

379
fls. 523
[Handwritten signatures]

Ex.mo Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Forum de Rio Claro.

Processo nº 1724 /2008

LuiZ Fernando Simões Coelho, engenheiro civil e de segurança, perito nomeado nos autos da ação PRECATÓRIA objeto do processo supra referido, que Petrobras Distribuidora S.A move a Centro Automotivo Pirana Ltda., tendo realizado diligências e concluído os estudos necessários ao cumprimento da honrosa missão com que foi distinguido, vem apresentar à elevada consideração de V. Ex.a as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO PERICIAL

LAUDO PERICIAL

1. - INFORMAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - O presente laudo tem como objetivo a apuração do valor dos imóveis penhorados de propriedade da requerida: Centro Automotivo Pirana Ltda pertencente à Remildo de Souza, objeto de penhora.

1.2 - Os imóveis estão situados no município de Rio Claro, nos seguintes endereços:

- Lote de terreno localizado no Bairro Jardim São Paulo II, com frente para a Rua 29, esquina com Avenida 10 A, completada pela Rua 28 e avenida marginal, medindo 14,14 m em curva na esquina, 21,00m pela Avenida 10-A, totalizando área de 282,62m².

- Lote 03, localizado na Estrada Municipal RCL 020, atualmente Wilson Finazzi, no Bairro dos Lopes, neste município de Rio Claro-SP, com área de 136.133,33m², ou 13, 613333 hectares, ou ainda 5,625345 alqueires.

- Lote de terra localizado no Recreio Águas Claras, com número 70, com frente para a Rua Particular cuja área soma 5.800m². Sobre o terreno foi construído imóvel com área construída no montante de 241,68m², composta de sala de jantar, estar, sala de TV copa cozinha, lavanderia e quarto de depósito, sauna, banheiro e vestiário, 3 quartos e uma sala de estudo e banheiro. No andar superior esta composto de 3 quartos, sendo uma suíte.

1.3 - O valor de mercado foi obtido através de um diagnóstico do mercado imobiliário para os locais avaliados, de acordo com as "Normas para Avaliações de Imóveis" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, cuja pesquisa de valores segue em anexo.

fls. 625
30
K61
D

1.4- A seguir detalhamos as descrições dos imóveis penhorados, que são:

A - IMÓVEL: TERRENO JARDIM SÃO PAULO

"Um Lote de terreno sob número 01, da Quadra 71, do loteamento denominado "Jardim São Paulo II ", situado nesta cidade, com frente para a rua 29, esquina com a avenida 10º, com frente para a rua 29, esquina com avenida 10A, na quadra completada pela rua. 28 e avenida Marginal, medindo 1,0 metro de frente para a rua 29; 14,14 metros em curva na esquina, 21,00 metros pela avenida 10A, do outro lado da frente aos fundos onde confronta com o lote 23, mede 30,00 metros e nos fundos confronta com o lote 2 e mede 10,00 metros, encerrando uma área total de 282,62m².

B-IMÓVEL: MATRÍCULA 34. 070-GLEBA DE TERRAS Nº6

Destacada do lote fig.03, localizada na Estrada Municipal RCL 020, no Bairro dos Lopes, neste Município e Comarca de Rio Claro, SP, com área de 136.133,33m² ou 13,613333 hectares, ou ainda 5,625345 alqueires paulista, que assim se descreve:

"O marco 31 que inicia esta descrição acha-se cravado na face norte da Estrada Municipal RCL 020 que vai de Rio Claro para Araras, marco do IGG nº.MM6, que divide os aludidos municípios, e no vértice formado pela propriedade descrita e o Sítio Campana, de propriedade de Percival Pastre, sua mulher e irmãos; daí, segue pela face norte da aludida Estrada Municipal até o marco 33, compreendendo as medidas; do marco 31 ao 32 mede 132,23 com rumo magnético 40º29'00"NW e do marco 32. ao 33 mede 47,77m com rumo 44º52'00" NW; daí, vira à direita e segue 635,28m com rumo 50º54'42" NE, confrontando com a gleba 05 (Matrícula nº 34.069), até o marco 34; deste, vira à direita e segue 246,96m

1

18.526
30/02

com rumo $44^{\circ}51'26''$ SE, confrontando com o Sítio Bom Jesus, de propriedade de Rosa Fuzaro Hopfener, até o marco 30; deste, vira à direita e segue 655,40 com rumo magnético $56^{\circ}41'25''$ SW, confrontando com o aludido Sítio Campana, de propriedade de Percival Pastre, sua mulher e irmãos, até o marco 31, que iniciou esta descrição, encerrando o perímetro".

CADASTRO NO INCRA: Código do Imóvel: 623075.001864.2, com a área total de 43,5 ha., módulo fiscal: 14,0 ha., é fração mínima do parcelamento: 2,0 há., com a denominação de Sítio Boa Vista.

C- MATRICULA N.10.351

IMÓVEL: Um lote de terreno localizado nesta cidade de Rio Claro, no bairro Cachoeirinha, no loteamento denominado Recreio de Águas Claras, com nº70, com frente para a rua Particular, entre a Estrada Municipal e Ari Amuda, distante 138,00 metros, da Estrada Particular, com área de 5.800 metros quadrado, confrontando aos lados com os lotes nº 69 e 71 e pelos fundos com o ao córrego Cachoeirinha.

Sobre o terreno foi erigida uma residência térrea e nos fundos, área assobradada, conforme demonstrada no corpo deste trabalho.

2. - VISTORIA

A vistoria só foi realizada após 4 tentativas, tendo em vista a dificuldade em encontrar o proprietário dos imóveis penhorados



3078.527
63
J

Estivemos nos três imóveis penhorados, oportunidades em que realizamos levantamento fotográfico, para melhor ilustrar o presente laudo.

3. - AVALIAÇÃO DOS BENS PENHORADOS

A avaliação do imóvel penhorado foi feita com base nos métodos de avaliação vigentes no país, em especial da ABNT E IBAPE.

3.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de gleba de terra com formato irregular e topografia plana, área de 136.133,33m², ou 13,613333 hectares, ou ainda 5,625345 alqueires, situado na cidade de Rio Claro, mais precisamente o pertencente a matrícula 34.070 - gleba de terras nº 6, localizada próximo a Rodovia Wilson Finardi, no Bairro dos Lopes, neste Município e Comarca de Rio Claro, SP., interligando as cidades de Rio Claro a Araras:

3.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

O imóvel penhorado possui cadastro no INCRA, pois trata de gleba rural, matrícula n.º34.070, ficha 1, livro 2 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Rio Claro.

3.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:



- Pavimentação asfáltica pela rodovia;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Transporte coletivo (ônibus), pela rodovia.

3.4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Essa propriedade localiza-se na cidade de Rio Claro – SP., mais precisamente nas terras do sítio Boa Vista, situada em área susceptível à urbanização. O principal acesso ao local é realizado pela rodovia que interliga as cidades de Rio Claro a Araras.

O relevo desta região apresenta áreas planas, predominantes em toda a propriedade ora analisada.

Essa gleba de terra está situada em região plana com bom relevo para cultura da cana de açúcar, milho e outras espécies do gênero.

A destinação desta gleba é da cultura da cana de açúcar, estando plantada em toda a superfície da área para plantio no meio do ano.

Trata-se de gleba de terra com formato irregular e topografia plana, área de 136.133,33m², ou 13,613333 hectares, ou ainda 5,625345 alqueires. Sobre a gleba de terra possui plantação de cana de açúcar em área de 80% da área da gleba.



30/05/29
65
D

4 - AVALIAÇÃO DA ÁREA

4.1 - DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO TERRENO.

O critério de avaliação empregado foi o do Método Comparativo, que tem como base para a fixação do valor a comparação direta com imóveis de situação e características semelhantes na região.

Para sua aplicação foi realizada uma pesquisa de valores, da qual foram selecionados aqueles que melhor se identificam com a situação do imóvel em apreço.

O signatário apresenta uma análise das ofertas encontradas na região do imóvel avaliando.

Tais dados foram obtidos em exaustiva pesquisa efetuada junto aos loteadores, corretores autônomos, imobiliárias, compradores e vendedores.

Quanto à pesquisa de elementos, só encontramos 1 elemento de pesquisa de venda, outros elementos foram obtidos através de pesquisa de valores.

Nessa pesquisa encontramos valores na ordem de R\$2,50 o valor do m², para terrenos semelhantes ao do avaliado.

Considerando os dados obtidos nessa análise dos elementos coletados, vamos calcular o valor referente à parcela do terreno.

Valor da parcela do terreno: R\$2,50/m²

D

23/08/2010
R\$ 530
LFC

$$V_{\text{terreno}} = q \times A_t \times C_t$$

Onde,

V_t = valor do terreno

$$A_t = 136.133,33 \text{ m}^2$$

q = valor unitário de terreno = R\$ 2,50/ m^2 (janeiro/2010)

$C_{\text{topografia}}$ = coeficiente de topografia = 1,00

Gleba de Terra, valor do m^2 , sem considerar os fatores de testadas e profundidades

Assim teremos:

$$V_{\text{terreno}} = 136.133,33 \times 2,50 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0$$

$$V_{\text{terreno}} = \text{R}\$340.333,33, \text{ em números redondos.}$$

$V_{\text{terreno}} = \text{R}\$ 340.300,00$ (Trezentos e quarenta mil e trezentos reais).

4.2- DETERMINAÇÃO DO VALOR DA PLANTAÇÃO

Vamos encontrar o valor da plantação da cana de açúcar plantada em toda a extensão propriedade.

Nota: Vamos considerar o índice de 80% da propriedade tendo em vista considerar a área de preservação ambiental de pelo menos igual a 20% da propriedade.

$$V_{\text{cana de açúcar}} = \text{R}\$ 115,00 \text{ por hectare}$$

$$V_{\text{cana de açúcar}} = \text{R}\$115,00 \times 13,61 \times 0,80$$

fls. 531
[Handwritten signature]

$VI_{\text{cana de açúcar}} = R\$ 1.252,12 \times 30 \text{ meses}$, considerando 2 anos e meio, de um contrato de 5 anos.

$VI_{\text{cana de açúcar}} = R\$ 37.563,60$, em números redondos;

$VI_{\text{cana de açúcar}} = R\$37.500,00$ (Trinta e sete mil reais e quinhentos reais).

4.3- DETERMINAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL, GLEBA DE TERRA.

$V_{\text{gleba}} = R\$ 340.300,00 + R\$37.500,00$

$V_{\text{gleba}} = R\$ 377.800,00$ (Trezentos e setenta e sete mil quinhentos reais).

Encontramos o valor da gleba, terreno e plantação (igual a):

$V_{\text{gleba}} = R\$ 377.800,00$ (Trezentos e setenta e sete mil quinhentos reais)

[Handwritten signature]

B - IMÓVEL: TERRENO JARDIM SÃO PAULO

5.0 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um Lote de terreno sob número 01, da Quadra 71, do loteamento denominado "Jardim São Paulo II", situado nesta cidade, com frente para a rua 29, esquina com a avenida 10^a, com frente para a rua 29, esquina com avenida 10A, na quadra completada pela rua. 28 e avenida Marginal, medindo 1,0 metro de frente para a rua 29; 14,14 metros em curva na esquina; 21,00 metros pela avenida 10A, do outro lado da frente aos fundos onde confronta com o lote 23, mede 30,00 metros e nos fundos confronta com o lote 2 e mede 10,00 metros, encerrando uma área total de 282,62m².

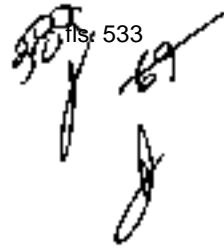
5.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO TERRENO.

O critério de avaliação empregado foi o do Método Comparativo, que tem como base para a fixação do valor a comparação direta com imóveis de situação e características semelhantes na região.

Para sua aplicação foi realizada uma pesquisa de valores, da qual foram selecionados aqueles que melhor se identificam com a situação do imóvel em apreço.

O signatário apresenta uma análise das ofertas encontradas na região do imóvel avaliando

533


Tais dados foram obtidos em exaustiva pesquisa efetuada junto aos loteadores, corretores autônomos, imobiliárias, compradores e vendedores.

Nessa pesquisa encontramos valores na ordem de R\$240,31 o valor do m², para terrenos semelhantes ao do avaliado.

Considerando os dados obtidos nessa análise dos elementos coletados, vamos calcular o valor referente à parcela do terreno.

Valor da parcela do terreno : R\$240,31 /m²

$$V_{\text{terreno}} = q \times A_t \times C_t$$

Onde,

V_t = valor do terreno

$$A_t = 282,62\text{m}^2$$

q = valor unitário de terreno = R\$ 240,31 / m² (JAN/10)

C topografia = coeficiente de topografia = 1,00

Assim

$$V_{\text{terreno}} = 282,62 \times 240,31 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0$$

V terreno = R\$67.916,41, em números redondos.

V terreno = R\$ 68.000,00 (Sessenta e oito mil reais).

Valor do lote de terreno no Jd. São Paulo tem seu valor igual a R\$68.000,00.



C - IMÓVEL: PROPRIEDADE JD. AGUAS CLARAS II

6.0 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - TERRENO

Lote de terra localizado no Recreio Aguas Claras, com número 70, com frente para a Rua Particular cuja área soma 5.800m². Sobre o terreno foi construído imóvel com área construída no montante de 326,00m², composta de sala de jantar, estar, sala de TV, copa, cozinha, lavanderia e quarto de depósito, sauna, banheiro e vestiário, 3 quartos e uma sala de estudo e banheiro. No andar superior esta composto de 3 quartos, sendo uma suíte.

Trata-se de imóvel residencial apresentando área construída contendo no corpo principal residência assobradada contendo:

A construção esta inserida em área de terreno de 5.800,00m², contendo área de residência igual a 241,00m², somado área de piscina de cerca de 30,00m², área de churrasqueira de cerca de 28,00m², campo de futebol e área de estacionamento, toda área cercada com muro de divisa e portão de acesso.

6.2- DESCRIÇÕES DAS BENFEITORIAS

Pavimento Superior:

Na parte dos fundos foi erigido mais um andar que abriga os três quartos sendo uma suíte. Neste caso é composto o acabamento de piso cerâmico, parede em argamassa e massa corrida e teto em laje pintada

Pavimento térreo

Composta de varanda na parte da frente e nos fundos junto à área de lavanderia, toda revestida em piso cerâmico, paredes em argamassa e massa corrida, e teto sem forro somente com madeira e telhas.

Lavanderia, vestiário, sauna e WC, tudo com revestimento cerâmico nas paredes, pisos, e teto em laje pintada. Na sauna o teto apresenta revestido em cerâmica.

Copa, cozinha e quarto de despensa, apresentam pisos e paredes revestidos em cerâmica, e teto em laje pintada.

A sala de jantar e estar apresenta piso cerâmico, paredes em argamassa e massa corrida e teto revestido em madeira aplicado verniz.

Os quartos, sala de estudo e sala de TV posicionada no andar térreo possuem revestimento em piso revestido, paredes em argamassa e massa corrida, e teto em madeira aplicado verniz.

Possui piscina na área livre com dimensão de cerca de 8,0 x 3,00 m.

A área de churrasqueira possui revestimento cerâmico, piso e paredes (área de preparo de alimentação, e no restante inclui somente teto em madeira e cobertura em telhas de barro, totalizando área de 27,00m².



6.3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.3.1 - METODOLOGIA

O Método da Renda é bastante utilizado no meio de avaliação, e para sua aplicação, torna-se necessário preliminarmente, estabelecer o valor do imóvel como capital incluindo o terreno e as benfeitorias, para depois obtermos o valor do aluguel, aplicando ao mesmo uma taxa de renda adequada.

Este método oferece boa segurança, visto que é sempre possível se saber o valor do imóvel, pois existem ofertas e transações que, devidamente tratadas, informam de maneira segura, o valor do bem imóvel.

O signatário obteve o valor da propriedade conjugando os potenciais terreno e construção, decorrentes do valor atual de mercado.

O preço de terreno foi obtido através de ampla pesquisa de valores, realizada nos imóveis ofertados na região, dos quais foram selecionados aqueles que melhor se identificam na situação da unidade em apreço, que constitui o "Anexo I" deste laudo.

O valor da construção é em função de seu padrão construtivo, área e estado de conservação, baseado nos trabalhos do IBAPE - "Edificações - Valores de Venda" de 2001.

393
Y
73
J

6.3.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Utilizamos os mesmos fatores de correção aplicados na pesquisa de ofertas, tratadas segundo as Normas/75, obtivemos o unitário por m² de = R\$ 16,77 /m² para apurarmos o valor do terreno que será determinado pela fórmula:

$$VE = q \times S \times K1 \times K2$$

VE = valor o terreno

q = valor unitário básico = R\$ 16,77 /m²

S = área do terreno total = 5.800,00m²

K1 = fator de testada = 1,00

K2 = fator profundidade = 1,00

K3 = Fator terreno alagadiço = em área de 1.000 m².

Memória de Cálculo

$$K1 = \left(\frac{a}{ar}\right)^{0,25} = 1,00$$

$$K2 = 1,00$$

$$K3 = 0,70 \text{ (Terreno alagadiço)}$$

- Passamos ao cálculo do valor do terreno;

$$VE = (R\$ 16,77 \times 4.800,00) + (R\$ 16,77 \times 1.000,00 \times 0,70) \times 1,0 \times 1,0$$

$$VE = R\$ 92.235,00$$

J

6.3.3- VALOR DAS BENFEITORIAS

De acordo com o trabalho "Edificações Valores de venda - 2006", este tipo de edificação tem seu valor unitário de construção calculado com base nas tabelas da Sinduscon publicada pela revista "A Construção de São Paulo".

Enquadramos o padrão construtivo desse imóvel entre os padrões de acabamento entre Residências Médias Superiores e Finas, com seu limite médio igual a 1,980 a 1,992 x H₈₂QN, consideramos a média dos dois valores igual a 1,986 x H₈₂QN.

Segundo o estudo deste acabamento, apresenta:

Residências Médias Superiores

Tipologia construtiva:

São habitações de acabamento de qualidade e preocupação de estilo arquitetônico, em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, compostas de sala (podendo ter dois ambientes: jantar e estar), 3 ou mais dormitórios (eventualmente suítes), dois banheiros, lavabo social, copa e cozinha e dependências de serviço completas e garagem para um ou mais automóveis.

Erigidas com estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira, lajes maciças, impermeabilizadas, com proteção térmica.

Padrões de acabamento:

Revestimentos das paredes: fachadas tratadas com aplicação de revestimentos sofisticados, internamente acabadas com massa corrida e pintura à base de látex, azulejos de boa qualidade (normalmente até o teto) ou revestimento de epóxi nas áreas molhadas.

396
fls. 540
76

aquecimento central ou pontos de água quente nos banheiros e na cozinha;

Esquadrias: Caixilhos e esquadrias de madeira, de ferro ou alumínio adonizado de padrão superior caracterizados por trabalhos especiais desenvolvidos por encomenda e com projeto específico.

Padrão da Residência em análise " Entre Médio Superior e Fina", com seu intermediário de 1,75 a 1,90 de H82QN, vamos considerar o limite médio de 1,82, pois trata-se construção que preenche todas os requisitos estabelecidos deste padrão. Este padrão considerou incluída a área da piscina como inerente ao padrão.

Vb1= Valor da construção principal – Residência

$$1,986 \times R\$855,35(\text{dez}/2009) = R\$1.368,56 \times 0,9212 = R\$ 1698,7251$$

Idade aparente de 10anos = 0, 9212

$$Vb1 = R\$ 1.584,87 \times 261,80$$

$$Vb1 = R\$ 409.681,80$$

- **ÁREA DE CHURRASQUEIRA**, vamos considerar 50% deste padrão médio Comercial em função de não ter nem paredes e laje. Área construída de $(4,0 \times 1,80) + 12,0 = 19,20\text{m}^2$

Vb2= Valor da construção churrasqueira = 1,212 x H82QN

$$Vb2 = R\$ 1,212 \times R\$855,32 \times 0,9212 \times 0,50 = R\$ 477,48/\text{m}^2.$$

$$Vb2= R\$ 477,48/\text{m}^2 \times 19,20 = R\$ 9.167,62$$

Vb2= R\$ 9.170,00 em números redondos.

322 fls. 541
J
J

ÁREA DE CASEIRO – Vamos enquadrar no padrão econômico, igual a : 0,672 x H82QN , cuja área desta edificação é de 45,00m².

$$Vb3 = 0,672 \times R\$855,32 \times 0,9212 \times 45,00$$

$$Vb3 = R\$ 23.826,72$$

6.3.4 – VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

$$Vb_{total} = Vb1 + Vb2 + Vb3$$

$$Vb_{total} = R\$ 409.681,80 + R\$ 9.170,00 + R\$ 23.826,72$$

$$Vb_{total} = R\$ 433.508,52$$

6.3.5.- VALOR DO IMÓVEL


$$VI = VE + Vb$$

$$VI = R\$ 92.235,00 + R\$ 433.508,52$$

$$VI = R\$ 525.743,52, \text{ em números redondos;}$$

$$VI = R\$526.000,00 \text{ (Quinhentos e vinte e seis mil reais).}$$

1

398 fls. 542
78


7. - CONCLUSÃO

Os valores dos bens imóveis penhorados para o mês de Fevereiro de 2010 foram:

A- "Um Lote de terreno sob número 01, da Quadra 71, do loteamento denominado "Jardim São Paulo II", situado nesta cidade com frente para a rua 29, esquina com a avenida 10A, na quadra completada pela rua 28 e avenida Marginal, medindo 1,0 metro de frente para a rua 29; 14,14 metros em curva na esquina; 21,00 metros pela avenida 10A, do outro lado da frente aos fundos onde confronta com o lote 23, mede 30,00 metros e nos fundos confronta com o lote 2 e mede 10,00 metros, encerrando uma área total de 282,62m². Apresenta seu valor igual a R\$ 68.000,00 (Sessenta e oito mil reais).

B- Gleba de Terra com formato irregular e topografia plana, área de 136.133,33m², ou 13,613333 hectares, ou ainda 5,625345 alqueires, apresenta seu valor igual a R\$377.800,00 (Trezentos e setenta e sete mil e oitocentos reais).

C- Lote de terra localizado no Recreio Águas Claras, com número 181, com frente para a Rua Particular cuja área soma 5.800m². Sobre o terreno foi construído imóvel com área construída total de 326,00m², composta de sala de jantar, estar, sala de TV, copa, cozinha, lavanderia, quarto de depósito, sauna, banheiro e vestiário, 3 quartos e uma sala de estudo e banheiro. O andar superior a este é composto de 3 quartos, sendo uma suíte, totalizando área de 326,00m², alcançando o valor de R\$526.000,00 (Quinhentos e vinte e seis mil reais).

Todos os três imóveis apresentam o montante de R\$971.800,00 (Novecentos e setenta e um mil, oitocentos mil reais), referente aos três imóveis.



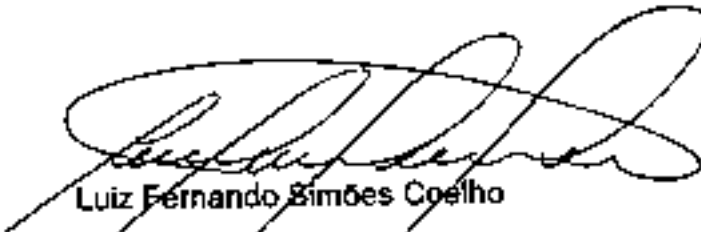
399
2
fls. 543
[Handwritten signature]

8 - TERMOS DE ENCERRAMENTO

Dando por encerrado este trabalho, mandamos digitar em 22 páginas de um só lado, e rubricamos, sendo esta última, datada e assinada:

Anexamos ao presente 37 fotos, em 34 páginas.

Rio Claro, 28 de fevereiro de 2010.


Luiz Fernando Simões Coelho
Perito Judicial

ANEXO I

- LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL LOCALIZADO
NA RUA PARTICULAR NO JD.ÁGUAS CLARAS II

401
J
J

ANEXO II

- LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL LOCALIZADO JUNTO A RODOVIA WILSON FINARDI

81
X

Rua Particular de acesso ao imóvel localizado no Jd. Águas Claras II.



Acesso a Rua Particular – Águas Claras, propriedade analisada



401
J 82
J

Vista do portão de acesso ao imóvel penhorado localizado no Jd.das Águas Claras II.



Fachada do imóvel



Entrada da propriedade avaliada



Vista da área dos jardins e churrasqueira



404
84
J

Outra vista geral do imóvel.



Área de play ground



405
85

Área da piscina



Outra Vista da área da piscina



400
86

Área da churrasqueira



Outra vista da área de churrasqueira



40x
2
87
R

Outra vista da área de churrasqueira



40
28
J

Acesso a residência principal da propriedade avaliada



Acesso a residência



Varanda posicionada na parte dos fundos, com acesso a área de serviço e corpo principal



Outra vista da varanda pelo lado da área de serviço

4/2/90
LFC



Lavanderia



411
8
9A
P

Área de sauna



Área de banheiro



Abertura da frente de isôvelo



Área de estacionamento



Varanda frontal do imóvel.



Sala de estar e jantar



Outra vista da área da sala.



Porta de acesso a residência pela sala de jantar/estar



415
95
J

Outra vista da área da sala



Outra vista



411
J 96
J

Sala de TV



Banheiro



417
J
97
J

Área de acesso aos quartos no pavimento terreo



Área de um dos quartos

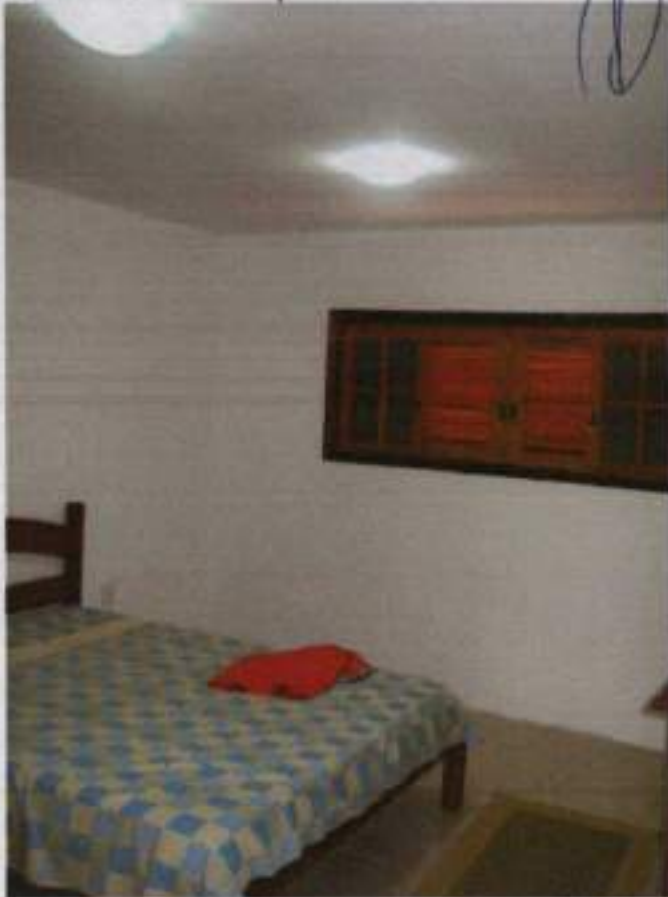


98
J

Outra vista dos outros quartos:



Quarto no andar superior



Acesso ao andar superior.



420
2-100
F

Quarto no andar superior



Outra vista do acesso superior.



421
fls. 566
102
J

Área de gleba localizado na Rod. Wilson Finaldi, próximo ao pedágio e linha de transmissão.



Outra vista



Segundo o Sr. Remildo proprietário dos bens penhorados trata-se da gleba de terra com plantações de cana de açúcar, e situada junto a linha de transmissão



Trata-se de áreas com superfície plana.



425 104
J

Foto mostra a rodovia Wilson Finaldi, que interliga as cidades de Rio Claro e Araras.



Superfície da região



42
105


ANEXO III

- **LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL LOCALIZADO
NO JD. SÃO PAULO II**

425 ✓ 106
d

Tanque existentes no terreno penhorado



Vista dos tanques existentes no lote. Não foram considerados na avaliação os tanques existentes, tendo em vista que são removíveis.



427/407
J

Outro ângulo do terreno



Vista pela avenida 10 A



Terreno localizado no Jd. São Paulo II, mais precisamente na rua 29, esquina com a avenida 10 A.



Vista da frente do lote



ANEXO V

- **PESQUISA DE VALOR UNITÁRIO DA GLEBA DE TERRA
PROXIMO A ROD.WILSON FINALDI**

De acordo com as "Normas para avaliações de imóveis".

IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de
Engenharia.

ELEMENTO COMPARATIVO I

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rodovia Estadual SP.191, KM 71
BairroZona Rural
Setor/Quadra/Zona..01
Índice Fiscal.....I

Formato Irregular..0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Índice Fiscal 2.....1,00

Area do Terreno.....7,4 Hact

Tipo Construção...Plantação cana de açúcar
Area Total.....7,4 hact
Padrão.....
Idade.....0,00
Valor Construção...0,00

Valor.....190.000,00
Natureza.....Venda

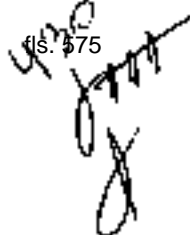
Data.....18/02/2010
Fonte.....Imóveis Quêops Lima
Informante.....Sr. Guilherme A. Neto
Fone.....3534-2979

A - Valor do terreno	:	190.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	0,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1 * a2		
B - Área do terreno	:	7,4 hectare
C - Fator Atualização	:	1,00
D - Fator Transposição	:	1,00

$$VU = (A/B) * C * D$$

$$VU = R\$ 25.675,68/hectare ou 2,56/ m^2$$



18.375


ELEMENTO COMPARATIVO 2

Tipo.....Terreno
 Endereço.....Rodovia Estadual SP.191, KM 72
 BairroZona Rural
 Setor/Quadra/Zona..01
 Índice Fiscal.....1

Formato Irregular..0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2.....1,00

Área do Terreno.....14,9 hectare

Tipo Construção...Plantação cana de açúcar
 Área Total.....14,9 hectare
 Padrão.....
 Idade.....0,00
 Valor Construção...0,00

Valor.....380.000,00
 Natureza.....Venda


Data.....18/02/2010
 Fonte.....Imóveis Quéops Lima
 Informante.....Sr. Francisco
 Fone.....3534-2979

A - Valor do terreno	:	380.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	0,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1 * a2		
B - Área do terreno	:	14,9 hectare
C - Fator Atualização	:	1,00
D - Fator Transposição	:	1,00

$$VU = (A/B) * C * D$$

$$VU = R\$ 26.174,50/hectare ou 2,62/ m^2$$



43
 576
 112


ELEMENTO COMPARATIVO 3

Tipo.....Terreno
 Endereço.....Rodovia Estadual SP.191, próximo ao pedágio.
 BairroZona Rural
 Setor/Quadra/Zona...01
 Índice Fiscal.....1

Formato Irregular..0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2.....1,00

Area de Gleba.....acima de 5 alqueires

Tipo Construção....
 Plantação cana de açúcar
 Área Total.....10.000 m2
 Padrão.....
 Idade.....0,00
 Valor Construção...0,00

Valor.....2,50/m2
 Natureza.....Venda

Data.....18/02/2010
 Fonte..... Opinião de corretor CR Imóveis
 Informante.....Sr. Cassiano
 Fone.....3533-8568

A - Valor do terreno	2,50/m2
a1 - Valor do imóvel	: 0,00
a2 - Fator Elasticidade	: 0,90
A = a1 * a2	
B - Área do terreno	: 10.000 m2
C - Fator Atualização	: 1,00
D - Fator Transposição	: 1,00

$VU = (A/B) * C * D$

$VU = R\$ 2,25/ m^2$



437 Ms. 577
 113

ELEMENTO COMPARATIVO 4

Tipo.....Terreno
 Endereço.....Rodovia Estadual SP.191, próximo ao pedágio.
 BairroZona Rural
 Setor/Quadra/Zona..01
 Índice Fiscal.....1

Formato Irregular..0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2.....1,00

Área do Terreno.....Acima de 4 alqueires
 Tipo Construção....
 Plantação cana de açúcar
 Área Total.....10.000 m2
 Padrão.....
 Idade.....0,00
 Valor Construção...0,00

Valor.....2,50/m2
 Natureza.....Já comercializado

Data.....18/02/2010
 Fonte..... Opinião de corretor Schio- Corretora de Imóveis
 Informante.....Sr. Schio
 Fone.....3534-3944

A - Valor do m2 de gleba : 2,50/m2
 a1 - Valor do imóvel : 0,00
 a2 - Fator Elasticidade : Preço de venda
 A = a1*a2
 B - Área do terreno : m2
 C - Fator Atualização : 1,00
 D - Fator Transposição : 1,00

$VU = (A/B) * C * D$

$VU = R\$ 2,50/ m^2$

433

ELEMENTO COMPARATIVO 5

Tipo.....Terreno
 Endereço.....Rodovia Estadual SP.191, próximo ao pedágio.
 BairroZona Rural
 Setor/Quadra/Zona..01
 Índice Fiscal.....1

Formato Irregular..0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2.....1,00

Área do Terreno.....Acima de 4 alqueires
 Tipo Construção...
 Plantação cana de açúcar
 Área Total.....10.000 m2
 Padrão.....
 Idade.....0,00
 Valor Construção...0,00

Valor.....2,50/m2
 Natureza.....Já comercializado

Data.....18/02/2010
 Fonte..... Opinião de Rino Imóveis - Cristina
 Informante.....Sr. Schio
 Fone.....3526-3000

- A - Valor do m2 de gleba : 2,50/m²
- a1 - Valor do imóvel : 0,00
- a2 - Fator Elasticidade : Preço de venda
- A = a1*a2
- B - Área do terreno : m²
- C - Fator Atualização : 1,00
- D - Fator Transposição : 1,00

$VU = (A/B) * C * D$

$VU = R\$ 2,50/ m^2$

430
2/15
J

TABELA DE CALCULO DA MÉDIA SANEADA

Num	Endereço	Valor / m ²
1	Rodovia Estadual SP.191, KM 71	2,56
2	Rodovia Estadual SP.191, KM 72	2,62
3	Opinião de corretor CR Imóveis	2,25
4	Opinião de corretor Schio- Corretora de Imóveis	2,50
5	Opinião de Rino Imóveis - Cristina	2,50

Média Aritmética = R\$ 2,49 /m²

Limite Inferior (-30%) = R\$ 1,74/m²

Limite Superior (+30%) = R\$ 3,23/m²

Não há elementos descartáveis, assim sendo a média vem:

Média Aritmética Saneada = R\$ 2,50 /m², em números redondos = 2,50/m²

①

TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Atualização

Atualização dos valores unitários feitos com base em indexador econômico.
Índice escolhido: FIPE

Elasticidade

Quando os valores obtidos provem de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Desconto : 0,90

Transposição:

Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade.

Índice Fiscal (I.F.) = 1,00

D

Y
TAF
J

ANEXO VI

- PESQUISA DE VALOR UNITÁRIO DA GLEBA DE TERRA LOCALIZADO NO JD.ÁGUAS CLARAS II

De acordo com as "Normas para avaliações de imóveis".
IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

↓

437
718

ELEMENTO COMPARATIVO 1

Tipo.....Terreno
Endereço.....Águas Claras II - Rua Particular
Bairro.....
Setor/Quadra/Zona..01
Índice Fiscal.....1

Formato Irregular..0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Índice Fiscal 2.....1,00

Área do Terreno.....5.890,00m2

Tipo Construção...Terreno vago
Área Total.....0,00
Padrão.....
Idade.....0,00
Valor Construção...0,00

Valor.....80.000,00
Natureza.....Venda

Data.....18/02/2010
Fonte.....Imóveis Quéops Lima
Informante.....Sr. Joester Quereiro
Fone.....3534-2979

A - Valor do terreno	:	80.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	0,00
a2 - Fator Elasticidade	:	1,00
A = a1*a2		
B - Área do terreno	:	5.890,00
C - Fator Atualização	:	1,00
D - Fator Transposição	:	1,00

$$VU = (A/B) * C * D$$

$$VU = R\$ 13,58/m^2$$

426
 y
 X

ELEMENTO COMPARATIVO 2

Tipo.....Terreno
 Endereço.....Recreio Águas Claras, rua Particular
 Bairro.....
 Setor/Quadra/Zona..01
 Índice Fiscal....., 1,00

Frente 2.....0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2...0,00
 Índice Fiscal 3...0,00
 Índice Fiscal 4...0,00

Frente.....Irregular
 Área Terreno..... 5.208,00 m²

Tipo Construção... Terreno vago
 Área Total.....0,00
 Padrão.....
 Idade.....0,00
 Valor Construção...0,00

Valor..... R\$300.000,00
 Natureza.....Oferta

Data.....12/02/2010
 Fonte.....Rino Imóveis
 Informante.....Sr. Cristina
 Fone.....3526-3000

A - Valor do terreno	:	100.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	100.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2		
B - Área do terreno	:	5.208 m ²
C - Fator Atualização	:	1,00
D - Fator Transposição	:	1,00

$VU = (A/B) * C * D$

$VU = R\$ 17,28 /m^2$

①

439

ELEMENTO COMPARATIVO 3

Tipo.....Terreno
 Endereço..... Opinião de corretor CR IMÓVEIS
 Bairro.....
 Sctor/Quadra/Zona..Recreio das Águas Claras
 Índice Fiscal.....1,00

Frente 2.....0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2....0,00
 Índice Fiscal 3...0,00
 Índice Fiscal 4...0,00

Frente.....Irregular
 Área Terreno.....Na faixa de 5.000 a 6.000 m²

Tipo Construção...Terreno vago
 Área Total.....0,00
 Padrão.....
 Idade.....0
 Valor Construção...0,00

Valor..... R\$ 15,00/m²
 Natureza.....Preço comercialização - Concretizado

Data.....12/02/2010
 Fonte.....Imobiliária
 Informante.....Sr. Cassiano
 Fone.....3533-8568

A - Valor do terreno	:	50,00/m ²
a1 - Valor do imóvel	:	50,00/m ²
a2 - Fator Elasticidade	:	1,00
A = a1 * a2		
B - Área do terreno	:	5.000 a 6000 m ²
C - Fator Atualização	:	1,00
D - Fator Transposição	:	1,00

$$VU = (A/B) * C * D$$

$$VU = R\$ 15,00 / m^2$$

440
 2/24

ELEMENTO COMPARATIVO 4

Tipo.....Terreno
 Endereço..... Opinião de corretor QUEOPS LIMA
 Bairro..... Recreio das Águas Claras
 Setor/Quadra/Zona...1,00
 Índice Fiscal.....1,00

Frente 2.....0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2....0,00
 Índice Fiscal 3....0,00
 Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....Irregular
 Área Terreno.....Na faixa de 5.000 a 6.000 m²

Tipo Construção....Terreno vago
 Área Total.....0,00
 Padrão.....
 Idade.....0,00
 Valor Construção...0.00

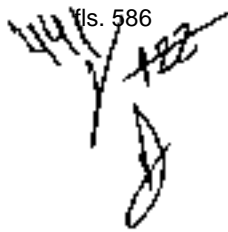
Valor..... R\$ 18,00/m²
 Natureza.....Preço de comercialização – Concretizado

Data.....18/02/2010
 Fonte.....Imobiliária QUEOPS LIMA
 Informante.....Sr. Francisco
 Fone.....3534-2979

A - Valor do terreno	:	18,00/m ²
a1 - Valor do imóvel	:	18,00/m ²
a2 - Fator Elasticidade	:	1,00
A = a1*a2		
B - Área do terreno	:	5.000 a 6000 m ²
C - Fator Atualização	:	1,00
D - Fator Transposição	:	1,00

$VU = (A/B) * C * D$

$VU = R\$ 18,00 /m^2$

144/122


ELEMENTO COMPARATIVO 5

Tipo.....Terreno
 Endereço..... Opinião de corretor Schio – Corretora de Imóveis
 Bairro..... Recreio das Águas Claras
 Setor/Quadra/Zona...1,00
 Índice Fiscal.....1,00

Frente 2.....0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2...0,00
 Índice Fiscal 3...0,00
 Índice Fiscal 4...0,00

Frente.....Irregular
 Área Terreno.....Na faixa de 5.000 a 6.000 m²

Tipo Construção...Terreno vago
 Área Total.....0,00
 Padrão.....
 Idade.....0,00
 Valor Construção...0,00

Valor..... R\$ 20,00/m²
 Natureza.....Preço de comercialização – Concretizado

Data.....18/04/2001
 Fonte..... Corretor Schio – Corretora de Imóveis
 Informante.....Sr. Schio
 Fone.....3534-2979

A - Valor do terreno	:	50,00/m ²
a1 - Valor do imóvel	:	50,00/m ²
a2 - Fator Elasticidade	:	1,00
A = a1*a2		
B - Área do terreno	:	5.000 a 6000 m ²
C - Fator Atualização	:	1,00
D - Fator Transposição	:	1,00

$VU = (A/B) * C * D$

$VU = R\$ 20,00 /m^2$



447
79.587
123
d

TABELA DE CALCULO DA MÉDIA SANEADA

Num	Endereço	Valor / m ²
1	Águas Claras II - Rua Particular	13,58
2	Águas Claras II - Rua Particular	17,28
3	Opinião de m/2 - Águas Claras	15,00
4	Opinião de m/2 - Águas Claras	18,00
5	Opinião de m/2 - Águas Claras	20,00

Média Aritmética = R\$ 16,77 /m²

Limite Inferior (-30%) = R\$ 11,74/ m²

Limite Superior (+30%) = R\$ 21,80/ m²

Não há elementos descartáveis, assim sendo a média, vem:

Média Aritmética Saneada = R\$ 16,77 /m²

(d)

443
134
J
A

TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Atualização

Atualização dos valores unitários feita com base em indexador econômico.
Índice escolhido: FIPF

Elasticidade

Quando os valores obtidos provem de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Desconto : 0,90

Transposição:

Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade.

Índice Fiscal (I.F.) = 1,00

ANEXO VII

- **PESQUISA DE VALOR UNITÁRIO DO TERRENO
LOCALIZADO NO JD.SÃO PAULO II**

**De acordo com as "Normas para avaliações de Imóveis".
IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de
Engenharia.**



445
2-126
J

ELEMENTO COMPARATIVO 1

Tipo.....Terreno
 Endereço.....Rua 24, ao lado do terreno de esquina da av.10A
 Bairro.....Jd. São Paulo II
 Setor/Quadra/Zona...1,C
 Índice Fiscal.....1,00

Frete 2.....25,00
 Frete 3.....0,00
 Frete 4.....0,00
 Índice Fiscal 2...0,00
 Índice Fiscal 3...0,00
 Índice Fiscal 4...0,00

Frete.....10,00
 Área Terreno.....250,00

Tipo Construção.....0,00
 Área Total.....0,00
 Padrão.....
 Idade.....0,00
 Valor Construção.... 0,00

Valor.....R\$ 62.500,00
 Natureza.....A venda

Data.....19/02/2010
 Fonte.....Piccini Imóveis
 Informante..... Sra. Monica
 Fone.....3524 9955

A - Valor do terreno	:	62.500,00
a1 - Valor do imóvel	:	62.500,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,99
A = a1*a2		

B - Área do terreno	:	250,00
C - Fator Atualização	:	1,0000
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	1,0000

$$VU = (A/B) * C * D * E * F$$

$$VU = R$ 225,00 /m2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 2

Tipo.....Terreno
 Endereço.....Rua 24, esquina com avenida 10A
 Bairro.....Jd. São Paulo II
 Setor/Quadro/Zona...1,0
 Índice Fiscal.....1,00

Frente 2.....Irregular
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2....0,00
 Índice Fiscal 3....0,00
 Índice Fiscal 4....0,00

Frente..... 10,00
 Área Terreno.....250,00

Tipo Construção.....0,00
 Área Total.....0,00
 Padrão.....
 Idade.....0,00
 Valor Construção.....0,00

Valor.....58.220,00
 Natureza.....Vendido

Data.....19/02/2010
 Fonte.....Piccini Imóveis
 Informante..... Sra. Monica
 Fone.....3524-9955

A - Valor do terreno : 85.387,50
 a1 - Valor do imóvel : 85.387,50
 a2 - Fator Elasticidade : 0,90
 A = a1*a2

B - Área do terreno : 250,00
 C - Fator Atualização : 1,0000
 D - Fator Testada : 1,0000
 E - Fator Profundidade : 1,0000
 F - Fator Transposição : 1,0000
 G - Fator Esquina: 1,1500

$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$

$VU = R\$ 267,81 /m^2$

441
128

ELEMENTO COMPARATIVO 3

Tipo.....Terreno
 Endereço.....Rua 21, ao lado do terreno da esquina da av.10A
 Bairro.....Jd. São Paulo I:
 Setor/Quadra/Zona.....1,0
 Índice Fiscal.....1,00

Frente 2.....25,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2.....0,00
 Índice Fiscal 3.....0,00
 Índice Fiscal 4.....0,00

Frente.....10,00
 Área Terreno.....250,00

Tipo Construção....0,00
 Área Total.....0,00
 Padrão.....
 Idade.....0,00
 Valor Construção.. 0,00

Valor.....R\$ 62.500,00
 Natureza.....Vendido

Data.....19/02/2010
 Fonte.....Imobiliária QUEOPS LIMA
 Informante..... Sr. Francisco
 Fone.....3534-2979

A - Valor do terreno	:	62.500,00
a1 - Valor do imóvel	:	62.500,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
A = a1*a2		

B - Área do terreno	:	250,00
C - Fator Atualização	:	1,0000
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	1,0000

$VU = (A/B) * C * D * E * F$

$VU = R\$ 225,00 /m^2$

448
129

ELEMENTO COMPARATIVO 4

Tipo.....Terreno
 Endereço.....Rua 2), esquina com avenida 10A
 Bairro.....Jd. São Paulo II
 Setor/Quadra/Zona...1,0
 Índice Fiscal.....1,00

Frente 2.....25,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2....0,00
 Índice Fiscal 3....0,00
 Índice Fiscal 4....0,00

Frente..... 10,00
 Área Terreno.....250,00

Tipo Construção.....0,00
 Área Total.....0,00
 Padrão.....
 Trade.....0,00
 Valor Construção.....0,00

Valor.....82.500,00
 Natureza.....Colocado a venda

Data.....19/02/2010
 Porte.....Imobiliária QUEOPS LIMA
 Informante..... Sr. Francisco
 Fone.....3534-2979

A - Valor do terreno : 62.500,00
 a1 - Valor do imóvel : 62.500,00
 a2 - Fator Elasticidade : 0,90
 A = a1*a2

B - Área do terreno : 250,00
 C - Fator Atualização : 1,0000
 D - Fator Testada : 1,0000
 E - Fator Profundidade : 1,0000
 F - Fator Transposição : 1,0000
 G - Fator esquina 1,1500

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$$

$$VU = R\$ 259,75 /m^2$$

444
120
A

ELEMENTO COMPARATIVO 5

Tipo.....Terreno
 Endereço.....Opinião do valor na região
 Bairro.....Jd. São Paulo II
 Setor/Quadra/Zona...1,0
 Índice Fiscal.....1,00

Frente 2.....25,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2.....0,00
 Índice Fiscal 3.....0,00
 Índice Fiscal 4.....0,00

Frente..... 10,00
 Área Terreno.....250,00

Tipo Construção.....0,00
 Área Total.....0,00
 Padrão.....
 Idade.....0,00
 Valor Construção.....0,00

Valor.....62.500,00
 Natureza.....Vendido

Data.....19/02/2010
 Fonte.....CR Imóveis
 Informante..... Sra. Cassiano
 Fone.....3524-9955

A - Valor do terreno : 62.500,00
 a1 - Valor do imóvel : 62.500,00
 a2 - Fator Elasticidade : 0,90
 A = a1*a2

B - Área do terreno : 250,00
 C - Fator Atualização : 1,0000
 D - Fator Testada : 1,0000
 E - Fator Profundidade : 1,0000
 F - Fator Transposição : 1,0000

$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$

$VU = R\$ 225,00 /m^2$

16) 596

TABELA DE CALCULO DA MÉDIA SANEADA

Núm.	Endereço	Valor (R\$)
1	Rua 24, ao lado do terreno de esquina da av. 10A	225,00
2	Rua 24, esquina com avenida 10A	267,81
3	Rua 21, ao lado do terreno de esquina da av. 10"	225,00
4	Rua 21, esquina com avenida 10"	259,75
5	Opinião da região JD. São Paulo II	225,00

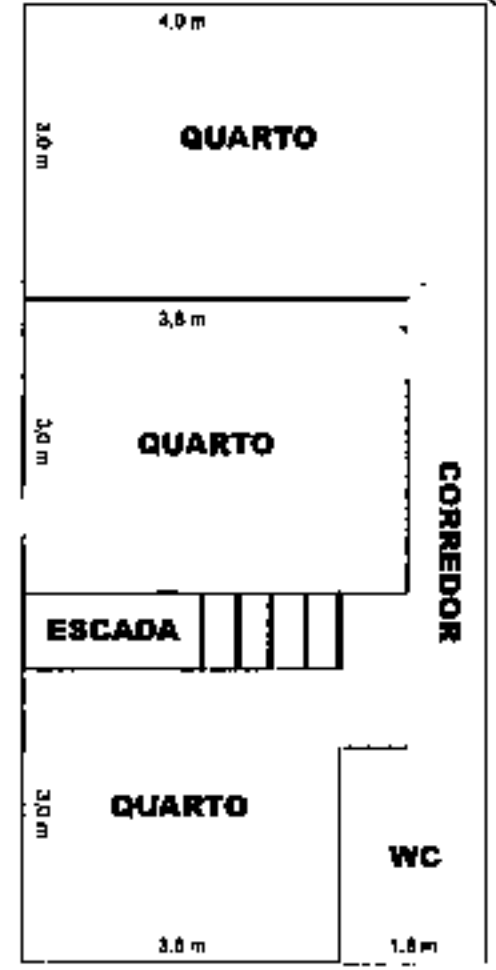
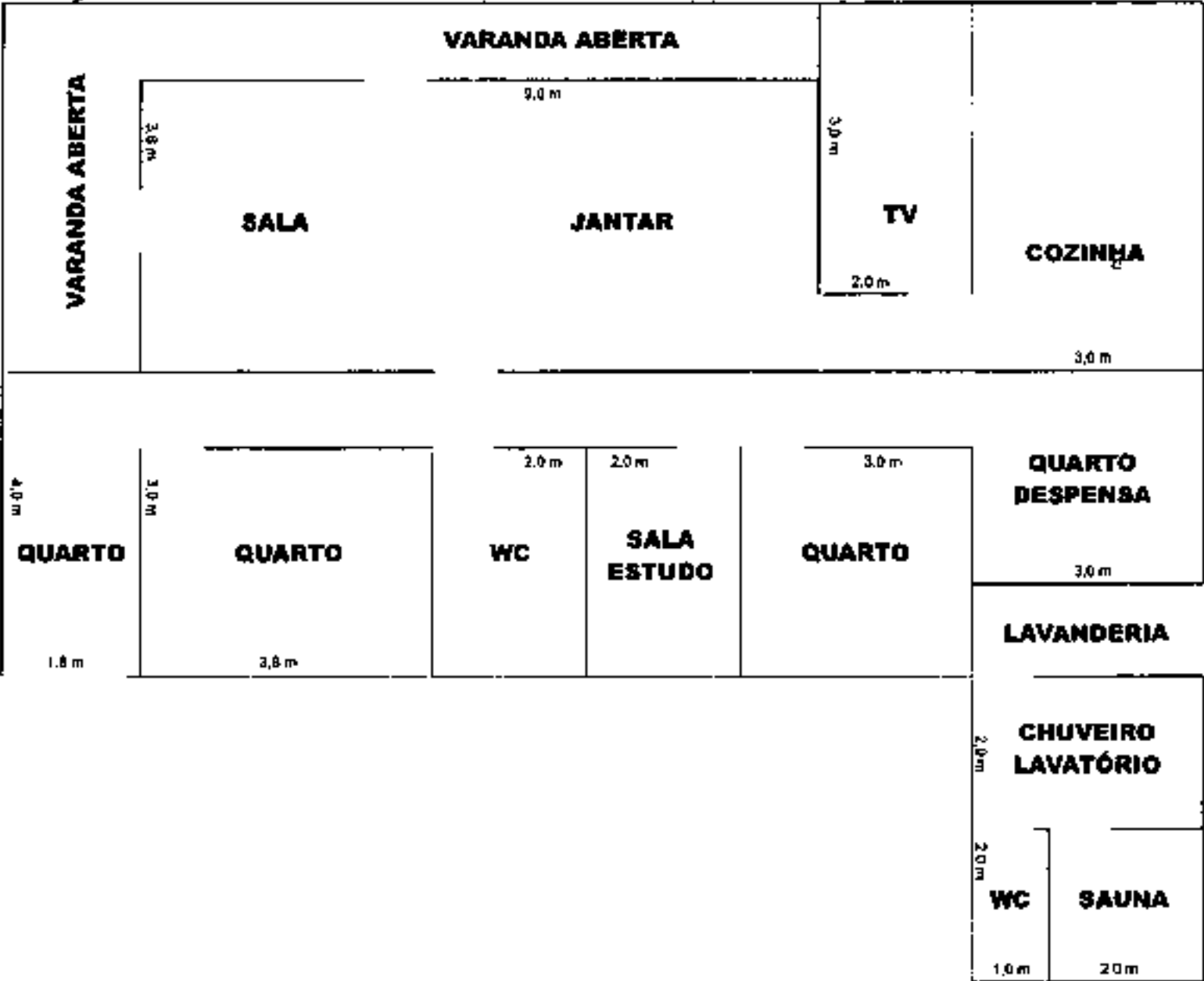
Média Aritmética	- R\$	240,31 / m ²
Limite Inferior (-30%)	- R\$	168,22 / m ²
Limite Superior (+30%)	- R\$	312,41 / m ²

Não foi descartado nenhum dos elementos, pois não houve discrepâncias e o médio:

Média Aritmética Saneada = R\$ 240,31 / m²

ANEXO III

PLANTA DO IMÓVEL



Handwritten signature



ANEXO IX

- VALORES DE EDIFICAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

450
125
J

Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS
SÃO PAULO

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP

Conversão dos Coeficientes $H_p/2N$ para R_p/N

Coordenação: Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira.

Colaborador: Paulo Grandiski

1- INTRODUÇÃO

1.1 O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, através de sua Câmara de Avaliações, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m³) de construção estão calculados com base em novos projetos-padrão, a partir de fev/07, além de alterações nos lotes de insumo correspondentes a esse CUB, recomenda que:

- a) quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006" seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do R_p/N , em substituição ao $H_p/2N$,
- b) para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações", nov/2006. O Índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "1,3953", conforme fundamentos que seguem.

1.2 - Esta conversão é medida provisória, enquanto a atualização geral e completa do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", 2002, não é concluída, consoante aferições no mercado imobiliário.

Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira
Coordenadora do Trabalho

Engenheiro Tito Lívio Pereira Gomide
Presidente do IBAPE/SP

455
136



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.iibape-sp.org.br

2 - FUNDAMENTAÇÃO

2.1 – O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do $H_{82}N$ para $R_{8}N$.

2.2 – Para a conversão do tipo $H_{82}N$ para $R_{8}N$ consideram-se válidos os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" na data base de fevereiro/2007, aplicado o percentual de deságio calculado em nov/08 de 14%.

Consoante orientação do Eng.º Paulo Grandiski, membro da Comissão de Estudos da NBR 12.721:2006, os coeficientes devem ser transformados, primeiramente, em reais e, depois, convertidos para o novo padrão $R_{8}N$, data base de Fev07, conforme demonstração que segue.

Dedução do Fator K de Conversão

O Sinduscon/SP, atendendo ao disposto na NBR12721:2006, divulgou o último valor do $H_{82}N$, em jan/2007, de R\$968,23. Para fev/2007, publicou-se reajuste de 0,18% sobre esse valor de jan/07, calculado pelo critério da versão de 1999 da NBR12721. Portanto, o valor do $H_{82}N$ de fev/07 corresponde a: $R\$968,23 \times 1,0018 = R\$969,779168$.

Desta forma, os valores unitários de cada padrão construtivo do "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", em fev/2007, seriam obtidos pela seguinte fórmula:

(coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão) x ($H_{82}N$ de Fev07) = Valor/m² de fev/07

1

450
 Ms. 601



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.iibape-sp.org.br

Por definição, o fator K de conversão corresponde a:

$$\text{Fator K de Conversão} = \text{Valor/m}^2 \text{ em Fev07} / R_0N \text{ de Fev07}$$

Substituindo o numerador, tem-se:

$$\text{Fator K de conversão} = [(\text{coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão}) \times (H_02N \text{ em Fev07})] / R_0N \text{ de Fev07}$$

$$\text{Fator K de conversão} = [(\text{coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão}) \times (R\$ 969,779168/R\$695,02)]$$

Fator K de conversão = 1,3953

Portanto, o novo coeficiente do padrão construtivo a ser empregado na utilização do "Valores de Edificações" corresponde a multiplicação dos coeficientes atualizados em nov/06 e o fator de conversão K, calculado em 1,3953, conforme demonstrado.

O exemplo a seguir, ilustra a aplicação do fator K de conversão:

(i) Considerado o padrão construtivo: APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO, COM ELEVADOR, considerado o intervalo mínimo do "Valores de Edificações", publicado e atualizado em nov/06, tem-se:

(ii) Valor unitário do padrão construtivo, extraído do "Valores de Edificações", atualizado em nov/06 = 1,213 x H82N

(iii) Aplicando-se o fator de conversão K, acima calculado, tem-se o novo coeficiente do padrão construtivo, vinculado ao R₀N, sendo: 1,213 x 1,3953 = 1,692 x R8N

(iv) Portanto, o novo valor unitário para esse padrão exemplificado, em reais, base fev/07, será de: 1,692 x R8N = 1,692 x R\$695,02 = R\$ 1.175,97.

4 - PREÇOS UNITÁRIOS

4.1 - Os intervalos de valores respectivos aos padrões construtivos referendados nos tópicos anteriores, vinculados ao tipo H₂N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados nas tabelas abaixo.

5- DEPRECIAÇÃO

		Minimo	Médio	Máximo
BARRACOS	BARRACO RUSTICO	0,06	0,08	0,09
	BARRACO	0,10	0,12	0,14

		Minimo	Médio	Máximo
RESIDÊNCIAS	PROLETÁRIO RÚSTICO	0,30	0,35	0,40
	PROLETÁRIO	0,45	0,55	0,65
	MODESTO	0,70	0,75	0,80
	MÉDIO INFERIOR	0,90	1,00	1,10
	MÉDIO COMERCIAL	1,15	1,25	1,35
	MÉDIO SUPERIOR	1,45	1,60	1,75
	FINO	1,90	2,25	2,60
	LUXO	acima de	3,00	

		Minimo	Médio	Máximo
APARTAMENTOS	MODESTO	0,70	0,85	1,00
	MÉDIO INFERIOR	1,10	1,20	1,30
	MÉDIO COMERCIAL	1,35	1,5	1,65
	MÉDIO SUPERIOR	1,70	1,85	2,20
	FINO	2,30	2,60	2,90
	LUXO	acima de	3,50	

		Minimo	Médio	Máximo
ESCRITÓRIOS	MODESTO	0,60	0,70	0,80
	MÉDIO INFERIOR	0,90	1,05	1,20
	MÉDIO COMERCIAL	1,25	1,4	1,55
	MÉDIO SUPERIOR	1,60	1,75	1,90
	FINO	2,00	2,25	2,50
	LUXO	2,70	3,10	3,50
	SUPER LUXO	acima de	4,50	

		Minimo	Médio	Máximo
ARMAZÉNS COMUNS	SIMPLES	0,45	0,50	0,55
	MÉDIOS	0,60	0,75	0,90

		Minimo	Médio	Máximo
ARMAZÉNS INDUSTRIAIS	SIMPLES	0,5	0,65	0,8
	MÉDIOS	0,85	1,15	1,45
	FINOS	acima de	2,00	

		Médio
COBERTURAS	SIMPLES	0,15
	ESPECIAIS	0,30