

222

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE MONTE AZUL
PAULISTA-SP.

PROCESSO N°.0001591-71.2011.8.26.0370
DE ORDEM: N°.720/11

LUIZ CARLOS PALIM, devidamente qualificado nos autos, na
qualidade de perito judicial da Ação de Execução de Título Extrajudicial (FEITO
N°.0001591-71.2011.8.26.0370, e DE ORDEM N°.720/11), que Banco Bradesco Sa,
move contra Interlagos Energia e Logística Ltda. e outros, em curso por este Juízo e
Cartório do Ofício Judicial-Seção Cível, vem mui respeitosamente à presença de Vossa
Excelência, requerer a juntada do incluso laudo de avaliação do imóvel penhorado.

Outrossim, requer que os honorários sejam fixados em definitivo,
requerendo o deferimento da expedição de mandado de levantamento em favor deste
perito.

Termos em que,

P. Deferimento.

Monte Azul Paulista, 08 de julho de 2015.

[Redacted signature area]



LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
Perito Judicial
CREA n°.060.146.686-3

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



STO. PMS. DE. ANEXOS. BRUNO 1500 25

na
vil

sem
heio
FOR
i da
nos
lo, e
bem
mej)
zado
A
or da
JM n°
sitos
udido
i auto
pacho
mente
storiar
sados,
grafias
to das
tarem

LAUDO PERICIAL

PROCESSO: GRUPO 1 – CÍVEL – CONTRATOS BANCÁRIOS - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (FEITO Nº.0001591-71.2011.8.26.0370, e DE ORDEM Nº.720/11)

EXEQUENTE: BANCO BRADESCO Sa.

EXECUTADO: INTERLAGOS ENERGIA E LOGÍSTICA LTDA. e outros

LAUDO

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

ÍNDICE:

- Página 02 – preliminares e do imóvel objeto;
- Página 07 – da avaliação;
- Página 16 – resultado;
- Página 17 – anexo 01;
- Página 19 – anexo 02;
- Página 21 – encerramento.



[Handwritten signature]

ern
leio
CR
da
nos
o, e
bem
met)
zado
A
r da
M nº
ritos
udido
auto
sacho
nente
storiar
ados,
grafias
to das
rarem.

2 224

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

LUIZ CARLOS PALIM
Engenharia de Avaliações



PRELIMINARES

O presente laudo tem por objetivo apurar o valor real e de mercado do imóvel, situado nesta cidade e comarca de Monte Azul Paulista - SP., à Avenida Antonio Correa, nº.1,100, bairro Jardim São Francisco. A vistoria a imóvel avaliando ocorreu em data de 06 de julho de 2015. Para a avaliação será considerado como data base o presente mês, ou seja, JULHO DE 2015.

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

DO IMÓVEL OBJETO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição:

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



225

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

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

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

O imóvel encontra-se situado a 1.673,00 metros de distância da Praça Matriz, pelo caminho mais curto, e é constituído de um prédio comercial, equipando a construção com 356,05 m², da maneira que se encontra, para os 136,56 metros quadrados, onde está instalado os anexos da administração/escritório, na Classe Comercial - Serviço Industrial, Grupo Escritório, Padrão Médio, com intervalo de valores situados no mínimo em 1,512 a máximo de 1,980 de R8N, passando no Excell todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatarei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,817178, e para os 219,49 metros quadrados, Galpão, na Classe Comercial - Serviço Industrial, Grupo Galpão, Padrão Simples, com intervalo de valores situados no mínimo em 0,492 a máximo de 0,960 de R8N, passando no Excell todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatarei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 0,831271029, resultando assim, na média no padrão de 1,10.

O imóvel fica da maneira que segue discriminado:

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

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

O imóvel possui as seguintes acomodações e respectivos acabamentos:

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



Handwritten signature or mark in blue ink.

gem
neio
[OR
l da
nos
lo, e
bem
met)
zado
A
or da
IM n°
bstitos
udido
) auto
pacho
mente
storiar
sados,
grafias
to das
rarem.

226



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

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



[Handwritten signature]



gem
 neo
 TOR
 i da
 nos
 lo, e
 tem
 emec
 zado
 A
 or da
 SM n°
 bilito
 uido
 i auto
 pacho
 mente
 storiar
 kado,
 grafias
 to das
 trarem.



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

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

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

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

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

Sala 3 (área de 7,04m²; perímetro de 14,22m): piso cerâmico, forro em laje pré-moldada, porta em chapas metálicas, cobertura de telhas galvanizadas sobre estrutura metálica, pé direito de 2,95 metros aproximadamente;

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

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

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

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

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

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

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

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

GALPÃO (Abastecimento de Combustível):

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

DA AVALIAÇÃO

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

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



230

ELEMENTOS DE PESQUISA

D.	<input type="checkbox"/>	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do ...	Área total	Padrão constr.	Valor unitário
1	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Engenheiro João Mattrel, nº 35	Residência	Centro	Aparecido Guion	17 99152 8898	148,46	1,05	518,27
2	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Flávio Peixoto, nº 76	Residência	Centro	Aparecido Guion	17 99152 8898	226,78	1,25	460,00
3	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Cesário Calin Lopes, sem nº.	Residência	Colina do Sonho	Aparecido Guion	17 99152 8898	159,11	1,20	508,54
4	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua São Pedro, nº 298	Residência	Centro	Aparecido Guion	17 99152 8898	346,16	1,32	465,00
5	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Izuel Blanco de Lima, nº 53	Residência	Jardim Itanavai	Aparecido Guion	17 99152 8898	280,00	2,00	509,00
6	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Miguel Barbero Júnior, 145	Residência	Colina do Sonho	Aparecido Guion	17 99152 8898	345,00	1,12	480,25
7	<input checked="" type="checkbox"/>	Placa Cassiano Felipe Alves, 138	Residência	Centro	Picorelano	17 99152 8898	262,15	1,45	475,00
8	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Elton Baraldi Sanchez, 150	Residência	Residencial Baraldi	Picorelano	17 99179 1409	120,00	1,20	740,67
9	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua do Vila Real 400 000	Residência	Residencial Vila Nova	Aparecido Guion	17 99152 8898	180,00	2,30	620,00
10	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua São Pedro, sem número	Residência	Centro	Aparecido Guion	17 99152 8898	250,00	2,40	575,00
11	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Maria B. Barato, 81	Residência	Residencial Pauzara	Aparecido Guion	17 99152 8898	140,00	1,73	710,15
12	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Dr. Cicero de Moraes, 486	Residência	Centro	Fernando Barbero	17 99152 8898	155,50	1,25	584,60
13	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua São Pedro, 649	Residência	Centro	Aparecido Guion	17 99152 8898	220,00	1,30	420,00
14	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Barão Rio Branco, 559	Residência	Centro	Aparecido Guion	17 99152 8898	160,00	1,25	638,00
15	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Waldomiro Whorvath, 221	Residência	Residencial Baraldi	Aparecido Guion	17 99152 8898	170,00	1,34	469,98
16	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Abílio de Moraes, 160	Residência	Residencial Colina do Sonho	Colina do Sonho	17 99152 8898	150,00	1,20	510,60
17	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Donato Cazare Neto, 385	Residência	Vila Real	Aparecido Guion	17 99152 8898	70,00	1,40	1.122,00
18	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Donato Cazare Neto, 383	Residência	Vila Real	Aparecido Guion	17 99152 8898	70,00	1,40	1.030,00
19	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Demó Noll, 160	Residência	Residencial Arroio	Aparecido Guion	17 99152 8898	200,00	1,08	503,22

em
jeio
OR
da
nos
o, e
bem
meto
zado
A
r da
M nº
sitos
udido
auto
sacho
mente
storiar
ados,
grafias
to das
rarem

Modelo: Inferência Estatística por Regressão Linear e por Comparativo Direto de Dados de Mercado

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

Data de referência:

segunda, 08 de dezembro de 2014

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalini@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Handwritten signature in blue ink.

Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	19

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9551545 / 0,9551545
Coefficiente de determinação:	0,9123200
Fisher - Snedecor:	83,24
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	592971,804	2	296485,902	83,241
Não Explicada	56988,490	16	3561,781	
Total	649960,295	18		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$\text{Valor unitário} = +392,004419 + 3226563,456 / \text{Area total}^2 + 19,76518139 * \text{Padrão construtivo} - \text{CUB}^2$$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Area total	$1/x^2$	12,90	0,01
Padrão construtivo - CUB	x^2	2,00	6,28
Valor unitário	y	12,45	0,01

Correlações Parciais:



em
leio
OR
da
nos
o, e
bem
ref
cado
A
r da
M n
sitos
jdido
auto
sacho
nente
itoriar
ados,
grafias
to das
tarem.

Correlações parciais para Area total		
	Isoladas	Influência
Padrão construtivo - CUB	-0,17	0,47
Valor unitário	0,94	0,96

Correlações parciais para Padrão construtivo - CUB		
	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,01	0,45

Quadro Abaixo: a amostra encontra-se com a soma de 16 pontos; somando-se os pontos obtidos na 6ª coluna na tabela de fundamentação, abaixo, satisfazendo assim a Norma quanto aos pontos mínimos, com precisão no grau III de fundamentação. O máximo seria um total de 18 pontos, três pontos para cada um dos itens atendidos abaixo.

Variável	Valor Médio	t. Calculado	Coef. Equação	Transf.	Elast.
Area total	192,7874	12,90	3,226,563,456344	1/x ²	-3,90%
Valor unitário	522,7908	12,45	392,004419	y	
Padrão constr...	1,4916	2,00	19,765181	x ²	1,59%

Estadísticas

DP Regressão	59,680655599201
DP Estimativa	59,680655599201
Var. total regressão	56988,490444007
Var. total estimativa	56988,490444007
Média regressão	596,751578947368
Média estimativa	596,751578947368



gem
 pelo
 FOR
 l da
 nos
 lo, e
 bem
 (met)
 zado
 A
 or da
 \$M n°
 ósitos
 udido
 y auto
 pachos
 mente
 storiar
 sedos,
 grafias
 ito das
 trarem

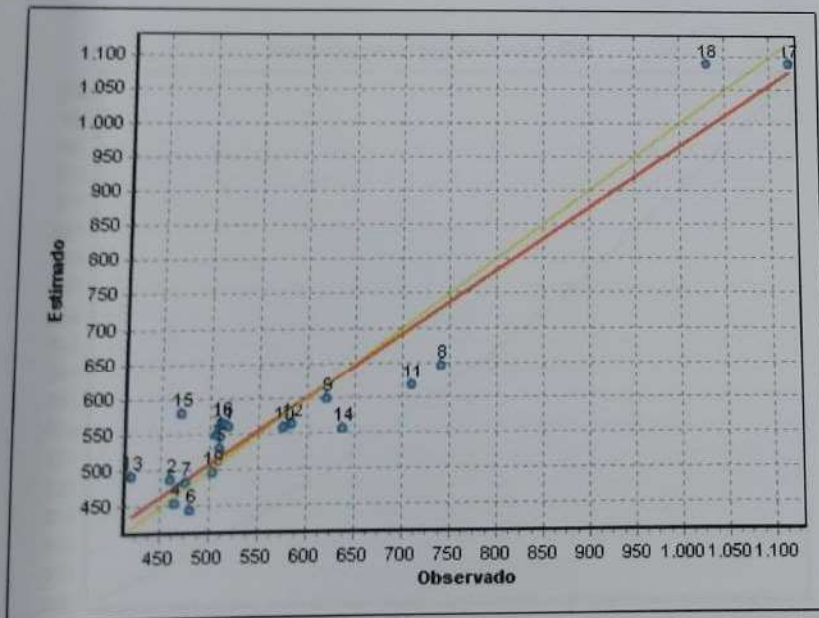
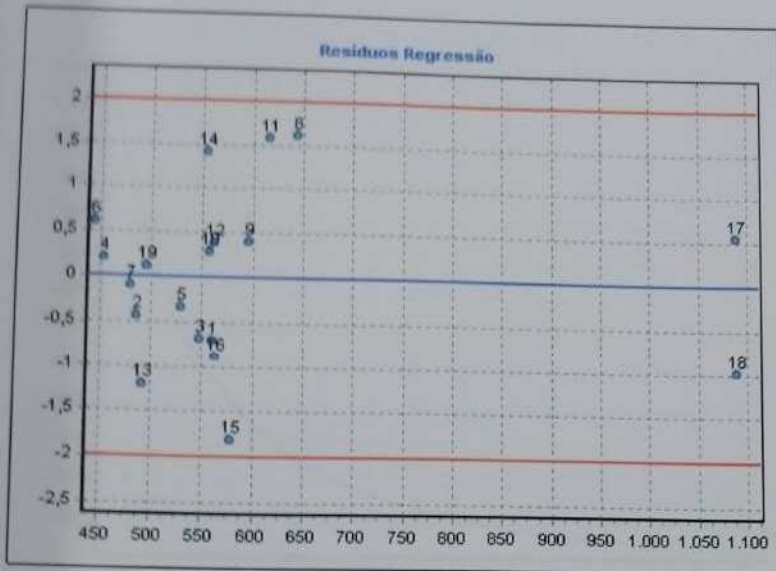
Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

na
de

sem
isso
FOR
o da
nos
do, e
bem
(mel)
zado
A
or da
SM n°
ositos
ludido
s auto
pasão
mente
storiar
sados,
grafias
to das
trarem.



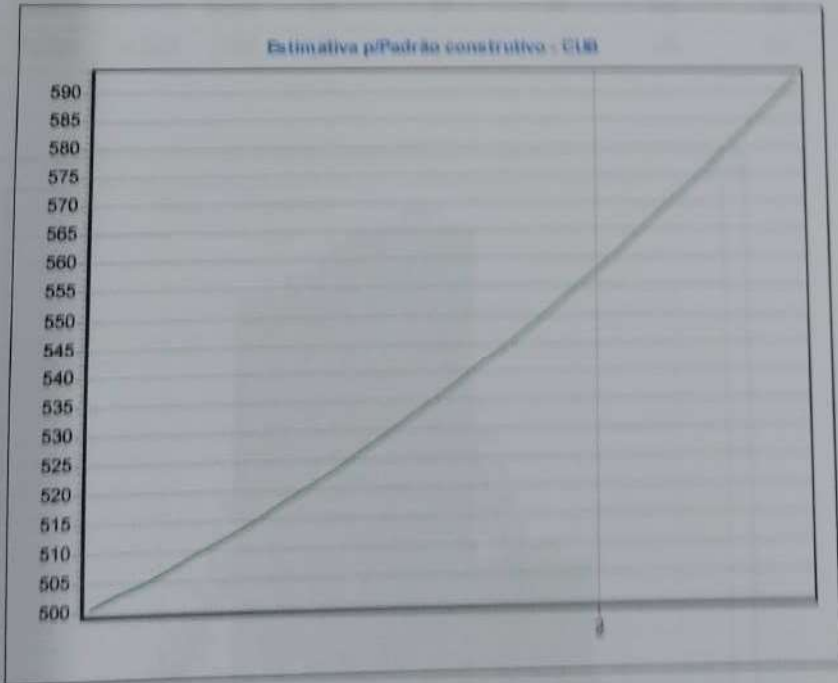
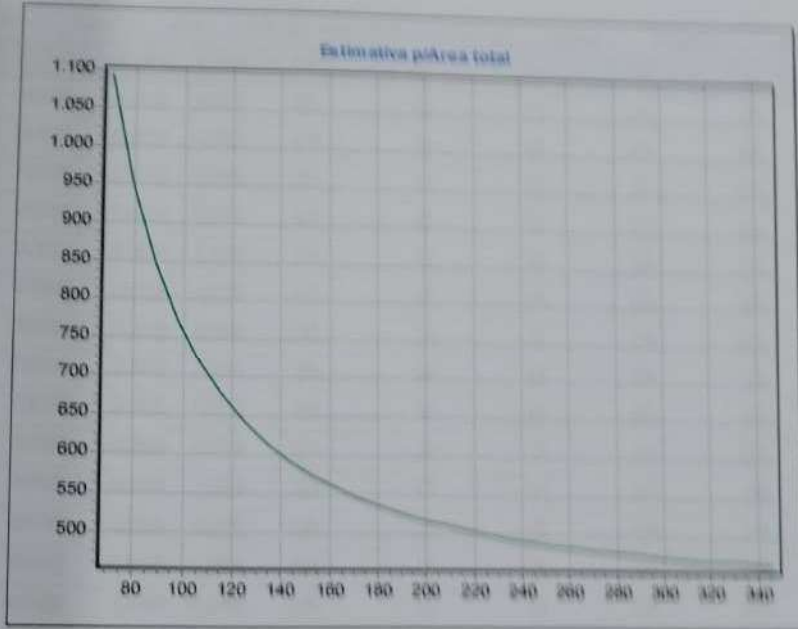


na
util

dem
neio
TOR
il da
nos
lo, e
bem
rmet)
izado
A
or da
SM n°
ósitos
ludido
o auto
pacho
mente
storian
sados,
grafias
ito das
trarem.

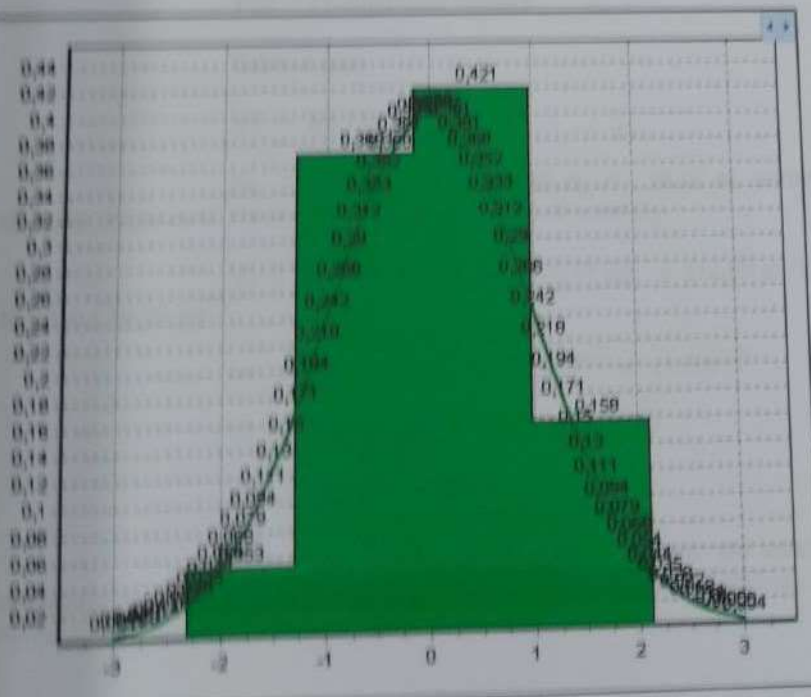


Handwritten signature or mark.



Handwritten signature or mark in blue ink.

Indicador	Valor	Indicador	Valor	Indicador	Valor	Indicador	Valor	Indicador	Valor
1	100,000000	100,000000	0,000000	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
2	100,000000	99,999999	-0,000001	-0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
3	100,000000	99,999998	-0,000002	-0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
4	100,000000	99,999997	-0,000003	-0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
5	100,000000	99,999996	-0,000004	-0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
6	100,000000	99,999995	-0,000005	-0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
7	100,000000	99,999994	-0,000006	-0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
8	100,000000	99,999993	-0,000007	-0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
9	100,000000	99,999992	-0,000008	-0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
10	100,000000	99,999991	-0,000009	-0,00%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
11	100,000000	99,999990	-0,000010	-0,01%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
12	100,000000	99,999989	-0,000011	-0,01%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
13	100,000000	99,999988	-0,000012	-0,01%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14	100,000000	99,999987	-0,000013	-0,01%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
15	100,000000	99,999986	-0,000014	-0,01%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
16	100,000000	99,999985	-0,000015	-0,01%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
17	100,000000	99,999984	-0,000016	-0,01%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
18	100,000000	99,999983	-0,000017	-0,01%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
19	100,000000	99,999982	-0,000018	-0,01%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
20	100,000000	99,999981	-0,000019	-0,01%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%



Item
 leio
 CIR
 da
 rios
 di, e
 bem
 met
 tado
 A
 se
 de
 M. nº
 isitos
 udido
 auto
 sacho
 niente
 storiar
 ados.
 grafias
 to das
 rarem.

Valor Unitário	
Mínimo (6,55%)	410,45
Médio	441,57
Máximo (6,55%)	470,80
Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	575,17
RL Máximo	507,58
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Contratativa pela	Móda
Coeficientes	
Correlação	1 - 0,9551945 / 0,

Variável numérica	
Área total	350,05
Padrão construtivo - CUB	1,10
Variável textual	
Endereço	Avenida Antonio Correa, 1100
Complemento	Conjunto
Bairro	Jardim São Francisco
Informante	Posto GP-Brasil
Telefone do informante	

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $Cf = (Fe / Fr)^{0,25}$, dentro dos limites $Fr \leq Fe \leq 2 \times Fr$, e $Pma \leq Pe \leq 2 \times Pma$ ($Vt = V \times A \times (Pma / Pe)^{1,2}$), então, sabemos que:

Cf = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

Fe = frente efetiva = 64,00 m

Fr = 12,00 m (residências; Zona 3).

Pma = Profundidade máxima

Pmi = Profundidade mínima

Sabe-se que:

$V1 = R\$154,54 / m^2$

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

$Vt = R\$154,54 / m^2 \times 1.307,37 m^2 \times (12,00 m / 12,00 m)^{0,25} \times (40,00 m / 40,00 m)^{0,50}$

$Vt = R\$202.040,95 \times (1,00)^{0,25} \times (1,00)^{0,50}$

$Vt = R\$202.040,95 \times 1,00 \times 1,00$

$Vt = R\$202.040,95$

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



Handwritten signature in blue ink.

per
meo
TCR
é de
nos
do, e
bem
prop
lado
A
de da
SM 07
delos
luido
o aut
pacho
mente
socia
socio
grafas
do das
trarem

$$208,80 \text{ m}^2 \times \text{R\$} 113,00/\text{m}^2 \times 1,00 + 781,69 \text{ m}^2 \times 113,00 / \text{m}^2 \times 1,00 + 43,96 \text{ m}^2 \times \text{R\$} 30,00/\text{m}^2 \times 1,00 + 50,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$} 50,00/\text{m}^2 \times 0,880 = \text{R\$} 23.594,40 + \text{R\$} 88.330,97 + \text{R\$} 1.318,80 + \text{R\$} 2.200,00 = \text{R\$} 115.444,17$$

Cálculo do valor do terreno do imóvel em questão:

$$Vt = \text{R\$} 202.040,95 + \text{R\$} 115.444,17 = \text{R\$} 317.485,12$$

$$VC = ?$$

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

$$RSN = \text{R\$} 441,37/\text{m}^2$$

q = valor unitário; q é variável segundo o padrão da construção; q1 = 1,10 (para toda a área de 356,05 m²);

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

Sendo, n = sendo o número de anos aparente. D1 = 0,964 (3 anos para a ala de Escritórios e para Galpão - Abastecimento);

Sabendo-se que:

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

Substituindo fica:

$$VC = 356,05 \text{ m}^2 \times 1,10 \times \text{R\$} 441,37/\text{m}^2 \times 0,964$$

$$VC = \text{R\$} 166.641,62$$

$$VI = Vt + VC$$

$$VI = \text{R\$} 317.485,12 + \text{R\$} 166.641,62$$

$$VI = \text{R\$} 484.126,74$$

Equipamentos:

Avaliando o Elevador, fica:

$$VI = \text{R\$} 484.126,74 + \text{R\$} 9.000,00$$

$$VI = \text{R\$} 493.126,74$$

RESULTADO



Handwritten signature or mark in blue ink.

238

Señala, según corresponda, el tipo de documento
justificado, el valor de interés y el IVA aplicable y el tipo de
Código y Fecha de Pago y el tipo de Cuenta y el tipo de Cuenta.

San José, Costa Rica - Calle Central, San José, Costa Rica - C.R. 10100-000
Teléfono: www.bancobaninter.com - Fax: (506) 2222-1111 - (506) 2222-2222



279

Assim, pelas razões apresentadas no laudo, devidamente justificadas, o valor do imóvel é de R\$ 493.124,74 (Quatroscentos e Noventa e Três Mil, Cento e Vinte e Quatro Reais e Setenta e Quatro Centavos).

ANEXO 01 - Cópia



239

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor do imóvel é de **R\$.493.126,74 (Quatrocentos e Noventa e Três Mil, Cento e Vinte e Seis Reais e Setenta e Quatro Centavos).**

ANEXO 01 - Cópia

ina
útil

bem
meio
TOR
al da
, nos
ulo, e
bem
ernet)
lizado
A
lor da
SM nº
ósitos
aludido
o auto
spacho
amente
istoriar
isados,
igrafias
nto das
trarem.



Handwritten signature or initials in blue ink.

243

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₀N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₀N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	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- APARTAMENTO	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- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	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 3,61			
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3.1.1- Padrão Simples		0,060	0,120	0,180		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,213	0,456	0,600	

bem
meio
TOR
al da
nos
plo, e
bem
omet
lizado
A
lor da
SM nº
ósitos
iludido
o auto
pacho
mente
istoriar
sados,
grafias
to das
trarem



(Handwritten signature)

ENCERRAMENTO

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

Monte Azul Paulista, 08 de julho de 2015.



LUIZ CARLOS PALIM
Perito Judicial
Engenheiro Civil
CREA n°.060.146.686-3

ina
útil

bem
meio
TOR
al da
nos
lo, e
bem
emel)
lizado
A
lor da
SM nº
ósitos
cludido
o auto
pacho
mente
istoriar
sados,
grafias
nto das
trarem.

