

FAC

Engº Luiz Antonio Grieco – CREA Nº 98.183/D
Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 30ª Vara Cível da Capital

G.699
10

Processo nº 02.225.331-9

Luiz Antonio Grieco, engenheiro, CREA 98.183/D, nomeado Perito Judicial nos Autos da **Ação de Falência da 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...

LAUDO JUDICIAL

DEPIL. C-256720071250 30CV 003 0 10/07/2008

6.000
10

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente trabalho da avaliação devidamente consubstanciada do imóvel comercial situado à Avenida Rio Branco – Indaiá – Caraguatatuba – SP.

A avaliação solicitada poderá instruir eventual transação de venda do imóvel em questão, motivo pelo qual os resultados finais deverão expressar o seu real *Valor de Mercado* :

“Esse valor pode ser definido como o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem, contudo estar compelido à compra, em outras palavras, seria o preço obtido através de uma compra e venda à vista de mercado”.(Stanley L. Mc. Michael-Mc. Michaels Appraising Manual 4. Edição - Prentice Hall - Englewood Cliffs, U.S.A.).

Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

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

4

6-102
10

A *Avenida Rio Branco* tem características de via principal atendendo ao tráfego de interligação entre bairros. Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de duas pistas de rolamento pavimentada em asfalto, com guias e sarjetas, mão direcional única, apresenta cerca de 20,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes, possui passeios laterais para pedestres e iluminação pública à base de vapor de mercúrio.



H.

6703
10.



A

6-104
10

A **Rua Amapá** tem características de via secundária atendendo ao tráfego de âmbito local. Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de duas pistas de rolamento pavimentada em blocos intertravado de concreto, com guias e sarjetas, mão direcional única, apresenta cerca de 12,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes, possui passeios laterais para pedestres e iluminação pública à base de vapor de mercúrio.



10

6.105
10

2.2. ANALISE DA REGIÃO

2.2.1. ACESSIBILIDADE / TRANSPORTES

Destacam-se como principais vias de acesso à rua de situação do imóvel a Rodovia Tamoios e a própria Avenida Rio Branco, para qual o imóvel entesta.

Com referência ao transporte coletivo, constata-se a existência de algumas linhas regulares de ônibus municipal e intermunicipal, trafegando pelas mencionadas vias e proporcionando ligação a diversas regiões da Cidade de São Jose dos Campos.

2.2.2. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região possui ocupação heterogênea caracterizada por galpões, depósitos e por estabelecimentos comerciais, tais como supermercados, lojas e outros com densidade de edificação média baixa e nível econômico médio.

2.2.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

2.2.4. ZONEAMENTO

Para efeitos de lançamento de tributos municipais o imóvel está cadastrado sob o número 05.001.002.

G-106
10

3. DIAGNOSTICO DE MERCADO

Região de Caraguatatuba

Caraguatatuba começou a ser povoada no início de 1600, através das Sesmarias. A 1ª que se conhece ocupou a bacia do Rio Juqueriquerê, em 1609 e foi doada pelo Capitão-mor Gaspar Conqueiro aos antigos moradores de Santos, Miguel Gonçalves Borba e Domingos Jorge, como prêmio por serviços prestados à Capitania de São Vicente.

A partir desta data tem indício a ocupação na região do Juqueriquerê, que pelas suas condições favoráveis, despertava a atenção de colonos. Em meados do século XVI, começava a surgir o primeiro povoado da Vila de Santo Antônio de Caraguatatuba.

Em 1693, um violento surto de varíola, a qual o povo vulgarmente tratava por “Bexigas”, vitimou parte da população da Vila; o restante dirigiu-se para a cidade de Ubatuba e São Sebastião, ficando então o local conhecido como a “Vila que desertou”. Devido à epidemia que se abateu sobre o povoado, o pequeno vilarejo ficou deserto, resistindo somente a igrejinha de invocação a Santo Antônio. Contudo, aos poucos, a Vila de Caraguatatuba foi sendo novamente povoada.

Com a realização de recentes pesquisas sobre a história do município, comprovou-se que sua data de fundação é 1664/1665 e seu fundador é Manuel de Faria Dória, Capitão-mor da Capitania de Itanhaém.

Em meados do século XVIII, o novo povoado viu crescer o número de seus habitantes a tal ponto que despertaria o interesse do capitão geral da capitania de

JK

6-104
10

São Paulo, D. Luiz Antônio de Souza Botelho Mourão Morgado de Mateus a tomar providências para que o povoado de Santo Antônio de Caraguatatuba fosse elevado à condição de Vila, em 27 de setembro de 1770, sem emancipação político-administrativa. Em 1847 foi elevada à condição de “Freguesia” pela lei nº 18 de 16 de março de 1847, sancionada por Manuel da Fonseca Lima e Silva, Presidente da província de São Paulo.

Em 1857, pela lei nº 30, de 20 de abril de 1857, sancionadas por Antônio Roberto D'Almeida, Vice-presidente da província de São Paulo, Caraguatatuba é elevada à categoria de Vila. Nesta data, passou a ter sua emancipação político-administrativa, deixando de pertencer a São Sebastião. Foi reconhecida como Estância Balneária em 1947, pela lei nº 38, de 30 de novembro de 1947 e sua Comarca instalada em 26 de setembro de 1965.

Evolução Urbana

Caraguatatuba, como todo o Litoral Norte no início do século, após ter passado por um período de desenvolvimento, encontrava-se estagnada economicamente.

O comércio era precário, muitas vezes à base de troca. Muitos produtos da terra eram enviados através de canoas de voga até Santos, onde também compravam as encomendas do povo da Vila.

Em 1910, a Vila de Caraguatatuba possuía 3.562 habitantes e em 1927 contava apenas com uma praça, duas ruas, um beco e algumas centenas de moradores.

A maior parte dos habitantes se localizava na zona rural em agrupamentos de pescadores distribuídos pelas praias.

X

6-708
10

Em 1927, inicia-se a mudança desse cenário devido a instalação da fazenda dos franceses, J. Charvolin, mais tarde denominada Fazenda dos Ingleses.

No ano de 1938, começam as ligações rodoviárias entre o Vale do Paraíba e Litoral Norte. Caraguatatuba, São Sebastião e São José dos Campos.

Em 1939. A abertura ao tráfego da rodovia ligando São Sebastião-Caraguatatuba-Ubatuba, só ocorreu anos mais tarde, em 1955.

Nos anos 40, chegavam, nos períodos de férias de junho, algumas famílias para desfrutar de suas praias. Na década de 50, o número de turista aumentava, e o turismo na região começava a se desenvolver.

A partir desse período, iniciou um crescimento populacional acelerado no município de Caraguatatuba.

Na década de 80, a orla do centro, Prainha, Martim de Sá, Indaiá e Palmeiras foi sendo ocupada o que acabou por prejudicar as famílias caíçaras. Suas terras, passadas através de gerações, foram, aos poucos, sendo saqueadas para ceder lugar às novas construções, sufocando toda uma cultura.

Na década de 90, o número habitacional e populacional continuava crescendo, ocupando áreas de riscos como as encostas de morros, causando uma ocupação desordenada no município.

De acordo com o último senso realizado em 2000 pelo IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a população fixa de Caraguatatuba é de 76.386 habitantes. Ao longo do verão, com a chegada da população flutuante na região, este número chega a triplicar.

JA

6-109
10

Dados Gerais

Caraguatatuba é a porta de entrada para o Litoral Norte Paulista, estando a apenas 182 Km da capital. Com uma população de quase cem mil habitantes, é o maior município do Litoral Norte. Conta com boa infra-estrutura, comércio diversificado, setor de serviços bem desenvolvido.

O Município possui largas avenidas a beira-mar, calçadões e ciclovias ao lado de belas praias. Conta com aproximadamente 50 hotéis e 55 colônias de férias com cerca de 9 mil leitos, diversos restaurantes e quiosques que oferecem cardápio variado a lá carte ou self-service. Ainda como infra-estrutura de apoio à atividade turística, possuímos bom sistema de saúde, transporte, educação e formação de mão-de-obra local. Cerca de 50% das casas são de veranistas.

Tipologia	Estância Balneária
População	93.226 hab.
Taxa de Urbanização	96,11%
Taxa de crescimento anual da população (média 2000/2005)	3,46%
Área	480 km ²
Altitude	2 m
Orla	29 km
Temperatura Climática	Tropical
Abastecimento de água (Saneamento)	96,87% (atendimento)
Esgoto Sanitário	23,86% (atendimento)

4

6-110
10

Principais Distâncias e Acessos



Turismo em Caraguatatuba

A cidade tem cerca de 40 kms de praias entre o Rio Juqueriquerê, na divisa com São Sebastião e o Rio Tabatinga, na divisa com Ubatuba. As praias de Martin de Sá, Prainha, Indaiá, Cocanha e Tabatinga estão entre as mais freqüentadas. A Martin de Sá é a mais badalada, ponto de encontro dos jovens que freqüentam a cidade nos fins de semana, feriados prolongados e temporada de férias. A praia tem quiosques e várias opções de lazer, como passeios de ski-banana e de escuna.

4

6-7-11
10

As praias do Indaiá, Grande, Camaroeiro, Prainha, Cocanha e Tabatinga são ideais para o banho de mar das crianças, por isso, são mais freqüentadas por famílias. A Prainha tem como atração uma formação rochosa conhecida como "Pedra do Jacaré". As praias Brava e Mococa, mais retiradas, são consideradas selvagens e tranqüilas. A Mococa tem areia monazítica, utilizada no tratamento de lesões. As praias das Flexeiras e Palmeiras são recomendadas para banho de mar e caminhadas.

Nas praias de Caraguá, o verão é muito agitado. São inúmeras as atividades esportivas praticadas durante as férias. Nas areias da Martin de Sá os esportes mais praticados são o futvolei, o voleibol e o frescobol. Nas praias Grande, Indaiá e Palmeiras têm futebol e voleibol. As praias do Indaiá, Capricórnio e Massaguaçu são as preferidas para pescarias. A Tabatinga é ideal para jet-ski, esqui-aquático, windsurf e parasail. A Ilha do Tamanduá e o ilhote da Cocanha são indicadas para o mergulho de observação. O surfe é praticado nas praias Martim de Sá e Brava.

As praias Grande e Indaiá oferecem excelentes condições para velejar. Para andar de caiaque as opções são as praias do Camaroeiro, Cocanha e a Mococa. A praia do Indaiá tem pista para ultraleve e área destinada à prática do aerodelismo.

Os índios guaranis, que freqüentaram no passado a Serra do Mar em Caraguá, foram os responsáveis pela denominação de algumas praias da cidade. Na linguagem tupi-guarani o nome de cada praia está ligado às condições naturais de cada uma delas. Massaguaçu, por exemplo, significa "grande massa d'água ou seja, praia de ondas fortes". Mococa quer dizer roça, plantação... A praia da Tabatinga ganhou esse nome devido a sua areia branca e fina.

6.712
10

A praia da Mococa tem areia monazítica utilizada no tratamento de artrites (inflamações nas articulações). A areia monazítica contém os minerais tório e urânio, responsáveis por sua radiatividade. A areia espalhada sobre as inflamações produz uma radiação que estimula os tecidos, favorecendo o fluxo sanguíneo na região afetada. Os médicos afirmam que não há qualquer problema quanto ao tempo que as pessoas devem ficar em contato com a areia, pois o nível de radiação é muito baixo. A areia monazítica também é procurada por quem tem dores reumáticas.

A praia de Massaguaçu é considerada a melhor praia do litoral paulista para a prática da pesca de arremesso. Por ser uma praia de tombo, a Massaguaçu facilita os arremessos. O pescador não precisa entrar na água para arremessar o anzol. A praia sedia os principais torneios de pesca na região. O melhor horário para pescar é pela manhã ou ao entardecer. Os frequentadores devem evitar entrar com o carro na areia da praia para evitar que o veículo atole.

A praia Brava é o local preferido dos surfistas no verão. A praia é uma das poucas na cidade com ondas no período do verão. A ondulação é melhor no período da manhã. O canto esquerdo da praia é o preferido dos surfistas. O acesso à praia é feito pela Martin de Sá. O estacionamento no local é precário. As pessoas tem que deixar o carro no morro e descer a pé até a praia.

Quem gosta de curtir a natureza pode visitar o mirante do Santo Antonio, percorrer as trilhas do Horto florestal e conhecer a Árvore Gigante na Tabatinga. A Reserva do Cantagalo proporciona um contato direto com a Mata Atlântica.

JK

6.713
10

A caminhada até o Morro de Santo Antonio deve ser feita em grupos. Lá de cima pode se avistar toda a baía formada pela enseada de Caraguatatuba e São Sebastião, tendo ao fundo Ilhabela.

É preciso caminhar sobre as pedras para avistar as formações rochosas conhecidas como "Pedra do Jacaré", na Prainha, e a "Pedra da Freira", na Praia do Garces. A Lagoa Azul, no bairro do Capricórnio, é visita obrigatória. A lagoa fica separada do mar apenas por um banco de areia. Os passeios de barco ou jet-ski podem ser feitos ao longo do Rio Juqueriquerê, o maior do Litoral Norte, e na Ilha do Tamanduá, local ideal para mergulho de observação.

Na Fazenda dos Ingleses pode-se visitar casarões em estilo inglês e o que restou de uma antiga fábrica de aguardente. Na região central as opções de passeio são o Parque de Diversões (praia central), o Relógio de Sol (Praça Cândido Mota), a sala de exposições da FUNDACC (Fundação Cultural de Caraguatatuba) e a Feira de Artesanato (Pça Diógenes Ribeiro de Lima).

Na Prainha, tobogãs aquáticos garantem diversão e emoção. Para quem gosta de cavalgar, a hípica As Gaivotas (na Tabatinga) possui 15 cavalos para alugar. Os amantes da velocidade podem se exercitar na melhor pista de kart do Brasil, que fica no bairro do Poiars.

10

6.714
10

O imóvel avaliando localiza-se no bairro do Indaiá.

PONTOS POSITIVOS:

- Possui vários usos adequados à vocação da região
- Local com fácil acesso pela Rodovia Tamoios
- Frente para 02 importantes logradouros
- Proximidade ao centro da cidade
- A escassez de terrenos da região pode facilitar a comercialização de imóveis já sedimentados

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

4.1. DESCRIÇÃO DO TERRENO

4.1.1. DIMENSÕES

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

Área Total do Terreno: 7.836,46m²

Testada Avenida Rio Branco: 152,53 m

As dimensões e áreas citadas foram obtidas da copia da matricula nº 34.396

[Handwritten signature]

6715
R

4.1.2. TOPOGRAFIA E CONSISTÊNCIA

Formato: Irregular

Situação: Meio de quadra

Posição: Ao nível do logradouro

Topografia: Plana

Superfície: Seca

5. BENFEITORIAS

Sobre o referido terreno não existente edificações com valor comercial

6. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA

A seguir documentação fotográfica do imóvel avaliando:



Handwritten signature or mark.

6716
10



Vista interna do imóvel avaliando



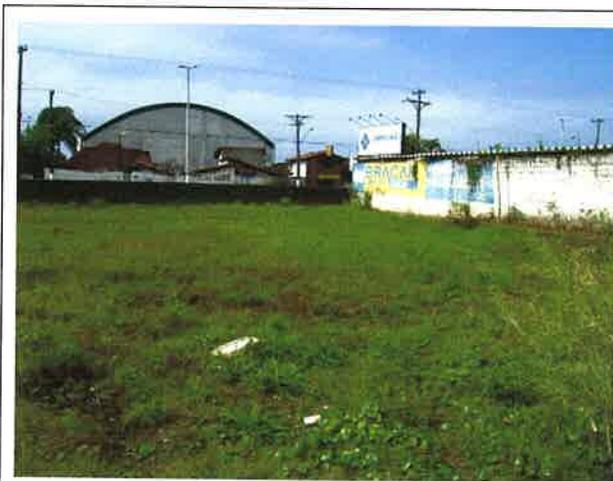
Vista interna do imóvel avaliando



Vista interna do imóvel avaliando

4

6.717
10



Divisas do imóvel avaliando



Divisas do imóvel avaliando



Vista externa do imóvel avaliando

10

6.718
10

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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 geoeconômica em que se localiza o imóvel em análise.

Os Imóveis pesquisados apresentarão ainda diferentes características como localização, topografia, consistência do solo 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.

7.1. ELEMENTOS COLETADOS

A seguir apresentaremos os elementos utilizados

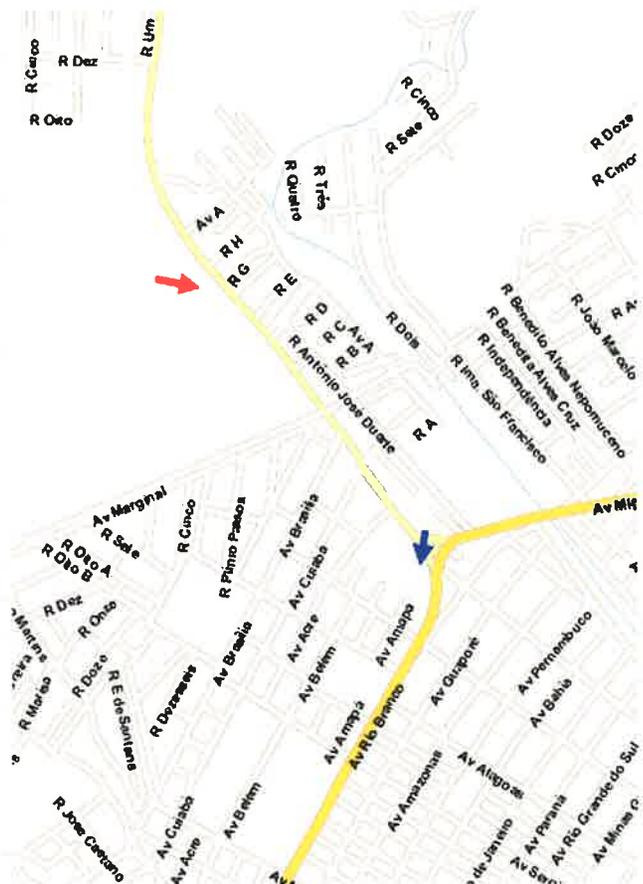
14

Engº Luiz Antonio Grieco – CREA Nº 98.183/D
Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 30ª Vara Cível da Capital.

6.724
10

AV. CAMPOS SALES PRÓX. RUA NELSON FAGUNDES - INDAIÁ

Area do Terreno 30.000,00 m²
Oferta: R\$ 3.600.000,00
Valor Unitário: R\$ 120,00 /m²
Planinvest Imoveis Sra Cristina e Rosana - 012-3883-4840



[Handwritten signature]

7.1.1. FATORES UTILIZADOS

7.1.1.1. Fator de 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.

<u>Tabela de Homogeneização e Equivalência de Valores</u>								
CARAGUATATUBA - INDAIÁ								
OFERTA	1	2	3	4	5	6	7	IMÓVEL
ZONA	Mista							
TRAFEGABILIDADE	20	20	20	20	20	20	20	20
PAVIMENTAÇÃO	17	17	17	17	17	17	17	17
TRANSPORTE COLETIVO	10	10	10	10	10	10	10	10
LUZ DOMICILIAR	13	13	13	13	13	13	13	13
ÁGUA ENCAIADA	11	11	11	11	11	11	11	11
LUZ PÚBLICA	7	7	7	7	7	7	7	7
LARGURA DA RUA	3	3	3	3	3	3	3	3
GUIAS E SARJETAS	5	5	5	5	5	5	5	5
ESGOTO	4	4	4	4	4	4	4	4
TELEFONE	2	2	2	2	2	2	2	2
GÁS	0	0	0	0	0	0	0	0
FATOR COMÉRCIO	0,85	0,85	1,00	0,85	0,85	0,70	0,85	0,85
NÍVEL ECONÔMICO	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
DENSIDADE DE LOTES	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ÍNDICE ADOTADO	78,20	86,02	92,00	78,20	78,20	64,40	78,20	78,20

7.1.1.2. Fator Oferta

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.

7.1.1.3. Fator Topografia (F_{top})

Partindo-se da premissa de que os terrenos possuem características topográficas variáveis, importantes na determinação de seu valor de mercado, principalmente em decorrência da necessidade de se executar terraplenagem para o seu bom aproveitamento, consideramos os seguintes fatores recomendados pela Norma do IBAPE:

Plano	1,00
Ondulado	0,90
Acidentado	0,80

7.1.1.4. Fator Grandeza de Área:

Até				2.000,00	m ²	=	1,00
De	2.001,00	m ²	a	20.000,00	m ²	=	0,90
De	20.001,00	m ²	a	50.000,00	m ²	=	0,85
De	50.001,00	m ²	a	100.000,00	m ²	=	0,80
De	100.001,00	m ²	a	150.000,00	m ²	=	0,75
De	150.001,00	m ²	a	200.000,00	m ²	=	0,70
De	200.001,00	m ²	a	300.000,00	m ²	=	0,65
De	300.001,00	m ²	a	500.000,00	m ²	=	0,60
De	500.001,00	m ²	a	750.000,00	m ²	=	0,55
De	750.001,00	m ²	a	1.000.000,00	m ²	=	0,50
Acima				1.000.001,00	m ²	=	0,40

Tratamento Estatístico: 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.

7.1.2. VALOR UNITÁRIO

DADOS DE MERCADO								
Fichas	Fator Fonte	Área Terreno (m ²)	Oferta R\$	Valor Unitário (R\$/m ²)	Área	Topografia	Consistência	Índice Fiscal
1	0,90	1.500,00	250.000,00	150,00	1,00	1,00	1,00	73,60
2	0,90	2.400,00	500.000,00	187,50	0,90	1,00	1,00	80,96
3	0,90	2.600,00	700.000,00	242,31	0,90	1,00	1,00	92,00
4	0,90	2.700,00	350.000,00	116,67	0,90	1,00	1,00	73,60
5	0,90	4.000,00	650.000,00	146,25	0,90	1,00	1,00	73,60
6	0,90	30.000,00	3.600.000,00	108,00	0,85	0,80	1,00	64,40
7	0,90	10.000,00	1.500.000,00	135,00	0,90	1,00	1,00	73,60

6729

10

Engº Luiz Antonio Grieco – CREA Nº 98.183/D
Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 30ª Vara Cível da Capital.

FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO entre 0,50 e 1,50					Valor Unitário Homogeneizado. (R\$/m²)
Fichas	Fator Área	Fator Consistência	Fator Topografia	Fator Transposição.	
1	0,90	1,00	1,00	1,000	150,00
2	1,00	1,00	1,00	0,909	151,70
3	1,00	1,00	1,00	0,800	181,73 (D)
4	1,00	1,00	1,00	1,000	105,00
5	1,00	1,00	1,00	1,000	131,63
6	1,06	1,00	1,00	1,143	141,94
7	1,00	1,00	1,00	1,000	121,50

Soma R\$ 833,15

Média Geral R\$ 138,86

Valor Unit. Homog. R\$ 138,86

Limite Inferior (-30%) = R\$ 97,20

Limite Superior (+30%) = R\$ 180,52

Limites de Confiança

Número de Amostras = 6

Graus de Liberdade = 5

tc (tabelado) = 1,476

Desvio Padrão = 26,61

Limite Superior = R\$ 154,89 / m²

Limite Inferior = R\$ 122,82 / m²

Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados

Valor Mínimo = R\$ 116,67 / m²

Valor Máximo = R\$ 170,45 / m²

Campo de Arbítrio

Limite Superior = R\$ 152,74 / m²

Limite Inferior = R\$ 124,97 / m²

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte, transposição, topografia e área, obteve-se, para a situação paradigma, o seguinte valor unitário básico:

$$V_u = R\$ 138,86/m^2$$

7.1.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Valor de Mercado = $A_t \times V_{unit}$.

V_{unit} = Valor Unitário. = R\$ 138,86/m²

A_t = Área do terreno

Valor de Mercado = 7.836,46 m² x R\$ 138,86/m²

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR = R\$ 1.090.000,00

(um milhão e noventa mil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA SETEMBRO DE 2.007

6-731
10

8. 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.

8.1. 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%
PRECISÃO GRAU III				

8.2. 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	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	X	0,80 a 1,20		0,50 a 1,50
<u>PONTUACÃO</u>		15				
<u>FUNDAMENTAÇÃO</u>		GRAU II				

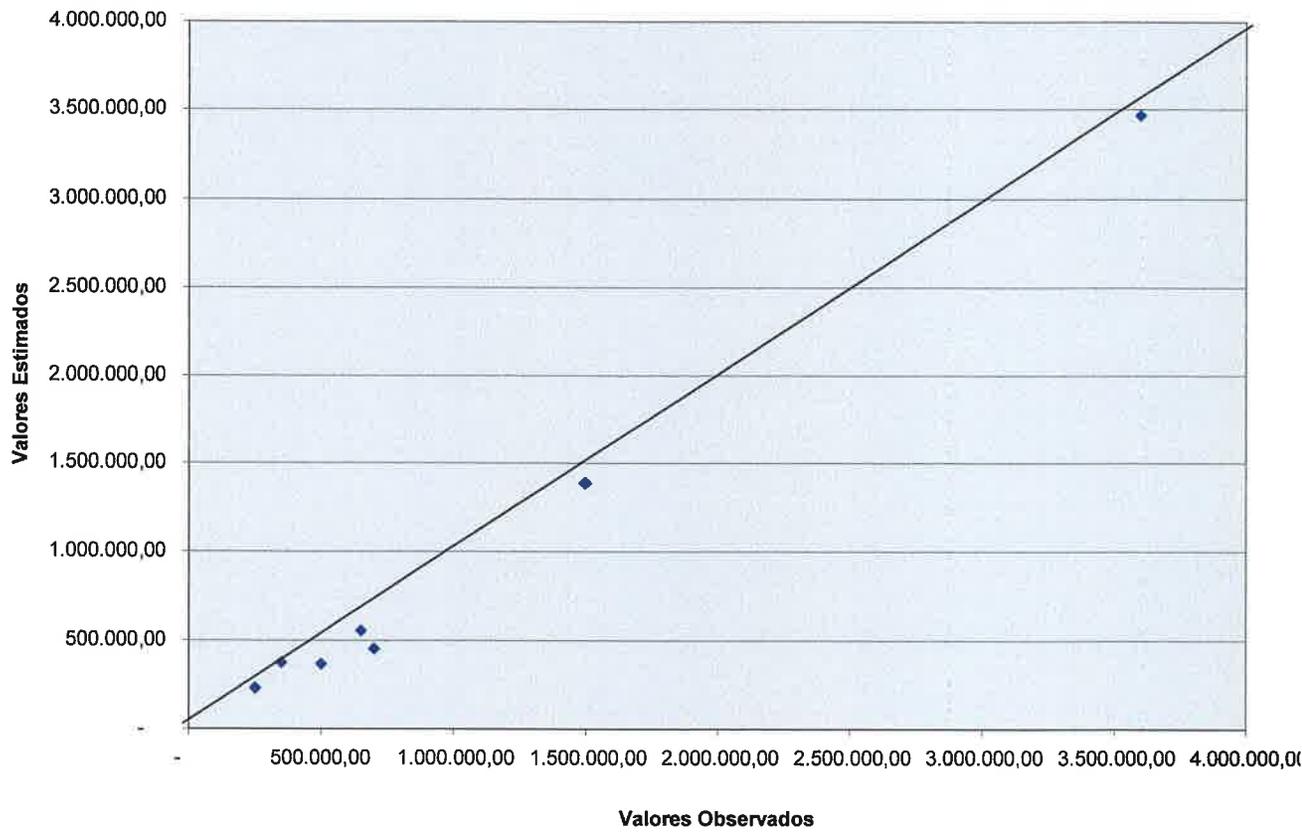
Tabela 5 - Enquadramento dos Laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

6733

10.

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Grafico de Valores



[Handwritten signature]

6434

10

Engº Luiz Antonio Grieco – CREA Nº 98.183/D
Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 30ª Vara Cível da Capital.

10. ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 36 folhas digitalizadas de 1 um só lado, todas rubricadas e está ultima assinada e datada pelo Perito Judicial

Anexos:

I – Documentação

São Paulo, 18 de setembro de 2007.


Engº Luiz Antonio Grieco
CREA Nº 98.183/D