

7 104
10

Processo nº 02.225331-9

Luiz Antonio Grieco, engenheiro, CREA 98.183/D, nomeado Perito Judicial nos Autos da **Ação de Falência de Ciro Distribuidora de Alimentos Ltda.**, cujo feito tramita perante Esse R. Juízo e Cartório do 30º Ofício Cível da Capital vem respeitosamente apresentar o seu.....

NUMJF 17/JUN/2008 15:49

LAUDO JUDICIAL

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A avaliação solicitada poderá instruir eventual transação futura de venda e compra do imóvel em questão, motivo pelo quais os resultados finais deverão expressar o seu valor de mercado, assim definido:

“Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas Normas NBR 14653-1 e 14653-2/2004 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e, nas suas especificidades, à Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos–2005 do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

Não faz parte do escopo deste trabalho à verificação da situação dominial e/ou registraria do imóvel e na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

A **Rua Marechal Tito**, no local onde se localiza o imóvel avaliando, tem características de via principal, atendendo ao tráfego de interligação entre bairros. Desenvolve-se em traçado retilíneo, sobre perfil em declive, é dotada de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto, com guias e sarjetas, mão direcional dupla. Possui passeios laterais para pedestres com piso cimentado, canteiro central e iluminação pública à base de vapor de mercúrio.





2.2. ANÁLISE DA REGIÃO

2.2.1. ACESSIBILIDADE / TRANSPORTES

Destacam-se como principais vias de acesso à região a Avenida Marechal Tito.

Com referência ao transporte coletivo, constatamos a existência de várias linhas regulares de ônibus municipal, trafegando pelas mencionadas vias, proporcionando ligação às diversas regiões.

2.2.2. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região possui ocupação heterogênea caracterizada por residências do tipo unifamiliar e multifamiliares, estabelecimentos comerciais de âmbito local e diversificado, shoppings centers com densidade de edificação média e nível econômico médio/baixo.

4

2.2.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os principais melhoramentos públicos existentes na cidade: redes de água domiciliar, energia elétrica (luz e força), telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, serviços postais, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

3. ZONEAMENTO

O imóvel está localizado no Setor 89, Quadra 513, conforme Identificação Fiscal do Mapa Oficial da Cidade (M.O.C.), publicado em Outubro de 1985 pela P.M.S.P.

Enquadra-se em zona ZM-3a/03 - Zona mista de alta densidade e ZCL-a – Zona de Centralidade Linear, de acordo com as Leis de Zoneamento do Município de São Paulo n°s. 13.885 de 06 de outubro de 2004, pertence à subprefeitura de Itaquera como mostra o mapa de zoneamento abaixo.

4.

Engº Luiz Antonio Grieco – CREA 98.183/D

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 30ª Vara Cível da Capital

7.110

10



7.111
10

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

São Miguel Paulista é um distrito da região leste de São Paulo.

Teve como núcleo inicial a chamada Capela dos Índios, uma igreja construída no século XVI para o aldeamento de indígenas da região, a capela está localizada na Praça Padre Aleixo Monteiro Mafra, também conhecida como Praça do Forró. Ela é a única construção na cidade de São Paulo que, depois da reforma que sofreu no século XVII, conserva-se totalmente original, com paredes em taipa de pilão.

Foi durante muitos anos chamado distrito da Penha de França, ganhando autonomia administrativa no fim do período imperial. Fez parte da constituição do bairro, a existência da estrada que ligava o Rio de Janeiro a São Paulo e que passava por dentro da antiga Aldeia de São Miguel. Hoje a estrada transformou-se nas Avenidas Marechal Tito e São Miguel.

Servido pela linha 12 da CPTM que foi inaugurada na década de 1930 e pelo Terminal São Miguel, o distrito permaneceu estagnado durante mais de um século. Hoje, tornou-se um importante centro comercial e populacional regional e abriga ainda uma universidade. É uma das regiões mais populosas da cidade.

1

Teve como um dos principais fatores de desenvolvimento, as atividades da Companhia NitroQuímica Brasileira, do Grupo Votorantim, desde 1932, que gerou uma grande migração para São Miguel, principalmente de nordestinos. A indústria foi uma resposta do empresário José Ermírio de Moraes à liderança das Indústrias Matarazzo na produção do raion, a seda sintética. Hoje a indústria trabalha com outros produtos, ainda na área química.

São Miguel conta com uma rede de serviços públicos e privados considerável, com escolas, hospitais, comércio e indústrias variadas.

É muito difícil precisar quando se inicia o povoamento da região, contudo estabelece-se 25 de janeiro de 1554, quando o Padre José de Anchieta chega nas terras de Piratininga e funda a aldeia de São Paulo de Piratininga.

Conta a história que, após desentendimentos entre tribos indígenas, houve a dispersão dos mesmos, formando novas aldeias, entre elas, a aldeia de Ururáí, cujas terras foram doadas aos índios, através da "carta de sesmaria", datada de 12 de outubro de 1580. Nesta aldeia, foi construída uma capela pelos jesuítas e índios, a qual recebeu o nome de Capela de São Miguel Arcanjo.

Com a chegada dos brancos e a colonização, São Miguel Paulista, ou aldeia de Ururáí como era chamada, tem sua data oficial de fundação no

1

dia 21 de setembro de 1622. A Carta de Sesmaria passou a ser desrespeitada, abrindo espaços para a lavoura o crescimento local. Em 26 de abril de 1865 foram criadas duas classes do ensino das primeiras letras (curso primário). Uma para os meninos e outra para as meninas. Em 16 de junho de 1891, criou-se o primeiro ofício do registro civil (cartório de paz) e em 1892. São Miguel crescia e em 1903, já contava com 108 casas e 2 299 habitantes.

A principal atividade era a indústria da cerâmica. A partir de 1913, o bairro passou a evoluir também comercialmente. O primeiro comerciante do bairro foi Manuel Ferreira Guimarães. Em 1920, o corretor sr. Geni coloca em seu loteamento (atual Parque Paulistano no distrito de Jardim Helena), um ônibus com três viagens diárias, facilitando o acesso para os compradores de seus terrenos. Neste mesmo ano, começaram a se dirigir para São Paulo grande número de nordestinos, principalmente baianos e pernambucanos, que se instalaram especialmente em São Miguel Paulista.

Em 1950, foram fundados a Maçonaria, o Rotary e o Lions Club. Seus fundadores e principais associados são ainda hoje comerciantes estabelecidos na região. O primeiro ginásio noturno estadual, inaugurou-

J

se em 1953 no Carlos Gomes, já instalado como Grupo Escolar desde 1938.

A primeira estrada do bairro, São Paulo-Jacareí, foi construída precariamente em 1924, devido a uma falta de recursos. Em 1930, inaugurou-se a linha de ônibus Penha-São Miguel, da Empresa Auto Ônibus Penha São Miguel. Em 1932, quatro anos após a inauguração da estrada de ferro Central do Brasil, foi inaugurada a linha variante e no mesmo ano a estação de São Miguel.

A fase industrial iniciou-se em 1935, quando o Sr. Antônio Fuga e seus filhos deram início à construção da Companhia Nitro Química Brasileira.

A primeira estrada de concreto do Brasil surgia em São Miguel, no ano de 1939, assim como a energia elétrica e a inauguração da Companhia NitroQuímica Brasileira. Em 1941, é instalada em Ermelino Matarazzo, a Celosul, fábrica de papel de propriedade do Grupo Matarazzo. Nessa época, Ermelino Matarazzo fazia parte de São Miguel. A Companhia NitroQuímica cresceu rapidamente e em 1948 já empregava quatro mil operários. São Miguel começava a expandir em direção à cidade.

Atualmente, a área territorial do distrito representa a porção remanescente da sesmaria concedida em 1580 aos índios cristãos de Ururaí. Itaquera e Lajeado (atual Guaianases), desmembraram-se de São Miguel, constituindo distritos autônomos, criados respectivamente em

A

1920 e 1929. Em 1959, desmembrou-se Ermelino Matarazzo, reservando-se a São Miguel a área mais ligada à capela.

A denominação do distrito sofreu sucessivas alterações. A mais antiga referência nominal à região é Ururaí. Com a formação da aldeia cristã, surgiu São Miguel de Ururaí. Em 1944, esta denominação foi substituída por Baquirivu, mas em 1948, após protesto dos moradores, reapareceu com o nome de São Miguel Paulista. A partir de então houve uma rápida ascensão do bairro, gerando diversos problemas, uma vez que os novos moradores, mão-de-obra desqualificada, distribuíram-se pelos mais distantes locais onde houvesse possibilidade de aproveitamento, criando dificuldades para o transporte urbano até o centro da cidade. Com o grande fluxo de novos moradores de baixa renda, construindo suas moradias em lotes apertados e sem infra-estrutura, passaram a viver de forma precária.

Por volta de 1950, quase tudo estava para reformar ou refazer no bairro. Foi quando os problemas locais sensibilizaram a administração pública. O Governo do Estado ativou o setor educacional, multiplicando as escolas primárias e estabelecimentos de ensino secundário. A descentralização administrativa muito ajudou na solução dos problemas sociais e urbanísticos de São Miguel Paulista, passando a levar à região os melhoramentos tão esperados, que vão desde a reforma de

nomenclatura de vias públicas até a integração do bairro no grande sistema viário da capital, entre vários outros benefícios à população.

Em 1956, a antiga Companhia Telefônica Brasileira (CTB) iniciou a operação de 200 telefones manuais. Estes foram substituídos em 1970 por 600 terminais automáticos, além de vinte telefones públicos, ligados à nova central telefônica que operava com o milhar '0' do prefixo 297. Alguns 'cortes de área' ocorreram a partir de 1980, com a criação de novos centros telefônicos no Itaim Paulista e no Jardim Helena. Atualmente, a central telefônica de São Miguel opera aproximadamente cem mil terminais.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

4.1. DESCRIÇÃO DO TERRENO

De acordo com vistoria realizada "in loco" e documentação apresentada, o terreno avaliando apresenta as seguintes características:

. Área Total	:	7.270,38 m ²
. Topografia	:	Plana
. Solo	:	Seco
. Fundos	:	Linha de trem

4.2. CONSTRUÇÕES

Sobre o terreno descrito e caracterizado, encontram-se edificadas varias construções com uso exclusivo que serão classificadas de acordo com seu uso, estado de conservação e padrão construtivo conforme a planilha abaixo:

Nº		Área (m ²)	Idade (anos)	Vida Referencial (V)	R8N	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	valor
1	Apoio quadras	350,00	70	70	Escritório Padrão Economico	Sem comercial	valor
2	Box apoio	1.000,00	60	60	Galpão Padrão Econômico	Sem comercial	valor
3	Guarita	50,00	70	70	Escritório Padrão Economico	Sem comercial	valor
4	Cobertura	550,00	20	20	Cobertura Padrão Simples	Sem comercial	valor
5	Apoio palco	150,00	70	70	Escritório Padrão Economico	Sem comercial	valor

(*) – Será considerado apenas o valor residual em função da especificidade das edificações.

Área total m² 2.100,00

Características estão definidas no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2.002/07.

5. AVALIAÇÃO

5.1. VALOR DO IMÓVEL

Para determinar o VALOR DE MERCADO do imóvel utilizaremos o METODO EVOLUTIVO, que identifica o valor do bem, pelo somatório dos valores de seus componentes: Terreno mais Construção.

5.1.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

5.1.1.1 METODOLOGIA

Os Imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, testada, profundidade e outras que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários.

Dessa forma, conforme preceituado nas Normas de Avaliação, estes elementos serão homogeneizados através da aplicação de fatores ou fórmulas instituídas através da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos. Finalmente, a amostra será saneada através da aplicação de critérios do TRATAMENTO POR FATORES.

5.1.1.2. FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Fator Fonte (Ff): Visando à consideração da elasticidade das ofertas, os preços unitários (por m² de área construída homogeneizada) pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10% (dez por cento), compensando assim a superestimativa das mesmas, para só então serem considerados na homogeneização.

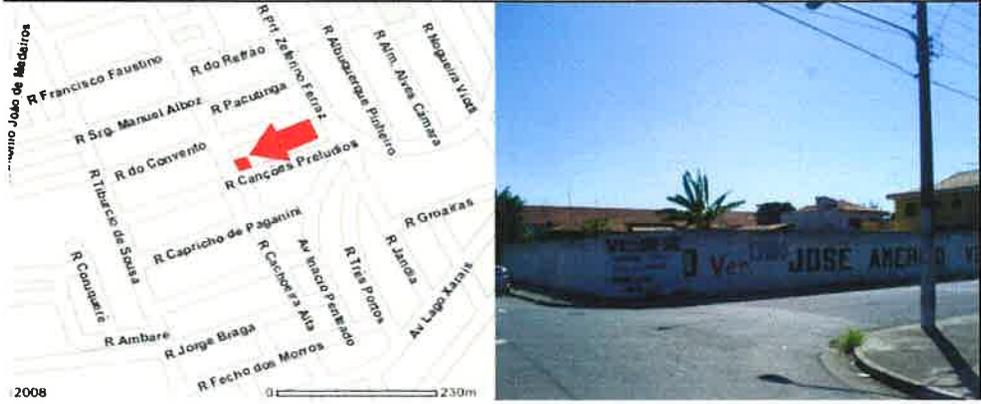
Fator Transposição (Ft): Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices os índices fiscais, fornecidos pela Prefeitura de São Paulo.

5.1.1.3 PESQUISA IMOBILIÁRIA

J.

7.120
10.

Elemento 01			
Endereço: Rua Cachoeira Alta esq. Rua Canções Prelúdios			
A Terreno =	990,00 m ²	Itaim Paulista - SP	
Testada =	31,00 m	Profundidade =	31,94 m
Topografia =	Plano	A Construída =	-
Setor =	134,00	Índice Fiscal =	73,60
Quadra =	229,00		
Oferta			
NOVA RESIDENCIAL IMÓVEIS Tel 6561-8622 Sr. Francis / Sr. Marcos			
Valor Venda =	R\$ 280.000,00	Valor Unitário =	R\$ 254,55 /m ²



10.

7.121
10.

Elemento 02			
Endereço: Rua Antonio João de Medeiros, alt. n° 501			
A Terreno =	3.000,00 m ²	Itaim Paulista - SP	
Testada =	25,00 m	Profundidade =	120,00 m
Topografia =	Plano	A Construída =	
Setor =	134,00	Índice Fiscal =	73,60
Quadra =	468,00		
Oferta			
NOVA RESIDENCIAL IMÓVEIS Tel 6561-8622 Sr. Francis / Sr. Marcos			
Valor Venda =	R\$ 600.000,00	Valor Unitário =	R\$ 180,00 /m ²



Elemento 03

Endereço: Estrada Tibúrcio de Souza (Em frente a SABESP e ao lado do 50° DP)

A Terreno =	5.500,00 m ²	Itaim Paulista - SP
Testada =	100,00 m	Profundidade = 55,00 m
Topografia =	Plano	A Construída =
Sector =	134,00	Índice Fiscal = 101,52
Quadra =	496,00	

Oferta

NOVA RESIDENCIAL IMÓVEIS Tel 6561-8622 Sr. Francis / Sr. Marcos

Valor Venda = R\$ 2.200.000,00 Valor Unitário = R\$ 360,00 /m²



Eng° Luiz Antonio Grieco – CREA 98.183/D

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 30ª Vara Cível da Capital

7.123
e

Elemento 04

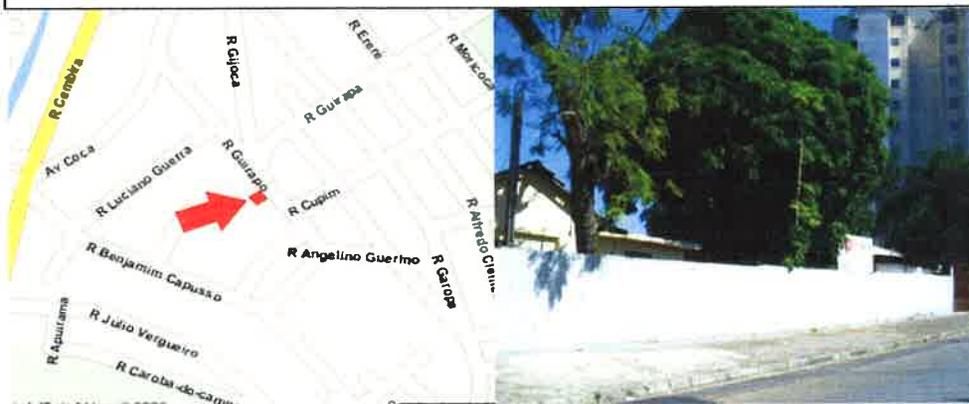
Endereço: Rua Guirapó, 300

A Terreno =	3.500,00 m ²	Vila Curuçã Velha / Itaim Paulista - SP
Testada =	33,00 m	Profundidade = 106,06 m
Topografia =	Plano	A Construída =
Setor =	112,00	Índice Fiscal = 73,60
Quadra =	664,00	

Oferta

NOVA RESIDENCIAL IMÓVEIS Tel 6561-8622 Sr. Francis / Sr. Marcos

Valor Venda = R\$ 750.000,00 Valor Unitário = R\$ 192,86 /m²



7.124
10

Elemento 5			
Endereço: Av. Marechal Tito, alt. N° 6406			
A Terreno =	6.000,00 m ²	Itaim Paulista - SP	
Testada =	35,00 m	Profundidade =	171,43 m
Topografia =	Plano	A Construída =	
Setor =	134,00	Índice Fiscal =	84,60
Quadra =	420,00		
Oferta			
ZEZINHO IMOBILIÁRIA Tel: 6280-9177 / 6141-5000 Sr.Natan			
Valor Venda =	R\$ 2.200.000,00	Valor Unitário =	R\$ 330,00 /m ²



5.1.1.4. VALOR UNITÁRIO BÁSICO

A planilha de homogeneização a seguir mostra os cálculos efetuados para a determinação do Valor Unitário Médio, em função dos fatores acima mencionados e a situação paradigma:

Eng° Luiz Antonio Grieco – CREA 98.183/D
Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 30ª Vara Cível da Capital

7.125
10.

Tabela de Homogeneização e Equivalência de Valores

Vila Hamburguesa

OFERTA	1	2	3	4	5	IMÓVEL
ZONA	ZM - 3A/03					
TRAFEGABILIDADE	20	20	20	20	20	20
PAVIMENTAÇÃO	17	17	17	17	17	17
TRANSPORTE COLETIVO	10	10	10	10	10	10
LUZ DOMICILIAR	13	13	13	13	13	13
ÁGUA ENCANADA	11	11	11	11	11	11
LUZ PÚBLICA	7	7	7	7	7	7
LARGURA DA RUA	3	3	5	3	5	5
GUIAS E SARJETAS	5	5	5	5	5	5
ESGOTO	4	4	4	4	4	4
TELEFONE	2	2	2	2	2	2
GÁS	0	0	0	0	0	0
FATOR COMÉRCIO	0,80	0,80	0,90	0,80	0,90	0,90
NÍVEL ECONÔMICO	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00
DENSIDADE DE LOTES	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ÍNDICE ADOTADO	73,60	73,60	101,52	73,60	84,60	84,60

Situação Paradigma

Topografia: Plana

Consistência: seco

4.126
10

Índice Fiscal = 84,60

DADOS DE MERCADO								
FICHAS	FATOR FONTE	ÁREA Terreno (m²)	OFERTA R\$	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	Multi testada	Topo grafia	Consistencia	Indice Fiscal
1	0,90	990,00	280.000,00	254,55	1,10	1,00	1,00	73,60
2	0,90	3.000,00	600.000,00	180,00	1,00	1,00	1,00	73,60
3	0,90	5.500,00	2.200.000,00	360,00	1,00	1,00	1,00	101,52
4	0,90	3.500,00	750.000,00	192,86	1,00	1,00	1,00	73,60
5	0,90	6.000,00	2.200.000,00	330,00	1,00	1,00	1,00	84,60

DADOS DE MERCADO	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO entre 0,50 e 1,50				RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS FATORES - entre 0,50 e 1,50	VALOR UNIT. HOM. (R\$/m²)
	FICHAS	Fator Multi testada	Fator Consistencia	Fator Topo - grafia		
1	1,00	1,00	1,00	1,149	1,15	292,59
2	1,10	1,00	1,00	1,149	1,25	224,90
3	1,10	1,00	1,00	0,833	0,93	336,00
4	1,10	1,00	1,00	1,149	1,25	240,97
5	1,00	1,00	1,00	1,000	1,00	330,00

Soma R\$ 1.424,46 / m2
Média Geral R\$ 284,89 / m2

Valor Unit. Homog. R\$ 284,89 / m2

Limite Inferior (-30%) = R\$ 199,42 / m2
Limite Superior (+30%) = R\$ 370,36 / m2

Eng° Luiz Antonio Grieco – CREA 98.183/D
Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 30ª Vara Cível da Capital

7.127
10.

Limites de Confiança

Número de Amostras =	5
Graus de Liberdade =	4
tc (tabelado) =	1,533
Desvio Padrão =	50,58
Limite Superior = R\$	319,57 / m2
Limite Inferior = R\$	250,21 / m2

Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados

Valor Mínimo = R\$	224,90 / m2
Valor Máximo = R\$	336,00 / m2

Campo de Arbítrio

Limite Superior = R\$	313,38 / m2
Limite Inferior = R\$	256,40 / m2

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostra, através de fatores de fonte, localização, e área, obteve-se, para a situação paradigma, o seguinte valor unitário básico, conforme planilha de homogeneização:

. Valor Unitário Médio R\$ 284,89/m²

Como a área avalianda é superior a área dos elementos utilizados e isto ocasiona uma depreciação no valor determinado, consideramos como mais coerente o Limite Inferior do Campo de Arbítrio conforme preconizado em norma:

. Valor Unitário Médio R\$ 256,40/m²

Eng° Luiz Antonio Grieco – CREA 98.183/D
Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 30ª Vara Cível da Capital

7.128
10

5.1.1.5. VALOR DO TERRENO

Multiplicando-se o valor anteriormente calculado pela área do terreno do imóvel temos, para Maio de 2.008, que seu valor de mercado para venda é de:

Valor Unitário Básico	: R\$ 256,40 /m ²
Área do Terreno	: 31.987,05 m ²
Valor Total do Terreno	: R\$ 1.864.142,81
Valor Total do Terreno	: R\$ 1.865.000,00

5.2. VALOR DAS CONSTRUÇÕES

5.2.1. Metodologia

Quanto às benfeitorias, nos pautaremos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2.002, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº02/86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, devidamente adaptado para a região e época ora considerados.

Tais valores unitários referem-se a valores de venda e não a custos unitários, espelhando assim, com maior fidelidade, os prováveis valores alcançados em uma eventual transação do imóvel.

Os referidos valores foram obtidos com base em amplas pesquisas junto a arquitetos, engenheiros, construtores, incorporadores, corretores e inspeção dos imóveis, subtraindo o valor do terreno dos valores globais da venda dos mesmos, sendo apresentados no aludido estudo em expressões

da forma “Val. Unit. = R8N x li a lm” onde “li” e “lm” são respectivamente os multiplicadores mínimos e máximos determinados quando da análise do mercado imobiliário e “R8N” corresponde ao Custo Unitário Básico mensalmente divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON), válido para o Município de São Paulo.

“R8N” – Abril/08 = R\$ 752,24/m² - ultima publicação

5.2.2. Critério de Depreciação

Conforme preconizações do estudo supramencionado, o critério especificado para a determinação da depreciação é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$F_{OC} = R + K \times (1-R)$$

onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K= coeficiente de Ross/ Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção. Nas colunas utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas.

Eng° Luiz Antonio Grieco – CREA 98.183/D
Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 30ª Vara Cível da Capital

₹.130
10.

5.2.3 Valor da Edificação

Nº		Área (m²)	Idade (I)		Vida Referencial (V)		R8N	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	I/V	K	R	DEP	VALOR (R\$)
1	Apoio quadras	350,00	70	anos	70	anos	0,600	I	100	0,000	0,20	0,200	31.600,00
2	Box apoio	1.000,00	60	anos	60	anos	0,240	I	100	0,000	0,20	0,200	36.100,00
3	Guarita	50,00	70	anos	70	anos	0,600	I	100	0,000	0,20	0,200	4.500,00
4	Cobertura	550,00	20	anos	20	anos	0,060	I	100	0,000	0,20	0,200	5.000,00
5	Apoio palco	150,00	70	anos	70	anos	0,600	I	100	0,000	0,20	0,200	13.500,00
Área total (m²)		2.100,00											90.700,00

Valor Total da Edificação

: R\$ 90.700,00

5.3 VALOR FINAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel pelo Método Evolutivo será, então, dado pela soma das parcelas referentes ao terreno e às edificações e benfeitorias, sem quaisquer acréscimos a título de “vantagem da coisa feita” ou “fator de comercialização”, já considerados no estudo do IBAPE/SP tomado como referência.

VALOR DO TERRENO => R\$ 1.865.000,00

VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS => R\$ 90.700,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL => R\$ 1.955.700,00

[Handwritten signature]

Eng° Luiz Antonio Grieco – CREA 98.183/D

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 30ª Vara Cível da Capital

¥.131

10

dessa forma:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR = R\$ 1.960.000,00

(um milhão novecentos e sessenta mil reais)

Valores válidos para Maio de 2.008

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As especificações de uma avaliação estão relacionadas tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas.

Tanto o grau de precisão como o grau de fundamentação podem ser classificados em Grau III, Grau II e Grau I.

O **grau de precisão** depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

O **grau de fundamentação** depende além das características do mercado e da amostra coletada, do empenho do engenheiro avaliador.

Nas tabelas a seguir, será demonstrado os graus de precisão e fundamentação atingidos neste laudo.

4

6.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO QUANTO AO CUSTO DAS BENFEITORIAS

ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR		
		GRAU III	GRAU II	GRAU I
1	Estimativa do Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante do projeto padrão	X Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	X Arbitrado
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	X Arbitrada
PONTUAÇÃO		6		
FUNDAMENTAÇÃO		GRAU II		

6.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO QUANTO AO TRATAMENTO DE FATORES

ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III	GRAU II	GRAU I		
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma (visoria externa)	
2	Coleta de Dados de Mercado	Características confiadas pelo autor do Laudo		Características confiadas por profissional credenciado pelo autor do Laudo	X Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		6	X 3	
4	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	X Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
5	Extrapolação conforme B 5 2	Não admitida	X	Admitida apenas para uma variável	Admitida	
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10		0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	X
PONTUAÇÃO		13				
FUNDAMENTAÇÃO		GRAU I				

Eng° Luiz Antonio Grieco – CREA 98.183/D

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 30ª Vara Cível da Capital

4.133
10.

6.3 GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Tabela 6 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do tratamento por fatores					
DESCRIÇÃO	GRAU				
	III		II		I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	X	30% a 50%		> 50%

7. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 24 (vinte e quatro) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas, menos nesta última, que vai datada e assinada.

São Paulo, 26 de maio de 2008.



Eng° Luiz Antonio Grieco
CREA 98.183/D

7.134

10

Documentação Fotografica



A:

R. 135
10.

Documentação Fotografica



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

₹,136

10

Documentação Fotografica



7,137

10.

Documentação Fotografica

