

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA  
CAPITAL – SP

0570  
40

PROCESSO : Nº 188.360-0 / 2002  
Nº DE ORDEM : 01.28.2002 / 002907  
CARTÓRIO : 28º OFÍCIO  
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL  
REQUERENTE : SUZANO PAPEL E CELULOSE S. A.  
REQUERIDA : LUIZ GONZAGA DE ATHAYDE VASONE E OUTRO

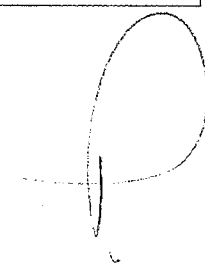
JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho que consistiu, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 543, na apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda, para a data base de outubro de 2012, de 8 ( oito ) imóveis, sendo 4 ( quatro ) comerciais, localizados no Município de São Paulo, 1 ( um ) comercial, localizado no Município de Guarujá e 3 ( três ) sem benfeitorias, localizados no Município de Rio Grande da Serra, os quais são os seguintes:



## LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

0577

Imóvel	Matrícula	Endereço
1	Nº 13.168	Rua dos Pescadores, nº 56, Bairro e Subdistrito do Cambuci, Zona Central Município de São Paulo
2	Nº 14.854	Rua dos Pescadores, nº 66, Bairro e Subdistrito do Cambuci, Zona Central Município de São Paulo
3	Nº 68.712	Rua dos Pescadores, nº 68, Bairro e Subdistrito do Cambuci, Zona Central Município de São Paulo
4	Nº 93.748	Rua dos Pescadores, nº 74, Bairro e Subdistrito do Cambuci, Zona Central Município de São Paulo
5	Nº 64.155	Avenida Puglisi, nº 500, Município de Guarujá, Litoral do Estado de São Paulo
6	Nº 32.347	Bairro do Rio Grande, Município de Rio Grande da Serra, Estado de São Paulo
7	Nº 33.033	Bairro do Rio Grande, Município de Rio Grande da Serra, Estado de São Paulo
8	Nº 33.424	Bairro do Rio Grande, Município de Rio Grande da Serra, Estado de São Paulo



Vem, respeitosamente, apresentar um resumo dos valores de venda dos imóveis, e, posteriormente, os laudos de avaliação.

0378

10

**RESUMO DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS**

<b>Imóvel</b>	<b>Valor ( R\$ )</b>
<b>1</b>	<b>2.054.000,00</b>
<b>2</b>	
<b>3</b>	
<b>4</b>	
<b>5</b>	<b>4.500.000,00</b>
<b>6</b>	<b>38.000.000,00</b>
<b>7</b>	
<b>8</b>	
<b>Total</b>	<b>44.554.000,00</b>

( quarenta e quatro milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil reais )

*Obs.: A data base da avaliação é outubro de 2012*

Nestes Termos

P. Deferimento

São Paulo, 15 de outubro de 2012.

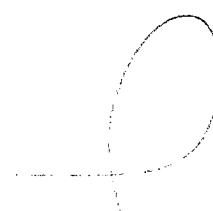


**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

0579

lc

**IMÓVEIS 1, 2, 3 e 4 – Rua dos Pescadores, nºs 56, 66, 68 e 74**



## CAPÍTULO I – VISTORIA

0520

4

### 1. Localização

Rua dos Pescadores, nºs 56 ( imóvel 1 ), 66 ( imóvel 2 ), 68 ( imóvel 3 ) e 74 ( imóvel 4 ), Bairro e Subdistrito do Cambuci, Zona Central do Município de São Paulo, SP.

### 2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontram no Setor 004, Quadra 059, lotes 0073-2 e 0118-6 e Índice Fiscal igual a 327,00.

### 3. Acessibilidade

Todos os imóveis possuem acesso é fácil e direto pela Rua dos Pescadores.

### 4. Topografia

A topografia dos imóveis se apresenta plana em toda sua extensão e ao nível da Rua dos Pescadores.

### 5. Melhoramentos públicos

Todos os imóveis são dotados dos principais melhoramentos públicos convencionais, tais como: Rede de água encanada; rede de iluminação pública; rede de energia pública; rede de telefonia fixa; rede de esgoto sanitário; pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.

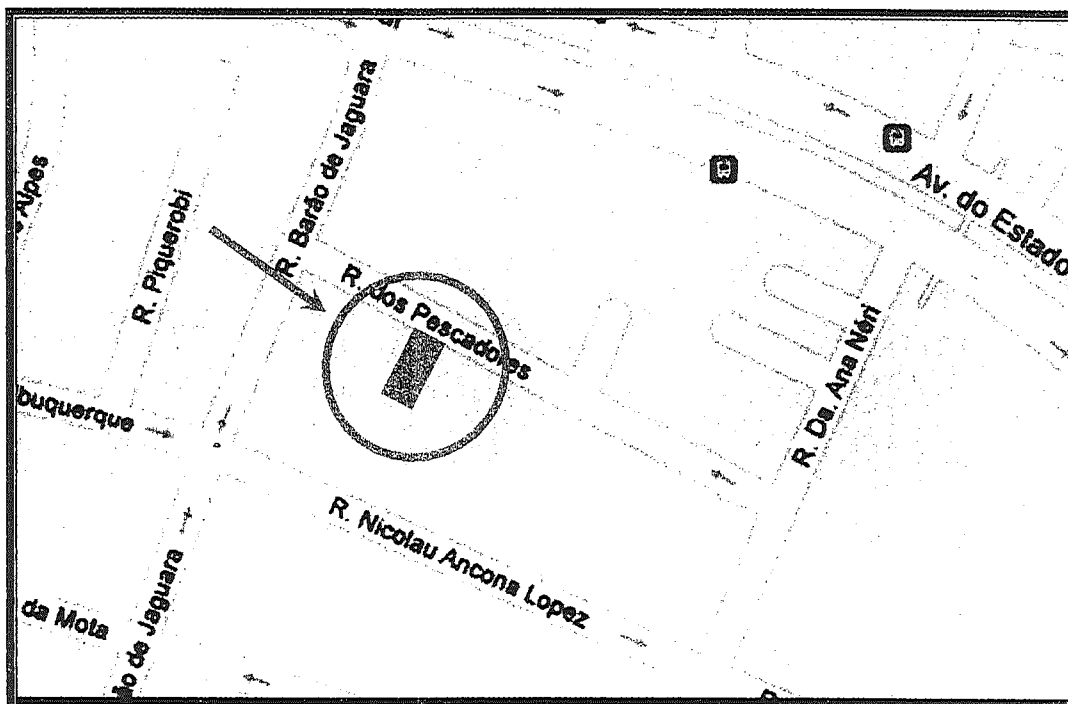
### 6. Zoneamento

Conforme a legislação do Município de São Paulo, os imóveis se encontram em zona urbana, predominantemente comercial.

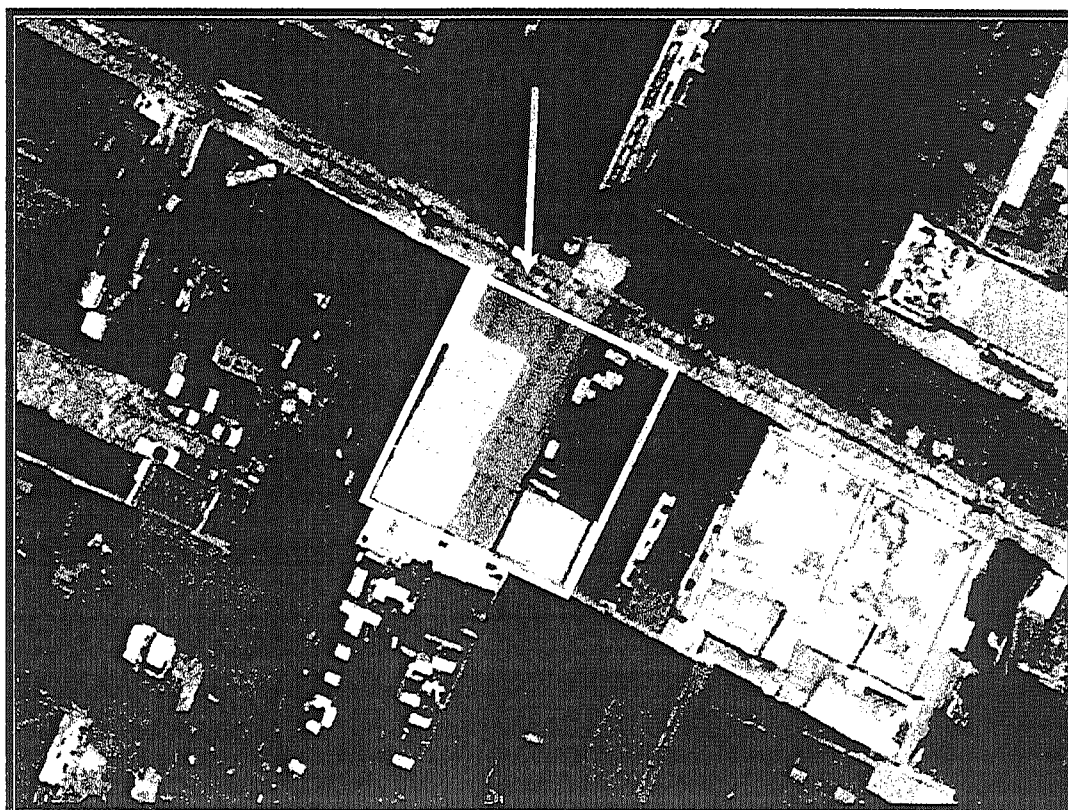
7. Planta de localização

0331

40



8. Foto aérea



**9. Dimensões dos terrenos**

0582

40

Os terrenos possuem – conforme análise das matrículas nº 13.168 ( imóvel 1 ), nº 14.854 ( imóvel 2 ), nº 68.712 ( imóvel 3 ) e nº 93.748 ( imóvel 4 ) que encontram-se às fls. 481, 483, 486 e 488 – a seguinte descrição:

**9.1. Imóvel 1**

“Medindo 10,00m de frente para a Rua dos Pescadores, por 32,00m, mais ou menos, da frente aos fundos, sendo que o terreno depois de 22,00m tem a largura de 12,00m.”

**9.2. Imóvel 2**

“Medindo 5,50m de frente para a Rua dos Pescadores, por 23,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 126,50m<sup>2</sup>.”

**9.3. Imóvel 3**

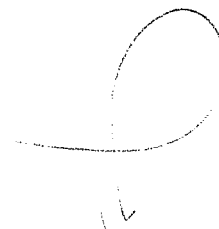
“Medindo 4,50m de frente para a Rua dos Pescadores, por 23,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente.”

**9.4. Imóvel 4**

“Medindo 3,00m de frente para a Rua dos Pescadores, por 23,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente.”

**10. Áreas dos terrenos**

As áreas dos terrenos são as seguintes



Imóvel	Área do terreno
1	340,00m <sup>2</sup>
2	126,50m <sup>2</sup>
3	103,50m <sup>2</sup>
4	69,00m <sup>2</sup>

0533

6

*Obs.: As áreas dos terrenos 1, 3 e 4 é resultado de cálculo deste perito através das medidas constantes nas matrículas, pois, as mesmas são omissas com relação às áreas dos terrenos.*

#### 11. Da união dos imóveis

Os 4 ( quatro ) imóveis avaliados são contíguos e, conforme análise das matrículas nºs 13.168 ( imóvel 1 ), nº 14.854 ( imóvel 2 ), nº 68.712 ( imóvel 3 ) e nº 93.748 ( imóvel 4 ), que encontram-se às fls. 481, 483, 486 e 488, possuem o mesmo proprietário.

Os imóveis encontram-se, conforme o atual zoneamento da região em área de incorporação, onde a procura de terrenos tende ao agrupamento de lotes para novas incorporações.

Por tudo exposto, a vocação dos imóveis avaliados, para o seu uso econômico mais adequado em função das suas características próprias e do entorno, respeitadas as limitações municipais, estaduais e federais, fazem com que sejam considerados, para efeito de avaliação, como somente um imóvel com a seguinte descrição:

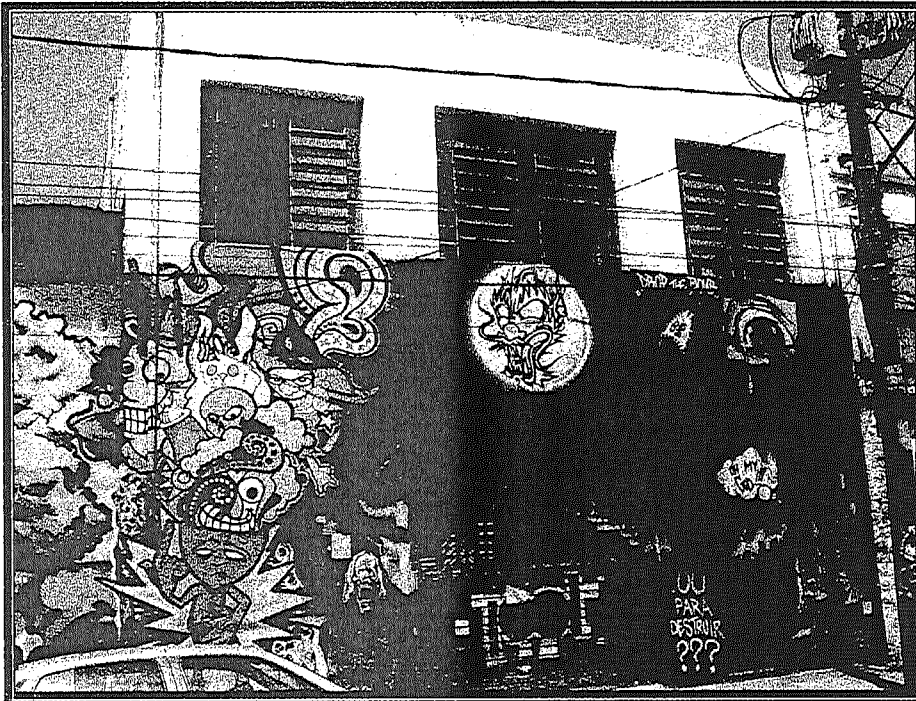
Tipo	Dimensão
Frente	23,00m
Profundidade equivalente	27,78m
Área	639,00m <sup>2</sup>



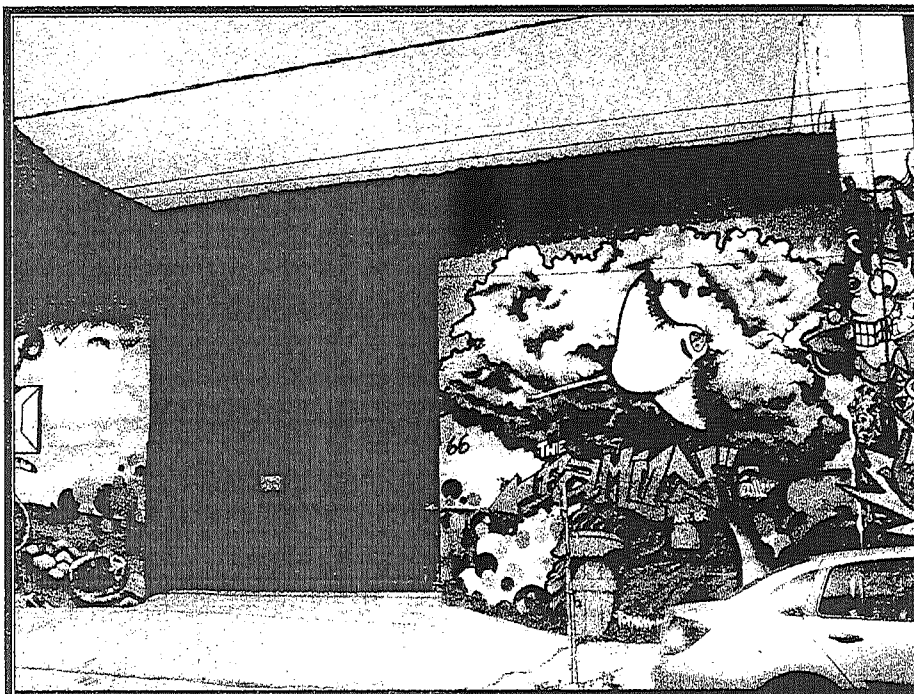
12. Ilustração fotográfica externa

0584

10



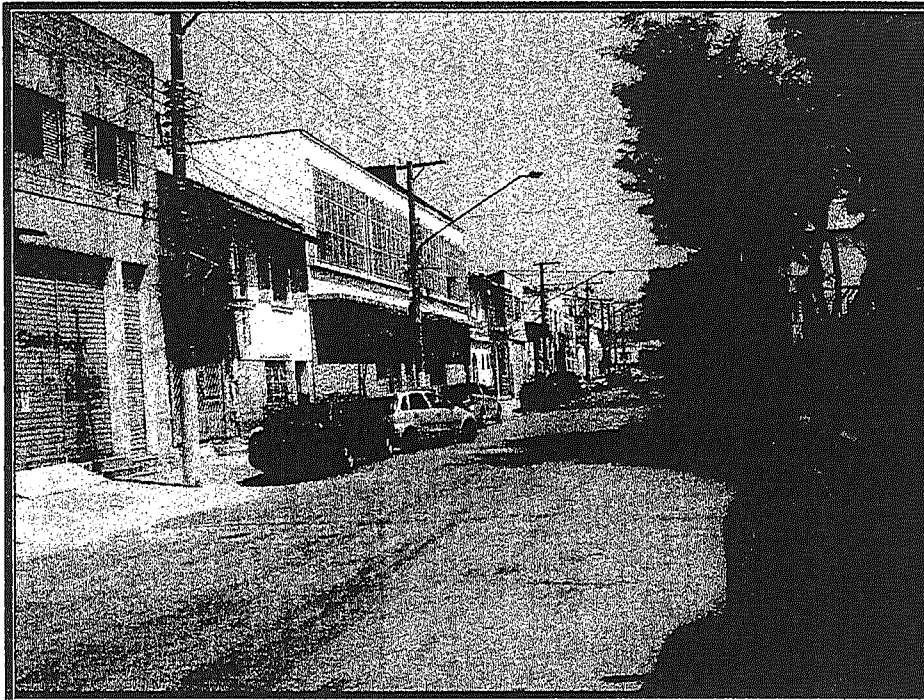
Vista da frente do imóvel 1.



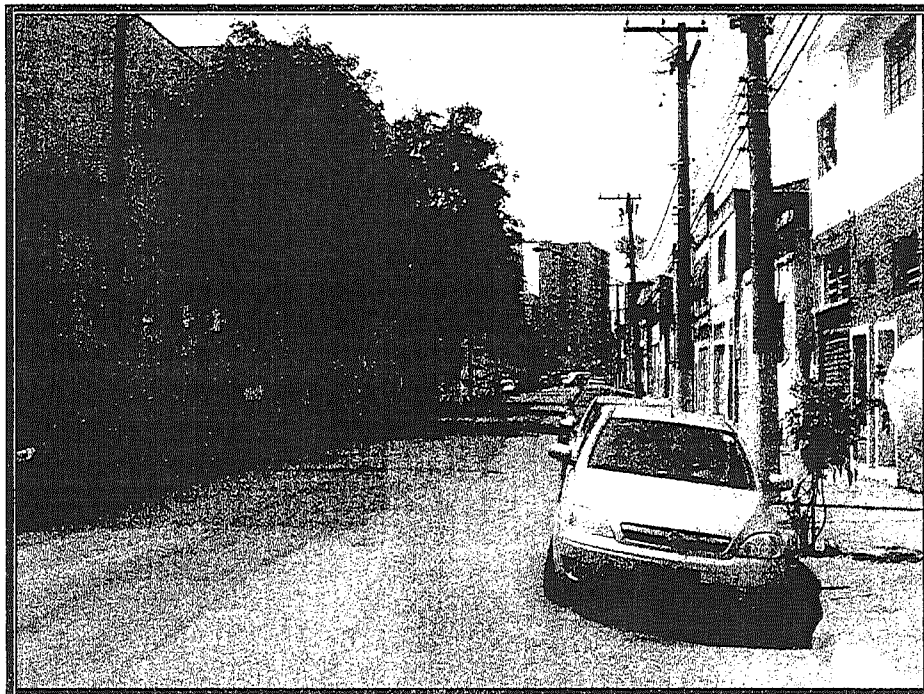
Vista da frente dos imóveis 2, 3 e 4.

0535

40



Vista da Rua dos Pescadores que dá acesso aos imóveis.



Vista da Rua dos Pescadores que dá acesso aos imóveis.

## 13. Benfeitorias

0338

Sobre o imóvel, retro descrito, está erigida 1 ( uma ) edificação comercial, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

4

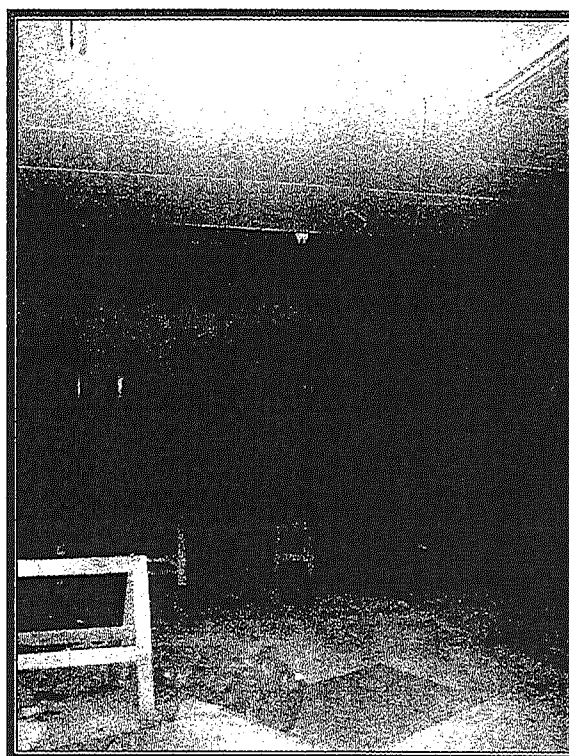
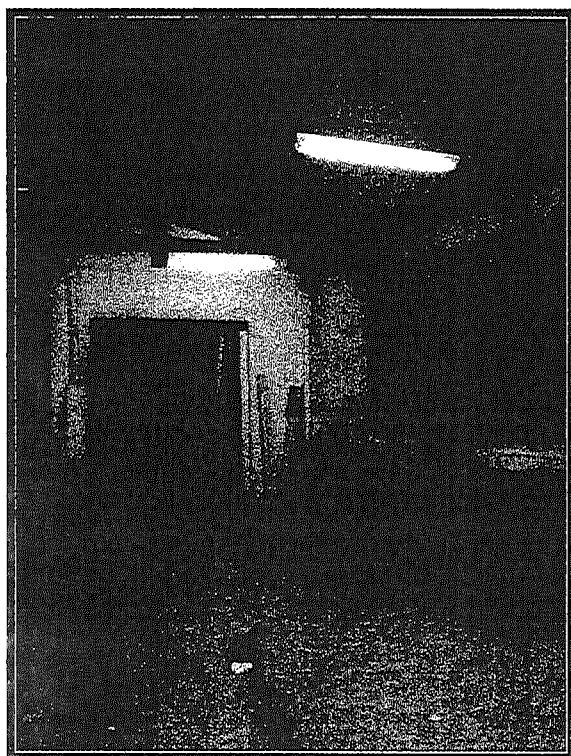
Classe / Grupo / Padrão	Comercial / Galpão / Simples	
Estrutura	Convencional	
Pavimentos	2 ( dois )	
Forro / Piso	Laje e madeira / Cimentado e ladrilhos cerâmicos	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Portas	Madeira e ferro	
Caixilhos	Ferro	
Janelas	Tipo de correr e basculante	
Cobertura	Telhas de fibrocimento	
Compartimentos	Térreo: 2 ( dois ) galpões e sanitário	
	Superior: 2 ( duas ) salas, depósito, cozinha e sanitário	
Idade real	Nº 56	72 ( setenta e dois ) anos
	Nºs 66, 68 e 74	38 ( setenta e dois ) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes	
Área construída	Nº 56	465,00m <sup>2</sup>
	Nºs 66, 68 e 74	300,00m <sup>2</sup>

**Obs.:** As áreas construídas e as idades reais das edificações é resultado de análise das Certidões de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo ( Anexo I.

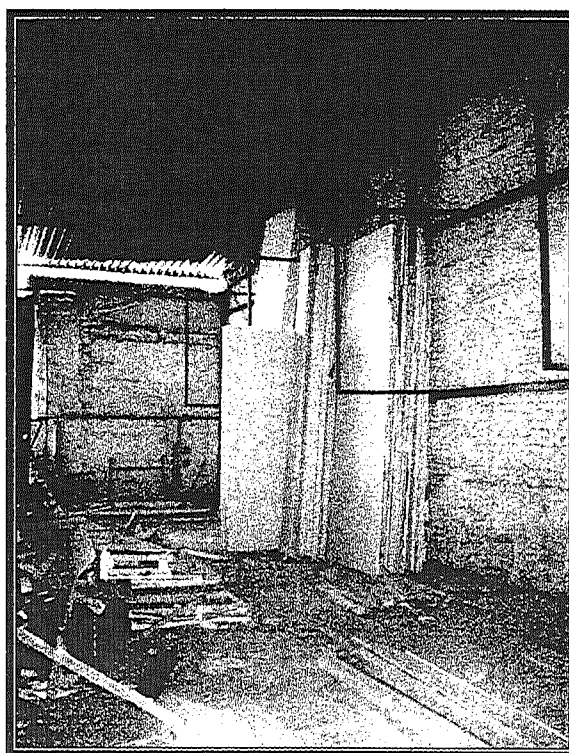
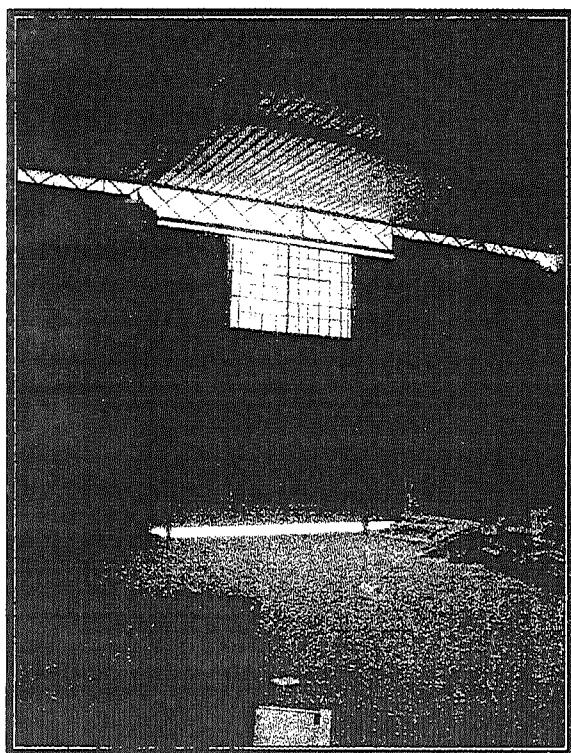
14. Ilustração fotográfica interna

0587

16



Térreo: Galpão 1.

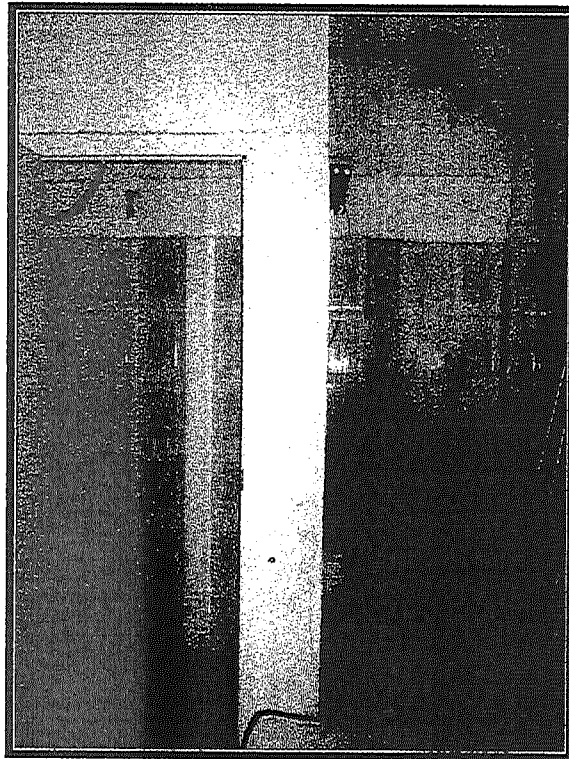


Térreo: Galpão 2.

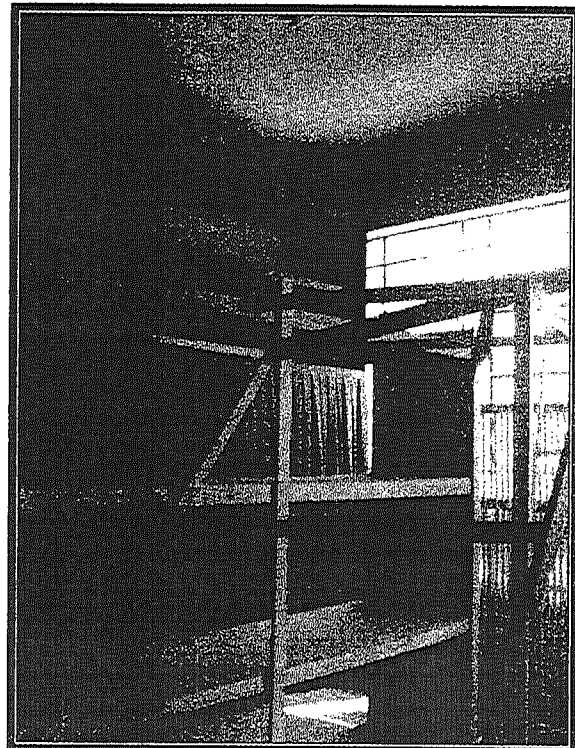
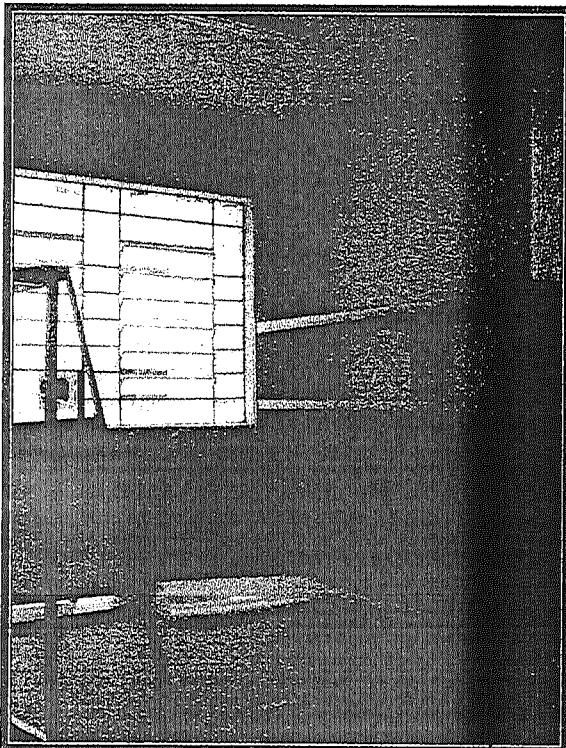
A large, stylized handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

0038

6



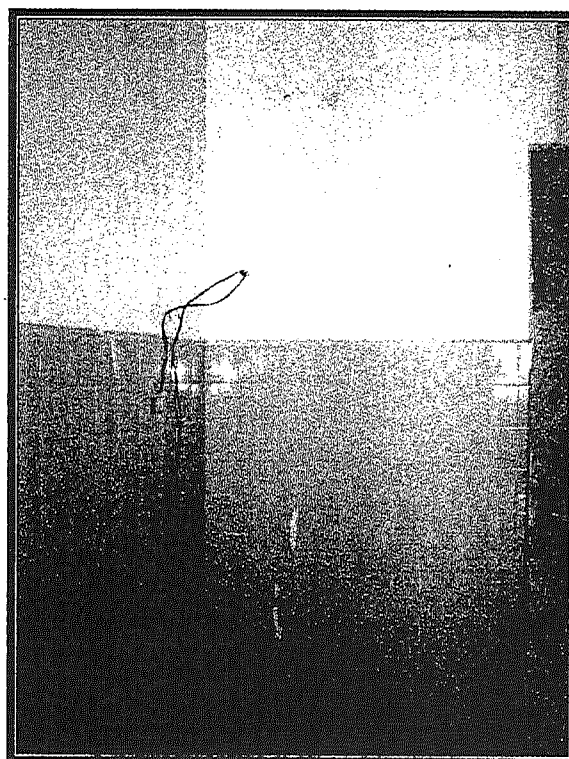
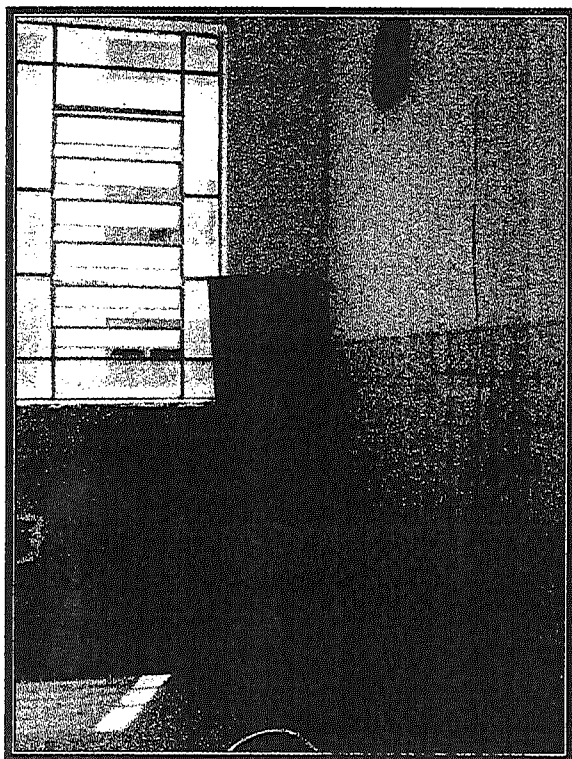
Térreo: Sanitário.



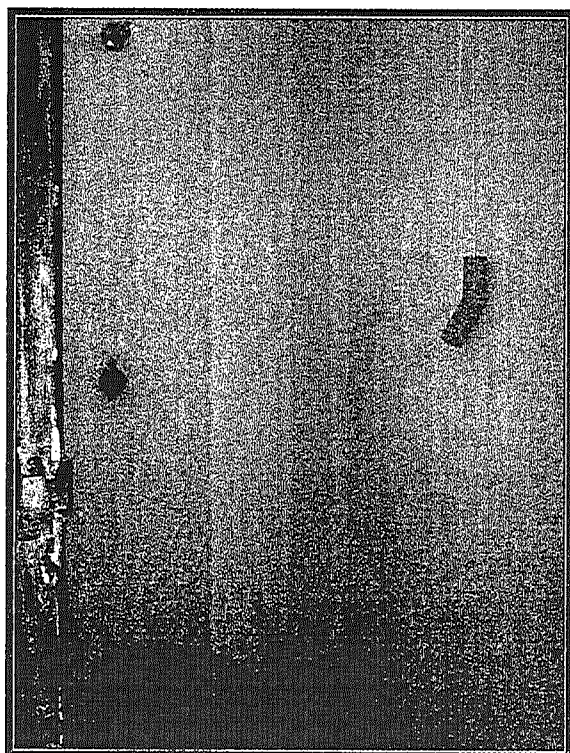
Superior: Salas 1 e 2.

0539

6



Superior: Depósito e cozinha.



Superior: Sanitário.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'f' or a similar character, located at the bottom right of the page.

## CAPÍTULO II – AVALIAÇÃO

0300  
40

### 1. Terrenos

#### 1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados ( Anexo III ), apresentados no quadro resumo ( Anexo IV ), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada ( Anexo V ).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes ( Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo II ).

O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

#### 1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:



0551

### 1.2.1. Fator testada ( $C_f$ )

$$C_f = [ ( F_p / F_r )^f ] \quad \text{sendo: } f = 0,25 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$F_r = 10,00\text{m}$$

$$F_p = 23,00\text{m} > 2 \times F_r = 2 \times 10,00\text{m} = 20,00\text{m}$$

$$C_f = ( 20,00 / 10,00 )^{0,25}$$

$$C_f = 1,189$$

### 1.2.2. Fator profundidade ( $C_p$ )

$$P_e = ( \text{Área} / \text{Testada} )$$

$$P_e = ( 639,00 / 23,00 ) = 27,78\text{m}$$

Como  $P_e$  está compreendida entre  $P_{mi} = 20,00\text{m}$  e  $P_{mi} = 40,00\text{m}$

Portanto:

$$C_p = 1,000$$

### 1.2.3. Fator frentes múltiplas ( $C_e$ )

O referido fator se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo III – 8ª zona, contudo, o imóvel possui somente 1 uma ) frente

Portanto:

$$C_p = 1,000$$

### 1.2.4. Fator topografia ( $F_t$ )

Terreno plano.

Portanto:

$$F_t = 1,000$$



### 1.2.5. Fator consistência do terreno ( $F_c$ )

0582

O imóvel possui solo seco.

Portanto:  $F_c = 1,000$

### 1.3. Valor unitário básico ( $V_u$ )

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de outubro de 2012, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 2.500,17 / \text{m}^2$$

### 1.4. Valor do terreno ( $V_t$ )

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [V_u \times (C_f + C_p + C_e + F_p + F_c - n + 1) \times A_t]$$

$$V_t = 2.500,17 \times (1,189 + 1 + 1 + 1 + 1 - 4 + 1) \times 639,00$$

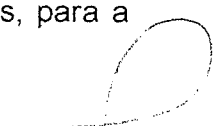
$$V_t = \text{R\$ } 1.899.557,00$$

## 2. Benfeitorias

### 2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2002.

As características descritas permitiram enquadrar as benfeitorias, para a data base de outubro de 2012, da seguinte forma:



0353

Classe / Grupo / Padrão	Comercial / Galpão / Simples	
Valor de R <sub>8</sub> N ( out / 2012 )	R\$ 1.022,57 / m <sup>2</sup>	
Custo de reprodução	R\$ 742,39 / m <sup>2</sup> ( R <sub>8</sub> N x 0,726 )	
I <sub>r</sub>	60 anos	
I <sub>e</sub>	Nº 56	72 ( setenta e dois ) anos
	Nºs 66, 68 e 74	38 ( setenta e dois ) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes ( g )	
F <sub>oc</sub>	Nº 56	0,200
	Nºs 66, 68 e 74	0,383
Área construída	Nº 56	465,00m <sup>2</sup>
	Nºs 66, 68 e 74	300,00m <sup>2</sup>

## 2.2. Valor das benfeitorias ( V<sub>b</sub> )

$$V_b = ( V_u \times F_{oc} \times A_c )$$

Sendo:

V<sub>e</sub> = Valor das benfeitorias

V<sub>u</sub> = Valor unitário das benfeitorias

F<sub>oc</sub> = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

A<sub>c</sub> = Área construída das benfeitorias

$$V_b = [ \underbrace{( 742,39 \times 0,200 \times 465,00 )}_{\text{Imóvel 01}} + \underbrace{( 742,39 \times 0,383 \times 300,00 )}_{\text{Imóveis 02, 03 e 04}} ]$$

$$V_b = \text{R\$ } 154.343,00$$

3. Valor total do imóvel (  $V_i$  )

0584

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno (  $V_t$  ) e do valor das benfeitorias (  $V_b$  ), desta forma tivemos:

$$V_i = ( V_t + V_b )$$

Sendo

$V_i$  = Valor do imóvel

$V_t$  = Valor do terreno ( R\$ 1.899.557,00 )

$V_b$  = Valor das benfeitorias ( R\$ 154.343,00 )

$$V_i = ( 1.899.557,00 + 154.343,00 )$$

$$V_i = \text{R\$ } 2.053.900,00$$

Ou em números redondos

$$V_i = \text{R\$ } 2.054.000,00$$

( dois milhões e cinquenta e quatro mil reais )



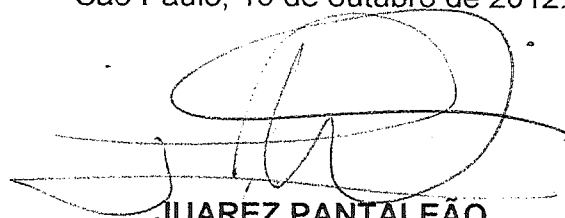
**CAPÍTULO III – ENCERRAMENTO**

0535

Segue o presente laudo em 17 ( dezessete ) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 ( cinco ) anexos.

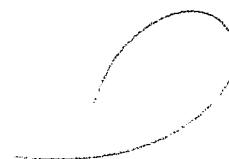
São Paulo, 15 de outubro de 2012.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned above the printed name.

**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

0536

**ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP**



0527



**Prefeitura do Município de São Paulo**  
Secretaria Municipal de Finanças  
Departamento de Arrecadação e Cobrança

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU**

Cadastro do Imóvel	: 004.059.0073-2
Nome do(s) contribuinte(s)	: J D'AMORE E IRMAO
Local do Imóvel	: R DOSPESCADORES , 56
CEP	: 01522-030
Codlog	: 16171-3
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	: 391
Testada(m)	: 10,00
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m <sup>2</sup> )	: 465
Ano da Construção	: 1940
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 200.487,00
Uso do Imóvel	: 50 - INDUSTRIA
Data de Emissão	: 27/09/2012

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2012.



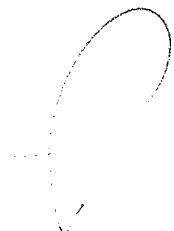
**Prefeitura do Município de São Paulo**  
Secretaria Municipal de Finanças  
Departamento de Arrecadação e Cobrança

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU**

Cadastro do Imóvel	: 004.059.0118-6
Nome do(s) contribuinte(s)	: MIGUEL TROCOLI
CNPJ/CPF	: 11.505.448-05
Local do Imóvel	: R DOSPESCADORES , 66 68 74
CEP	: 01522-030
Codlog	: 16171-3
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	: 300
Testada(m)	: 14,10
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m <sup>2</sup> )	: 300
Ano da Construção	: 1974
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 200.070,00
Uso do Imóvel	: 51 - ARMAZEM E DEPOSITO GERAL
Data de Emisão	: 27/09/2012

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2012.

## **ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**





**ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

0000

**1. Fator oferta (  $F_f$  )**

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

**2. Fator localização (  $F_{local}$  )**

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (  $IF_a$  ) e no denominador, o do elemento comparativo (  $IF_e$  ).

**3. Fator testada (  $C_f$  )**

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “b” da Norma**, tendo como testada de referência:

$$F_r = 10,00m.$$

**4. Fator profundidade (  $C_p$  )**

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “a” da Norma**, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 20,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

**5. Fator frentes múltiplas (  $C_e$  )**

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo III – 8ª Zona, se aplica o Fator Frentes Múltiplas igual a 1,100.

**6. Fator topografia (  $F_t$  )**

Conforme o disposto no item 10.5.2 da Norma, tendo como referência:

**Terreno plano.**

**7. Fator consistência do terreno (  $F_c$  )**

Conforme o disposto no item 10.5.3 da Norma, tendo como referência:

**Terreno seco.**

**8. Fator área**

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [ ( A_e / A_a )^{1/4 \text{ ou } 1/8} ]$$

Sendo:

$A_h$  = Área homogeneizada

$A_e$  = Área do elemento comparativo

$A_a$  = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

**9. Fator atualização**

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

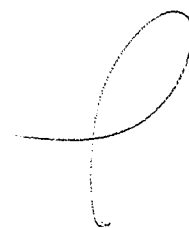
O valor básico unitário ( $V_u$ ) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

0002

$$V_u = \frac{(V_i \times F_f - V_b)}{A_t} \times \left[ \frac{IF_a}{IF_e} + \frac{(A_e)^e}{A_a} + C_f + C_p + C_e + F_t + F_c - n + 1 \right]$$

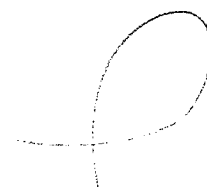
Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo III – 8ª Zona
Frente de referência ( $F_r$ )	10,00m
Profundidade mínima ( $P_{mi}$ )	20,00m
Profundidade máxima ( $P_{ma}$ )	40,00m
Expoente do Fator frente ( $f$ )	0,25
Expoente do Fator profundidade ( $p$ )	0,50
Fator frentes múltiplas	1,100
Número de fatores utilizados ( $n$ )	7
Área do terreno avaliando	693,00m <sup>2</sup>
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	327,00
Data-base	Outubro de 2012



0003

## **ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

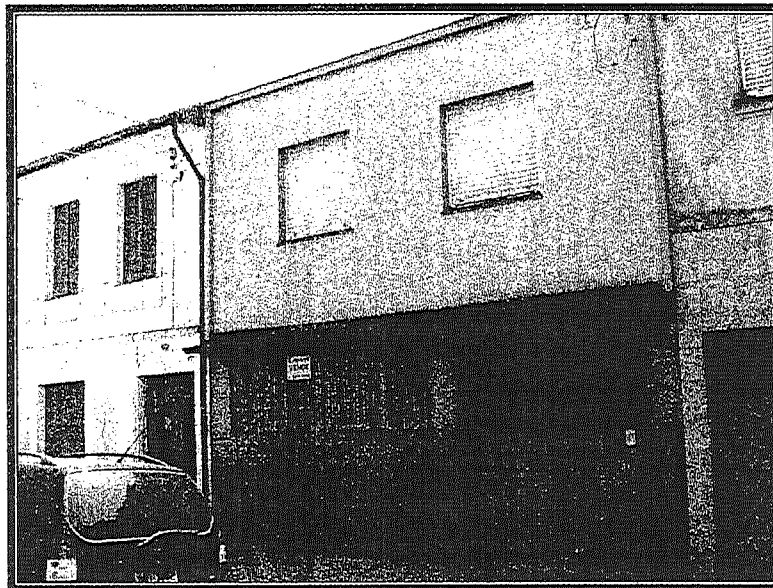


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

0004

01. Fonte de informação	Camis Imóveis – Sr. Hiroshi
	Tel.: ( 11 ) 3208-0966
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua dos Pescadores, nº 213
04. Planta Genérica de Valores	Setor 004, Quadra 051 e Índice Fiscal 337,00
05. Área / Dimensões	104,00m <sup>2</sup> / 6,50m x 16,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Casa Simples, 40 anos ( f ), 160m <sup>2</sup> , R\$ 74.000,00
09. Preço à vista	R\$ 325.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u1} = \frac{(325.000 \times 0,9 - 74.000)}{104,00} \times \left[ \frac{327}{337} + \frac{(104,00)^{1/8}}{693,00} + \frac{(10,0)^{0,25}}{6,5} + \frac{(20)^{0,5}}{16} + 1 + 1 + 1 - 7 + 1 \right]$$

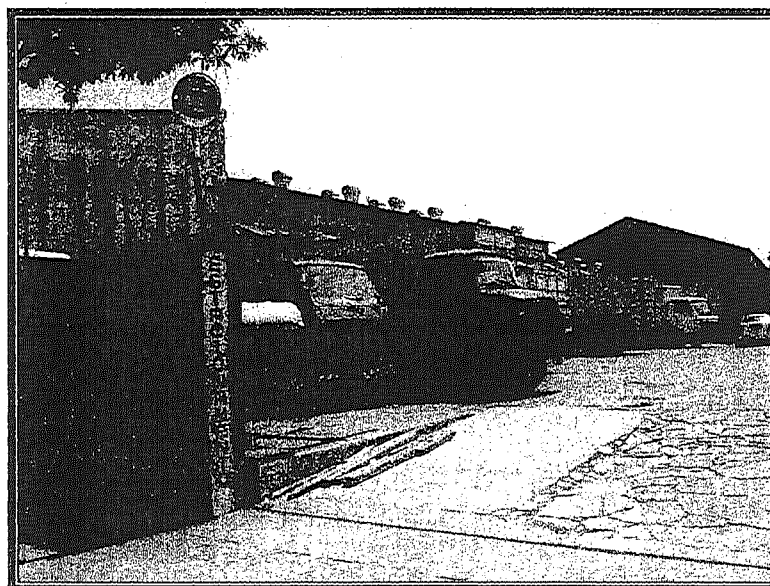
$$V_{u1} = \text{R\$ } 2.082,20 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

0605

01. Fonte de informação	Trade House Imóveis – Sra. Priscila
	Tel.: ( 11 ) 5063-3900
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua dos Pescadores, nº 135
04. Planta Genérica de Valores	Setor 004, Quadra 051 e Índice Fiscal 337,00
05. Área / Dimensões	1.260,00m <sup>2</sup> / 20,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Preço à vista	R\$ 4.500.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u2} = \frac{(4.500.000,00)}{1260,00} \times 0,90 \times \left[ \frac{327}{337} + \frac{(1.260,00)^{1/8}}{693,00} + \frac{(10)^{0,25}}{20} + 1/0,991 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1 \right]$$

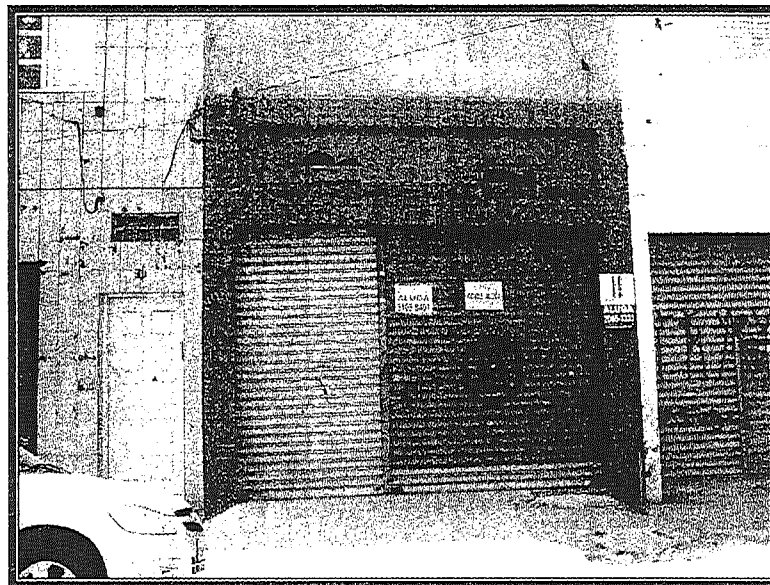
$$V_{u2} = \text{R\$ } 2.887,41 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

0606

01. Fonte de informação	Paralelo Imóveis – Sr. Cavalcanti
	Tel.: ( 11 ) 2065-3333
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua Barão de Jaguará, nº 703
04. Planta Genérica de Valores	Setor 004, Quadra 059 e Índice Fiscal 322,00
05. Área / Dimensões	112,50m <sup>2</sup> / 4,50m x 25,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Galpão Médio, 40 anos, ( e ), 150m <sup>2</sup> , R\$ 157.000,00
09. Preço à vista	R\$ 525.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u3} = \frac{(525.000 \times 0,9 - 157.000)}{112,50} \times \left[ \frac{327}{322} + \frac{(112,50)^{1/8}}{693,00} + \frac{(10)^{0,25}}{5} + 1 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1 \right]$$

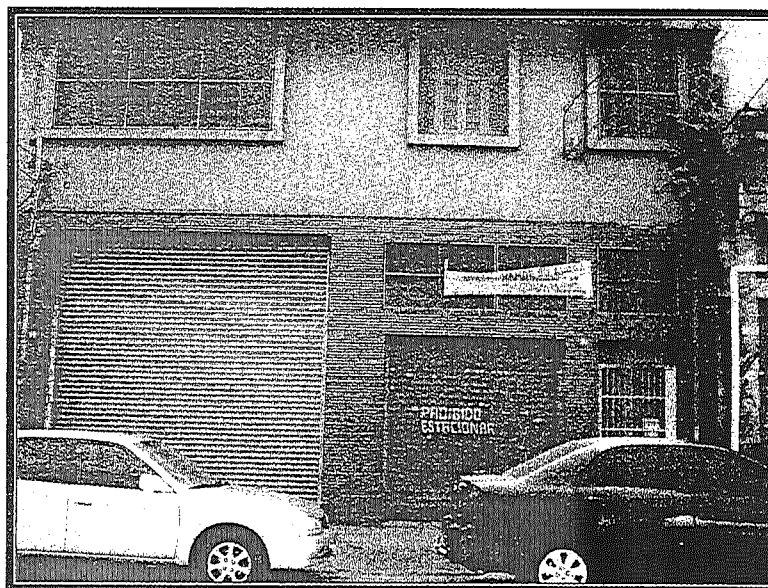
$$V_{u3} = \text{R\$ } 2.809,31 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

0807

01. Fonte de informação	Paulo Imóveis – Sra. Andréia
	Tel.: ( 11 ) 2693-7768
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua Nicolau Ancona Lopes, nº 87
04. Planta Genérica de Valores	Setor 004, Quadra 059 e Índice Fiscal 335,00
05. Área / Dimensões	900,00m <sup>2</sup> / 15m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Preço à vista	R\$ 2.300.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u4} = \frac{(2.300.000,00)}{900,00} \times 0,90 \times \left[ \frac{327}{335} + \frac{(900)^{1/8}}{693} + \frac{(10)^{0,25}}{15} + 1/939 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1 \right]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 2.329,17 / \text{m}^2$$

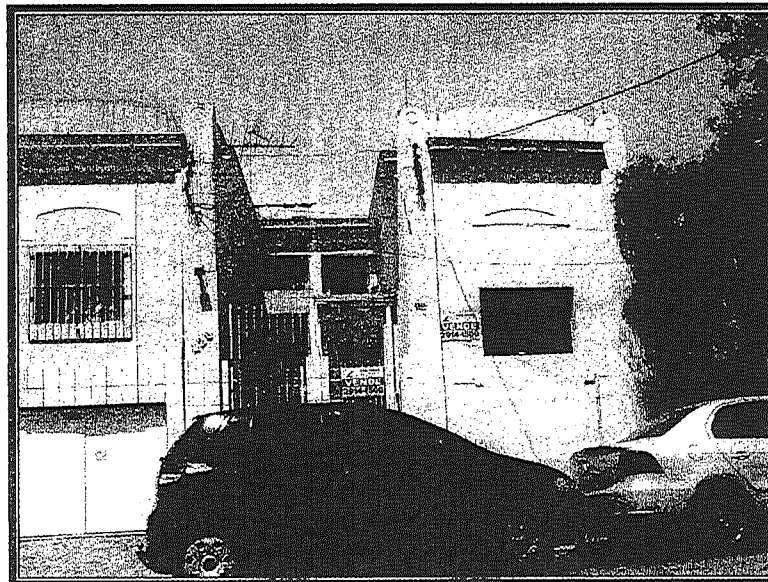


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

0008

01. Fonte de informação	Lofema Imóveis – Sr. Hiroshi
	Tel.: ( 11 ) 2914-1500
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua Silveira da Mota, nº 426
04. Planta Genérica de Valores	Setor 004, Quadra 063 e Índice Fiscal 325,00
05. Área / Dimensões	100,00m <sup>2</sup> / 5,00m x 20,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Preço à vista	R\$ 250.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u5} = \frac{(25.000,00)}{100,00} \times 0,90 \times \left[ \frac{327}{325} + \frac{(100,00)^{1/8}}{693,00} + \frac{(10)^{0,25}}{5} + 1 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1 \right]$$

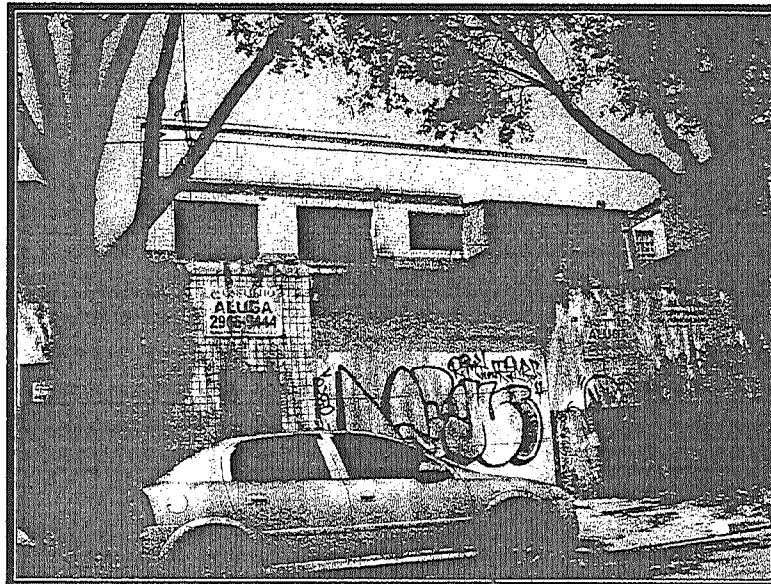
$$V_{u5} = R\$ 2.205,81 / m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

0000

01. Fonte de informação	TN Imóveis – Sr. Tião
	Tel.: ( 11 ) 3104-4016
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua Silveira da Mota, nº 386
04. Planta Genérica de Valores	Setor 004, Quadra 063 e Índice Fiscal 325,00
05. Área / Dimensões	800,00m <sup>2</sup> / 20,00m x 40,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Galpão Simples, 35 anos, ( e ), 1.060m <sup>2</sup> , R\$ 435.000,00
09. Preço à vista	R\$ 3.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u6} = \frac{(3.000.000 \times 0,9 - 435.000)}{800,00} \times \left[ \frac{327}{325} + \frac{(800,00)^{1/4}}{693,00} + \frac{(10)^{0,25}}{20} + 1 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1 \right]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 2.502,97 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

0010

01. Fonte de informação	Barbosa Imóveis – Sra. Renata Tel.: ( 11 ) 3341-5856
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua dos Alpes, nº 267
04. Planta Genérica de Valores	Setor 004, Quadra 058 e Índice Fiscal 342,00
05. Área / Dimensões	156,00m <sup>2</sup> / 6,00m x 26,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Galpão Médio, 40 anos, ( e ), 364m <sup>2</sup> , R\$ 221.000,00
09. Preço à vista	R\$ 750.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u7} = \frac{(750.000 \times 0,9 - 221.000)}{156,00} \times \left[ \frac{327}{342} + \frac{(156,00)^{1/8}}{693,00} + \frac{(10)^{0,25}}{6} + 1 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1 \right]$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 2.684,30 / \text{m}^2$$

## **ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**



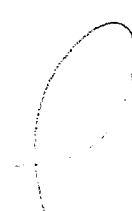
ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V <sub>i</sub>	F <sub>f</sub>	V <sub>b</sub>	A <sub>t</sub>	IF <sub>a</sub>	IF <sub>e</sub>	A <sub>h</sub>	C <sub>r</sub>	C <sub>p</sub>	C <sub>e</sub>	F <sub>t</sub>	F <sub>c</sub>	n	V <sub>u</sub>
01	325.000,00	0,90	74.000,00	104,00	327,00	337,00	0,789	1,114	1,118	1,000	1,000	1,000	7	2.082,20
02	4.500.000,00	0,90	-	1.260,00	327,00	337,00	1,078	0,841	1,009	1,000	1,000	1,000	7	2.887,41
03	525.000,00	0,90	157.000,00	112,50	327,00	322,00	0,797	1,189	1,000	1,000	1,000	1,000	7	2.809,31
04	2.300.000,00	0,90	-	900,00	327,00	335,00	1,068	0,904	1,065	1,000	1,000	1,000	7	2.329,17
05	250.000,00	0,90	-	100,00	327,00	325,00	0,785	1,189	1,000	1,000	1,000	1,000	7	2.205,81
06	3.000.000,00	0,90	435.000,00	800,00	327,00	325,00	1,037	0,841	1,000	1,000	1,000	1,000	7	2.502,97
07	750.000,00	0,90	221.000,00	156,00	327,00	342,00	0,830	1,136	1,000	1,000	1,000	1,000	7	2.684,30

0012

0013

## **ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

0014

$$V_{u1} = \text{R\$ } 2.082,20 / \text{m}^2$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 2.887,41 / \text{m}^2$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 2.809,31 / \text{m}^2$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 2.329,17 / \text{m}^2$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 2.205,81 / \text{m}^2$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 2.502,97 / \text{m}^2$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 2.684,30 / \text{m}^2$$

$$\text{MA} = \frac{\text{R\$ } 17.501,17 / \text{m}^2}{7} = \text{R\$ } 2.500,17 / \text{m}^2$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 1.750,12 / \text{m}^2$$

$$+ 30\% = \text{R\$ } 3.250,22 / \text{m}^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 2.500,17 / \text{m}^2$$



0015

**IMÓVEL 5 – Avenida Puglisi, nº 500, Município de Guarujá  
Litoral do Estado de São Paulo**





## CAPÍTULO I – VISTORIA

0010

### 1. Localização

Avenida Puglisi, nº 500, Município de Guarujá, Litoral do Estado de São Paulo.

### 2. Acessibilidade

O imóvel possui acesso fácil e direto pela Avenida Puglisi.

### 3. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana em toda sua extensão e ao nível da Avenida Puglisi.

### 4. Melhoramentos públicos

O imóvel é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais, tais como: Rede de água encanada; rede de iluminação pública; rede de energia pública; rede de telefonia fixa; rede de esgoto sanitário; pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.

### 5. Zoneamento

Conforme a legislação do Município de Guarujá, o imóvel se encontra em zona urbana, predominantemente comercial.

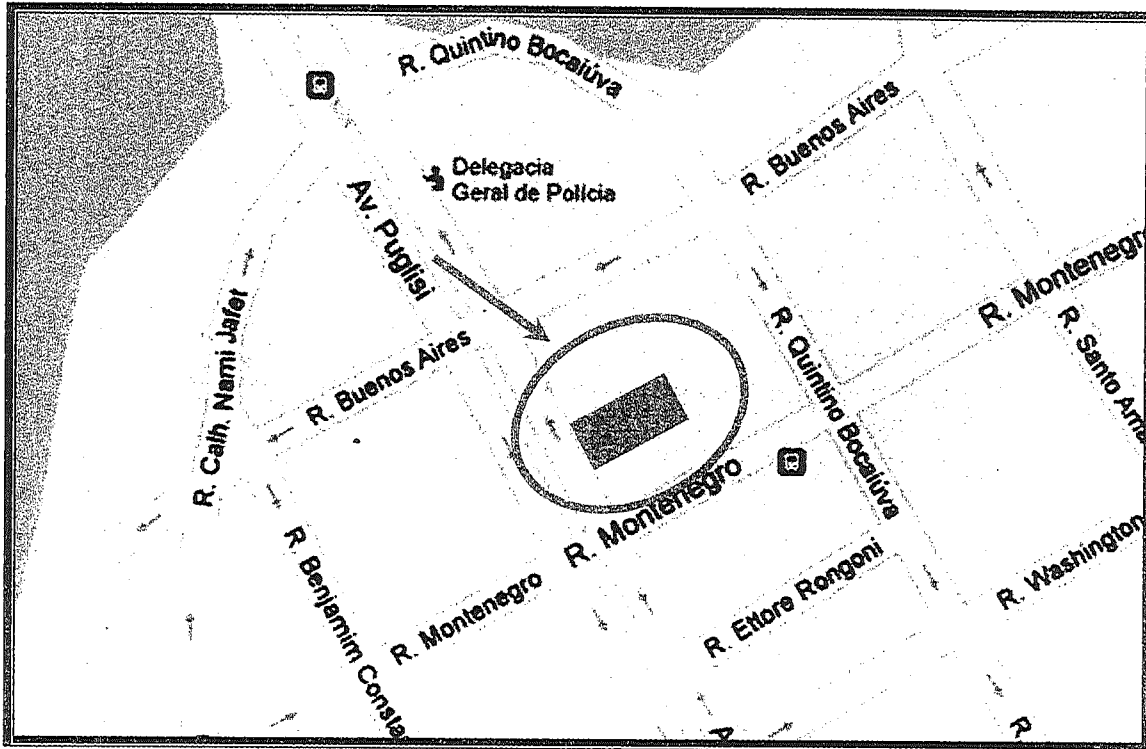
### 6. Dimensões do terreno

O terreno possui, conforme análise da Matrícula nº 64.155 ( fls. 524 ), a seguinte descrição:

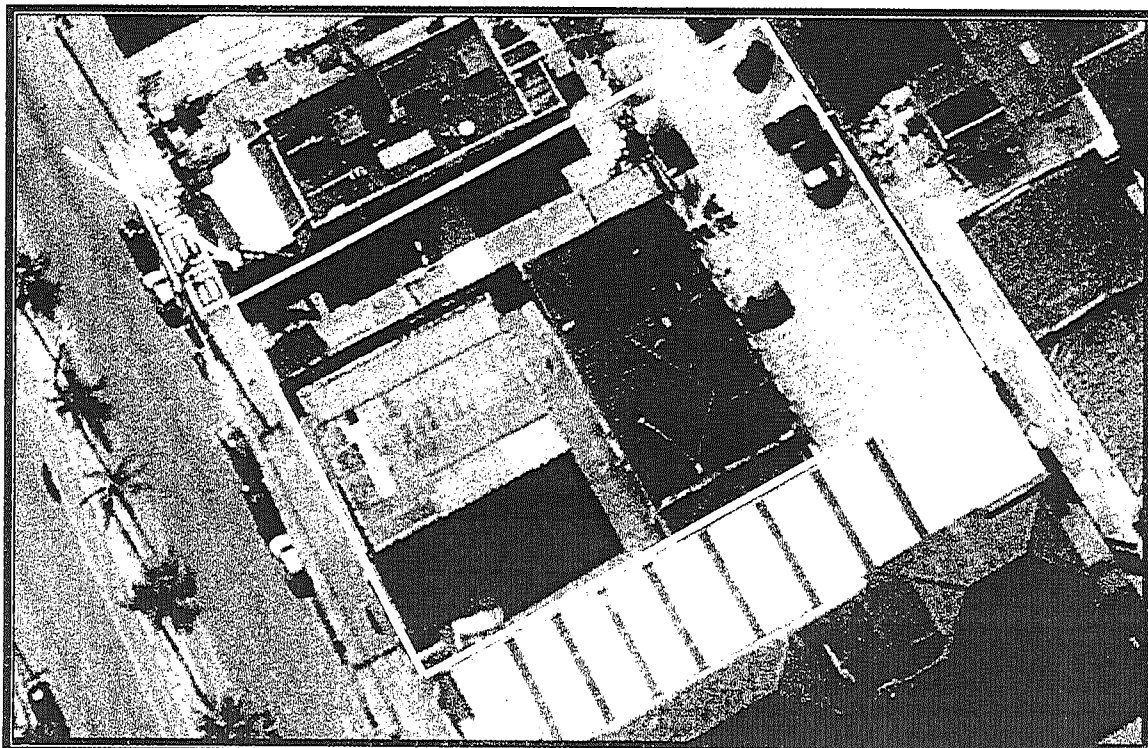
“Contendo 35,18m de frente para a Avenida Puglisi, por 50,00m, da frente aos fundos, com a área total de 1.759,00m<sup>2</sup>.”

7. Planta de localização

0617

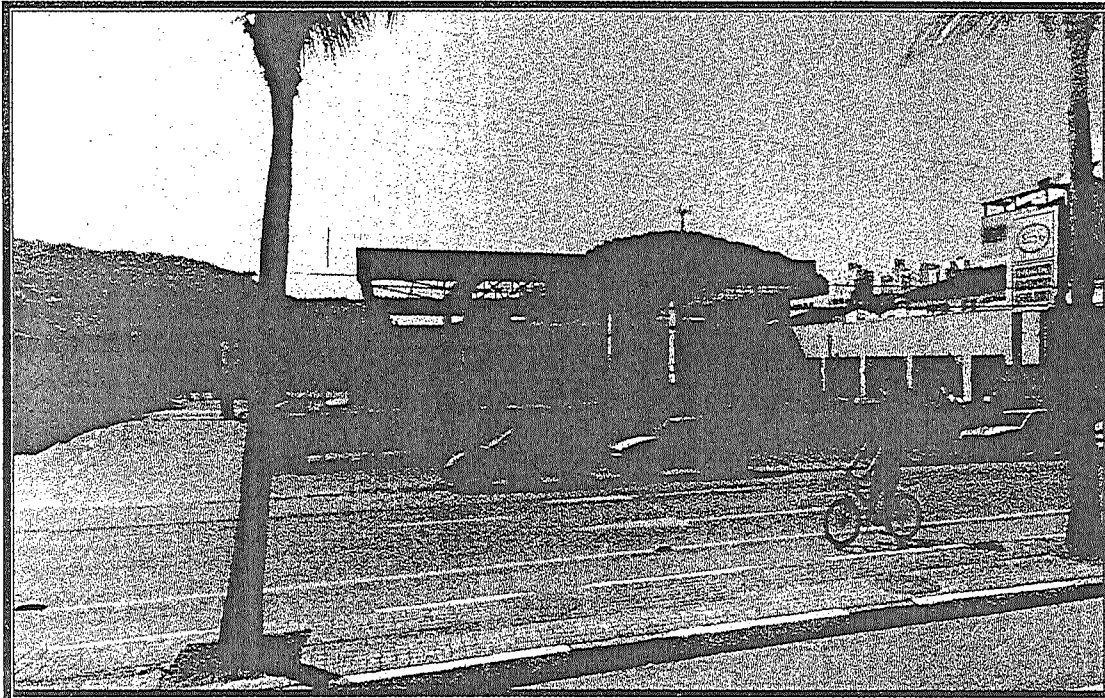


8. Foto aérea

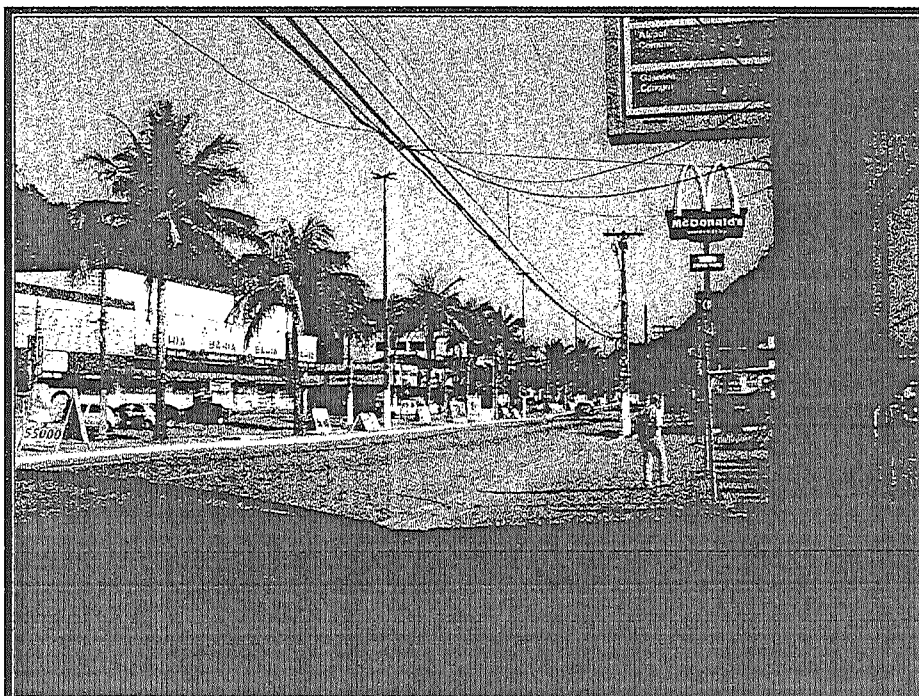


9. Ilustração fotográfica externa

0018



Vista da frente do imóvel.



Vista da Avenida Puglisi que lhe dá acesso.

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page, consisting of a large, stylized loop.

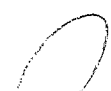
10. Benfeitorias

0019

Sobre o imóvel, retro descrito, está erigida 1 ( uma ) edificação comercial, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

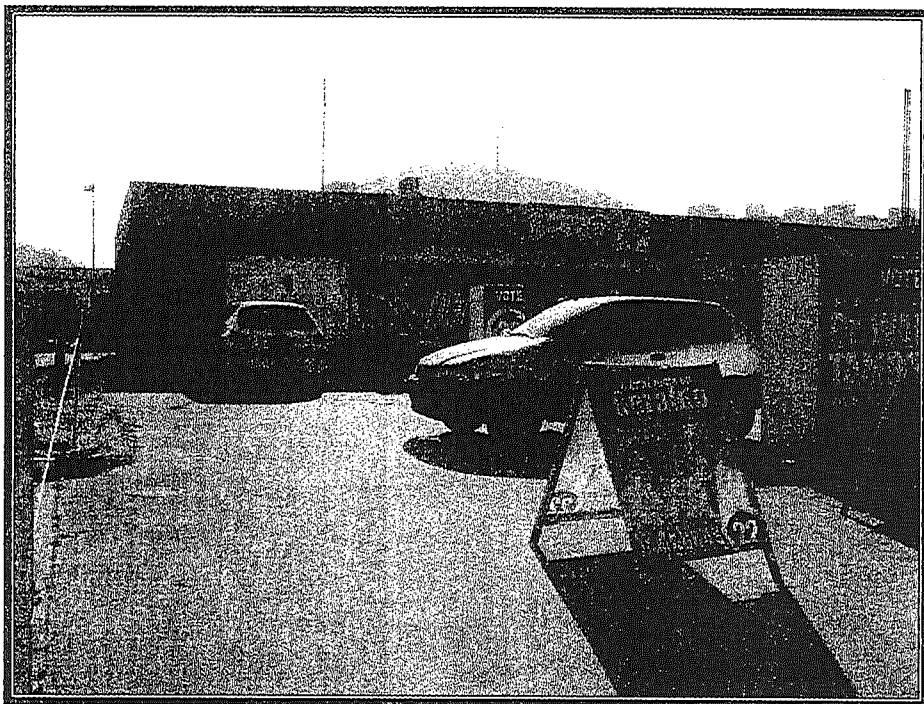
Classe	Comercial
Grupo	Galpão
Padrão	Simple
Estrutura	Convencional
Pavimentos	1 ( um )
Forro / Piso	Laje / Cimentado e ladrilhos cerâmicos
Revestimento externo	Argamassa fina
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos
Portas	Madeira e ferro
Caixilhos	Ferro
Janelas	Tipo de correr e basculante
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Compartimentos	Salão, escritório, 4 ( quatro ) sanitários
Idade real estimada	25 ( vinte e cinco ) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	338,00m <sup>2</sup>

**Obs.:**

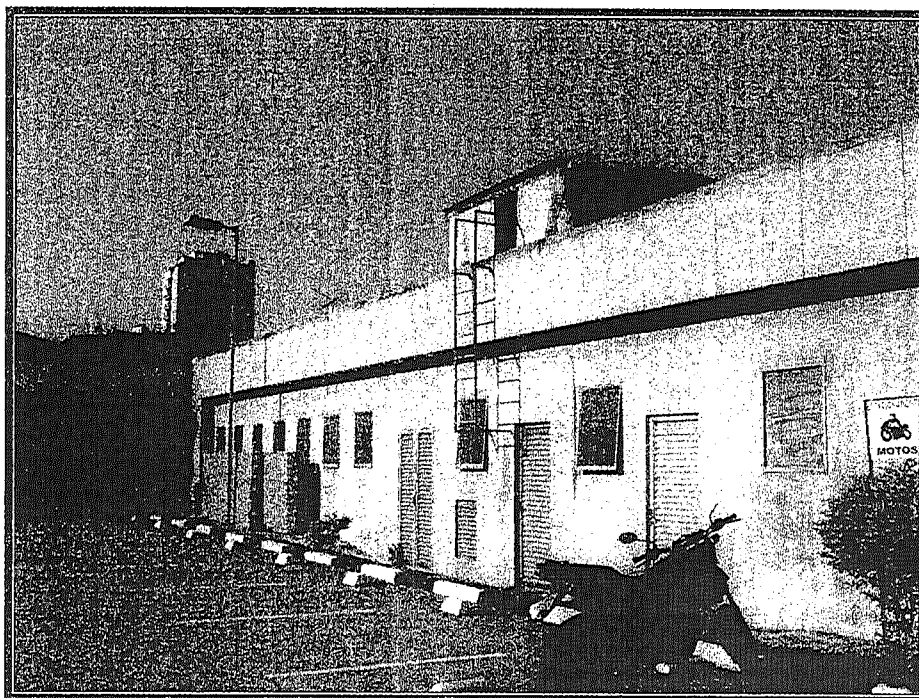
- a) A área construída da edificação é resultado de medição Por este perito quando da vistoria.
- b) A idade real da edificação é resultado de estimativa deste perito.
- 

11. Ilustração fotográfica das benfeitorias

0020

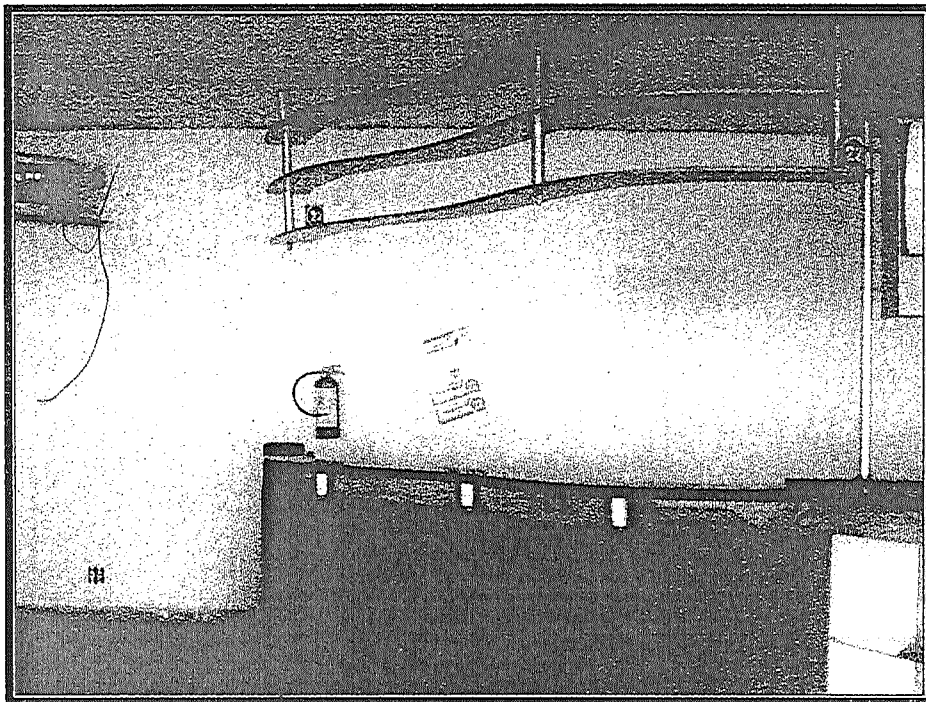


Vista externa da frente.

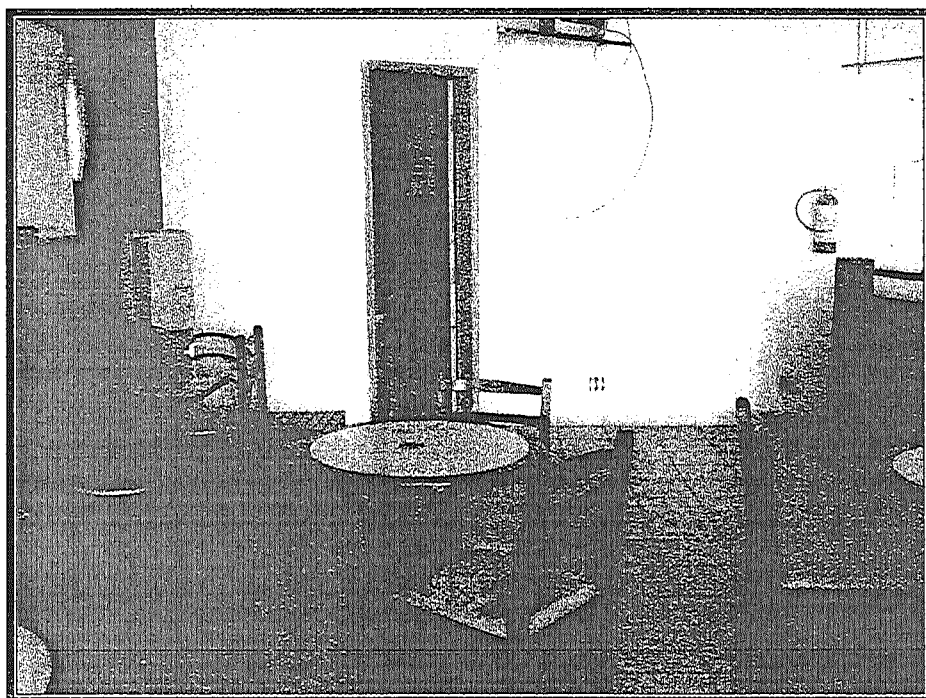


Vista externa dos fundos.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'L' or a similar symbol, located at the bottom right of the page.



Vista interna – Salão.



Vista interna – Escritório.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'L' or a similar character, located in the bottom right corner of the page.

## CAPÍTULO II – AVALIAÇÃO

0021

### 1. Terrenos

#### 1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

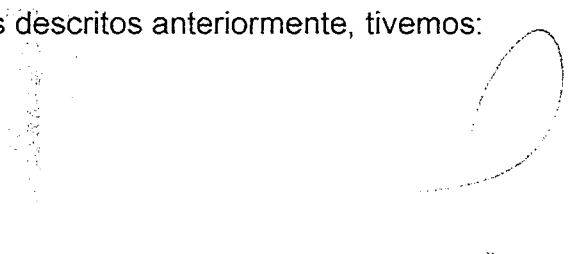
Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóveis avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados ( Anexo II ), apresentados no quadro resumo ( Anexo III ), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada ( Anexo IV ).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes ( Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo I ).

O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

#### 1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:



**1.2.1. Fator testada (  $C_f$  )**

$$C_f = [ ( F_p / F_r )^f ] \quad \text{sendo: } f = 0,25 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$F_r = 10,00\text{m}$$

$$F_p = 35,18\text{m} > 2 \times F_r = 2 \times 10,00\text{m} = 20,00\text{m}$$

$$C_f = ( 20,00 / 10,00 )^{0,25} \qquad \qquad \qquad C_f = 1,189$$

**1.2.2. Fator profundidade (  $C_p$  )**

$$P_e = ( \text{Área} / \text{Testada} )$$

$$P_e = ( 1.759,00 / 35,18 ) = 50,00\text{m}$$

Como  $P_e$  está compreendida entre  $P_{mi} = 20,00\text{m}$  e  $3 \times F_p = 105,54\text{m}$

Portanto:  $C_p = 1,000$

**1.2.3. Fator frentes múltiplas (  $C_e$  )**

O referido fator se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo III – 8ª zona, contudo, o imóvel possui somente 1 uma ) frente

Portanto:  $C_p = 1,000$

**1.2.4. Fator topografia (  $F_t$  )**

Terreno plano.

Portanto:  $F_t = 1,000$



**1.2.5. Fator consistência do terreno (  $F_c$  )**

0623

O imóvel possui solo seco.

Portanto:

$$F_c = 1,000$$

**1.3. Valor unitário básico (  $V_u$  )**

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de outubro de 2012, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 2.055,03 / \text{m}^2$$

**1.4. Valor do terreno (  $V_t$  )**

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [V_u \times (C_f + C_p + C_e + F_p + F_c - n + 1) \times A_t]$$

$$V_t = 2.055,03 \times (1,189 + 1 + 1 + 1 + 1 - 4 + 1) \times 1.759,00$$

$$V_t = \text{R\$ } 4.297.995,00$$

**2. Benfeitorias**

**2.1. Critério adotado**

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2002.

As características descritas permitiram enquadrar as benfeitorias, para a data base de outubro de 2012, da seguinte forma:

Classe / Grupo / Padrão	Comercial / Galpão / Simples
Valor de R <sub>8</sub> N ( out / 2012 )	R\$ 1.022,57 / m <sup>2</sup>
Custo de reprodução	R\$ 742,39 / m <sup>2</sup> ( R <sub>8</sub> N x 0,726 )
I <sub>r</sub>	60 anos
I <sub>e</sub>	25 ( vinte e cinco ) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples ( e )
F <sub>oc</sub>	0,662
Área construída	338,00m <sup>2</sup>

0024

## 2.2. Valor das benfeitorias ( V<sub>b</sub> )

$$V_b = ( V_u \times F_{oc} \times A_c )$$

Sendo:

V<sub>e</sub> = Valor das benfeitorias

V<sub>u</sub> = Valor unitário das benfeitorias

F<sub>oc</sub> = Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

A<sub>c</sub> = Área construída das benfeitorias

$$V_b = ( 742,39 \times 0,662 \times 338,00 )$$

$$V_b = \text{R\$ } 166.114,00$$

## 3. Valor total do imóvel ( V<sub>i</sub> )

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno ( V<sub>t</sub> ) e do valor das benfeitorias ( V<sub>b</sub> ), desta forma tivemos:

$$V_i = ( V_t + V_b )$$

Sendo

$V_i$  = Valor do imóvel

$V_t$  = Valor do terreno ( R\$ 4.297.995,00 )

$V_b$  = Valor das benfeitorias ( R\$ 166.114,00 )

$V_i = ( 4.297.995,00 + 166.114,00 )$

$V_i = \text{R\$ } 4.464.109,00$

Ou em números redondos

**$V_i = \text{R\$ } 4.500.000,00$**   
**( quatro milhões e quinhentos mil reais )**



**CAPÍTULO III – ENCERRAMENTO**

0626

Segue o presente laudo em 13 ( treze ) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 ( quatro ) anexos.

São Paulo, 15 de outubro de 2012.



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

## ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

A handwritten mark or signature, possibly a stylized letter 'P', located in the bottom right corner of the page.

**ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

0028

**1. Fator oferta (  $F_f$  )**

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

**2. Fator localização (  $F_{local}$  )**

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (  $IL_a$  ) e no denominador, o do elemento comparativo (  $IL_e$  ).

**3. Fator testada (  $C_f$  )**

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “b” da Norma**, tendo como testada de referência:

$$F_f = 10,00m.$$

**4. Fator profundidade (  $C_p$  )**

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “a” da Norma**, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 20,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

**4. Fator frentes múltiplas (  $C_e$  )**

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo III – 8ª Zona, se aplica o Fator Frentes Múltiplas igual a 1,100.

**6. Fator topografia (  $F_t$  )**

0029

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência:

**Terreno plano.**

**7. Fator consistência do terreno (  $F_c$  )**

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência:

**Terreno seco.**

**8. Fator área**

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [ ( A_e / A_a )^{1/4 \text{ ou } 1/8} ]$$

Sendo:

$A_h$  = Área homogeneizada

$A_e$  = Área do elemento comparativo

$A_a$  = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

**9. Fator atualização**

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário ( $V_u$ ) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \frac{(V_i \times F_f - V_b)}{A_t} \times \left[ \frac{IF_a}{IF_e} + \frac{(A_e)^e}{A_a} + C_f + C_p + C_e + F_t + F_c - n + 1 \right]$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo III – 8ª Zona
Frente de referência ( $F_r$ )	10,00m
Profundidade mínima ( $P_{mi}$ )	20,00m
Profundidade máxima ( $P_{ma}$ )	40,00m
Expoente do Fator frente ( $f$ )	0,25
Expoente do Fator profundidade ( $p$ )	0,50
Fator frentes múltiplas	1,100
Número de fatores utilizados ( $n$ )	7
Área do terreno avaliando	1.759,00m <sup>2</sup>
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	100,00
Data-base	Outubro de 2012





0630

**ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

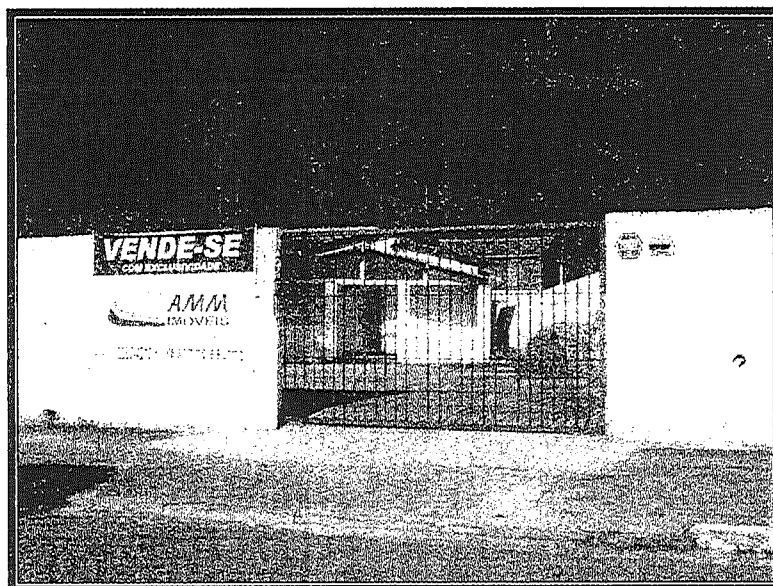


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

0631

01. Fonte de informação	AMM Imóveis – Sr. Marcelo
	Tel.: ( 13 ) 3386-4210
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua Cavalheiro Nami Jafet, nº 509
04. Índice local	70,00
05. Área / Dimensões	320,00m <sup>2</sup> / 8,00m x 40,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Preço à vista	R\$ 550.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u1} = \frac{(550.000,00)}{320,00} \times 0,90 \times \left[ \frac{100,00}{70,00} + \frac{(320,00)^{1/8}}{1.759,00} + \frac{(10)^{0,25}}{8} + 1 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1 \right]$$

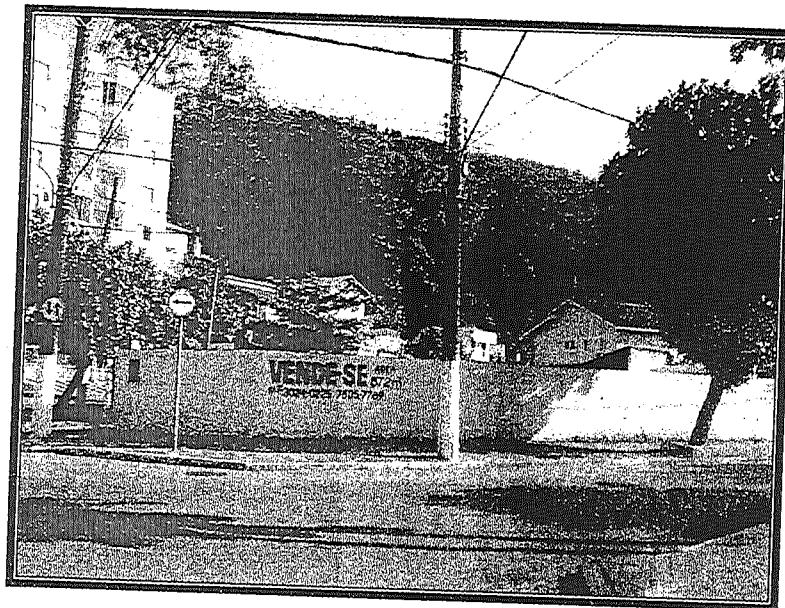
$$V_{u1} = \text{R\$ } 2.001,57 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

0632

01. Fonte de informação	Proprietário – Sr. Manuel
	Tel.: ( 13 ) 3024-0225
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua Buenos Aires x Rua Santo Amaro
04. Índice local	70,00
05. Área / Dimensões	872,00m <sup>2</sup> / 30,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Preço à vista	R\$ 1.800.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u2} = \frac{(1.800.000,00)}{872,00} \times 0,90 \times \left[ \frac{100,00}{70,00} + \frac{(872,00)^{1/8}}{1.759,00} + \frac{(10)^{0,25}}{20} + 1 + 1/1,1 + 1 + 1 - 7 + 1 \right]$$

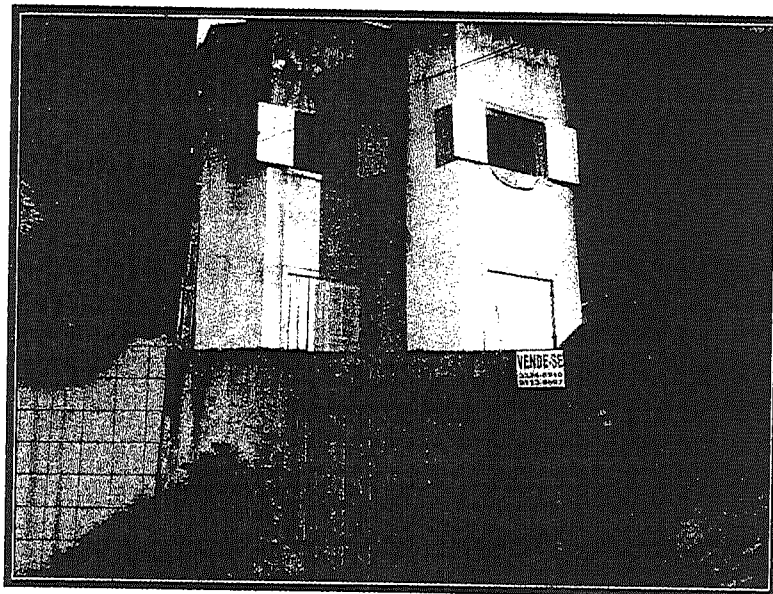
$$V_{u2} = \text{R\$ } 2.033,47 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

0033

01. Fonte de informação	Proprietária – Sra. Paula
	Tel.: ( 13 ) 3326-6910
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua Jordano de Paiva, nº 133
04. Índice local	50,00
05. Área / Dimensões	330,00m <sup>2</sup> / 11,00m x 30,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Casa Simples, 25 anos, ( e ), 350m <sup>2</sup> , R\$ 159.000,00
09. Preço à vista	R\$ 550.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u3} = \frac{(550.000 \times 0,9 - 159.000)}{330,00} \times \left[ \frac{100,00}{50,00} + \frac{(320,00)}{1.759,00} \right]^{1/8} + \frac{(10)^{0,25}}{11} + 1 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1$$

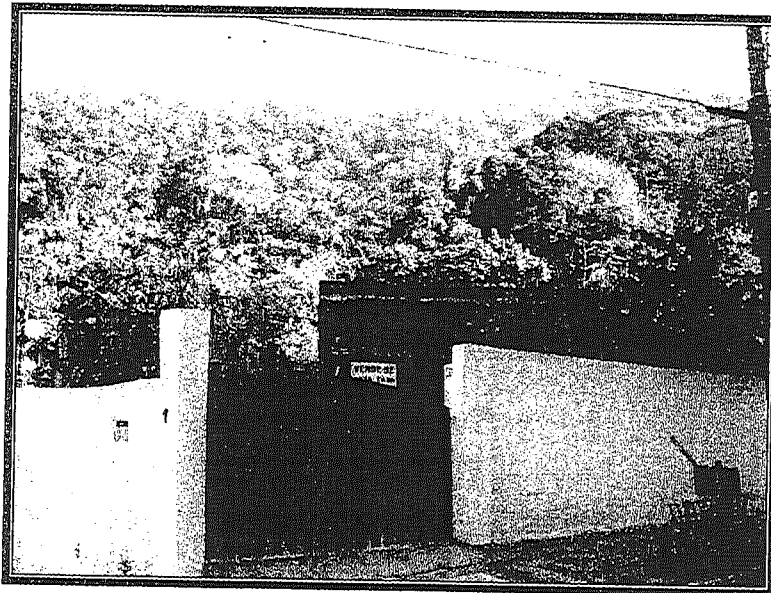
$$V_{u3} = \text{R\$ } 1.819,95 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

0634

01. Fonte de informação	Proprietária – Sr. Marcos
	Tel.: ( 13 ) 3387-3946
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua Manoel Fernandes Júnior, ao lado do nº 25
04. Índice local	50,00
05. Área / Dimensões	360,00m <sup>2</sup> / 14,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Casa Simples, 50 anos, ( f ), 160m <sup>2</sup> , R\$ 49.000,00
09. Preço à vista	R\$ 500.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u4} = \frac{(500.000 \times 0,9 - 49.000)}{360,00} \times \left[ \frac{100,00}{50,00} + \frac{(360,00)^{1/8}}{1.759,00} + \frac{(10)^{0,25}}{14} + 1 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1 \right]$$

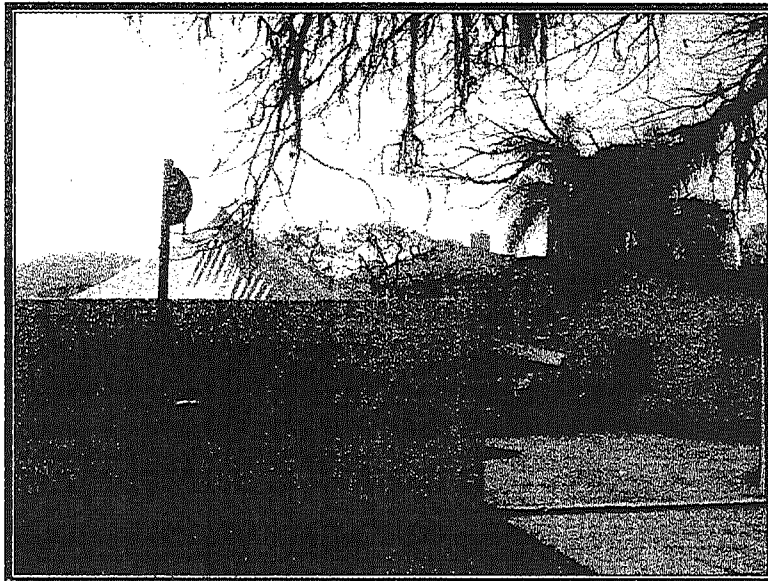
$$V_{u4} = \text{R\$ } 1.937,41 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

0635

01. Fonte de informação	Proprietária – Sra. Lélia
	Tel.: ( 13 ) 9102-2722
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua Buenos Aires, nº 511 e Rua Benjamim Constant
04. Índice local	80,00
05. Área / Dimensões	1.587,00m <sup>2</sup> / 40,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Preço à vista	R\$ 3.967.500,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u5} = \frac{(3.967.500,00)}{1.587,00} \times 0,90 \times \left[ \frac{100,00}{80,00} + \frac{(1.587,00)^{1/4}}{1.759,00} + \frac{(10)^{0,25}}{20} + 1 + 1/1,1 + 1 + 1 - 7 + 1 \right]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 2.193,72 / \text{m}^2$$

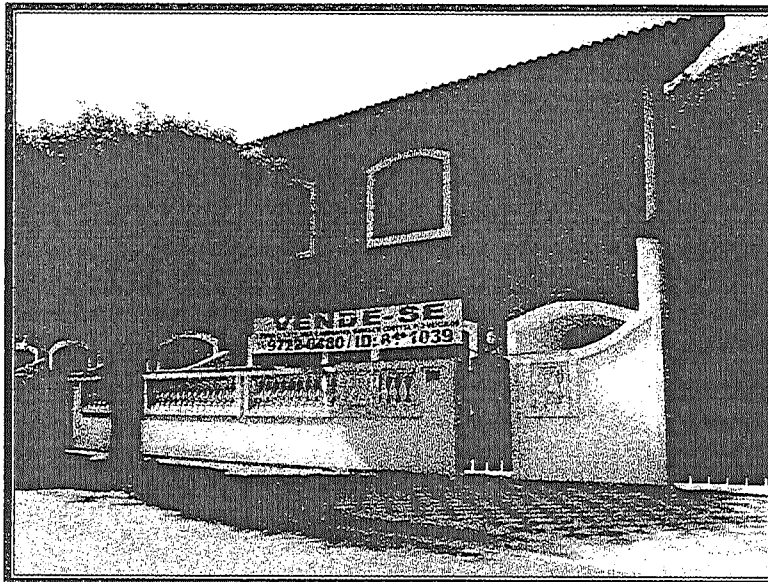
P

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

0000

01. Fonte de informação	Proprietário – Sr. Mauro
	Tel.: ( 13 ) 9722-0480
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua Augusto Simões, nº 147
04. Índice local	35,00
05. Área / Dimensões	230,00m <sup>2</sup> / 10,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Casa Médio, 15 anos, ( d ), 127m <sup>2</sup> , R\$ 93.000,00
09. Preço à vista	R\$ 310.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u6} = \frac{(310.000 \times 0,9 - 93.000)}{230,00} \times \left[ \frac{100,00}{35,00} + \frac{(230,00)}{1.759,00}^{1/8} + 1 + \frac{(25)^{0,50}}{23} + 1 + 1 + 1 - 7 + 1 \right]$$

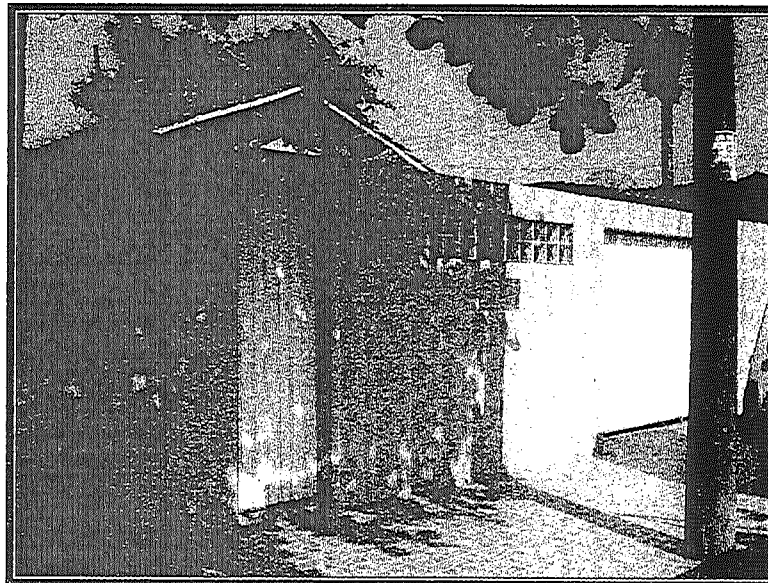
$$V_{u6} = \text{R\$ } 2.163,03 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

0037

01. Fonte de informação	Corretora autônoma – Sra. Sandra
	Tel.: ( 13 ) 9728-8871
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua Manuel Araújo, nº 229
04. Índice local	35,00
05. Área / Dimensões	180,00m <sup>2</sup> / 12,00m x 15,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Casa simples, 25 anos, ( e ), 150m <sup>2</sup> , R\$ 79.000,00
09. Preço à vista	R\$ 250.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u7} = \frac{(250.000 \times 0,9 - 79.000)}{180,00} \times \left[ \frac{100,00}{35,00} + \frac{(180)^{1/8}}{1.759} + \frac{(10)^{0,25}}{12} + \frac{(25)^{0,5}}{15} + 1 + 1 + 1 - 7 + 1 \right]$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 2.190,65 / \text{m}^2$$

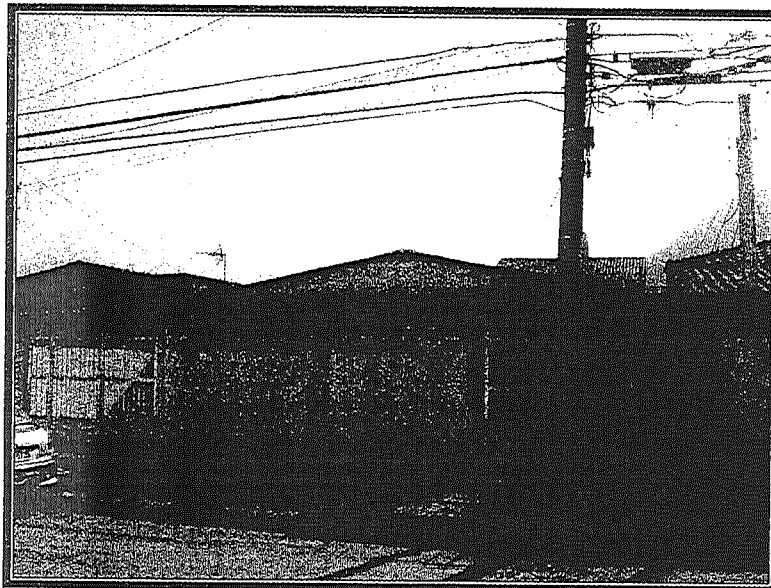


**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08**

0038

01. Fonte de informação	Phoinix Imóveis – Sr. Severino
	Tel.: ( 13 ) 3329-1229
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua Manuel Cabral, nº 404
04. Índice local	30,00
05. Área / Dimensões	280,00m <sup>2</sup> / 10,00m x 28,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Casa simples, 15 anos, ( d ), 100m <sup>2</sup> , R\$ 55.000,00
09. Preço à vista	R\$ 270.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado**

$$V_{u8} = \frac{(270.000 \times 0,9 - 55.000)}{280,00} \times \left[ \frac{100,00}{30,00} + \frac{(280,00)^{1/8}}{1.759,00} + 1 + 1 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1 \right]$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 2.100,45 / \text{m}^2$$



**ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**



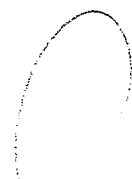
0640

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V <sub>i</sub>	F <sub>r</sub>	V <sub>b</sub>	A <sub>t</sub>	A <sub>t</sub>	A <sub>t</sub>	IL <sub>a</sub>	IL <sub>e</sub>	A <sub>h</sub>	C <sub>r</sub>	C <sub>p</sub>	C <sub>e</sub>	F <sub>t</sub>	F <sub>c</sub>	n	V <sub>u</sub>
01	550.000,00	0,90	-	1.759,00	320,00	100,00	70,00	0,808	1,057	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7	2.001,57
02	1.800.000,00	0,90	-	1.759,00	872,00	100,00	70,00	0,916	0,841	1,000	1,000	0,909	1,000	1,000	7	2.033,47
03	550.000,00	0,90	159.000,00	1.759,00	330,00	100,00	50,00	0,811	0,976	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7	1.819,95
04	500.000,00	0,90	49.000,00	1.759,00	360,00	100,00	50,00	0,820	0,919	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7	1.937,41
05	3.967.500,00	0,90	-	1.759,00	1.587,00	100,00	80,00	0,975	0,841	1,000	1,000	0,909	1,000	1,000	7	2.193,72
06	310.000,00	0,90	93.000,00	1.759,00	230,00	100,00	35,00	0,775	1,000	1,043	1,000	1,000	1,000	1,000	7	2.163,03
07	250.000,00	0,90	79.000,00	1.759,00	180,00	100,00	35,00	0,752	0,955	1,136	1,000	1,000	1,000	1,000	7	2.190,65
08	270.000,00	0,90	55.000,00	1.759,00	280,00	100,00	30,00	0,795	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7	2.100,45

0041

## **ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

0042

$$V_{u1} = \text{R\$ } 2.001,57 / \text{m}^2$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 2.033,47 / \text{m}^2$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 1.819,95 / \text{m}^2$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 1.937,41 / \text{m}^2$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 2.193,72 / \text{m}^2$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 2.163,03 / \text{m}^2$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 2.190,65 / \text{m}^2$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 2.100,45 / \text{m}^2$$

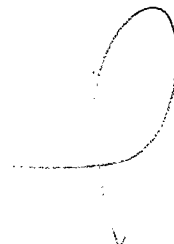
$$MA = \frac{\text{R\$ } 16.440,26 / \text{m}^2}{8} = \text{R\$ } 2.055,03 / \text{m}^2$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 1.438,52 / \text{m}^2$$

$$+ 30\% = \text{R\$ } 2.671,54 / \text{m}^2$$

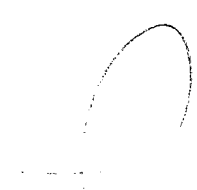
Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 2.055,03 / \text{m}^2$$



0043

**IMÓVEIS 6, 7 E 8 – Bairro do Rio Grande, Município de Rio Grande da Serra, Estado de São Paulo**



## CAPÍTULO I – VISTORIA

### 1. Localização

Rodovia Deputado Antônio Adib Chammas ( SP – 122 ), Rua Jean Lieutaud, Rua Edmundo Luiz da Nóbrega Teixeira, Estrada José Ari Alves Moura Filho e Avenida Flávio Humberto Rebizzi, Bairro do Rio Grande, Município de Rio Grande da Serra, Estado de São Paulo.

### 2. Acessibilidade

O acesso aos imóveis é fácil e direto pela Rodovia Deputado Antônio Adib Chammas ( SP – 122 ), pela Rua Jean Lieutaud, Rua Edmundo Luiz da Nóbrega Teixeira, pela Estrada José Ari Alves Moura Filho e pela Avenida Flávio Humberto Rebizzi.

### 3. Melhoramentos públicos

Os imóveis são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de água encanada; rede de iluminação pública; rede de energia elétrica domiciliar; rede de telefonia fixa, pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.

A Rua Edmundo Luiz da Nóbrega Teixeira, a Estrada José Ari Alves Moura Filho e a Avenida Flávio Humberto Rebizzi não são pavimentadas e não possuem guias e sarjetas,

### 4. Topografia

A topografia dos imóveis encontra-se levemente ondulada.

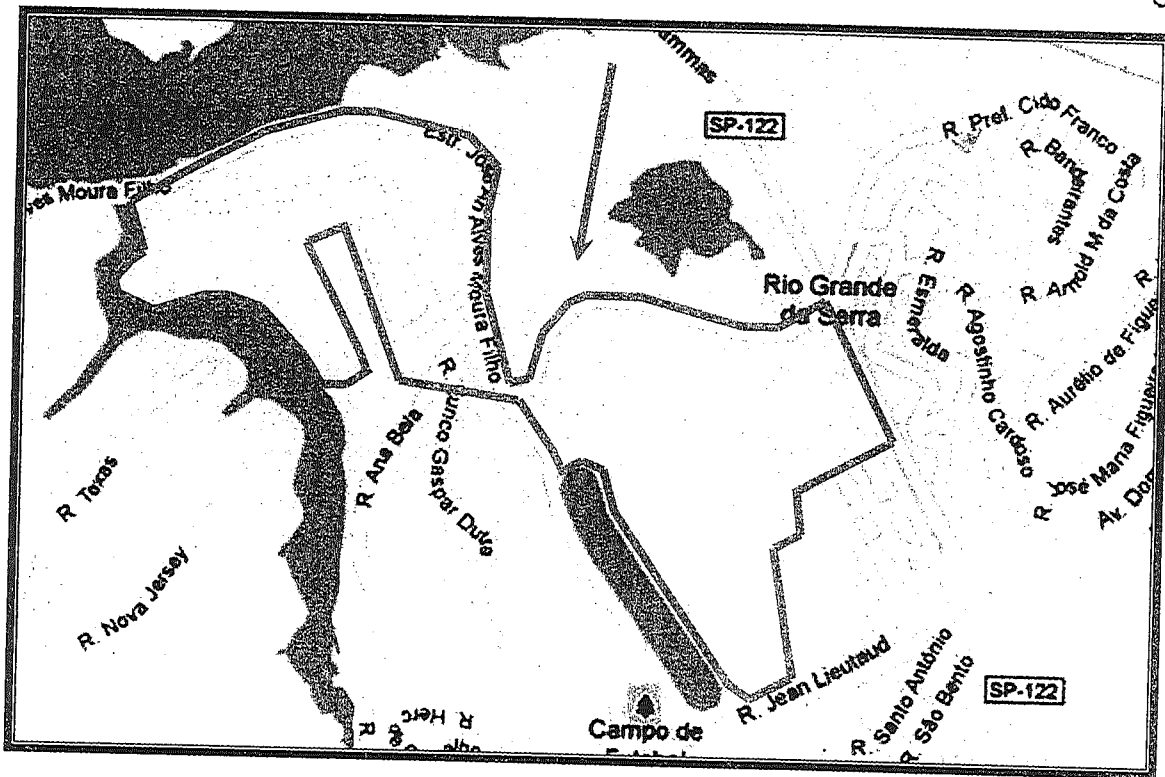
### 5. Zoneamento

Os imóveis em questão encontram-se em zona urbana.

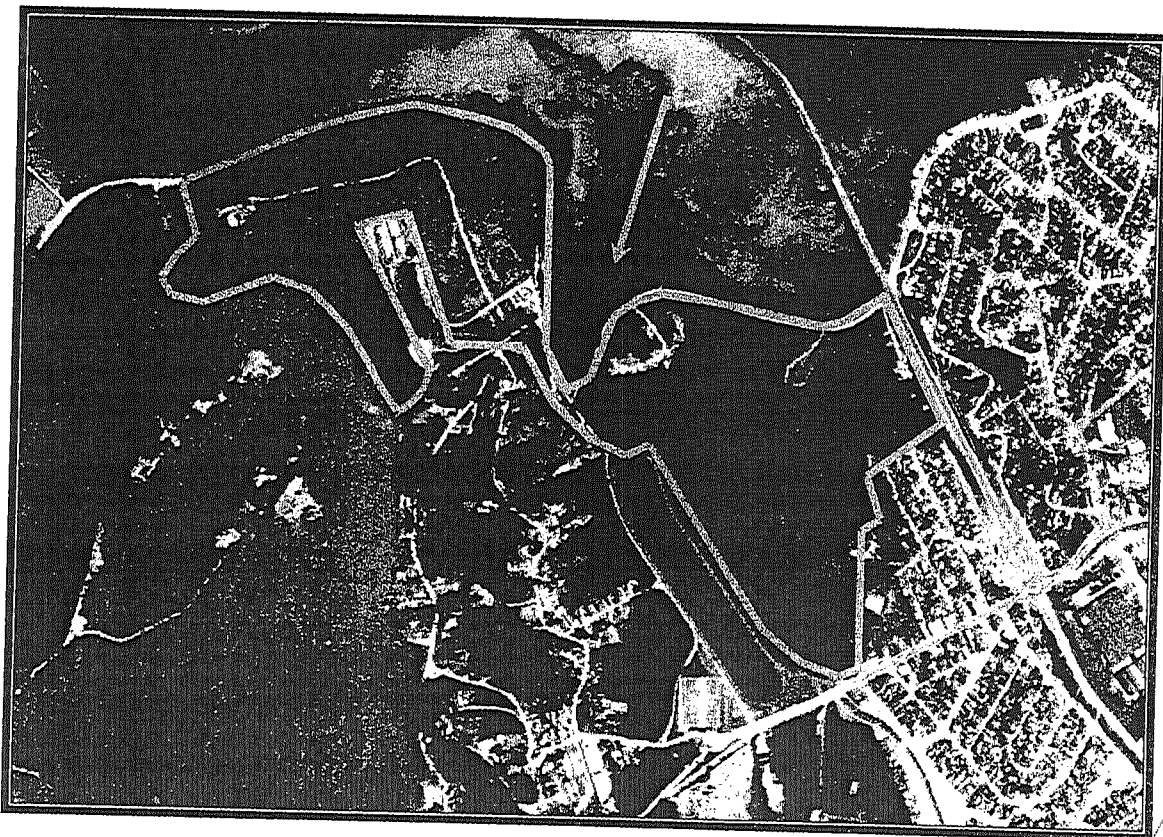


6. Planta de localização

0045



7. Ilustração fotográfica aérea





**8. Aproveitamento**

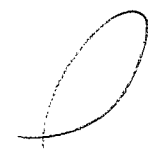
Os imóveis em questão se prestam para loteamentos residenciais.

**9. Dimensões dos terrenos**

Os terrenos possuem – conforme análise das matrículas nº 32.347 ( imóvel 6 ), nº 33.033 ( imóvel 7 ) e nº 33.424 ( imóvel 8 ) que encontram-se às fls. 530, 534 e 536 – a seguinte descrição:

**9.1. Imóvel 6**

“Uma gleba de terras designada letra G, situada no Bairro do Rio Grande, à margem do Reservatório do Rio Grande, no perímetro urbano de Rio Grande da Serra e Comarca de Ribeirão Pires, contendo a área de 27,94 hectares, mais ou menos, com as seguintes divisas e confrontações: começa em um ponto que serve de divisa entre a São Paulo Light and Power Company Limited e Yictor Breithaupt, segue por essa divisa em direção aproximadamente Sudeste, até atingir a curva de nível da cota 747m acima do nível do mar, daí deflete à direita e segue por essa curva de nível da cota 747, nas direções Sudoeste Nordeste Oeste e novamente Sudoeste, até atingir a divisa com terras de Banco Metropolitano do Brasil, aí deflete à direita e segue por essa divisa na distância aproximada de 70,00m, aí deflete à esquerda e segue em direção aproximadamente Sudoeste, na distância de 690,00m, mais ou menos, até um ponto onde deflete à direita e segue em direção aproximadamente Noroeste, na distância de 310,00m, mais ou menos, até um ponto onde deflete à direita e segue em direção aproximadamente Nordeste, na distância de 610,00m mais ou menos, até atingir o ponto de partida.”



9.2. Imóvel 7

0047

“Um terreno de forma irregular, no perímetro urbano de Rio Grande da Serra e Comarca de Ribeirão Pires, contendo uma área de 25.120,00m<sup>2</sup>, cuja divisa tem início num marco de concreto colocado no ponto em que a curva de nível da cota 747 da Represa Billings, intercepta a lateral Sul do caminho Velho que da Estação do Rio Grande ia à fazenda Rio Grande, daí segue por esse caminho em direção Nordeste, na distância de 50m até atingir o marco de concreto no cruzamento com outro caminho, divisa com terrenos de José Maria Figueiredo, deflete à direita e segue por esse caminho em direção Geral Sul, na distância de 320m até atingir a cerca de divisa com terrenos também de propriedade de José Maria Figueiredo, pela qual segue com rumo magnético de SW 78° 13' na distância de 134,50m, deflete à direita e continua pela cerca de divisa com o rumo magnético NE 7° 55' 30" na distância de 68,61m até atingir um caminho e continua pela cerca de divisa com rumo magnético de NW 27° 35' na distância de 72,09m, deflete à direita e continua com rumo magnético de NW 17° 10' na distância de 69,60m, deflete à direita e segue ainda pela cerca de divisa com rumo magnético de NE 2° 59' 10", na distância de 73,93m até atingir o cruzamento de um caminho com o antigo caminho que da Estrada Rio Grande ia à Fazenda Rio Grande, pelo qual segue em direção leste, na distância de 30m, até atingir a curva de nível da cota 747 da Represa Billings, confrontando até esse ponto com terreno de José Maria Figueiredo, deflete à direita e segue por essa curva de nível da cota 747 em direção Sudeste, na distância de 82 metros, até um caminho, pelo qual segue em direção Leste, acompanhando a mesma curva de nível da cota 747 na distância de 7m, onde deflete à esquerda e segue pela referida curva de nível da cota 747 da Represa Billings em direção Norte, na distância de 100m, até atingir novamente o caminho Velho que da Estação do Rio Grande ia à Fazenda Rio Grande, no ponto onde teve início essa descrição.”



### 9.3. Imóvel 8

0043

“Um terreno com 94.475,00m<sup>2</sup>, situado no perímetro urbano de Rio Grande da Serra e Comarca de Ribeirão Pires, que tem início num marco de concreto armado que toma o nº 1, gravado no alinhamento esquerdo da Avenida Humberto Rebizzi, da divisa desta área com uma área de terras de Flávio Humberto Rebizzi daí seguindo em rumo S 71° 39', numa distância de 34,02m, até alcançar o marco nº 2; daí defletindo para à direita, segue em linha curva, desenvolvendo uma distância de 63,15m e tendo a mencionada curva uma flecha de 9,30m e uma corda de 59,35m com rumo N 72° 01' W; até alcançar o marco nº 3, daí segue em rumo N 45° 36' W, na distância de 52,72m, até alcançar o marco nº 4; daí segue em rumo N 64° 43' W numa distância de 49,98m até alcançar o marco nº 5; daí segue em rumo N 63° 37' W, numa distância de 24,04m, até alcançar o marco nº 6; daí segue em rumo N 60° 00' W, numa distância de 46,21m até alcançar o marco nº 7; daí segue em rumo N 67° 26' W, numa distancia de 50,24m, até alcançar o marco nº 8; daí segue em rumo N 67° 42' W numa distância de 48,97m, até alcançar o marco nº 9; localizado na divisa desta área com outra área pertencente a Flávio Humberto Rebizzi do marco nº 1 até alcançar o marco nº 9, confronta com o alinhamento da Avenida Humberto Rebizzi; do marco nº 9 segue em rumo N 2° 29' E, numa distância de 73,65m, até alcançar o marco nº 10; daí segue em rumo N 17° 08' W numa distância de 68,82m, até alcançar o marco nº 11, daí segue em rumo N 28° 04' W, numa distancia de 72,92 metros, até alcançar o marco nº 12; daí segue em rumo N 72° 37' E, numa distância de 68,79m, até alcançar o marco nº 13; do marco nº 9 confronta com a área de propriedade de Flávio Humberto Rebizzi, do marco nº 13, segue em rumo N 77° 56' E, numa distância de 229,80m, confrontando com a área de propriedade de Octávio Figueiredo, até alcançar o marco nº 14; daí segue em rumo S17° 32' E, numa distância de 36,82m até alcançar o marco nº 15; daí segue em rumo S 10° 30' W; numa distância de 39,60m, até alcançar o marco nº 16; daí segue em rumo S 14° 30' E numa distância de 41,70m, até alcançar o marco nº 17, daí segue em

rumo S 46° 05' E, numa distância de 62,03m até alcançar o marco nº 18; daí segue em rumo S 2° 26' E, numa distância de 146,44m, até alcançar o marco nº 19; daí segue em rumo S 26° 47' E numa distância de 170,50m, até alcançar o marco 1, ponto de onde iniciou a demarcação, desta área.”

0049

#### 10. Áreas dos terrenos

As áreas dos terrenos são as seguintes

Imóvel	Área do terreno
6	279.400,00m <sup>2</sup>
7	25.120,00m <sup>2</sup>
8	94.475,00m <sup>2</sup>
Total	398.995,00m <sup>2</sup>

#### 11. Da união dos imóveis

Os 3 ( três ) imóveis avaliados são contíguos e, conforme análise das matrículas nºs 32.347 ( imóvel 6 ), nº 33.033 ( imóvel 7 ) e nº 33.424 ( imóvel 8 ), que encontram-se às fls. 530, 534 e 536, possuem o mesmo proprietário. Como os imóveis encontram-se, conforme o atual zoneamento da região, em área urbana, por tratar-se de glebas urbanizáveis e com vocação econômica significativa, são passíveis de implantação de loteamento residencial.

#### 12. Consistência do solo

O solo dos imóveis, apesar da divisa com a Represa Billings, é aparentemente seco e firme, próprio para a construção civil.

#### 13. Benfeitorias

Sobre as áreas em questão, há benfeitorias, contudo, devido a vocação do imóvel, as mesmas foram desconsideradas.

## 14. Restrições de aproveitamento

0030

### 14.1. Área de preservação permanente

Conforme a Resolução nº 303, de 20 de março de 2002, do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, artigo 3º, constitui-se Área de Preservação Permanente ( APP ) a área situada em faixa marginal, medida a partir do nível mais alto, em projeção horizontal, com largura mínima, de 30 ( trinta ) metros, para os imóveis que estejam situados em áreas urbanas consolidadas. Como os imóveis em questão confrontam-se parcialmente com a Represa Billings, há restrições de aproveitamento, com relação à APP ( Áreas de Proteção Permanente ).

$$A_{APP} = ( E \times L ), \text{ sendo}$$

$A_{APP}$  = Área de Preservação Permanente

E = Extensão da Represa Billings que confronta com os imóveis ( 1.700,00m )

L = Largura mínima ( 30,00m )

$$A_{APP} = ( 1.700,00 \times 30,00 )$$

$$A_{APP} = 51.000,00\text{m}^2$$

### 14.2. Faixa do DER

Conforme o Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo, constitui-se área "non aedificandi" uma faixa lindeira a rodovias estaduais, de 30,00m.

$$F_{DER} = ( E \times L ), \text{ sendo}$$

$F_{DER}$  = Faixa do DER

E = Extensão da Rodovia Deputado Antônio Adib Chammas ( 260,00m )

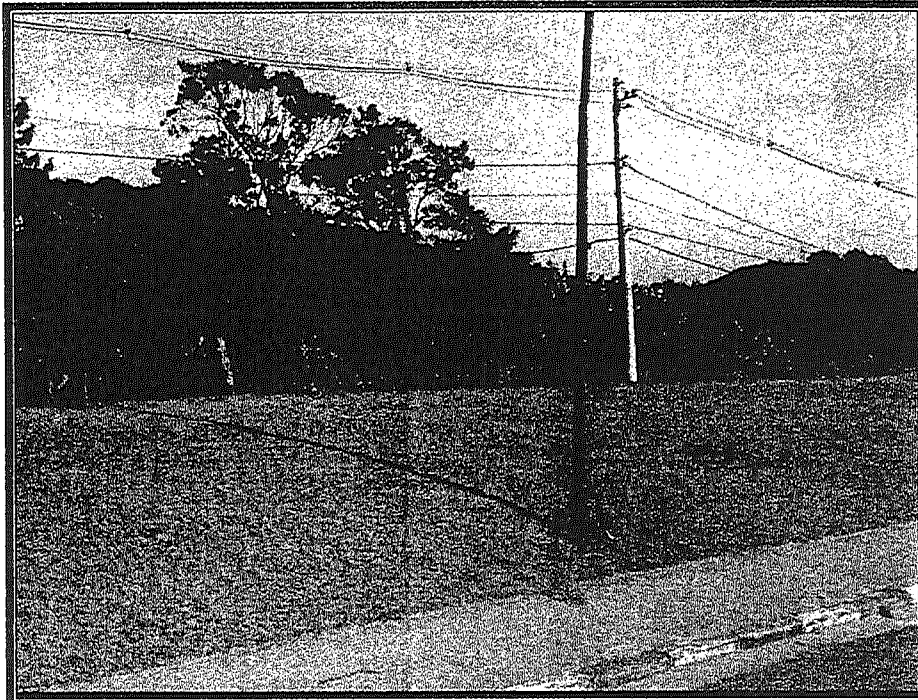
L = Largura mínima ( 30,00m )

$$F_{DER} = ( 260,00 \times 30,00 )$$

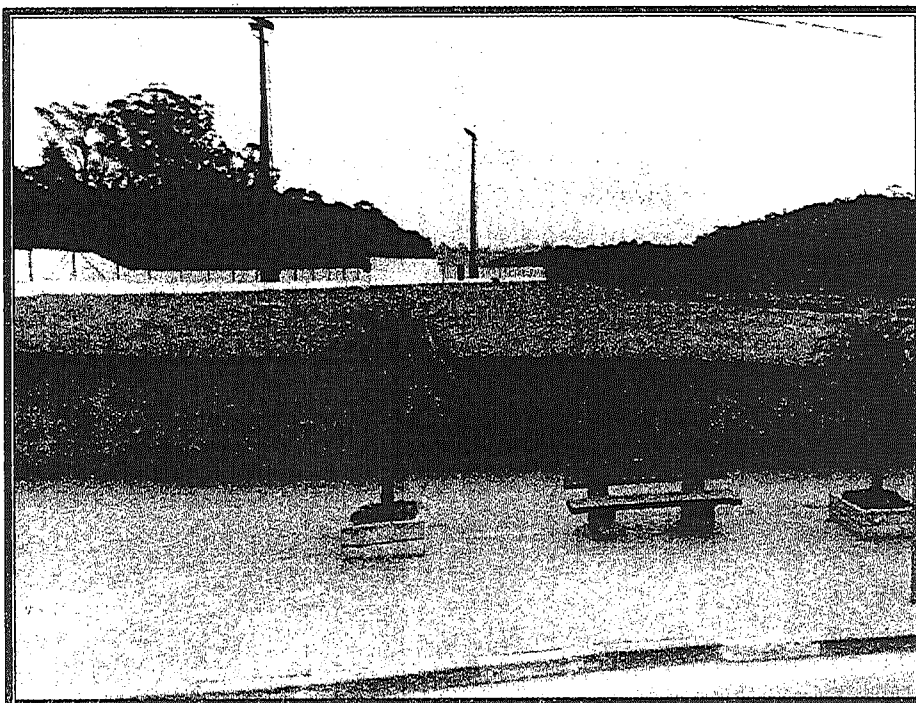
$$F_{DER} = 7.800,00\text{m}^2$$

15. Ilustração fotográfica

0651

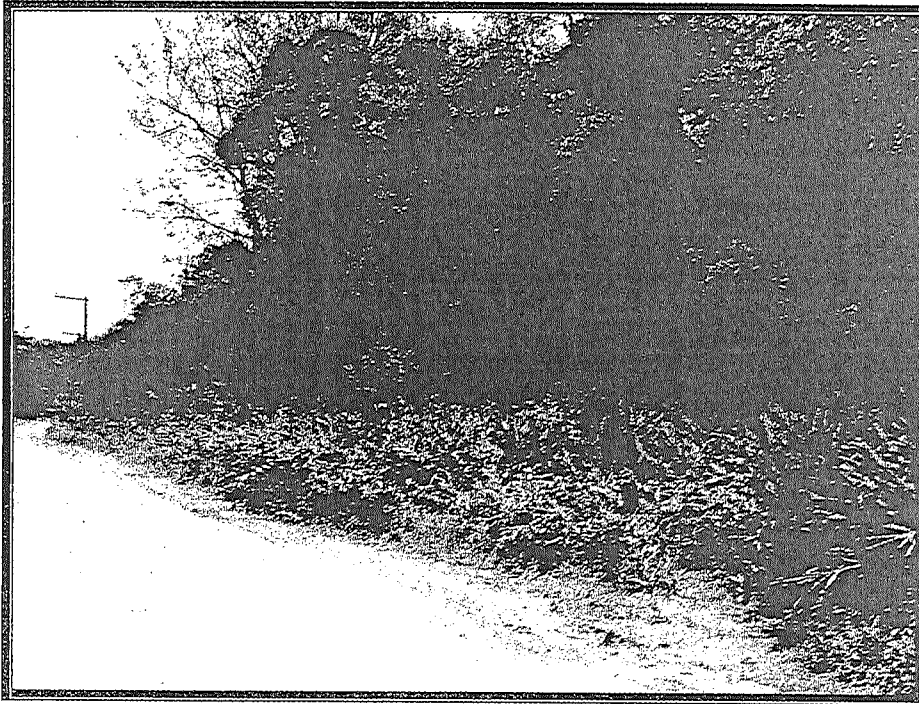


Vista da frente dos imóveis avaliados para a Rodovia Deputado Antônio Adib Chammas ( SP – 122 ).

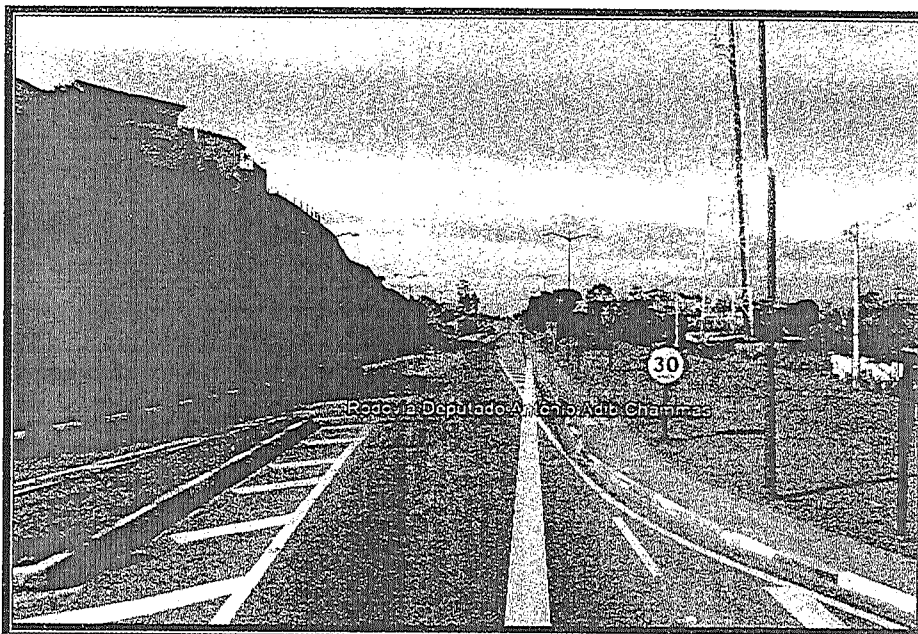


Vista da frente dos imóveis avaliados para a Rua Jean Lieutaud.

0032

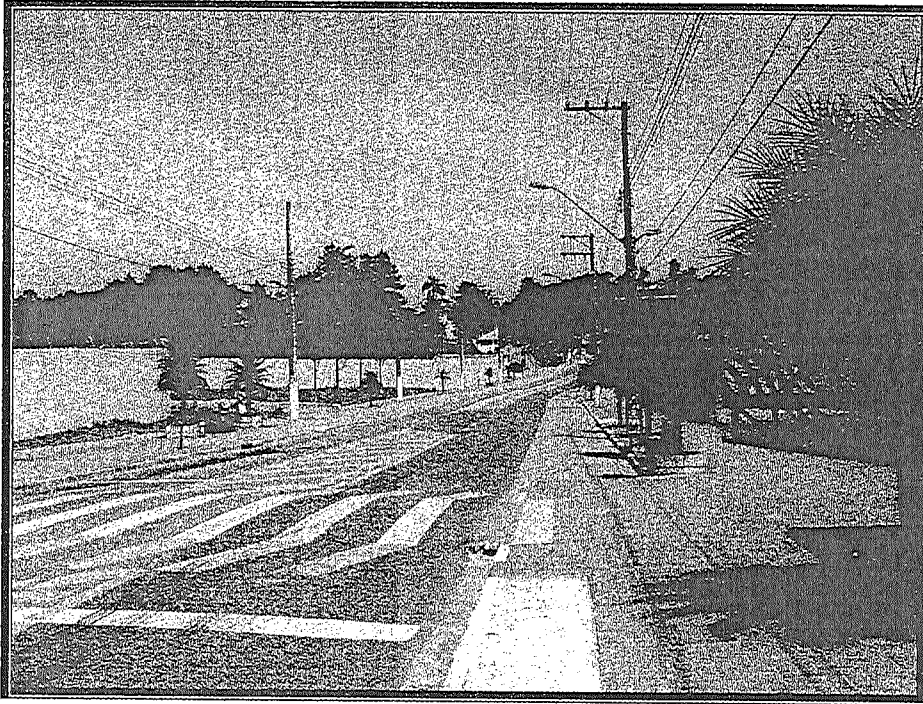


Vista da frente dos imóveis avaliados para a Avenida Flávio Humberto Rebizzi.



Vista da Rodovia Deputado Antônio Adib Chammas ( SP – 122 ) que lhe dá acesso.

0533



Vista da Rua Jean Lieutaud que lhe dá acesso.



Vista da Rua Edmundo Luiz da Nóbrega Teixeira que lhe dá acesso.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'P', located at the bottom right of the page.



0034



Vista da Avenida Flávio Humberto Rebizzi que lhe dá acesso.



Vista interna dos imóveis em questão.

## CAPÍTULO II – AVALIAÇÃO

0055

### 1. Valor do terreno ( $V_t$ )

#### 1.1. Critério adotado

Preliminarmente esclarece-se que não havia ofertas ou transações realizadas suficientes de imóveis com características físicas semelhantes ao do caso em tela, principalmente com relação às dimensões, na região, quando da vistoria, que pudesse servir como elementos para a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Imobiliário.

Portanto, para a determinação do Valor do Terreno, foi utilizada a metodologia proposta pelo Engenheiro Hélio de Caires, **MÉTODO INVOLUTIVO**, em sua fórmula completa, pois, tal método leva a um valor mais preciso, e deve ser empregado, por tratar-se de uma gleba urbanizável, com vocação econômica significativa.

Essa metodologia visa, basicamente, determinar o valor de uma gleba suscetível de urbanização, partindo-se do pressuposto de se lotear a área em estudo. Assim, conhecendo-se o valor que a área alcançaria com a venda dos lotes urbanizados para incorporação, o lucro do empreendimento e as despesas totais com a implantação do loteamento, pode-se determinar o valor da gleba bruta.

Para a aplicação do Método Involutivo foram estabelecidos parâmetros e determinados valores, como se descreve:

$t$  = Prazo total do empreendimento, incluindo compra, documentação, projetos, implantação e vendas = 36 meses;

$VG$  = Valor total da gleba bruta (incógnita);

$VL$  = Valor de venda total dos lotes;

$D_c$  = Despesas relativas à compra = 2%;

$r_i$  = Taxa mensal dos capitais investidos = 1%;

$D_u$  = Despesas de urbanização.

Foram utilizados os valores de trabalho "Avaliações de Glebas – Subsídios para Pré-Planos" da Empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações S/C Ltda., e faz parte da 3ª edição ( 1.980 ) do livro "Construções, Terrenos" – Editora Pini, publicados e atualizados mensalmente na Revista Construção – Mercado – Editora Pini, compreendendo-se como  $D_u$ , as despesas efetivamente gastas para a condição em que se encontram os elementos ( lotes urbanizados para incorporação ) que serviram na pesquisa, ou seja:

0050

- Serviços de topografia, incluindo-se planialtimetria, projetos e plantas do loteamento, aprovação nos órgãos competentes, abertura de picadas, demarcação de ruas e quadras.
- Terraplanagem leve, incluindo-se limpeza superficial de terreno e abertura de ruas;
- Rede de iluminação pública;
- Rede de água potável;
- Pavimentação;
- Rede de esgoto;
- Drenagem de águas pluviais – galerias;
- Drenagem de águas pluviais – guias e sarjetas.

$n$  = Prazo para que se concretizem as vendas de todos os lotes = 24 meses;

$v$  = Taxa de valorização média dos lotes = 0,5% ao mês;

$D_v$  = Despesas relativas às vendas dos lotes urbanizados = 8% (sendo 6% relativos às comissões aos corretores e 2% à publicidade);

$it_1$  = Taxa de imposto territorial sobre a gleba durante a fase de urbanização = 1% ao ano;

$it_2$  = Taxa de imposto territorial dos lotes durante a fase de venda = 1% ao ano;

$L$  = Lucro do empreendimento = 20%;

$r_2$  = Taxa dos capitais realizados = 1% ao mês;

$m$  = Taxa de desconto do imposto territorial pelo beneficiamento da gleba, dado pela Prefeitura = 0 (zero);

0057

$K_1$  = Relação entre o valor de mercado e o valor fiscal da gleba = 1;

$K_2$  = Relação entre o valor de mercado e o valor fiscal do lote = 1;

Com esses parâmetros fixados, a fórmula geral fica resumida da seguinte forma:

$$V_G = [(0,8985 \times V_L - 1,3419 \times D_u) / 1,4725]$$

Na determinação do valor da gleba bruta foram ser aplicados, na fórmula anteriormente apresentada, os fatores de localização, topografia, acessibilidade, consistência do solo, melhoramentos públicos e para se ter compatibilidade com a situação paradigma definida na pesquisa de valores de lotes urbanizados, no Anexo II.

## 1.2. Determinação de $V_L$

$$V_L = (V_u \times A_L \times \text{Fatores de Transposição})$$

### 1.2.1. Valor unitário básico ( $V_u$ )

O Valor unitário básico homogeneizado de lote urbanizado, determinado através de pesquisas de valores de mercado imobiliário em loteamentos vizinhos à área desapropriada (Anexo II), referente ao mês de outubro de 2012, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 358,95 / \text{m}^2$$

### 1.2.2. Área Líquida ( $A_L$ )

Conforme determinação da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, tivemos:

	Área ( m <sup>2</sup> )	%
Área total das glebas	398.995,00	–
Área de APP	51.000,00	–
Faixa do DER	7.800,00	–
Resultado da área total das glebas sem as áreas de APP e do DER	340.195,00	100,00
Áreas Verdes, Sistema Viário e Áreas Institucionais	119.068,25	35,00
Lotes	221.126,75	65,00

0038

Portanto:  $A_L = 221.126,75\text{m}^2$

### 1.2.3. Fatores de transposição para as glebas avaliadas

#### a) Localização

O fator localização correspondente deve ser igual a 1,000, uma vez que os elementos pesquisados situam-se próximos à área avaliada.

Portanto:  $F_{loc} = 1,000$

#### b) Topografia

Conforme tabelas para adoção de fatores de topografia elaborada pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE – 2011, item 10.5.2, tem-se para o presente caso, topografia levemente ondulada.

Portanto:  $F_{top} = 0,950$

**c) Acessibilidade**

0033

Para o presente caso, foi adotado o fator igual a 1,000, pois, para se chegar ao imóvel o acesso é fácil, livre e desimpedido, assim como o acesso dos elementos que serviram na pesquisa de valores.

40

Portanto:  $F_{ai} = 1,000$

**d) Consistência do solo**

Solo seco.

Portanto:  $F_{cs} = 1,000$

**e) Fator melhoramentos públicos**

Para o presente caso, foi adotado o fator 1,000, pois, o imóvel, após a implantação do loteamento, possuirá os mesmos melhoramentos públicos que os elementos pesquisados possuem.

Portanto:  $F_{mp} = 1,000$

**1.2.4. Valor da Área Líquida ( $V_L$ )**

Substituindo-se os valores encontrados, tivemos:

$$V_L = [V_u \times A_L \times (F_{loc} + F_{top} + F_{ai} + F_{cs} - F_{mp} + n + 1)]$$

Sendo:

$V_L$  = Valor da Área Líquida

$V_u$  = Valor unitário básico ( R\$ 358,95 / m<sup>2</sup> )

$A_L$  = Área Líquida ( 221.126,75m<sup>2</sup> )  
 $F_{loc}$  = Fator localização ( 1,000 )  
 $F_{top}$  = Fator topografia ( 0,950 )  
 $F_{ai}$  = Fator acessibilidade ( 1,000 )  
 $F_{cs}$  = Fator consistência do solo ( 1,000 )  
 $F_{mp}$  = Fator melhoramentos públicos ( 1,000 )  
 $n$  = Número de fatores ( 5 )

0600  
P

$$V_L = [ 358,95 \times 221.126,75 \times ( 1 + 0,950 + 1 + 1 + 1 - 5 + 1 ) ]$$

$$V_L = \text{R\$ } 75.404.775,00$$

### 1.3. Determinação de $D_u$

O valor de  $D_u$  foi determinado através do trabalho "Avaliações de Glebas – Subsídios para Pré-Planos" da Empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações S/C Ltda., e faz parte da 3ª edição ( 1980 ) do livro "Construções, Terrenos" – Editora Pini, publicados e atualizados mensalmente na Revista Construção – Mercado – Editora Pini. Assim tivemos:

Serviços de topografia	R\$ 1.432,38
Terraplanagem leve	R\$ 947,25
Rede de água potável	R\$ 4.785,76
Pavimentação	R\$ 12.217,84
Rede de iluminação pública	R\$ 1.767,53
Rede de esgoto	R\$ 10.418,70
Galerias	R\$ 4.337,21
Guias e sarjetas	R\$ 3.980,55
<b>Total</b>	<b>R\$ 39.887,22</b>

Portanto, o valor total das despesas de urbanização para módulos de 1.000,00m<sup>2</sup> de área útil, válido para outubro de 2012, no presente caso, foi de:

0001  
b

$$D_u = [ ( C_{urb} \times AL ) / 1.000 ]$$

Sendo:

$D_u$  = Despesas de urbanização

$C_{urb}$  = Custos de urbanização ( R\$ 39.887,22 )

$A_L$  = Área Líquida ( 221.126,75m<sup>2</sup> )

$$D_u = [ ( 39.887,22 \times 221.126,75 ) / 1.000 ]$$

$$D_u = \text{R\$ } 8.820.131,00$$

#### 1.4. Determinação do valor total das glebas ( $V_g$ )

Com todos os valores já determinados, substituindo-se na fórmula principal, tivemos:

$$V_g = \{ [ ( 0,8985 \times V_L ) - ( 1,3419 \times D_u ) ] / 1,4725 \}, \text{ sendo:}$$

$V_g$  = Valor da terra nua

$V_L$  = Valor da área líquida ( R\$ 75.404.775,00 )

$D_u$  = Despesas de urbanização ( R\$ 8.820.131,00 )

$$V_g = \{ [ ( 0,8985 \times 75.404.775,00 ) - ( 1,3419 \times 8.820.131,00 ) ] / 1,4725 \}$$

$V_g$  = R\$ 37.973.145,00, ou, em números redondos,

$$V_g = \text{R\$ } 38.000.000,00$$

( trinta e oito milhões de reais )



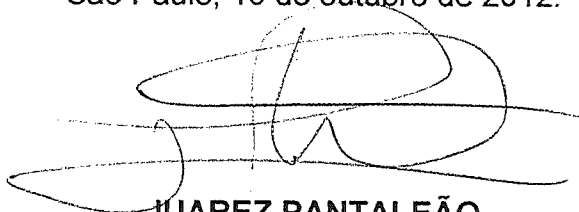
**CAPÍTULO III – ENCERRAMENTO**

0062

Segue o presente laudo em 20 ( vinte ) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada. 10

Acompanham 4 ( quatro ) anexos.

São Paulo, 15 de outubro de 2012.

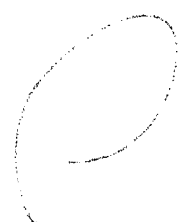


**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

0088

10

## ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



**ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

0084

b

**1. Fator oferta (  $F_f$  )**

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

**2. Fator localização (  $F_{local}$  )**

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (  $IL_a$  ) e no denominador, o do elemento comparativo (  $IL_e$  ).

**3. Fator testada (  $C_f$  )**

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “b” da Norma**, tendo como testada de referência:

$$F_r = 10,00m.$$

**4. Fator profundidade (  $C_p$  )**

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “a” da Norma**, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 25,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

**6. Fator frentes múltiplas (  $C_e$  )**

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo I – 2ª Zona, não se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

6. Fator topografia (  $F_t$  )

Conforme o disposto no item 10.5.2 da Norma, tendo como referência:

Terreno plano.

0035

7. Fator consistência do terreno (  $F_c$  )

Conforme o disposto no item 10.5.3 da Norma, tendo como referência:

Terreno seco.

8. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [ ( A_e / A_a )^{1/4 \text{ ou } 1/8} ]$$

Sendo:

$A_h$  = Área homogeneizada

$A_e$  = Área do elemento comparativo

$A_a$  = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$( A_e - A_a ) \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$( A_e - A_a ) > 30\% \rightarrow 1/8$$

9. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário ( $V_u$ ) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \frac{(V_i \times F_f - V_b)}{A_t} \times \left[ \frac{IL_a}{IL_e} + \frac{(A_e)^e}{A_a} + C_f + C_p + F_t + F_c - n + 1 \right], \text{ onde:}$$

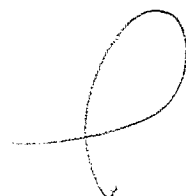
- $V_i$  = Valor total do elemento comparativo
- $V_b$  = Valor das benfeitorias do elemento comparativo
- $A_t$  = Área do terreno do elemento comparativo
- $n$  = Número de fatores utilizados na homogeneização
- Demais símbolos já descritos anteriormente

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I – 2ª Zona
Frente de referência ( $F_r$ )	10,00m
Profundidade mínima ( $P_{mi}$ )	25,00m
Profundidade máxima ( $P_{ma}$ )	40,00m
Expoente do Fator frente ( $f$ )	0,20
Expoente do Fator profundidade ( $p$ )	0,50
Fator frentes múltiplas	1,000
Número de fatores utilizados ( $n$ )	6
Área do terreno paradigma	250,00m <sup>2</sup>
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	100,00
Data-base	Outubro de 2012

00076

## ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

0033

01. Fonte de informação	Imobiliária São Vicente – Sr. Moisés
	Tel.: ( 11 ) 4820-1334
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua Victor Breithaupt
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	133,00m <sup>2</sup> / 5,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Casa Simples, 10 anos, ( c ), 218m <sup>2</sup> , R\$ 216.000,00
09. Preço à vista	R\$ 280.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \frac{280.000,00 \times 0,90}{133,00} - \frac{216.000,00 \times 0,9}{100} \times \left[ \frac{100}{250,00} + \left( \frac{133,00}{250,00} \right)^{1/8} + \left( \frac{10}{5} \right)^{0,2} + 1 + 1 + 1 - 6 + 1 \right]$$

$$V_{u1} = R\$ 290,35 / m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

0089

01. Fonte de informação	Imobiliária São Vicente – Sr. Moisés
	Tel.: ( 11 ) 4820-1334
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua Cambaúva
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	300,00m <sup>2</sup> / 10,00m x 30,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Preço à vista	R\$ 120.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \frac{120.000,00}{300,00} \times 0,90 \times \left[ \frac{100}{100} + \frac{(300,00)^{1/4}}{250,00} + 1 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1 \right]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 376,92 / \text{m}^2$$



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

0070

01. Fonte de informação	Imobiliária São Vicente – Sr. Moisés
	Tel.: ( 11 ) 4820-1334
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua Santo Antônio
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	125,00m <sup>2</sup> / 5,00m x 25,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Casa Simples, 10 anos, ( c ), 120m <sup>2</sup> , R\$ 103.000,00
09. Preço à vista	R\$ 150.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \frac{150.000,00 \times 0,90}{125,00} - \frac{103.000,00 \times 0,90}{100} \times \left[ \frac{100}{250,00} + \frac{(125,00)^{1/4}}{5} + \frac{(10)}{5} + 1 + 1 + 1 - 6 + 1 \right]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 283,19 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

0071

01. Fonte de informação	Imobiliária Batista – Sr. Genivaldo
	Tel.: ( 11 ) 4820-1512
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua Santa Cruz
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	250,00m <sup>2</sup> / 10,00m x 25,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Casa Médio, 10 anos, ( c ), 100m <sup>2</sup> , R\$ 130.000,00
09. Preço à vista	R\$ 250.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \frac{250.000,00 \times 0,90 - 130.000,00 \times 0,90}{250,00} \times \left[ \frac{100}{100} + \left( \frac{250,00}{250,00} \right)^{1/4} + 1 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1 \right]$$

$$V_{u4} = R\$ 380,00 / m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

0072

01. Fonte de informação	Imobiliária Batista – Sr. Genivaldo
	Tel.: ( 11 ) 4820-1512
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua Carreira
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	150,00m <sup>2</sup> / 10,00m x 15,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Casa Simples, 15 anos, ( d ), 90m <sup>2</sup> , R\$ 97.000,00
09. Preço à vista	R\$ 160.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \frac{160.000,00 \times 0,90 - 97.000,00}{150,00} \times 0,9 \times \left[ \frac{100}{100} + \frac{(150,00)}{250,00} \right]^{1/4} + 1 + \left( \frac{25}{15} \right)^{0,5} + 1 + 1 - 6 + 1 ]$$

$$V_{u5} = R\$ 385,08 / m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

0073

01. Fonte de informação	Imobiliária Batista - Sr. Genivaldo
	Tel.: ( 11 ) 4820-1512
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua José Maria de Figueiredo
04. Índice local	150,00
05. Área / Dimensões	400,00m <sup>2</sup> / 10,00m x 40,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Preço à vista	R\$ 250.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = \frac{250.000,00}{400,00} \times 0,90 \times \left[ \frac{100}{150} + \left( \frac{400,00}{250,00} \right)^{1/8} + 1 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1 \right]$$

$$V_{u6} = R\$ 409,31 / m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

0076

01. Fonte de informação	Imobiliária Batista – Sr. Genivaldo
	Tel.: ( 11 ) 4820-1512
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Avenida Dom Pedro I
04. Índice local	200,00
05. Área / Dimensões	330,00m <sup>2</sup> / 10,00m x 33,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Preço à vista	R\$ 250.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u7} = \frac{250.000,00}{330,00} \times 0,90 \times \left[ \frac{100}{200} + \frac{(330,00)^{1/8}}{250,00} + 1 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1 \right]$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 364,77 / \text{m}^2$$



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

0073

01. Fonte de informação	Imobiliária Batista – Sr. Genivaldo
	Tel.: ( 11 ) 4820-1512
02. Data	Outubro de 2012 ( oferta )
03. Localização	Rua Agostinho Cardoso
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	400,00m <sup>2</sup> / 10,00m x 40,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Seca
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Preço à vista	R\$ 160.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u8} = \frac{160.000,00}{400,00} \times 0,90 \times \left[ \frac{100}{100} + \frac{(400,00)^{1/8}}{250,00} + 1 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1 \right]$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 381,96 / \text{m}^2$$

0070  
40

## ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V <sub>i</sub>	F <sub>r</sub>	V <sub>b</sub>	A <sub>t</sub>	IL <sub>a</sub>	IL <sub>e</sub>	A <sub>h</sub>	C <sub>r</sub>	C <sub>p</sub>	F <sub>t</sub>	F <sub>c</sub>	n	V <sub>u</sub>
01	280.000,00	0,90	216.000,00	133,00	100,00	100,00	0,924	1,149	1,000	1,000	1,000	6	290,35
02	120.000,00	0,90	-	300,00	100,00	100,00	1,047	1,000	1,000	1,000	1,000	6	376,92
03	150.000,00	0,90	103.000,00	125,00	100,00	100,00	0,917	1,189	1,000	1,000	1,000	6	283,19
04	250.000,00	0,90	130.000,00	250,00	100,00	100,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	6	380,00
05	160.000,00	0,90	97.000,00	150,00	100,00	100,00	0,938	1,000	1,291	1,000	1,000	6	385,08
06	250.000,00	0,90	-	400,00	100,00	150,00	1,061	1,000	1,000	1,000	1,000	6	409,31
07	250.000,00	0,90	-	330,00	100,00	200,00	1,035	1,000	1,000	1,000	1,000	6	364,77
08	160.000,00	0,90	-	400,00	100,00	100,00	1,061	1,000	1,000	1,000	1,000	6	381,96

0077

40



0078

4p

## ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

9

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

0075  
14

$$V_{u1} = \text{R\$ } 290,35 / \text{m}^2$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 376,92 / \text{m}^2$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 283,19 / \text{m}^2$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 380,00 / \text{m}^2$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 385,08 / \text{m}^2$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 409,31 / \text{m}^2$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 364,77 / \text{m}^2$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 381,96 / \text{m}^2$$

$$\text{MA} = \frac{\text{R\$ } 2.871,59 / \text{m}^2}{8} = \text{R\$ } 358,95 / \text{m}^2$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 251,26 / \text{m}^2$$

$$+ 30\% = \text{R\$ } 466,63 / \text{m}^2$$

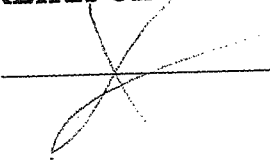
Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 358,95 / \text{m}^2$$



**\*\* C O N C L U S Ã O \*\***

Em 24 de outubro de 2012, faço os presentes autos conclusos a(o) MM(a). Juiz(a) de Direito, Dr(a). **ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO**

Eu , (Kassius) Escrevente, subscrevi.

Processo de nº 583.00.2002.188360-0

Nesta data regularizo o auto de penhora de fls. 413/414, subscrevendo-a.

Sem prejuízo, defiro o pedido de fl. 574, expeça-se, pois, guia de levantamento judicial em favor do perito (depósitos de fls. 401 e 568).

Por fim, ciência do laudo de fls. 576/679.

Int.

São Paulo, data supra.

**ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO**

JUIZ DE DIREITO