoria e descrição dos imóveis, e
fixação do valor Final do imóvel em: **RS 1.126.324,00 (Um milhão,
Cento e Vinte e Seis Mil, Trezentos e Vinte e Quatro Reais)**

ANO POLI
) PAULO

A. 1-100

RECONHECIDA
O TERRENO

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA -
Arquiteto e Urbanista

A ÚNICA

12/10/17

13/10/17

NO POLI
PAULO

L:100

CONHECIMENTO
TERRENO

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA -
Arquiteto e Urbanista



FOTO 1 - VISTA FRONTAL DO IMÓVEL



FOTO 2 - VISTA FRONTAL DO IMÓVEL

Rua Áustria nº 547, Jardim Dois Melros, Ribeirão Pires - SP Cep 09402-080
fone: 4823-5418

UNICA

126

126

NO POLI
PAULO

1:100

CONHECIMENTO
TERRA 2

Oh

Oh

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA -
Arquiteto e Urbanista



FOTO 3 - VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO



FOTO 4 - VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO

Rua Áustria nº 547, Jardim Dois Melros, Ribeirão Pires - SP Cep 09402-080
fone: 4823-5418

ENICA

123
G

126
G

NO POLI
PAULO

0100

ZONA RESIDENCIAL
URBANO-C

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA -
Arquiteto e Urbanista



A ÚNICA

NO POLI
PAULO

1:100

CONHECIMENTO
ERRADO

FOTO 5 - VISTA DO 1º PAVIMENTO - SALÃO DE FESTAS



FOTO 6 - VISTA DO 1º PAVIMENTO - SALÃO DE FESTAS