

516

PROTOCOLO
8º OFÍCIO CÍVEL
S. Bernardo do Campo
★ 09 JUN 2009 ★
JUIZO DE DIREITO
8ª Vara Cível

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO.**

AUTOS 1170/04

LUIZ FILIPE SANTIAGO, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430-D, Infra Assinado Perito Judicial na **AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO (EM GERAL)** tendo como Requerente **TELEFONICA EMPRESAS S/A**, e Requerido **INTERNET SÃO PAULO NETWORK LTDA E OUTRO(S)**, tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

2

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

TELEFONICA EMPRESAS S/A, vem propor AÇÃO DE COBRANÇA, PELO RITO ORDINÁRIO em face de INTERNET SÃO PAULO NETWORK LTDA pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos:

Que a autora firmou com a ré contrato de prestação de serviços IP Internet e Speedy Link Autenticado, em 09 de agosto de 2002.

Que, entretanto a ré deixou de cumprir o seu dever de efetuar os pagamentos pelos serviços prestados pela autora e que foram efetivamente utilizados pela ré.

Que o débito da ré, devidamente atualizado, acrescido de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora, totaliza a quantia de R\$ 1.951.581,68 (um milhão novecentos e cinquenta e um mil, quinhentos e oitenta e um reais e sessenta e oito centavos) até maio de 2004.

Que dessa forma, resta patente a obrigação da ré de pagar à autora a quantia devida, em obediência ao disposto no artigo 1.056 do Código Civil de 1916, hoje albergado no artigo 389 do diploma em vigor.

Que esgotados todos os meios extrajudiciais de obter o pagamento da quantia acima referida, não resta outra alternativa à autora senão socorre-se ao Poder Judiciário, objetivando a tutela do seu direito.

Que pelo exposto, a autora requer a citação da ré, pelo correio, para que querendo, oferecer resposta à presente ação, sob pena de revelia, que a final deve ser julgada procedente, para o fim de condená-la no pagamento da quantia de R\$ 1.951.581,68 (um milhão novecentos e cinquenta e um mil, quinhentos e oitenta e um reais e sessenta e oito centavos), acrescida de juros e correção monetária a partir de maio de 2004, até a data da efetiva satisfação da obrigação, bem como pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

Dá-se a causa o valor de R\$ 1.951.581,68 (um milhão, novecentos e cinquenta e um mil, quinhentos e oitenta e um reais e sessenta e oito centavos).

2. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo Vistoriar e apurar o justo valor do Imóvel objeto do Auto de Penhora.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- NBR 14.653 - Norma para Avaliação de Imóveis da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
- Especificações – Valores de Venda de 2.002 – Trabalho da Comissão de Peritos nomeada pela Portaria nº 01/99, do MM. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda – CAJUFA.

A – IMÓVEL I - (APARTAMENTO)

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBTIDA DA MATRÍCULA Nº 88659 E 88639 JUNTADO AS FOLHAS 322/327 DOS AUTOS

3.1. DO IMÓVEL

519

Lutz Felipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

4

Foi indicado à Penhora e levado a efeito sobre o Imóvel: o apartamento nº12, localizado no 1º andar do Edifício Vila Verde, situado na Rua Tomé de Sousa nº181, contendo quatro dormitórios, sendo dois do padrão suíte com banheiro privativo, sala de estar com varanda, lavabo, cozinha, banheiro social, adega, wc, área de serviço e circulação, com área privativa real construída de 139,100m², incluída a área de 22,300m², correspondente a vaga dupla nºs 39/40, localizada no 2º subsolo, para estacionamento de dois automóveis de passeios de porte médio, padrão nacional, vinculada ao apartamento; área real comum de 76,039m², totalizando a área real construída de 215,139m², equivalente a uma fração ideal de 2,9859% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. O prédio está construído em terreno com área de 1.013,81 metros quadrados.

Vaga de garagem nº54, localizada no 2º subsolo do Edifício Vila Verde, situado na Rua Tomé de Sousa, nº181, com capacidade para abrigar um automóvel de passeio de porte médio, padrão nacional: com área privativa real de 18,240m², área real comum de 20,313m², totalizando a área real construída de 38,553m², equivalente a uma fração ideal de 0,3468% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.

4. VISTORIA

4.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente situa-se à Rua Tomé de Sousa, nº181, apartamento nº12, localizado no 1º andar do Edifício Vila Verde, Centro, Município e Comarca de São Bernardo, SP,

4.2. TOPOGRAFIA

O terreno de formato regular tem topografia plana.

4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

520
5

Lutz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA n° 506.209.0430-D

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada de todos os principais Melhoramentos e Serviços Públicos como: guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água, telefone, energia elétrica pública e domiciliar, com linhas de ônibus passando próximo ao local.

4.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local tem característica Mista, residencial e comercial, com predominância para a residencial.

4.5. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA VERDE

O Condomínio Edifício Vila Verde é composto de 1 Torre, com 2 subsolo, 15 andares, sendo 2 apartamentos por andar, num total de 30 apartamentos.

O condomínio possui serviço de limpeza, portaria 24 horas, playground, salão de festas e 2 elevadores.

O condomínio é em torno de R\$ 568,00.

4.6. DO APARTAMENTO

A unidade autônoma, consiste do apartamento n°12, localizado no 1º andar do Edifício Vila Verde, situado na Rua Tomé de Sousa n°181, Centro, São Bernardo do Campo, SP, possui: área privativa real construída de 139,100m², incluída a área de 22,300m², correspondente a vaga dupla n°s 39/40, localizada no 2º subsolo, para estacionamento de dois automóveis de passeios de porte médio, padrão nacional, vinculada ao apartamento; área real comum de 76,039m², totalizando a área real construída de 215,139m², equivalente a uma fração ideal de 2,9859% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.

A vaga de garagem n°54, localizada no 2º subsolo do Edifício Vila Verde, situado na Rua Tomé de Sousa, n°181, com capacidade para abrigar um automóvel de passeio de porte médio, padrão

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

Lulz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

6

nacional: com área privativa real de 18,240m², área real comum de 20,313m², totalizando a área real construída de 38,553m², equivalente a uma fração ideal de 0,3468% no terreno e nas partes de propriedade de uso comum do condomínio.

4.6.1. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 12

O Apartamento, nº12, situado no 1º andar do Edifício Vila Verde é composto de 03 dormitórios sendo 02 suíte, 01 banheiro social, lavabo, sala de estar com varanda, circulação, cozinha, área de serviço, adega e wc.

4.6.2. TIPO DE ACABAMENTO NAS DEPENDÊNCIAS

Os Tipos de acabamento do Apartamento nas dependências são os seguintes:

<i>Ambiente</i>	<i>Quant</i>	<i>Piso</i>	<i>Parede</i>	<i>Teto</i>
Sala de Estar / Circulação	1	Madeira	Revestida recebendo pintura	Revestido recebendo pintura
Dormitório	3	Carpete de madeira	Revestida recebendo pintura	Revestido recebendo pintura
Banheiro Suíte	2	Cerâmico	Revestida em Azulejo	Revestido recebendo pintura
Banheiro Social	1	Cerâmico	Revestida em Azulejo	Revestido recebendo pintura
Lavabo / Cozinha / Área de Serviço	1	Cerâmico	Revestida em Azulejo	Revestido recebendo pintura
Adega	1	Cerâmico	Revestida recebendo pintura	Revestido recebendo pintura
WC	1	Cerâmico	Revestida em Azulejo	Revestido recebendo pintura

4.6.3. TIPO DE ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

Lutz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

7

O Hall de entrada possui piso revestido em granito.

4.7. TIPO DE ACABAMENTO DAS FACHADAS DO PRÉDIO

As Fachadas do Edifício formam um conjunto arquitetônico moderno, sendo revestidas em pastilha.

4.8. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação foi utilizada a sua idade aparente de 09 anos ente novo e regular.

5. AVALIAÇÃO

Tendo em vista da relevância da estimativa e tratando-se de Avaliação de Apartamento em Prédio Residencial, vamos calcular, o valor do imóvel pelo "MÉTODO COMPARATIVO".

5.1. CRITÉRIO COMPARATIVO

Por esse critério, o valor do Imóvel é estimado a partir de cotação média de Imóveis semelhantes no Mercado Imobiliário. Para a aplicação desse critério, devem ser colhidos Índices de preços de mesmas características, situação e destino.

Assim no caso do Imóvel, devem ser comparados com Apartamentos Residenciais com idade Aparente entre 2 e 20 anos, vagos ou habitados, de acabamento Padrão Médio, situados no Centro, Município e Comarca de São Bernardo do Campo.

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

523
8

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

Nas diligências efetuadas, colhemos os Índices de Preços relacionados no ANEXO I, de Imóveis nas condições referidas acima, sobre as quais, procedemos as seguintes correções:

- a- Deduziremos 10% no valor das ofertas para levar em conta sua elevação natural.
- b- Foi considerado na avaliação o fator andar, vaga de garagem, o lazer, o padrão do imóvel, a localização, a idade e o estado de conservação do imóvel.
- c- O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a **R\$ 2.393,50/m²** (Dois mil trezentos e noventa e três reais e cinquenta centavos), o metro quadrado de construção útil para a venda.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

5.2. VALOR DO IMÓVEL

5.2.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$$Vi = Acu \times Vu \quad (1) \quad \text{onde}$$

Vi = Valor do Imóvel

$$Acu = \text{Área útil de construção} = 116,80 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{Valor Básico Unitário} = \text{R\$ } 2.393,50/\text{m}^2$$

O Estado de conservação do Imóvel foi considerado entre novo e regular.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Substituindo em (1) teremos:

$$\text{Via} = 116,80 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.393,50/\text{m}^2$$

$$\text{Via} = \text{R\$ } = \text{R\$ } 280.000,00 \quad (\text{Duzentos e oitenta mil reais})$$

B – IMÓVEL II (TERRENO + CONSTRUÇÃO)

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBTIDA DA MATRÍCULA Nº46.716 JUNTADO AS FOLHAS 328/329 DOS AUTOS

6.1. DO IMÓVEL

Foi indicado à Penhora e levado a efeito sobre a proporção de 14,28% do Imóvel: Casa sob o número 335, e seu respectivo terreno designado como sendo o Lote nº10, da quadra R, localizado à Avenida Edilú, lado esquerdo de quem da Rua Panamá se dirige para a Rua Chile, no Jardim Santo Ignácio, medindo 10,00m de frente em reta para a referida Avenida Edilú; e da frente aos fundos pelo lado direito mede 48,00m e confronta com o lote 12; pelo outro lado mede 42,00 metros e confronta com o lote 09, mede da divisa de fundos a qual tem forma de um ângulo formado por duas linhas retas, 10,50 metros na linha que sai da divisa lateral esquerda e 5,00 metros na linha que sai da divisa lateral direita, encerrando a área de 470,00 metros quadrados.

Inscrição Municipal: 021.067.050.000

7. VISTORIA

7.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação, situa-se a Av. Edilú nº335, Jardim Santo Ignácio, Município e Comarca de São Bernardo do Campo.

7.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos tais como: Guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água, esgoto, telefone, energia elétrica, iluminação pública e domiciliar.

7.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial e comercial, com predominância da residencial.

7.4. DO IMÓVEL

7.4.1. TERRENO

O terreno de formato irregular, tem topografia plana, medindo 10,00m de frente em reta para a referida Avenida Edilú; e da frente aos fundos pelo lado direito mede 48,00m e confronta com o lote 12; pelo outro lado mede 42,00 metros e confronta com o lote 09, mede da divisa de fundos a qual tem forma de um ângulo formado por duas linhas retas, 10,50 metros na linha que sai da divisa lateral esquerda e 5,00 metros na linha que sai da divisa lateral direita, encerrando a área de 470,00 metros quadrados.

7.4.2. BENFEITORIA

525

526

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA n° 506.209.0430-D

11

Sobre o Lote de terreno da Avenida Edilú nº335, Jardim Santo Ignácio, Município e Comarca de São Bernardo do Campo, encontram-se edificados dois prédios:

Casa nº1: residencial, construída afastada do alinhamento do passeio público, da lateral esquerda e de fundos, possui fechamento de alvenaria de tijolos revestida interna e externamente, telhado em estrutura de madeira e cobertura em telhas cerâmicas.

Possui no recuo frontal duas vagas para estacionamento de automóveis com cobertura em telhas do tipo calhetão.

Casa nº2: comercial, utilizada como loja de materiais de construção, construída junto do alinhamento do passeio público, das laterais esquerda e direita. Possui fechamento de alvenaria de tijolos revestida interna e externamente, cobertura parte em laje e parte em telhas tipo calhetão.

No fundo do terreno existe uma cobertura em telhas tipo calhetão com churrasqueira.

De acordo com medições no local e informações Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, as duas construções possuem uma área construída de 332,01m².

Para fins de avaliação foi utilizada a área equivalente de 303,46m² utilizando os seguintes pesos:

Edificação	Área Construída (m²)	Peso	Área Equivalente (m²)
Construção	236,84	1	236,84
Cobertura Fundo	70,00	0,40	28,00
Garagem	25,17	0,40	10,07
Total	332,01		274,91

7.4.3. DEPENDÊNCIAS DO IMÓVEL

Casa nº1: Garagem para estacionamento de automóveis, sala de estar, 03 dormitórios, 01 banheiro, circulação, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc.

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

Casa nº 2: No térreo salão utilizado como loja de materiais de construção com banheiro e no piso superior salão utilizado como depósito.

7.4.3.1. TIPO DE ACABAMENTO DA CONSTRUÇÃO

Os tipos de acabamento da construção nas dependências são os seguintes:

Casa 1:

<i>Ambiente</i>	<i>Quant</i>	<i>Piso</i>	<i>Parede</i>	<i>Teto</i>
Garagem	1	Lajota	Revestida recebendo pintura	Telhas tipo calhetão
Sala de estar / circulação	1	Cerâmico	Revestida recebendo pintura	Revestido recebendo pintura
Dormitório	3	Cerâmico	Revestida recebendo pintura	Revestido recebendo pintura
Banheiro / cozinha / área de serviço	1	Cerâmico	Revestida em Azulejo	Revestido recebendo pintura
Quarto de empregada	1	Cerâmico	Revestida recebendo pintura	Revestido recebendo pintura
WC	1	Cerâmico	½ Revestida recebendo pintura ½ revestida em azulejo	Revestido recebendo pintura

Casa 2:

<i>Ambiente</i>	<i>Quant</i>	<i>Piso</i>	<i>Parede</i>	<i>Teto</i>
Térreo				
Salão utilizado como loja	1	½ Cimentado ½ Cerâmico	Revestida recebendo pintura	Revestido recebendo pintura
Banheiro	1	Ardósia	Revestida	Revestido recebendo pintura
Superior				
Depósito	1	Cerâmico	Revestida recebendo pintura	½ Revestido recebendo pintura ½ Telhas tipo calhetão

7.4.3.2. IDADE DA CONSTRUÇÃO

O Prédio tem aproximadamente 28 anos de construído em regular estado de conservação.

8. AVALIAÇÃO

8.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para avaliação do terreno valemo-nos da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, elaborada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE”, de Maio de 1.995.

8.1.1. VALOR BÁSICO UNITÁRIO

O Valor Básico Unitário para a área em apreço foi determinada pelo “METODO COMPARATIVO” de dados de Mercado através de Pesquisas efetuadas nas Imobiliárias da Região, que após Tratamento de Homogeneização resultara no ANEXO I chegando ao Valor

Básico Unitário de **R\$ 168,22/m²** (Cento e sessenta e oito reais e vinte e dois centavos) o metro quadrado de terreno para a venda.

8.2. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O valor do terreno será dado pela seguinte fórmula (2):

$$At = \text{Área do Terreno} = 470,00\text{m}^2$$

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

14

$Vu = \text{Valor Básico Unitário de Terreno Homogeneizado} = \text{R\$ } 168,22 / \text{m}^2$ (Calculo nas planilhas anexas)

$Ff = \text{Fator Frente} = 1,00$

$Fp = \text{Fator Profundidade} = 1,00$

$Fc = \text{Fator Comercialização} = 1,00$

$Vt = At \times Vu \times Ff \times Fp \times Fc$ (2) onde

$Vt = \text{Valor do terreno}$

$Vt = 470,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 168,22/\text{m}^2 \times 1,00 \times 0,9885 \times 1,00$

$Vt = \text{R\$ } 78.150,00$

8.3. AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Considerando-se que a Construção se enquadra no “Estudo de Edificações Valores de Venda – 2.002”, procedido pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria nº 01/99, Classificada como “Casa Residencial Padrão Médio”, item 1.2.5. com o valor unitário do metro quadrado de área construída de $Vu = 1,25 \times R1-N$, utilizando um Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc) para 28 anos, igual a $Foc = 0,7616$.

8.3.1. CALCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor das construções será calculado pela seguinte fórmula:

$Vb = Ab \times Vu \times Foc$ (3) onde

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

15

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

16

VALOR DO TERRENO R\$ 78.150,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES R\$ 217.050,00
V = R\$ 295.200,00

V = 300.000,00 (Trezentos mil reais)

9. RESUMO GERAL DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

	VALOR(R\$)	PORCENTAGEM DA PENHORA	VALOR(R\$)
IMÓVEL A	280.000,00	100 %	280.000,00
IMÓVEL B	300.000,00	14,28 %	42.840,00
TOTAL	580.000,00		323.000,00

10. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho mandou digitar o presente Laudo que se compõe de (16) folhas escritas de um só lado, Anexos com pesquisa de Elementos, Documentário Fotográfico e Croqui de Localização, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta ultima datada e assinada.

São Paulo, 05 de Junho de 2009.

Luiz Filipe Santiago
LUIZ FILIPE SANTIAGO

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

532

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

17

IMÓVEL A – APARTAMENTO RUA TOMÉ DE SOUZA

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IGOR HENRY BICUDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/03/2022 às 14:12, sob o número WSB0227007-6105. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019581-22.2004.8.26.0564 e código kjZlacvq.

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

18

ANEXO I
PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

file 526

533

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IGOR HENRY BICUDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/03/2022 às 14:12, sob o número WBO22700766105. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019581-22.2004.8.26.0564 e código kjZlacvq

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

19

PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

1. CRITÉRIO DE SELEÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS

1.1. Seleção mesma região géo-econômica e com menos de 6 meses da data de avaliação.

1.2. DEDUÇÃO DE OFERTA

Quando o elemento for ofertado deduziremos 10% a título de realização de negócio.

1.3. HOMOGENEIZAÇÃO

Os Elementos foram Homogeneizados levando-se em consideração os seguintes itens: Fator Andar, Vaga de Garagem, o Lazer, o Padrão do Imóvel, a Localização, o Estado de Conservação do Imóvel.

1.4. ATUALIZAÇÃO

Atualização dos Elementos comparativos em função dos “Índices de Custo de Vida” Editados pela FIPE da Fundação do Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

1.5. EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA – 2.002

Consideraremos os parâmetros entre Edifícios Residenciais e Conjuntos de Escritórios, constantes no “Estudo Procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 01/99” do M.M. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda – CAJUFA.

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

20

1.6. SITUAÇÃO PARADIGMA IMÓVEL

A situação paradigma do Imóvel é a seguinte:

- Preço à vista, com área útil de 116,80m² de construção.
- O Edifício é classificado como “Apartamento Padrão Médio” em face dos materiais de acabamentos utilizados na construção do Edifício e da unidade autônoma.
- A idade aparente de 09 anos do Edifício será levada em consideração.
- O imóvel avaliando foi considerado entre novo e regular em função do estado de conservação e dos acabamentos utilizados.
- A vistoria foi realizada no dia 11 de fevereiro de 2009, acompanhada pela Sra. Sonia Regina.

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

HOMOGENEIZAÇÃO POR TRATAMENTO POR FATORES													
Elemento nº	Preço do Imóvel (R\$)	Elasticidade da Oferta (1,00 = transacionado 0,90 = ofertado)	Idade (anos)	Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	Área Privativa (m²)	Quota Parte de Terreno	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Construída não homog. (R\$/m²)	DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO			
1	305.000,00	0,900	9	3	50	116.800	30,00%	4	2.350,17	área privativa (m²)	116.80	idade aparente (anos)	9
2	250.000,00	0,900	10	3	50	113.000	30,00%	3	1.991,15	estado de conservação		nº de dormitórios	3
3	255.000,00	0,900	11	3	50	111.000	30,00%	2	2.067,57	vida útil (anos)	50	cota parte de terreno	30,00%
4	300.000,00	0,900	2	2	50	94.000	30,00%	3	2.872,34	Fator idade e est. conserv.	0,9280	valor unitário não-homog.	R\$ 2.232,39
5	270.000,00	0,900	20	3	50	123.000	30,00%	3	1.975,61	limites	+30%	R\$ 1.592,67	
6	380.000,00	0,900	12	2	50	160.000	30,00%	3	2.137,50		-30%		

Amostra nº	Valor Unitário de Área Construída não homog. (R\$/m²)	Valores Parciais das Quotas		Variável Depreciação Física		Variável Localização		Variável Padrão		Variável Andar		Variável Vaga de garagem		Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R\$/m²)
		Quota Terreno	Quota Beneficiária	Fator depreciação	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Padrão	Difer. (R\$)	Fator Andar	Difer. (R\$)	Fator Vaga de	Difer. (R\$)	
1	2.350,17	705,05	1.645,12	1,018	28,35	1,000	0,00	1,005	8,44	0,940	-42,30	1,000	0,00	2.345,66
2	1.991,15	597,35	1.393,81	1,030	41,51	1,000	0,00	1,032	44,01	0,980	-11,95	1,070	97,57	2.182,30
3	2.067,57	620,27	1.447,30	1,043	62,18	1,000	0,00	1,059	86,06	0,980	-12,41	1,070	101,31	2.304,71
4	2.872,34	861,70	2.010,64	0,931	-139,40	1,000	0,00	1,059	119,55	0,940	-51,70	1,080	120,64	2.921,43
5	1.975,61	592,68	1.382,93	1,199	274,55	1,000	0,00	1,089	122,93	0,960	-23,71	1,000	0,00	2.349,38
6	2.137,50	641,25	1.496,25	1,039	58,60	1,000	0,00	1,032	47,25	0,960	-25,65	1,040	59,85	2.277,55
Coeficientes de variação =		15,305	**	10,826	ok	15,305	ok	15,3742	maior	14,949	ok	15,829	maior	Média homogeneizada
				fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		R\$ 2.393,60

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média:

R\$1.675,45 < Média < R\$3.111,55

Valor do Imóvel = área equivalente x valor unitário homogeneizado

Valor do Imóvel = 116,8 m² x R\$ 2393,5 / m² = R\$ 279561,09

Valor de Mercado do Imóvel **R\$ 280.000,00**

Avaliação válida para o apartamento nº12 do 1º Andar, incluídas 03 vagas de garagem no Edifício Vila Verde, situado na Rua Tomé de Sousa nº181, Centro de São Bernardo do Campo, SP.

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de 80%	
Limite Inferior:	2232,33844
Limite Superior:	2554,668488
Amplitude do IC (80%)	0,134667941
Grau de Precisão:	III

537

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> III

Extrapolação Variáveis Quantitativas ou Proxy:
0,60 < Variável Avaliando < 1,50

	Área Privativa	Idade	Estado de Conservação	Número de Dormitórios	Vida Útil
Limite Inferior	94,00	2,00	2	2	50,00
Limite Superior	160,00	20,00	3	4	50,00
Avaliando	116,80	9,00	2	3	50,00
-50% do Limite Inferior	47,00	1,00	1	1	25,00
+50% do Limite Superior	240,00	30,00	5	6	75,00
Status	OK	OK	OK	OK	OK

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> II

Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,20

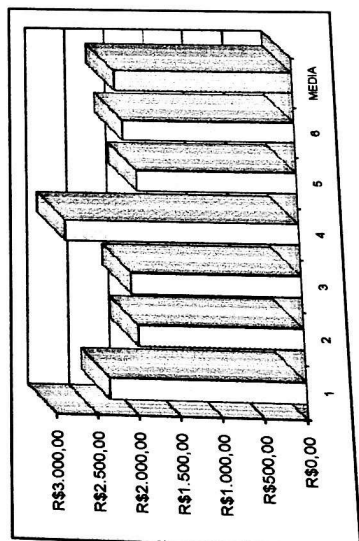
Elemento nº	Localização	Depreciação Física	Padrão	Andar	Idade de construção	Total
1	1,00	1,02	1,01	0,94	1,00	1,00
2	1,00	1,03	1,03	0,98	1,07	1,09
3	1,00	1,04	1,06	0,98	1,07	1,11
4	1,00	0,93	1,06	0,94	1,06	1,02
5	1,00	1,20	1,09	0,96	1,00	1,19
6	1,00	1,04	1,03	0,96	1,04	1,07

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: II					
Item	Descrição	III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado			X	
2	Coleta de dados de mercado				X
3	Quant. mínima de dados de mercado utilizados				X
4	Identificação dos dados de mercado		X		
5	Extrapolação				X
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores				X

Grau de Fundamentação: II

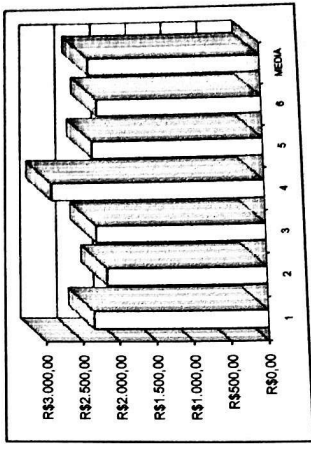
Valores Unitários Privativos Antes da Homogeneização

Média	R\$ 2.232,39
Desvio Pad.	341,68
Coef. Var.	15,31



Valores Unitários Privativos Depois da Homogeneização

Média	R\$ 2.393,50
Desvio Pad.	267,48
Coef. Var.	11,18



538

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

	Elemento Amostral : nº 01		Data : 06/03/2009		Cidade: São Bernardo do Campo	
	Endereço: Rua Tomé de Souza - nº 181 - Ed. Vila Verde - 15º andar					
	Fonte / Telefone: Proprietário - Sr. Arthur - tel.:(11) 9338-2161				Bairro: Centro	
	Padrão construtivo: Apart. Médio				Zona : **	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 100 m²		Testada: 10 metros	
	Área equivalente: 116,8 m²		Coef.ajuste padrão: 1,95		Construção: 116,8	
	Custo Unitário: R\$ 831,11		Idade aparente: 9 anos		Est.Cons: regular	
	4 Dormit. (2 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 3 Banho, 1 Lavabo, 1 Dep. Emp., 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 3 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado					
	Preço: R\$ 306.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 2611,30	Área terreno: 3.050,00
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1	Andar : 0,94	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		

	Elemento Amostral : nº 02		Data : 06/03/2009		Cidade: São Bernardo do Campo	
	Endereço: Rua Bela Vista - nº 180 - Ed. Solar Vermelho - 4º Andar					
	Fonte / Telefone: Corretora - Sra. Valesca - tel.:(11) 4337-6709				Bairro: Centro	
	Padrão construtivo: Apart. Médio				Zona : **	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 100 m²		Testada: 10 metros	
	Área equivalente: 113 m²		Coef.ajuste padrão: 1,9		Construção: 113	
	Custo Unitário: R\$ 831,11		Idade aparente: 10 anos		Est.Cons: regular	
	3 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Dep. Emp., 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado					
	Preço: R\$ 250.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 2212,39	Área terreno: 2.500,00
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1,07	Topog.: 1	Andar : 0,98	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		

	Elemento Amostral : nº 03		Data : 06/03/2009		Cidade: São Bernardo do Campo	
	Endereço: Rua Municipal - nº 507 - Ed. Apolo - 3º Andar					
	Fonte / Telefone: Proprietário Sr. Rodrigo - tel.:(11) 9327-0621				Bairro: Centro	
	Padrão construtivo: Apart. Médio				Zona : **	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 100 m²		Testada: 10 metros	
	Área equivalente: 111 m²		Coef.ajuste padrão: 1,85		Construção: 111	
	Custo Unitário: R\$ 831,11		Idade aparente: 11 anos		Est.Cons: regular	
	2 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado					
	Preço: R\$ 255.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 2297,30	Área terreno: 2.550,00
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1,07	Topog.: 1	Andar : 0,98	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		

	Elemento Amostral : nº 04		Data : 06/03/2009		Cidade: São Bernardo do Campo	
	Endereço: Rua Municipal - nº 459 - Ed. Città di Roma - 14º Andar					
	Fonte / Telefone: Corretora - Sra. Edileia - tel.:(11) 6761-4510				Bairro: Centro	
	Padrão construtivo: Apart. Médio				Zona : **	
	Formato: Regular		Área de Terreno: 100 m²		Testada: 10 metros	
	Área equivalente: 94 m²		Coef.ajuste padrão: 1,85		Construção: 94	
	Custo Unitário: R\$ 831,11		Idade aparente: 2 anos		Est.Cons: novo / regular	
	3 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado					
	Preço: R\$ 300.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 3191,49	Área terreno: 3.000,00
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1,06	Topog.: 1	Andar : 0,94	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Comercialização: 1		

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail:filipesant@ig.com.br

539

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

Elementos Amostrais:			
	Elemento Amostral :	nº 06	Data : 06/03/2009
	Endereço:	Rua Tomé de Souza - nº 412 - Ed. Cannes - 6º Andar	
	Fonte / Telefone:	Corretor - Sr. Joel - tel.:(11) 4354-9009	
	Padrão construtivo:	Apart. Médio	
	Formato:	Regular	Área de Terreno: 100 m²
	Área equivalente:	123 m²	Coef.ajuste padrão: 1,8
	Custo Unitário:	R\$	Idade aparente: 20 anos
	3 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Lavabo, 1 Dep. Emp., 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 3 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado		Est.Cons: regular
	Preço:	R\$ 270.000,00	(R\$/m²)->
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1

	Elemento Amostral :	nº 06	Data : 06/03/2009
	Endereço:	Rua Tomé de Souza - nº 209 - Ed. Casa Amarela - 6º Andar	
	Fonte / Telefone:	Proprietária - Sra. Cristina - tel.:(11) 4121-2920	
	Padrão construtivo:	Apart. Médio	
	Formato:	Regular	Área de Terreno: 100 m²
	Área equivalente:	160 m²	Coef.ajuste padrão: 1,9
	Custo Unitário:	R\$ 831,11	Idade aparente: 12 anos
	3 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Lavabo, 1 Dep. Emp., 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado		Est.Cons: novo / regular
	Preço:	R\$ 380.000,00	(R\$/m²)->
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1,04
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

540

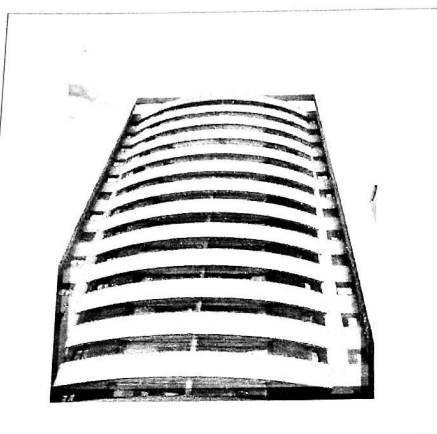
ANEXO II
DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

541

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FACHADA - EDIFÍCIO VILA VERDE



IDENTIFICAÇÃO



VIA DE ACESSO - RUA TOMÉ DE SOUSA



VIA DE ACESSO - RUA TOMÉ DE SOUSA

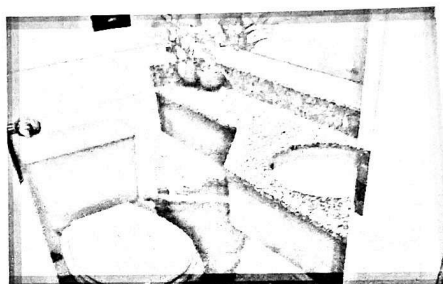
542

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

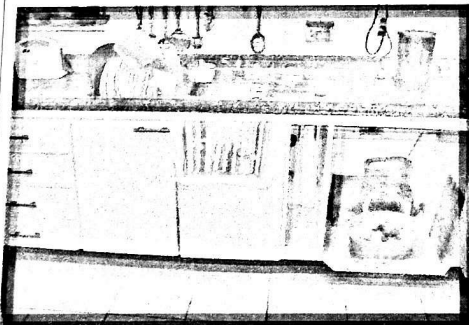
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



SALA DE ESTAR



LAVABO



COZINHA

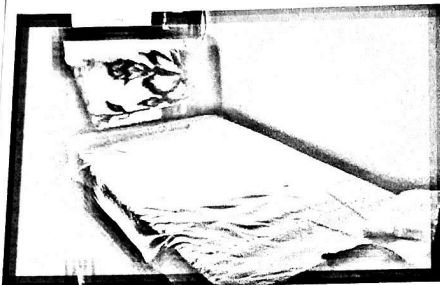


ÁREA DE SERVIÇO

543

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

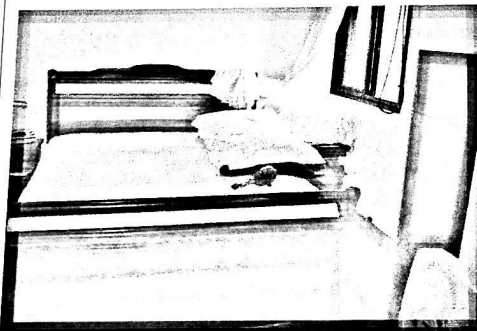
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



QUARTO 1



QUARTO 2



QUARTO 3

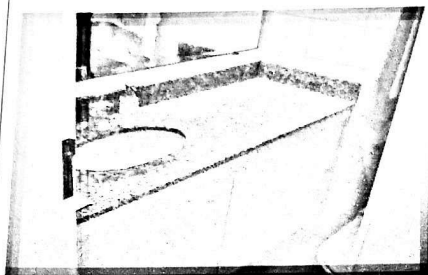


BANHEIRO 1

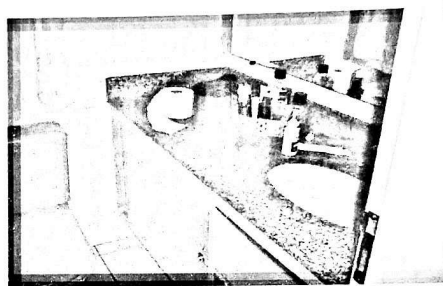
544

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



BANHEIRO 2



BANHEIRO 3



QUARTO DE EMPREGADA

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

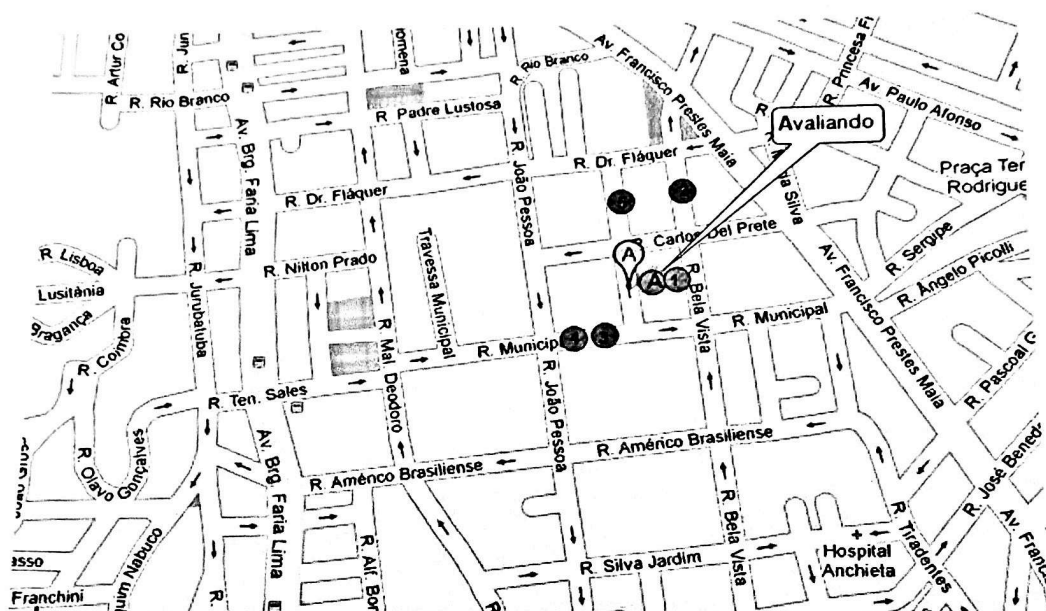
545
/

ANEXO III
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

Luiz Fillipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

547

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

IMÓVEL B – CASA AVENIDA EDILÚ

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

548

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

ANEXO IV **PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO**

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IGOR HENRY BICUDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/03/2022 às 14:12, sob o número WSJ022700766105. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019581-22.2004.8.26.0564 e código nkYL YOKd.

549

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA n° 506.209.0430-D

PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

1. CRITÉRIO DE SELEÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS

1.1. Seleção mesma região géo-econômica e com menos de 6 meses da data de avaliação.

1.2. DEDUÇÃO DE OFERTA

Quando o elemento for ofertado deduziremos 10% a título de realização de negócio.

1.3. HOMOGENEIZAÇÃO

Os Elementos foram Homogeneizados levando-se em consideração os seguintes itens: Fator localização, Frente, Profundidade, Topografia, Padrão do Imóvel e o Estado de Conservação do Imóvel.

1.4. ATUALIZAÇÃO

Atualização dos Elementos comparativos em função dos “Índices de Custo de Vida” Editados pela FIPE da Fundação do Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

1.5. EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA – 2.002

Consideraremos os parâmetros entre Edifícios Residenciais e Conjuntos de Escritórios, constantes no “Estudo Procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 01/99” do M.M. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda – CAJUFA.

Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br

550

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

1.6. SITUAÇÃO PARADIGMA IMÓVEL

A situação paradigma do Imóvel é a seguinte:

- Preço à vista, com área de terreno de 470,00m² e área equivalente de 274,91m².
- O Imóvel é classificado como "Casa Padrão Médio" em face dos materiais de acabamentos utilizados na construção.
- A idade aparente de 28 anos será levada em consideração.
- O imóvel avaliando foi considerado como regular em função do estado de conservação e dos acabamentos utilizados.
- A vistoria foi acompanhada pela Oficiala de Justiça Susan no dia 25 de Maio de 2009.

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

551

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

<i>Tipo do Imóvel:</i>	<i>Casa Média</i>
<i>Idade Aparente:</i>	<i>28 anos</i>
<i>Est. Conservação:</i>	<i>Regular</i>
<i>Vida Útil:</i>	<i>70 anos</i>
<i>Padrão do Imóvel</i>	<i>Casa Média</i>
<i>Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):</i>	<i>1,250</i>
<i>Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):</i>	<i>R\$ 829,350</i>
<i>Área Construída equivalente utilizada no cálculo:</i>	<i>274,91 m²</i>
<i>Área informada no Projeto:</i>	<i>332,01 m²</i>
<i>Fator de Depreciação:</i>	<i>0,7616</i>
<i>Fator Comercialização:</i>	<i>1,00</i>
<i>Coef. (Adm., B.D.I., Pavimentação):</i>	<i>1,00</i>
<i>Percentual executado da obra:</i>	<i>100,00%</i>

VALOR DA BENFEITORIA*: **R\$ 217.050,00**

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)	R\$ 78.150,00
CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)	R\$ 217.050,00
VALOR DE MERCADO	R\$ 295.200,00
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 300.000,00

Avaliação válida para o imóvel situado na Av. Edilú nº335, Jardim Santo Inácio, Município e Comarca de São Bernardo do Campo, SP.

552

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IGOR HENRY BICUDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/03/2022 às 14:12 , sob o nº 20220000000-0. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019581-22.2004.8.26.0564 e código nKLYOKd.

Luiz Felipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> III						
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy: 0,50 < Variável Avaliando < 1,50						
	Fronte Efetiva	Profundidade Efetiva	Área de Terreno	Estado de Conserv.	Idade	Custo
Limite Inferior	5,00	25,00	125,00	3	18,00	1.011,81
Limite Superior	12,00	50,00	600,00	3	35,00	1.088,86
Avaliando	10,00	47,00	470,00	3	28,00	1.035,69
- 50% do Limite Inferior	2,50	12,50	62,50	1	9,00	505,90
+ 50% do Limite Superior	18,00	75,00	900,00	5	52,50	1.604,79
Status	OK	OK	OK	OK	OK	OK

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> III						
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,90 a 1,10						
Elemento	Fronte	Profundidade	Localização	Topografia	Área	Total
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5	0,97	1,02	1,00	1,00	1,00	0,99
6						

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de 80%	
Limite Inferior:	146,21
Limite Superior:	190,23
Amplitude do IC (80%)	26,17%
Grau de Precisão:	
III	

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: I				
Item	Descrição	III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Cópia de dados de mercado			X
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados			X
4	Identificação dos dados de mercado			X
5	Extrapolação	X		
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	X		

Grau de Fundamentação no Método da Quantificação de Custos de Beneficiários: II				
Item	Descrição	III	II	I
1	Estimativa do custo direto		X	
2	B.D.I.		X	
3	Depreciação Física		X	

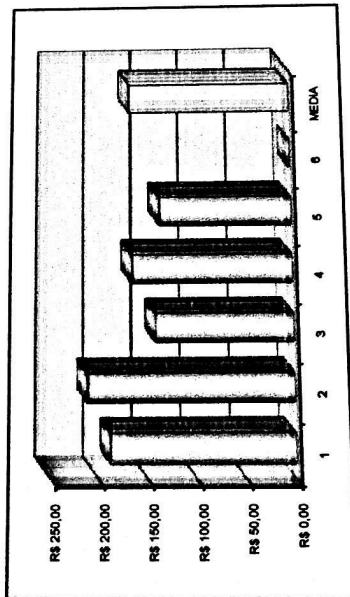
Grau de Fundamentação do Método Evolutivo: I				
Item	Descrição	III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno			X
2	Estimativa dos Custos de Reedição		X	
3	Fator de Comercialização		X	
Grau de Fundamentação:				
I				

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

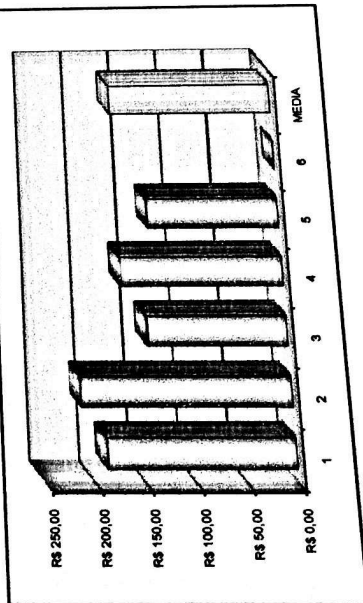
GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 168,54	Média	R\$ 168,22
Desvio Pad.	31,69	Desvio Pad.	32,10
Coef. Var.	18,80	Coef. Var.	19,08



Antes

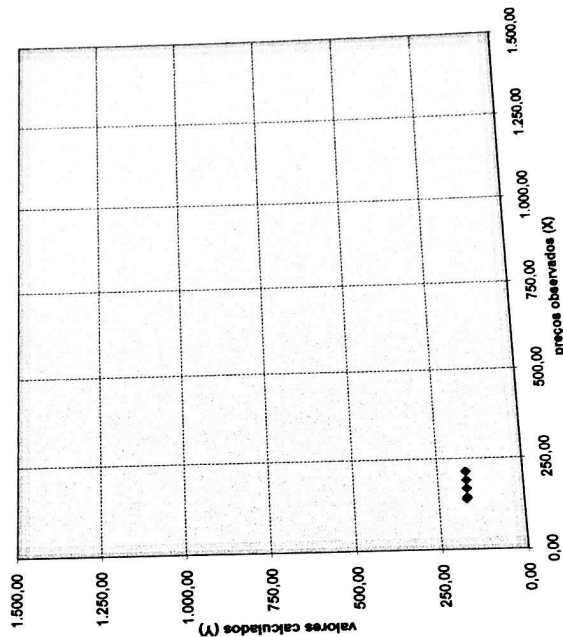


Depois

GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

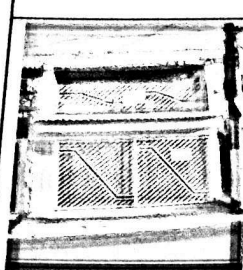
Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	187,86	168,22
2	211,68	168,22
3	141,28	168,22
4	165,43	168,22
5	136,46	168,22
6		169,84

Escala de Bissettz		
x	y	
0	0	
500,00	500,00	

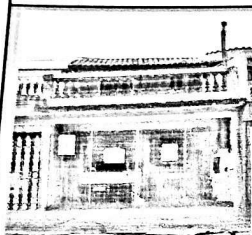


Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

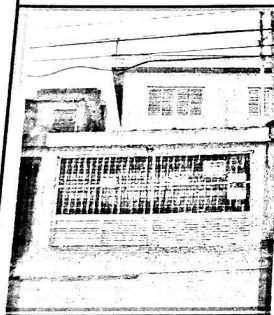
Elementos Amostrais:



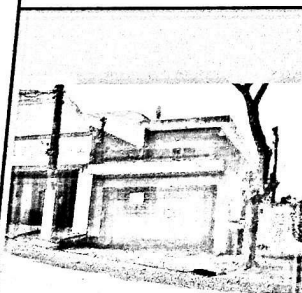
Elemento Amostral : nº 01	Data : 04/06/2009	Cidade: São Bernardo do Campo
Endereço: Rua Peru - nº 141 - 0		Bairro: Jardim Santo Inácio
Fonte / Telefone: Corretor - Sr. Seiji - (11) 4365-2100		Zona : **
Padrão construtivo: Casa Médio		Testada: 5 metros
Formato: Regular	Área de Terreno: 125 m²	Construção: 170
Área equivalente: 170 m²	Coef.ajuste padrão: 1,29	Est.Cons: regular
Custo Unitário: R\$ 829,35	Idade aparente: 28 anos	
3 Dormit. (1 Suíte), 2 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Dep. Emp., 1 WC Emp., 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado		
Preço: R\$ 180.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.: 1058,82
Fatores	Localiz.: 1	Área terreno: 1.440,00
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9	Topog.: 1
		Testada: 1
		Comercialização: 1
		R\$ Homog.: 187,86



Elemento Amostral : nº 02	Data : 04/06/2009	Cidade: São Bernardo do Campo
Endereço: Rua Peru - nº 112 - 0		Bairro: Jardim Santo Inácio
Fonte / Telefone: Corretora - Sra. Adriana - tel.:(11) 4356-4050		Zona : 0,00
Padrão construtivo: Casa Médio		Testada: 5 metros
Formato: Regular	Área de Terreno: 125 m²	Construção: 177
Área equivalente: 177 m²	Coef.ajuste padrão: 1,26	Est.Cons: regular
Custo Unitário: R\$ 829,35	Idade aparente: 30 anos	
3 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado		
Preço: R\$ 180.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.: 1016,95
Fatores	Localiz.: 1	Área terreno: 1.440,00
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9	Topog.: 1
		Testada: 1
		Comercialização: 1
		R\$ Homog.: 211,68



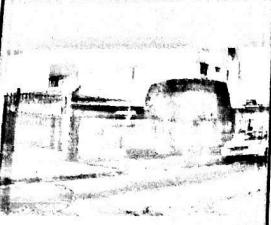
Elemento Amostral : nº 03	Data : 04/06/2009	Cidade: São Bernardo do Campo
Endereço: Rua Bolívia - nº 89 - 0		Bairro: Jardim Santo Inácio
Fonte / Telefone: Corretora - Sra. Adriana - tel.:(11) 4356-4050		Zona : **
Padrão construtivo: Casa Médio		Testada: 5 metros
Formato: Regular	Área de Terreno: 125 m²	Construção: 190
Área equivalente: 190 m²	Coef.ajuste padrão: 1,25	Est.Cons: regular
Custo Unitário: R\$ 829,35	Idade aparente: 30 anos	
3 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado		
Preço: R\$ 180.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.: 947,37
Fatores	Localiz.: 1	Área terreno: 1.440,00
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9	Topog.: 1
		Testada: 1
		Comercialização: 1
		R\$ Homog.: 141,28



Elemento Amostral : nº 04	Data : 04/06/2009	Cidade: São Bernardo do Campo
Endereço: Rua México - nº 571 - 0		Bairro: Jardim Santo Inácio
Fonte / Telefone: Corretor - Sr. Roque - tel.:(11) 4338-9386		Zona : **
Padrão construtivo: Casa Médio		Testada: 5 metros
Formato: Regular	Área de Terreno: 125 m²	Construção: 160
Área equivalente: 160 m²	Coef.ajuste padrão: 1,25	Est.Cons: regular
Custo Unitário: R\$ 829,35	Idade aparente: 18 anos	
3 Dormit., 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 1 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado		
Preço: R\$ 180.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.: 1125,00
Fatores	Localiz.: 1	Área terreno: 1.440,00
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9	Topog.: 1
		Testada: 1
		Comercialização: 1
		R\$ Homog.: 165,43

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

Elementos Amostrais:

	Elemento Amostral : nº 05	Data : 04/06/2009	Cidade: São Bernardo do Campo
	Endereço: Rua Peru - nº 160 - 0	Bairro: Jardim Santo Inácio	
	Fonte / Telefone: Corretor - Sr. Calo - tel.: (11) 4351-5452	Zona : **	
	Padrão construtivo: Casa Médio	Testada: 12 metros	
	Formato: Regular	Área de Terreno: 600 m²	Construção: 400
	Área equivalente: 400 m²	Coef.ajuste padrão: 1,22	Est.Cons: regular
	Custo Unitário: R\$	Idade aparente: 35 anos	
	3 Dormit. (1 Suíte), 1 Sala, 1 Cozinha, 2 Banho, 1 Área de Serviço, 2 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado		
	Preço: R\$ 400.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.: 1000,00
	Fatores	Localiz.: 1	Área: 1
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	
		Topog.: 1	
		Comercialização: 1	
		R\$ Homog.: 134,84	

557

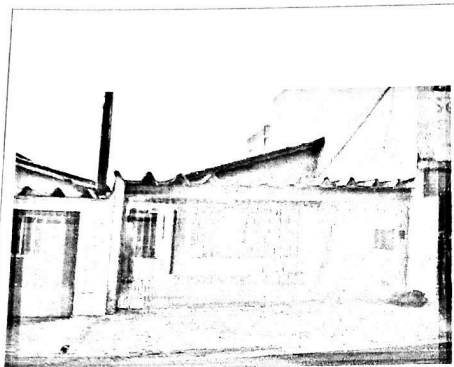
Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

ANEXO V
DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

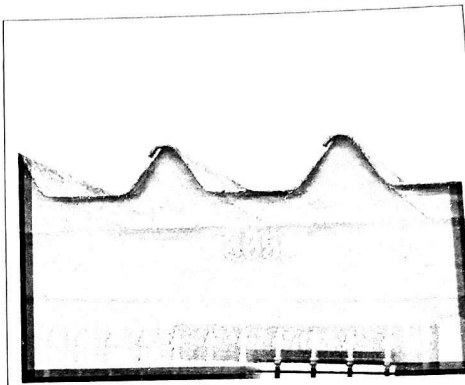
558

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

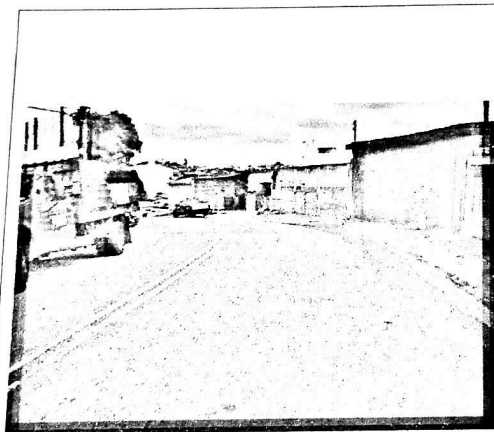
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



CASA 1 - FACHADA



IDENTIFICAÇÃO



VIA DE ACESSO - AV. EDILÚ



VIA DE ACESSO - AV. EDILÚ

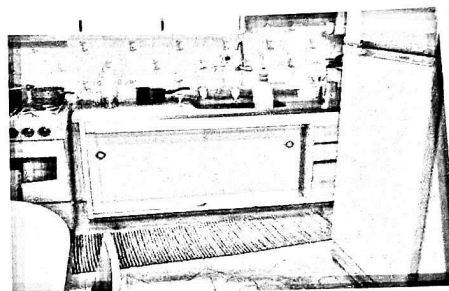
559

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

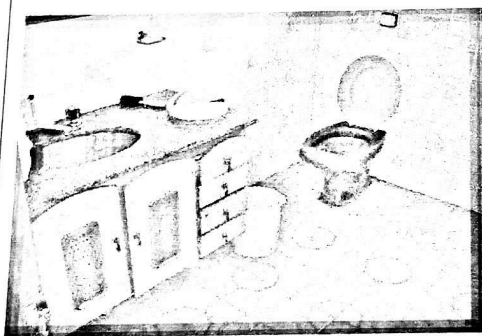
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



CASA 1 - SALA DE ESTAR



CASA 1 - COZINHA



CASA 1 - BANHEIRO

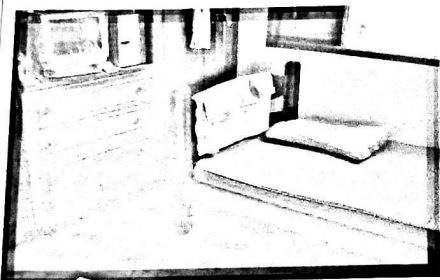


CASA 1 - QUARTO

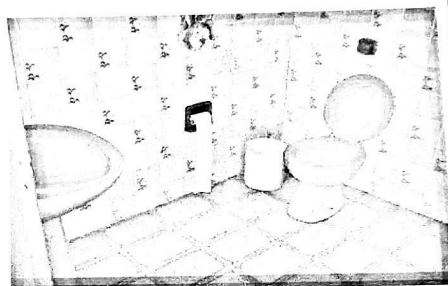
560

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

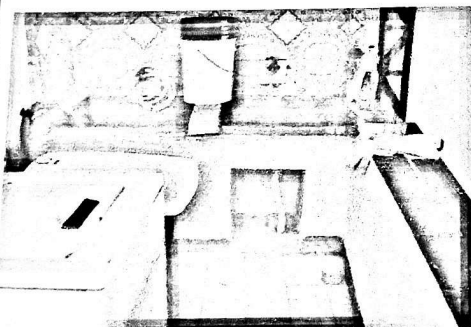
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



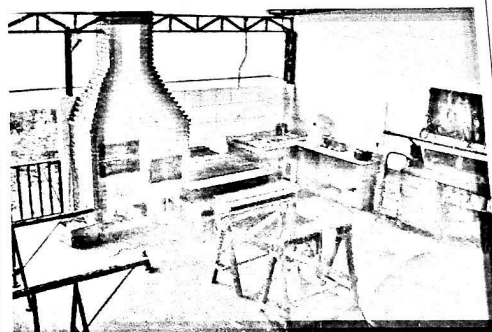
CASA 1 - QUARTO



CASA 1 - BANHEIRO



CASA 1 - ÁREA DE SERVIÇO



CASA 1 - COBERTURA FUNDOS

561

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

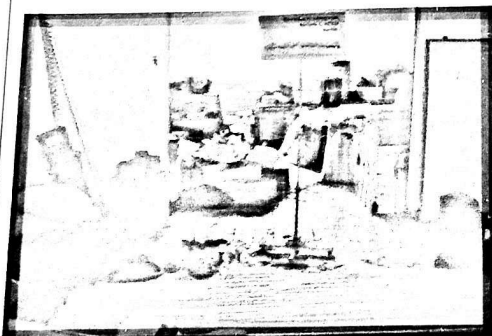
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



CASA 2 - FACHADA



CASA 2 - PISO TÉRREO



CASA 2 - PISO SUPERIOR



CASA 2 - PISO SUPERIOR

562

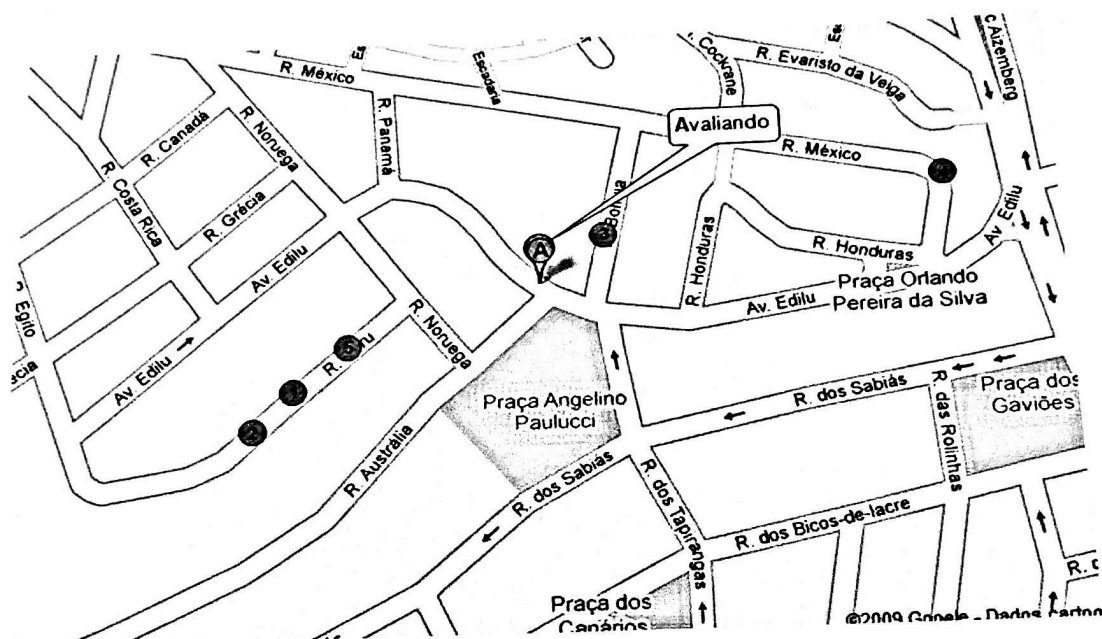
Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

ANEXO VI

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Fone: (0xx11) 9946-4315 – e-mail: filipesant@ig.com.br