Processo nº 1075/05

1776

CERTIDÃO – REMESSA

Certifico que, nesta data, remeti para publicação na Imprensa Oficial do Estado (DOE) o seguinte ato processual: (Rel. de 10.06.05)

() **despacho de fls.**
() Tópico final da r.decisão de fls
() R. Sentença de fls.
(X) Manifestar-se sobre a certidão do Oficial de Justiça de fls.
() Manifestar-se sobre proposta de honorários do Sr. Perito.
() Manifestar-se sobre ofícios de fls.
() Manifestar-se sobre o laudo de fls. _____.
() Manifestar-se sobre o depósito de fls. _____.
() **Manifestar-se: sobre a contestação de fls.**
() Manifestar-se sobre os documentos que foram juntados com a réplica.
() Vistas dos autos.
() Sobrestamento do feito.
() **OUTROS :**

() ***RETIRAR:***

() ofício(s):
() certidão de honorários –
() precatória – Providenciar as cópias
() alvará(s).
() edital.
() mandado de averbação
() guia de levantamento
() documentos
()

Piracicaba, 02 de junho de 2005. Eu, _____ (Ana Maria Costa Nardin), Escrevente-Chefe Estenotipista, matrícula 310.372-2

CERTIDÃO – PUBLICAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato processual acima foi publicado no Diário Oficial da Justiça de 16/6/05, **pagina** 31, que circulou nesta Comarca em 16/6/05. Eu, _____ (Ana Maria Costa Nardin), assino

Proc. nº 1075 /05

CERTIDÃO – REMESSA

Certifico que, nesta data, remeti para publicação na Imprensa Oficial do Estado (DOE) o seguinte ato processual: (Rel. de 26/02/2007.

( ) **despacho de fls.**
( ) **Tópico final da r.decisão de fls**
( ) **R. Sentença de fls.**
(X) **Manifestar-se sobre a certidão do Oficial de Justiça de fls.**
( ) Manifestar-se sobre proposta de honorários do Sr. Perito.
( ) **Manifestar-se sobre ofícios de fls.**
( ) Manifestar-se sobre o laudo de fls. _____.
( ) Manifestar-se sobre o depósito de fls. _____.
( ) **Manifestar-se: sobre a contestação de fls.**
( ) Manifestar-se sobre os documentos que foram juntados com a réplica.
( ) Vistas dos autos.
( ) Sobrestamento do feito.
( ) **OUTROS :**

- ( ) **RETIRAR:**

( ) ofício(s):
( ) **Certidão De Honorários**
( ) ***precatória –***
( ) alvará(s).
( ) edital.
( ) **mandado de averbação**
( ) **guia de levantamento**
( ) documentos
( ) _____

Piracicaba, 22/02/07. Eu, _____ (Ana Maria Costa Nardin), Escrevente-Chefe Estenotipista, matrícula 310.372-2

CERTIDÃO – PUBLICAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato processual acima foi publicado no Diário Oficial da Justiça de 01 MAR 2007, **pagina** 54, que circulou nesta Comarca em _____. Eu, _____ (Ana Maria Costa Nardin), Escrevente-Chefe Estenotipista, matrícula 310.372-2

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, devidamente intimado pelo DOE, decorreu o prazo sem que houvesse manifestação nos autos. Piracicaba, 20 de março de 2007. Eu, _____ (Ana Maria Costa Nardin), Escrevente Chefe, datilografei e assino.

CONCLUSÃO

Aos 20 de março de 2007, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, Exma. Sra. Dra. CECILIA DE CARVALHO CONTRERA. Eu, _____ (Ana Maria Costa Nardin), Escrevente Chefe Estenotipista, subscrevi.

Precatória nº 1075/05

Em face da certidão supra, devolvam-se os autos ao MM. Juízo Deprecante, com nossas sinceras homenagens, observadas as formalidades legais e cautelas de praxe.

Piracicaba, data supra.

CECILIA DE CARVALHO CONTRERA
JUIZA DE DIREITO SUBSTITUTA

DATA

Aos 31 de 03 de 2007, recebi estes autos em cartório. Eu, _____ (Ana Maria Costa Nardin), Escrevente Chefe Estenotipista, subscrevi.

PROC. 99.081238-5.

MM JUÍZ:-

1781

Fls. 1.780 –

Ciente da devolução da **Carta Precatória do Juízo Deprecado de Charqueado- SP, Comarca de Piracicaba, às fls. 1.771/1.779, certificando que o Sr. Marco Paulo Brusselmans, encontra-se em Lugar Incerto e Não Sabido.**

Tendo em vista a certidão de **fls. 1.742,** onde consta que a **Sra. Claide Aurichio de Ângelo, também encontra-se em Lugar Incerto e Não Sabido, e considerando que os mesmos possuem procuradores nos autos Dr. Enoch Veiga de Oliveira OAB/SP 57.648 e, Dra. Marly Della Paschoa Oliveira -OAB/SP 117.165 (consoante se verifica na capa dos autos - 8° e 9° Vol.), requeiro respeitosamente, a intimação pela imprensa, para informarem os paradeiros do, Sr. MARCO PAULO BRUSSELMANS (Diretor da empresa, ora falida) e da Sra. CLAIDE AURICHIO DE ÂNGELO (acionista).**

Este postulatório, tem por objetivo, evitar a Prisão Administrativa, dos mesmos, nos termos do art. 35 da Lei de Falências.

Ouvida à Nobre Promotora de Justiça de Falências e Concordatas.

São Paulo, 07 de agosto de 2.007

João Batista Vernalha
Síndico-dativo
OAB/SP 35.604

RECEBIMENTO
Em 28 de 08 de 2007
recebi estes autos com cota supra
Eu, 10 Escr. subscr.

Fls. 1782

JUNTADA

Aos 29 de 08 de 2007, procedi a juntada nestes autos do(a) Laudo Avaliação que segue, nos termos do artigo 162 § 4º do Código de Processo Civil. Eu, ____ Escrev.

1783
10

Proc. nº 99.081238-3

Luiz Antônio Grieco, engenheiro CREA nº 98.183/D, nomeado Perito Avaliador pelo sindico nos Autos da **Ação de Falência**, que **Aurichio S/A Industria e Com. Import e Exportação,** cujo feito tramita perante Esse R. Juízo e Cartório da 30º Vara Cível da Capital, vem respeitosamente apresentar o seu .....

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1784

1.Considerações Iniciais

Critério

O Laudo solicitado, tem por finalidade a reavaliação do imóvel localizado a Rodovia Oswaldo Cruz, km 03 – altura do nº 1900 e poderá instruir eventual transação de venda e compra do imóvel em questão, motivo pelo qual os resultados finais deverão expressar o seu real **Valor de Mercado**, assim definido:

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referencia, dentro das condições do mercado vigente".

Nível de precisão da avaliação

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pela NBR 14.653-1/04 e 14.653-2/04 da A.B.N.T. Associação Brasileira de Normas Técnicas e Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias, publicada em fevereiro de 2005.

Este laudo de avaliação atende ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão, conforme poderá ser observado no Capítulo Especificação, constante deste laudo.

Nota

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

Considerando também a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, vínculos,desapropriações e livre de passivo ambiental que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

2. Vistoria

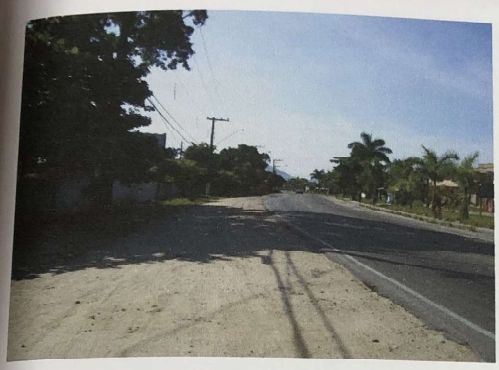
1785
10

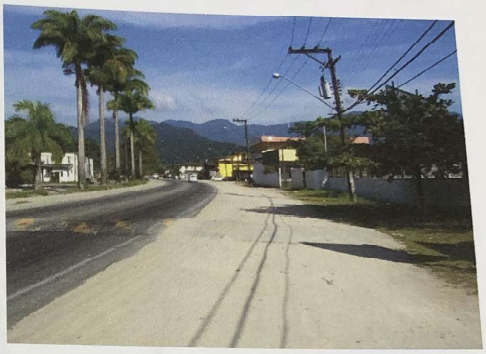
Localização

O imóvel em questão está situado na Rodovia Oswaldo Cruz km 03 altura do nº 1900 Ubatuba - SP, conforme mapa abaixo.

1786

A **Rodovia Oswaldo Cruz** , no local onde se localiza o imóvel avaliando, tem características de via principal, atendendo ao tráfego de interligação entre bairros, desenvolve-se em traçado curvilineo sobre perfil em declive, é dotada de 02 pistas de dois rolamentos pavimentadas em asfalto, sem guias e sarjetas, mão direcional dupla, apresentando cerca de 20,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes, iluminação pública à base de vapor de mercúrio e canteiro central, como podemos observar nas fotos abaixo.





Rodovia Oswaldo Cruz no local onde se encontra o imóvel avaliando

Vista externa do imóvel avaliando

1787

Análise da região

Acessibilidade/Transportes

Destacam-se como principais vias de acesso à região a BR 101 e a Rodovia Oswaldo Cruz, para onde entesta o imóvel..

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

Tipo de ocupação circunvizinha

A região possui ocupação heterogênea caracterizada por residências do tipo unifamiliar, com predominância horizontal, hotéis, pousadas, e por estabelecimentos comerciais de âmbito local e diversificado, com densidade de edificação baixa e nível econômico médio baixo.

1788
10

Melhoramentos Públicos

O local é servido por alguns os 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.

Descrição do Terreno

Detalhamento do Terreno

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

. Área Total 12.928,86m²

Documentação

A documentação utilizada para este trabalho, consta do processo nº99.081238-3

Benfeitorias

Sobre o terreno descrito e caracterizado encontram-se edificadas algumas construções, alem de quadra poliesportiva e campo de futebol, que serão classificadas de acordo com o "NOVO ESTUDO DE VALORES DEEDIFICAÇÕES DE IMOVEIS URBANOS" – IBAPE 2002/2006 e a nova NBR 12721/06.

As construções constantes no terreno, classificam-se de acordo com as normas como sendo:

GALPÃO PADRÃO SIMPLES

1789
10.

"Com um ou mais pavimentos, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporção media, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimento".

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tais como:

Pisos: concreto, eventualmente estruturado, podendo ter revestimento de cerâmica comum ou caco de cerâmica;

Paredes: pintura a látex, podendo apresentar barras impermeáveis e azulejos comuns nos banheiros;

Instalações hidráulicas: simples e dotadas apenas dos equipamentos básicos;

Instalações elétricas: econômicas;

Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio.

Intervalo de Variação dos Valores – 0,41 a 0,80 H8-2N

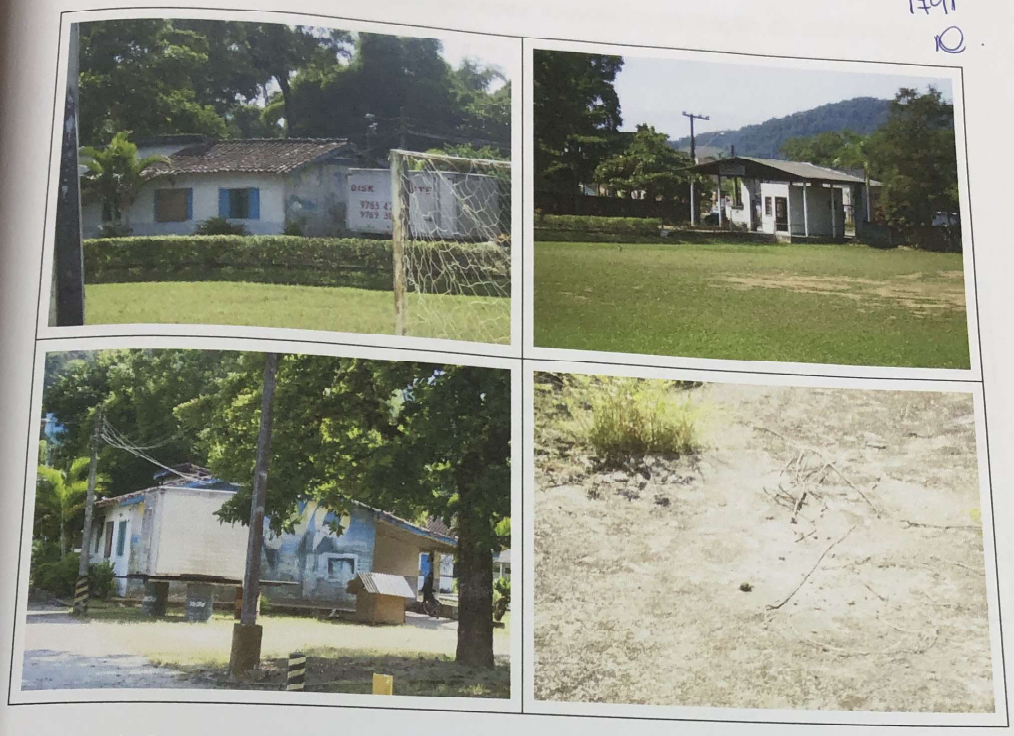
Como podemos confirmar nas fotos a seguir:

Eng.º Luiz Antônio Grieco – CREA nº98.183/D

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

01
0671

1791
10



3.Metodologia - Terreno

Como primeiro passo na investigação dos valores de mercado, foram realizadas extensas pesquisas na região visando à obtenção de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares à venda ou já transacionados na mesma região geo-econômica em que se localiza o imóvel em análise.

Os terrenos pesquisadas apresentarão ainda diferentes características como localização, área 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**.

1792
10

3.1. Características dos elementos comparativos

Segue abaixo os elementos efetivamente utilizados para o calculo do valor unitário:

Comparativo no. 1 :	Rod. Oswaldo Cruz altura do nº 1300	O/T :	O
Fonte:	LM Imóveis - Tel. (0xx12) 3832.5005 - Sr. Robson	V/L :	V
Municipio :	Ubatuba	Outros :	
Estado	São Paulo	Outros :	
Prof (m)	66,67	Topografia	Plana
Área de Terreno (m2):	6.000,00	Indice Adotado	90,00
Frente (m):	90,00	Outros :	
Preço à Vista:	R$ 360.000,00	Mês: 3 Ano: 2007	
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:			R$ 54,00
Observações:	Terreno livre		OFERTA VENDA

Eng.º Luiz Antônio Grieco – CREA nº98.183/D

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

H93

Comparativo no. 2 :	Rua das Violetas ao lado da Padaria		
Fonte:	Central Imóveis - Tel. (0xx12) 3834.5047 - Sr. Sebastião	O/T :	O
Municipio :	Ubatuba	V/L :	V
Estado	São Paulo	Outros :	
Prof (m)	40,00	Outros :	
Área de Terreno (m2):	400,00	Topografia	
Frente (m):	10,00	Indice Adotado	Plana
Preço à Vista:	R$ 35.000,00	Outros :	95,00
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		Mês: 3 Ano: 2007	
Observações:	Terreno livre		R$ 78,75
			OFERTA VENDA

Comparativo no. 3 :	Rua das Rosas esq. Rua Begonias		
Fonte:	Central Imóveis - Tel. (0xx12) 3834.5047 - Sr. Sebastião	O/T :	O
Municipio :	Ubatuba	V/L :	V
Estado	São Paulo	Outros :	
Prof (m)	40,00	Outros :	
Área de Terreno (m2):	480,00	Topografia	
Frente (m):	12,00	Indice Adotado	Plana
Preço à Vista:	R$ 110.000,00	Outros :	95,00
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		Mês: 3 Ano: 2007	
Observações:	Terreno livre		R$ 206,25
			OFERTA VENDA

Comparativo no. 4 :	Rod. Oswaldo Cruz alt. 1913		
Fonte:	Corretora Autonoma - Tel. (0xx11) 9293.9663 - Sra. Carla	O/T :	O
Municipio :	Ubatuba	V/L :	V
Estado	São Paulo	Outros :	
Prof (m)	40,00	Outros :	
Área de Terreno (m2):	1.000,00	Topografia	Plana
Frente (m):	25,00	Indice Adotado	118,75
Preço à Vista:	R$ 120.000,00	Outros :	
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		Mês: 3 Ano: 2007	
Observações:	Terreno livre		R$ 108,00
			OFERTA VENDA

Comparativo no. 5 :	Rod. Oswaldo Cruz alt.3500		
Fonte:	Corretora Autonoma - Tel. (0xx11) 9293.9663 - Sra. Carla	O/T :	O
Municipio :	Ubatuba	V/L :	V
Estado	São Paulo	Outros :	
Prof (m)		Outros :	
Área de Terreno (m2):	73,68	Topografia	
Frente (m):	7.000,00	Indice Adotado	Plana
Preço à Vista:	95,00	Outros :	90,00
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:	R$ 500.000,00	Mês: 3	Ano: 2007
Observações:	Terreno livre		R$ 64,29
			OFERTA VENDA

Comparativo no. 6 :	Rua das Violetas em frente 143		
Fonte:	Central Imóveis - Tel. (0xx12) 3834.5047 - Sr. Sebastião	O/T :	O
Municipio :	Ubatuba	V/L :	V
Estado	São Paulo	Outros :	
Prof (m)		Outros :	
Área de Terreno (m2):	40,00	Topografia	
Frente (m):	400,00	Indice Adotado	Plana
Preço à Vista:	10,00	Outros :	95,00
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:	R$ 35.000,00	Mês: 3	Ano: 2007
Observações:	Terreno livre		R$ 78,75
			OFERTA VENDA

3.2. Determinação do Valor do Terreno

3.2.1. Fatores utilizados na homogeneização

Valor Unitário: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

Fator Oferta (Fo): 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 nos cálculos estatísticos.

1795

Fator Transposição: 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, serão utilizados índices determinados e aferidos no local.

Levando-se em conta que a localização somente irá influir na parcela-terreno, este fator será ponderado a partir da porcentagem referente ao valor do terreno verificada, de forma geral, no valor de venda.

UTILIZAMOS A SEGUINTE ESCALA DE VALORES

1. ÍNDICES ACUMULATIVOS (SOMA = 100)

A. TRAFEGABILIDADE = 20

B. PAVIMENTAÇÃO

Asfalto	= 17
Paralelepípedo	= 16
Cascalho ou pedra	= 8
Terra batida	= 5

C. TRANSPORTE COLETIVO

Até 100 m	= 15
De 100 a 300 m	= 10
De 300 a 500 m	= 5
Acima de 500 m	= 0

D. LUZ DOMICILIAR = 13

E. ÁGUA = 11

F. LUZ PÚBLICA = 7

1796
10.

G. LARGURA DA RUA

Mais de 20 m	= 5
De 10 a 20 m	= 3
Até 10 m	= 1
Praças	= 5

H. GUIAS E SARJETAS = 5

I. ESGOTO = 4

J. TELEFONE = 2

L. GÁS = 1

2. ÍNDICES MULTIPLICATIVOS

A. DENSIDADE DE EDIFICAÇÃO

De 100% à 70%	= 1,00
De 70% à 40%	= 0,95
Abaixo de 40%	= 0,90

B. NÍVEL ECONÔMICO

Classe Alta	=	1,50 à 2,00
Classe Média/Alta	=	1,25 à 1,50
Classe Média	=	1,00 à 1,25
Classe Média/Baixa	=	0,85 à 1,00
Classe Popular	=	0,70 à 0,85

1797
10.

C.

FATOR COMERCIAL

Alto = 1,00

Médio/Alto = 0,85

Médio = 0,70

Médio/Baixo = 0,60

Baixo = 0,50

A seguir apresentaremos a planilha por nós utilizada:

INDICE ADOTADO

OFERTA	1	2	3	4	5	6	IMÓVEL
ZONA	MISTA	MISTA	MISTA	MISTA	MISTA	MISTA	MISTA
TRAFEGABILIDADE	20	20	20	20	20	20	20
PAVIMENTAÇÃO	17	17	17	17	17	17	17
TRANSPORTE COLETIVO	15	15	15	15	15	15	15
LUZ DOMICILIAR	13	13	13	13	13	13	13
ÁGUA ENCANADA	11	11	11	11	11	11	11
LUZ PÚBLICA	7	7	7	7	7	7	7
LARGURA DA RUA	5	5	5	5	5	5	5
GUIAS E SARJETAS	0	5	5	5	0	5	0
ESGOTO	0	0	0	0	0	0	0
TELEFONE	2	2	2	2	2	2	2
GÁS	0	0	0	0	0	0	0
FATOR COMÉRCIO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
NÍVEL ECONÔMICO	1,00	1,00	1,00	1,25	1,00	1,00	1,00
DENSIDADE DE LOTES	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ÍNDICE ADOTADO	90,00	95,00	95,00	118,75	90,00	95,00	90,00

1798

Fator Área : Pôde-se observar junto ao mercado imobiliário que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e conseqüentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações, Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

FATOR GRANDEZA DE ÁREA :

Até 2.000 m²	=	1,00
De 2.001 m² até 20.000 m²	=	0,90
De 20.001 m² até 50.000 m²	=	0,85
De 50.001 m² até 100.000 m²	=	0,80
De 100.001 m² até 150.000 m²	=	0,75
De 150.001 m² até 200.000 m²	=	0,70
De 200.001 m² até 300.000 m²	=	0,65
De 300.001 m² até 500.000 m²	=	0,60
Dc 500.001 m² até 750.000 m²	=	0,55
De 750.001 m² até 1.000.000 m²	=	0,50
Acima de 1.000.001 m²	=	0,40

Tratamento Estatistico: a análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas "Normas"), descartando-se quando necessário os elementos discordantes.

3.2.2 Planilha de homogeneização - Terreno

1799
nO

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

- Índice Fiscal (IF) = 90,00
- Fator Área = 0,85
- Área = 12.928,86 m²

Planilha de Homogeneização

FICHAS	ÁREA (m²)	OFERTA R$	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	FATOR FONTE	INDICE ADO- TADO	FATOR TRANSP.	FATOR GRAND. DE ÁREA	VALOR UNIT. HOM. (R$/m²)
1	6.000,00	360.000,00	54,00	0,90	90,00	1,000	0,900	48,60
2	400,00	35.000,00	78,75	0,90	95,00	0,947	0,900	67,14
3	480,00	110.000,00	206,25	0,90	95,00	0,947	0,900	159,87
4	1.000,00	120.000,00	108,00	0,90	118,75	0,758	0,900	73,67
5	7.000,00	500.000,00	64,29	0,90	90,00	1,000	0,900	57,86
6	400,00	35.000,00	78,75	0,90	95,00	0,947	0,900	67,14

Limite superior: Média +30%	R$ 102,76 /m²	Soma =		474,28	
Limite inferior: Média -30%	R$ 55,33 /m²	Média =		79,05	/m²
Elementos Descontados Fora dos Limites: 03		Valor Unitário Médio =	R$	79,05	/m²

Soma Homogeneizada =		314,41	
Média Homogeneizada =	R$	62,88	/m²

3.2.3. Valor Unitário Básico do Terreno

De acordo com a tabela acima, determinamos o valor unitário básico para terreno em :

R$ 62,88/m²

Após valores devidamente homogeneizados para o local em estudo conforme planilha de homogeneização, aferimos o seguinte valor para pagamento à vista do terreno em questão:

Valor do Terreno = R$ 62,88/m² x 12.928,86m² = R$ 813.002,88

1800
10

VALOR DE MERCADO

R$ 813.000,00

(oitocentos e treze mil reais)

4. Valor das Construções

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 nº 02/86 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.

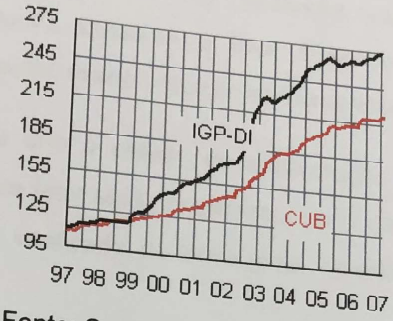
Os referidos valores foram obtidos com base em amplas pesquisas junto a arquitetos, engenheiros, construtores, incorporadores, corretores e inspeção dos imóveis, subtraindo o valor do terreno dos valores globais da venda dos mesmos, sendo apresentados no aludido estudo em expressões da forma "Val. Unit. = H82QN x li a lm" onde "li" e "lm" são respectivamente os multiplicadores mínimos e máximos determinados quando da análise do mercado imobiliário e "H82QN" corresponde ao Custo Unitário Básico mensalmente divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON), válido para o Município de São Paulo.

Custos da construção civil em São Paulo, fevereiro de 2007
Novos Padrões - NBR 12721/ 2006

Evolução do CUB e do IGP-DI

Projeto - Padrão	Custo: R$/m²
R8-N = H8-2N	695,02

1801
10.



(*) Inclui encargos sociais Fonte: Secon/SindusCon-SP

Conforme preconizações do estudo supramencionado, o critério especificado para a transformação do estado de conservação, conforme tabela abaixo, de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

Ref.	Estado da Edificação
a	Nova
b	Entre nova e regular
c	Regular
d	Entre regular e necessitando reparos simples
e	Necessitando de reparos simples
f	Necessitando de reparos de simples a importantes
g	Necessitando de repararos importantes
h	Necessitando de reparos importantes a edificações sem valor
i	Sem valor

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

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

onde:

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

K= coeficiente de Ross/Heideck

1802
10

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.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente irá influir na parcela-construção, este fator será ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda.

Valor das Edificações:

Nº	Descrição	Área (m²)	Idade (I) anos	V.Ref (V) Anos	Valor Unitário Benfeitoria (*)	Estado de Conservação		I/V (%)	K	R	Foc	Valor das Benfeitorias (R$)
1	Construções	1.123,57	30	60	0,437	g	Necessitando de Reparos Importantes	50	0,296	0,20	0,437	148.889,58
Área Total		1.123,57	m²					VALOR (R$)				148.889,58

5. Valor Total do Imóvel

Valor das Construções	***R$ 149.000,00***
Valor do Terreno	***R$ 813.000,00***
Valor Total do Imóvel	***R$ 962.000,00***

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.

1803
10

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.

Grau de fundamentação com o uso de tratamento de fatores

Tabela 4 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por 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 (vistoria externa)	
2	Coleta de Dados de Mercado	Características conferidas pelo autor do Laudo		Características conferidas 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		3	X
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		Admitida apenas para uma variável	X	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	X	0,50 a 1,50	

PONTUAÇÃO 12

FUNDAMENTAÇÃO GRAU I

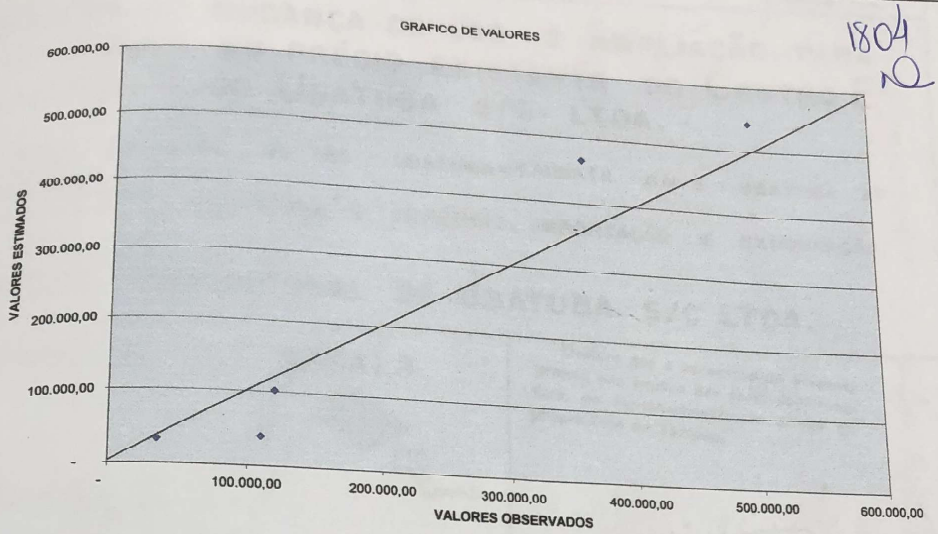
Grau de precisão com o uso de tratamento de fatores

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%	

PRECISÃO GRAU III

Poder de Predição do modelo

1804
10



7.Encerramento

De acordo com o anteriormente exposto e anexos, o imóvel é por nós avaliado no Valor de Mercado em **R$ 962.000,00 (novecentos e sessenta e dois mil reais),** considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

Este laudo apresenta 22 folhas.

São Paulo, 27 de julho de 2.007

Engº Luiz Antonio Grieco – CREA nº 98.183/D

PROJETO COMPLETO

SPPU/2584/82 — 26/02/96 — FOLHA Nº 1360

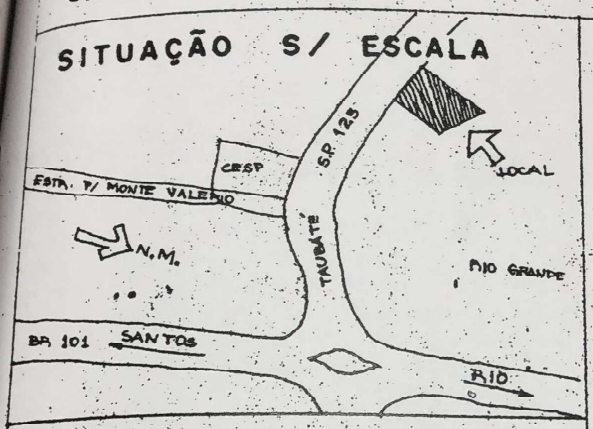
ASSUNTO:
PROJETO DE MUDANÇA DE USO E AMPLIAÇÃO PARA INSTALAÇÃO EM PRÉDIO EXISTENTE DO CENTRO EDUCACIONAL DE UBATUBA S/C LTDA.

LOCAL:
RODOVIA ESTADUAL SP 125 · UBATUBA-TAUBATE · KM 3 · UBATUBA · SP
Nº 1.524

PROPRIETÁRIO:
AURICHIO S/A INDUSTRIA E COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO.

LOCATÁRIO:
CENTRO EDUCACIONAL DE UBATUBA S/C LTDA.

SITUAÇÃO S/ ESCALA



Declaro que a aprovação do presente projeto não implica por parte da Prefeitura, no reconhecimento do direito de Propriedade do Terreno.

PROPRIETÁRIO

AUTOR DO PROJETO
ANTONIO JOAQUIM C. MORAES

RESP. TÉCNICO
ANTONIO JOAQUIM C. MORAES
CREA 147.973/D
RPMU

Prefeitura Municipal de Ubatuba

ÁREAS

EXISTENTE (SPPU 2584/82)	PAV. TERREO	980,13 m²
	PAV. SUPERIOR	143,44 m²
		1.123,57 m²
A AMPLIAR	SANITÁRIOS	32,00 m²
	GUARITA	27,30 m²
	CIRCULAÇÃO	107,50 m²
		166,80 m²

PROJETO CONCLUIDO

Ubatuba, 7 de 6 de 1996.

Serviço de Controle de Edificações Particulares
SECCP

INSS - P.A. em Ubatuba/21.840.009
Matrícula Nº 21555.01245.77
Data 16/01/96 Ass.

Euda Angelo de Sousa Assunção
Agente Administrativo
Mat. 0936166

SANEAMENTO
CONVÊNIO PREF. AEAU
APROVADO 24/01/1996

Profissional Responsável
Margarete Gil Ribeiro do Vale
Engª Civil Crea 060150768

Projeto Esgoto Sanitário (Interno)
Aprovado, fica o destino final do
Sistema Condicionado à aprovação
da CETESB.

Prefeitura Municipal de Ubatuba
Secretaria de Arquitetura e Urbanismo
APROVAÇÃO DE PROJETOS
Código Sanitário
Decreto 12.342/78 CVS 79
PROJETO APROVADO
UBATUBA 05/02/96
Arq. Maria Cristina de Castro Mezenga
CREA 112.192/D-SP