

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA
Arquiteto e Urbanista

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES - SP

PROCESSO NR DE ORDEM 20/3/05
068.01.2005.023987-6/000000-000

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA, arquiteto e urbanista, registrado no CREA no. 5060044403/D, Cédula de Identidade no. 14.338.759, perito judicial nomeado nos autos da ação de desapropriação, que BANCO SAFRA S/A move em contra a AGRI-COMERCIAL DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS LTDA e outros), processo que tramita nesta Vara e respectivo Cartório, após proceder diligências e estudos necessários, vem respeitosamente trazer suas conclusões e suas razões, a saber, no seguinte:

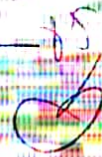
FAUDO PERICIAL

Ribeirão Pires, 14 de outubro de 2011


Douglas Carvalho da Fonseca
CREA 5060044403/D

Rua Áustria, nº 547, Jardim Dois Metros, Ribeirão Pires - SP, Cep 09402-080
Fone: 4623-3418

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA -
Arquiteto e Urbanista



LAUDO PERICIAL

Autos

Processo nº. 2073/05 – Execução de Título Extrajudicial

Requerente

BANCO SAFRA S/A

Requerido

*LAGE COMERCIAL DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS LTDA e
outro(s)*

Rua Áustria nº 547, Jardim Dois Melros, Ribeirão Pires - SP Cep 09402-080
fone: 4823-5418



DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA -
Arquiteto e Urbanista

86
C

SUMÁRIO

I - PRELIMINARES

II - VISTORIA

III - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

V - CONCLUSÃO

VI - ENCERRAMENTO

ANEXOS

ANEXO 1 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO 2 - PLANTA DO IMÓVEL

C

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA -
Arquiteto e Urbanista

I - Preliminares

1 - Sobre a Ação:

1.1 - **Requerentes:** BANCO SAFRA S/A

1.2 - **Requerido:** LAGE COMERCIAL DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS LTDA e outro(s),

1.3 - **Tipo:** Trata-se de Ação de Execução de Título Extrajudicial

1.4 - **Processo n°** 2073/05

Consta que na inicial

Alegam as Requerentes que,

1. O imóvel do requerido, foi dado como garantia ao cumprimento de todas as obrigações advindas da cédula de crédito n° 732.830-1 firmada entre as partes, conforme cláusula 3.1 do pacto, foi outorgada garantia hipotecária cedular, em segundo grau, por Antonio Lage e Silva e sua esposa Maria da Gloria Costa e Silva.

2. Tendo em vista o inadimplemento da referida cédula de crédito pela Executada, a partir da 11ª parcela, do total de 24 parcelas, o exeqüente vem ajuizar a presente ação executiva.

II – Vistoria

1.1– Caracterização do terreno:

Lote urbano possui frente ao nível do logradouro. De esquina, uso misto residencial e comercial.

1.2– Localização:

Quadra: G

Lote: 20

Loteamento: Vila Bussocaba

R.: Rua Alfredo Sturlini, Nº 196

Perímetro Urbano - Osasco - SP.

Imóvel Inscrito na Prefeitura sob nº 23242.12.19.0001.00.000

Matriculado sob nº 47.175 do 1º Cartório de Imóveis de Osasco

1.3– Aspectos Físicos:

O lote Apresenta formato irregular, com topografia em aclave, seco, servido pelos melhoramentos e equipamentos públicos básicos, tais como: rede de água potável, rede de águas pluviais, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica e transporte coletivo, guias sarjetas e pavimentação asfáltica.

1.4 – Áreas

Dimensões: 7,00m no alinhamento da Rua Alfredo Sturlini; 20,30m em curva; 8,70m de frente para a Rua (2) Caetano Poli; do lado direito de quem da rua olha o terreno mede 22,00m, onde confronta com o lote 19; do outro lado mede 10,80m confrontando com o lote 21.

Área total= 343,00m²

1.5 – Utilização e Vocação:

O referido lote está inserido em Loteamento de uso misto ou seja residencial e comercial.

Enquadra-se nas características do Grupo I – Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal

2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio

Que conforme a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE – 2005, compreendem as regiões dotadas de infra-estrutura básica e ocupadas com predominância de casas e rara presença de comércio. com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

1.6 – Descrição da Edificação

1.1 Tipo – Uso Misto - Comercial e Residencial

1.2 Programa Arquitetônico –

Térreo: Composto por Salão Comercial, Almojarifado, Escritório, 02 Banheiros.

1º Pavimento: Composto por Salão de Festas, Almojarifado, Cozinha, Despensa e 02 Banheiros.

2º Pavimento: Composto por 06 salas e 02 banheiros

Memorial Descritivo – Trata-se de uma edificação construída em alvenaria de blocos, revestida internamente e externamente com argamassa e pintura a base de PVA, revestimentos com azulejos nas áreas molhadas. Os pisos dos cômodos foram executados com piso cerâmico. A cobertura com laje e telhas de fibrocimento.

Área Edificada Total: 657,39m²

1.3 Uso – Comercial

1.4 Padrão – Médio

1.5 Idade Aparente – 25 anos

1.6 Estado da Construção – A edificação não apresenta problemas estruturais aparentes, e se encontra em regular estado de conservação

Vistoria realizada em 11.10.2011

Rua Áustria nº 547, Jardim Dois Melros, Ribeirão Pires - SP Cep 09402-080
fone: 4823-5418

90


III- Avaliação

1 - Avaliação do Terreno

1.1 - Metodologia

O terreno foi comparado a outros semelhantes, ofertados no mercado imobiliário da região, e homogeneizados pelo Tratamento por Fatores embasados na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e atendendo a boa técnica da engenharia de avaliações. Em conformidade com as NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da ABNT.

1.2 - Amostras

São imóveis que possuem semelhanças tais, passíveis de sofrer homogeneização para comparação com o imóvel avaliando.

O Signatário realizou pesquisas com corretores das imobiliárias abaixo relacionadas, com o objetivo de buscar ofertas, transações e opiniões para apurar o real valor de mercado do avaliando.

- IMOB. TORRES- Corretor: Katia
- NUNES IMÓVEIS - Corretor: Ana Lucia
- ESPERANÇA IMÓVEIS - Corretor: Vanderlei
- ZEQUINHA IMÓVEIS - Corretor: Barbosa
- LIBRA IMÓVEIS - Corretor: Valter
- NOVA CASA IMÓVEIS - Corretor: Rosana

1.3 - Critérios

Foram coletadas 09 amostras de ofertas e transações em áreas próximas do imóvel em questão, que foram homogeneizadas pelos fatores de ajuste previsto na Norma do IBAPE, conforme tabela abaixo:

ZONA	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente Do Fator Frente	Expoente Do Fator Profundidade	Múltiplas Frentes ou esquinas	Coef. De área	Área de Referência Do Lote (m ²)	Intervalo Característico De áreas (m ²)
2ª	Fr	Pmi	Pma	"p"	"p"	Ce	Ca		
Residencial Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica	250	250-500





1.3.1 - Fatores Previstos:

1.3.1.1 – Oferta ou Fonte (Fr)

TIPO DE EVENTO	Fr
Opinião	0,80
Oferta	0,90
Venda	1,00

1.3.1.2 – Fator Profundidade: Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para a zona:

$$P_{mi} = 25 \text{ e } P_{ma} = 40$$

Entre este intervalo, admite-se que o fator profundidade Cp é igual a 1,00.

1.3.1.3 – Fator Testada: Função Exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$

Sendo a Frente de referência para o estudo = 10m e expoente = 0,20 (conforme tabela I acima descrita)

1.3.1.4- Fator Localização:

Considerando que os índices fiscais estão desatualizados em relação a realidade do mercado no local.

Índice de Localização : 1,00 (paradigma)

1.3.1.5 – Fator Topografia (Ft)

$$F_t = \frac{I_{tp}}{I_{te}}$$



Onde:

I_{tp} – Índice ou “peso” do paradigma, conforme tabela abaixo;

I_{te} – Índice ou “peso” do imóvel considerado, conforme tabela abaixo;

CARACTERÍSTICA	PESO
Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Abaixo do nível da rua até 1,00	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

1.3.1.6- Consistência do Terreno (F_c)

$$F_c = \frac{I_{cp}}{I_{ce}}$$

Onde:

I_{cp} – Índice ou “peso” do paradigma, conforme tabela abaixo;

I_{ce} – Índice ou “peso” do imóvel considerado, conforme tabela abaixo;

CARACTERÍSTICA	PESO
Seco	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede Ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio Terreno, situado em posição mais alta	0,90
Terreno situado em região inundável e que é Atingido ou afetado periodicamente pela inundação	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

1.3.2 – FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO

1.3.2.1 – Tratamento das Amostras:

Na homogeneização (tratamento de elementos amostrais semelhantes da pesquisa), foi ajustado dos dados à situação paradigma para obtenção do Vu (Valor Unitário) através da formula prevista na norma.

$$V_U = V_O \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1)]\}$$

1.3.2.2 – Na Avaliação:

Para determinar o valor do Terreno Avaliando, foi ajustado o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando: através da formula prevista na norma.

$$V_T = V_U / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Onde:

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

V_o = Valor de Oferta (ou transação)

V_T = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma).

A_t = Área do terreno

$F_1, F_2, F_3 \dots F_n$ = Fatores calculados para Coeficiente de Testada (C_t), de Profundidade (C_p), Localização (FL), etc... do elemento comparativo em relação à situação paradigma.

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA -
Arquiteto e Urbanista

24
0

PESQUISAS

Rua Áustria nº 547, Jardim Dois Melros, Ribeirão Pires - SP Cep 09402-080
fone: 4823-5418

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2011

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Santo Antonio

NÚMERO : 2267

COMP. : BARRO : VL Bussocaba

CIDADE : OSASCO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 175,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 300,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 953,75
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 331.928,46 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 580.000,00
 MOBILIÁRIA: Zezinho
 CONTATO: Zezinho TELEFONE: (11)3682-5355
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.086,12
TESTADA Cf: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.139,02
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.048,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,2
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: -0,10		

96
Q

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 11/10/2011

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Q

97

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2011
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Santo Antonio NÚMERO : 2281
 COMP. : BAIRO : Vi. Bussocaba CIDADE : OSASCO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 330,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa proletário CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor
 COEF. PADRÃO: 0,576 IDADE REAL : 1 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,397 CUSTO BASE (R\$): 953,75
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 32.714,39 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 600.000,00
 MOBILIÁRIA : Imob. Libra
 CONTATO : Valter TELEFONE : (11)3684-1010
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.537,23
TESTADA Ct : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.383,51
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,10		

98
②

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 11/10/2011

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

[Handwritten signature]

99

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2011

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Santo Antonio

NÚMERO : 2291

COMP. : BAIRRO : Vl. Bussocaba

CIDADE : OSASCO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 330,00 TESTADA - (cl) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa rústico CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem v alor
 COEF. PADRÃO: 0,420 IDADE REAL : 1 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,397 CUSTO BASE (R\$): 953,75
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 23.854,24 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 700.000,00
 MOBILIÁRIA : Imob. Libra
 CONTATO : Valter TELEFONE : (11)3684-1010
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.836,81
TESTADA Cl : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.653,12
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,10		

100
C

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 11/10/2011

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



C

107
①

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2011

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Santo Antonio

NÚMERO : 2757A

COMP.: BAIRRO : Vl. Bussocaba

CIDADE : OSASCO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 262,00 TESTADA - (cl) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,20
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa rústico CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor
 COEF. PADRÃO: 0,420 IDADE REAL : 1 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,397 CUSTO BASE (R\$): 953,75
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 23.854,24 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 650.000,00
 MOBILIÁRIA : Fernandes
 CONTATO : Fernandes TELEFONE : (11)9605-6000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.141,78
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.927,60
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : -0,10		

[Handwritten signature]

108

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011

DATA DA PESQUISA : 11/10/2011

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 4

FOTO Nº 1



108

103
②

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2011

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. SANTO ANTONIO

NÚMERO : 1996

COMP. : BARRIO : Vl. Bussocaba

CIDADE : OSASCO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 546,00 TESTADA - (cf) m 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa rústico (-) CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor

COEF. PADRÃO: 0,360 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,288 CUSTO BASE (R\$): 953,75

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 14.832,72 VALOR ARBITRADO (R\$): 20.000,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 800.000,00

MOBILIÁRIA : Imobiliária Torres

CONTATO : Kátia

TELEFONE : (11)3682-0255

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.282,05
TESTADA Cf : -0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.070,41
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8349
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,10		

②

104
Q

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 11/10/2011

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Q

105

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2011
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Caetano Polio Lado do nº 23 A NÚMERO : s/n
 COMP. : BARRO : Vl. Bussocaba CIDADE : OSASCO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Az) m²:	272,00	TESTADA - (ct) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	27,20
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 450.000,00
 MOBILIÁRIA : Direto com o Proprietário
 CONTATO : Cleber TELEFONE : (11)6507-6000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.488,97
TESTADA Ct : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.340,07
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,10		

[Handwritten signature]

106
☺

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011

DATA DA PESQUISA : 11/10/2011

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 6



FOTO Nº 1

FOTO DO ELEMENTO 01

☺

107

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2011
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Machado de Assis NÚMERO : 290
 COMP. : BAIRRO : VI Bussucaba CIDADE : OSASCO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 810,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 81,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa rústico CONSERVAÇÃO: h - entre reparos importantes e sem valor
 COEF. PADRÃO: 0,420 IDADE REAL: 1 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,397 CUSTO BASE (R\$): 953,75
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 23.854,24 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.600.000,00
 MOBILIÁRIA: Imobiliária Zequinha TELEFONE: () -
 CONTATO: Barbosa
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	1.748,33
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.573,50
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,10				

107

108
⊗

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 11/10/2011

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



⊗

109

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2011
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Patrício Calafrio NÚMERO : 78
 COMP. : BARRO : Vl. Bussocaba CIDADE : OSASCO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 320,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 32,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 225,38 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 953,75
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 235.662,04 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 780.000,00
 MOBILIÁRIA : Nunes Imóveis
 CONTATO : Ana Lucia TELEFONE : (11)3688-4002
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.457,31
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.311,58
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,10		

(Handwritten mark)

110
D

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 11/10/2011

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

ÍNDICE DA FOLHA 9

NUMERÇÃO FUNDIÁRIA: 024502 - SP - 2011 AUTIDADE: DATA DA REGISTRAÇÃO: 11/02/2011
 EST: QUADRA: ÍNDICE LOCAL: 1.00 CHAVE REGISTRAR:

ÍNDICE DA LOCALIZAÇÃO

RUBRICA: R. Pontes Cordeiro NÚMERO: 03
 COM: BARRIO: R. Salsoduro CIDADE: 024502 - SP
 UF: UF: SP

ÍNDICE DA REGIÃO

MEMORIAIS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 VERDEZAS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

ÍNDICE DO TERRENO

ÁREA (m²): 250,00 TERRENO (m): 10,00 PROF. EDIM. (Pm): 25,00
 ACURRADO: Direto FORNATO: Regular EGUNA: Não
 URBAN: Direto
 DISTRIBUIÇÃO: Não

ÍNDICE DA BENFEITORIA

TIPO DE OBRAS: Casas TIPO DA OBRAS: Residência ÁREA CONSTRUIDA: 150,00 m²
 NÍVEL CONSTR. 150,00 m² CONSERVAÇÃO: 1 - Regular
 DEP. FUNDIÁRIO: 1 ANO DATA REAL: 21/01/2011 CATEG. DE DEPRECIACÃO (IC): 1,67 DISTRIBUIÇÃO (R\$): 750,00
 R\$ 1 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 4.275,25 VALOR ARBITRADO (R\$): 1,00

ÍNDICE DA TRANSAÇÃO

VALOR: Direto VALOR DO IMÓVEL (R\$): 250.000,00
 MOBILIAR: Esperança imóvel
 OUTROS: Vendedor TELEFONE: 111358-4455
 PATRONATO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/TABULAÇÃO
REGULAÇÃO (R\$): 0,00	FA ADICIONAL (T): 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1254,69
PREÇO (R\$): 0,00	FA ADICIONAL (Z): 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1253,99
REPRESENTAÇÃO (R\$): 0,00	FA ADICIONAL (S): 0,00	VARIACÃO: 104000
PREÇO MÚLTIPLO (R\$): 0,00	FA ADICIONAL (A): 0,00	VARIACÃO ATUALIZADO: 110000
CONSERVAÇÃO (R\$): 0,00	FA ADICIONAL (E): 0,00	
ÁREA (R\$): 0,00	FA ADICIONAL (B): 0,00	
ESPERANÇA (R\$): -0,10		

112
2

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2011

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 11/10/2011

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



[Handwritten signature]

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA -
Arquiteto e Urbanista

1.3.2.3 – Valores Unitários Básicos:

ELEMEN.	ÁREA	TESTADA	PROFUND.	VLR ORFER	VALOR UNIT.BAS
1	175	5	35	580.000,00	RS 1.086,12
2	330	10	33	600.000,00	RS 1.537,23
3	330	10	33	700.000,00	RS 1.836,81
4	262	10	26,20	650.000,00	RS 2.141,78
5	546	14	39	800.000,00	RS 1.282,05
6	272	10	27,20	450.000,00	RS 1.488,97
7	810	10	81	1.600.000,00	RS 1.748,33
8	320	10	32	780.000,00	RS 1.457,31
9	250	10	25	550.000,00	RS 1.814,88

1.4 – Cálculo do Terreno Avaliando:

DADOS DO AVALIANDO:

LOCAL: R Alfredo Sturlini - LOTE "20" - QUADRA "G"
 ÁREA = 343,00m²
 ESQUINA: SIM
 INDICE LOCALIZAÇÃO: 1,00
 TESTADA: 17,15M
 TOPOGRAFIA: Em Aclive
 CONSISTÊNCIA: Seco

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS

$$V_U = V_O \times \{1 + [(C_f - 1) + (F_p - 1) + (F_L - 1) + (F_T - 1) + (F_c - 1)]\}$$

Rua Áustria nº 547, Jardim Dois Melros, Ribeirão Pires - SP Cep 09402-080
 fone: 4823-5418

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA –
Arquiteto e Urbanista

Elemento	Unitários Originais (R\$/m ²)	Unitários Homogeneizados (R\$/m ²)
1	R\$ 1.086,12	R\$ 1.139,02
2	R\$ 1.537,23	R\$ 1383,51
3	R\$ 1.836,81	R\$1.653,12
4	R\$ 2.141,78	R\$1.927,60
5	R\$ 1.282,05	R\$1.070,41
6	R\$ 1.488,97	R\$1.340,07
7	R\$ 1.748,33	R\$1.573,50
8	R\$ 1.457,31	R\$1.311,58
9	R\$ 1.814,88	R\$1.633,39
Média	R\$ 1.531,46	R\$ 1.388,07
Desvio Padrão	264,16	219,07
-30%	R\$ 1.072,02	R\$ 971,65
+30%	R\$ 1.990,90	R\$ 1.804,50
Coef. De Variação %	17,25	15,78

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 1.546,20/m²

Intervalos de Confiança (80%): Avaliando

Mínimo= R\$ 1.414,06

Máximo= R\$ 1.678,34

Intervalos de Confiança (80%): Paradigma

Mínimo= R\$ 1.278,47

Máximo= R\$ 1.497,67

Valor Final do Terreno

$$V_T = V_{uh} / \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) + \dots + (F_n-1)]\} \times A_t$$

= R\$ 1.546,20 x 343,00 m² = R\$ 530.346,50 (Quinhentos e Trinta Mil, Trezentos e Quarenta e Seis Reais e Cinquenta Centavos)

GRAU DE PRECISÃO III

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA –
Arquiteto e Urbanista

115
2

2 – Avaliação das Benfeitorias

2.1 – Metodologia

Para apurar o valor das benfeitorias, foi utilizado o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, observando o padrão construtivo das benfeitorias da tabela publicada em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP. Também foi depreciada pelo estado de conservação e a idade das benfeitorias através do critério de Ross-Heidecke.

2.2 – Critérios

2.2.1 -Tabela do Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, conforme a seguir:

OK

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA -
Arquiteto e Urbanista

116
D

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Mé- di- o	Máxi- mo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49			
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL		2.1-	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
	2.1.2- Padrão Simples		Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
	2.1.3- Padrão Médio		Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
	2.1.4- Padrão Superior		Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5- Padrão Fino		2,532	3,066	3,600	
2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61					

Rua Áustria nº 547, Jardim Dois Melros, Ribeirão Pires - SP Cep 09402-080
fone: 4823-5418

D

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA -
Arquiteto e Urbanista _____

Pelo padrão construtivo e projeto arquitetônico diferenciado, o signatário avaliou que o avaliando enquadra-se no padrão:

2-Comercial-Serviços, 2.1 – Comercial, 2.1.3 – Padrão Médio Sem elevador
Pela condição de conservação e padrão construtivo a edificação foi enquadrada no Intervalo de Valores: **médio = 1,656**

2.2.2 - Critério De Ross-Heidecke.

Para a depreciação física da edificação e atribuição do Fator “k”, utilizou-se a tabela de Ross-Heidecke.

Pelo mesmo critério referente ao estado de conservação da edificação, descrito no item 2.1, atribui-se a condição “d” – Entre regular e reparos simples.

2.2.3 - Idade Estimada:

25 anos

2.2.4- Custo Unitário Básico do Estado de São Paulo (SINDUSCON-SP)

CUB – Padrão R8N SET/2011 = R\$953,75/m²

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA –
Arquiteto e Urbanista

2.2.5 – Calculo do Valor das Benfeitorias

118
22

**AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL
AVALIADO**

TÉRREO E 1º
PAVIMENTO

PADRÃO	medio	Área construída (M2)	657,39
VALOR DA CONSTRUÇÃO R8-N SET/2011 SINDUSCON		R\$ 953,75	
FATOR K DE CONVERSÃO =		1,656	
Para residencial do grupo Casa padrão médio			
Valor do m2 construção com fator de correção pelo padrão			R\$ 1.579,41
idade	25anos		
Fob (fator obsoleto)	I/V	25	50
tabela de Ross-heidecke	padrão de conservação "d"	K=42,6	0,5 50%
	d=	$\frac{100-K}{100}$	$\frac{100-42,6}{100}$
	d=	0,574	
Valor unitário da construção		R\$ 906,58	
Valor da construção		R\$ 595.977,50	

Valor das Benfeitorias = R\$ 595.977,50 (Quinhentos e Noventa e Cinco mil, Novecentos e Setenta e Sete Reais e Cinquenta Centavos)

GRAU DE PRECISÃO II

3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

VTI = VT (VALOR DO TERRENO) + VB (VALOR DAS BENFEITORIAS)

RS 530.346,50 + RS 595.977,50

Valor Total do Imóvel = RS 1.126.324,00 (Um milhão, Cento e Vinte e Seis Mil, Trezentos e Vinte e Quatro Reais)

Rua Áustria nº 547, Jardim Dois Melros, Ribeirão Pires - SP Cep 09402-080
fone: 4823-5418

[Handwritten mark]

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA -
Arquiteto e Urbanista_____

V – CONCLUSÃO

119
Q

A conclusão resume-se pela vistoria e descrição dos imóveis, e fixação do valor Final do imóvel em: **RS 1.126.324,00 (Um milhão, Cento e Vinte e Seis Mil, Trezentos e Vinte e Quatro Reais)**

Rua Áustria nº 547, Jardim Dois Melros, Ribeirão Pires - SP Cep 09402-080
fone: 4823-5418

Q

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA -
Arquiteto e Urbanista

120
①

VI – ENCERRAMENTO

Por nada mais a esclarecer, a perícia encerra o presente laudo que consta de 37 folhas, todas rubricada sendo esta última assinada, além do anexo I (ilustrações fotográficas) e anexo II (Planta do Imóvel)



ARQTº DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA
CREA 5060044403/D

Rua Áustria nº 547, Jardim Dois Melros, Ribeirão Pires - SP Cep 09402-080
fone: 4823-5418



DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA –
Arquiteto e Urbanista

127
D

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Rua Áustria nº 547, Jardim Dois Melros, Ribeirão Pires - SP Cep 09402-080
fone: 4823-5418

D



1.2.3
Q

FOTO 1 – VISTA FRONTAL DO IMÓVEL



FOTO 2 – VISTA FRONTAL DO IMÓVEL

Rua Áustria nº 547, Jardim Dois Melros, Ribeirão Pires - SP Cep 09402-080
fone: 4823-5418

OK

123
6



FOTO 3 – VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO



FOTO 4 – VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO

Rua Áustria nº 547, Jardim Dois Melros, Ribeirão Pires - SP Cep 09402-080
fone: 4823-5418

A handwritten signature or mark in black ink, located at the bottom right of the page.

DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA –
Arquiteto e Urbanista



124
OK

FOTO 5 – VISTA DO 1º PAVIMENTO – SALÃO DE FESTAS



FOTO 6 – VISTA DO 1º PAVIMENTO – SALÃO DE FESTAS

Rua Áustria nº 547, Jardim Dois Melros, Ribeirão Pires - SP Cep 09402-080
fone: 4823-5418

OK

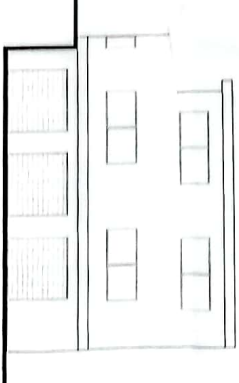
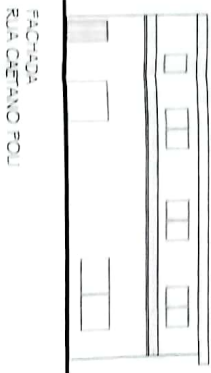
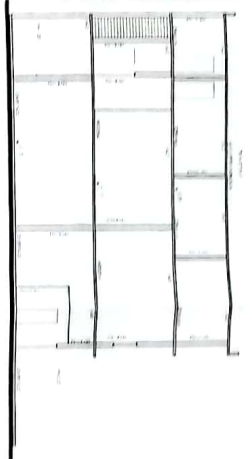
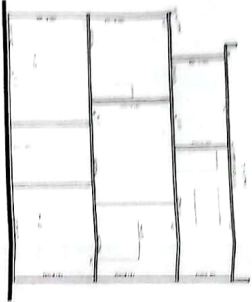
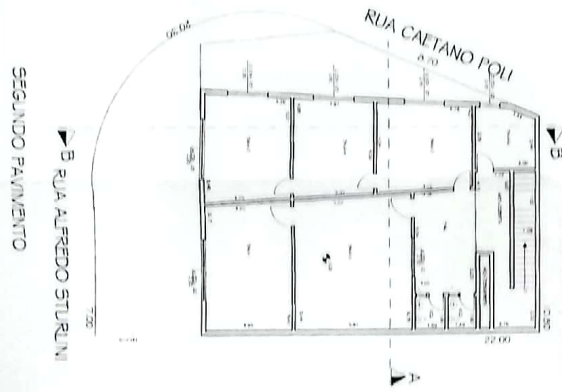
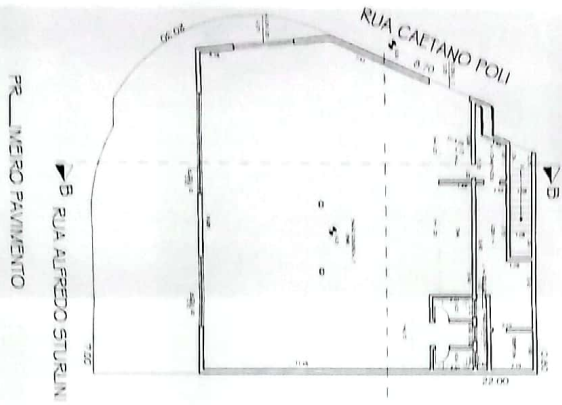
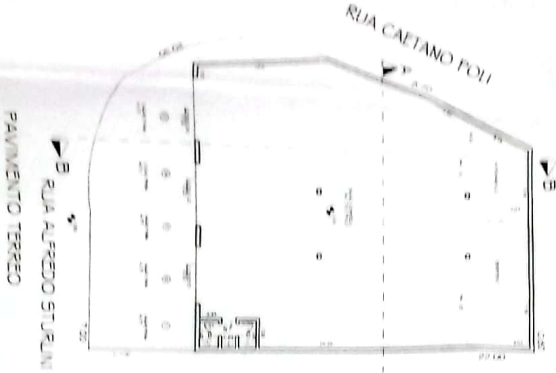
DOUGLAS CARVALHO DA FONSECA -
Arquiteto e Urbanista

125
2

ANEXO 2 – PLANTA DO IMÓVEL

Rua Áustria nº 547, Jardim Dois Melros, Ribeirão Pires - SP Cep 09402-080
fone: 4823-5418

DS



QUADRO DE DIMENSÃO E VOLUMETRIA DO PROJETO

ÁREA	VALOR (m²)	VOLUME (m³)
TERRAÇO	1.100,00	0,00
PAVIMENTO TERRENO	2.200,00	0,00
PRIMEIRO PAVIMENTO	2.200,00	2.200,00
SEGUNDO PAVIMENTO	2.200,00	2.200,00
TOTAL	8.500,00	4.400,00



NOTAS

1. OBRAS DE RECONSTRUÇÃO DO PAVIMENTO TERRENO, PRIMEIRO E SEGUNDO PAVIMENTOS.

2. RECONSTRUÇÃO DA FACIADA DE RUA ALFREDO STURINI.

3. RECONSTRUÇÃO DA FACIADA DE RUA CAETANO POLI.

4. RECONSTRUÇÃO DO TERRAÇO.

PLANTA DE CONSERVAÇÃO

CONSERVAÇÃO DE BEM PATRIMÔNIO CULTURAL

RUA ALFREDO STURINI, ENGENHEIRO CARLOS CAETANO, LOTE Nº 02, CORUA E VILA RESERVOÁRIAS, OSARZÓIS, SÃO PAULO.

PROFESSOR: ANTONIO LAZZE E SILLER

CONSERVADOR: ZENÃO DE MOURA BILHO



PROFESSOR

ANTONIO LAZZE E SILLER

CONSERVADOR

ZENÃO DE MOURA BILHO