

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM DE BARUERI.**

Processo nº 1007371-61.2018.8.26.0068

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco, arquiteto,
perito nomeado nos autos da

CARTA PRECATÓRIA

movida por

NOVA PORTFOLIO PARTICIPAÇÕES S/A

contra

AUSTIN RATING SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA e OUTROS

tendo vistoriado o imóvel e coligido os elementos
que entendeu necessários para avaliá-lo, vem, mui respeitosamente, à
presença de Vossa Excelência para apresentar as conclusões a que chegou,
consubstanciadas no seguinte

LAUDO

1.0 - IMÓVEL AVALIANDO

O signatário foi honrado com a nomeação para avaliar o Imóvel Urbano, objeto da matrícula nº **97.679** do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP, localizado na **Alameda Rouxinol, 10** constituído pelo **LOTE Nº 01**, da **QUADRA Nº 23**, integrante do loteamento denominado **“ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS”**, situado no município de Barueri – SP.

2.0 - VISTORIA

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, nos dias **25 e 29/09/2018**, o signatário como sói proceder tirou várias fotografias, apresentadas a seguir, comprobatórias da vistoria, que ilustram e dão boa noção do imóvel em questão.



Foto nº 1 - Vista frontal do imóvel, localizado na Alameda Rouxinol, nº 10 – “Aldeia da Serra – Residencial Morada dos Pássaros” – Barueri – SP, objeto da presente vistoria.



Foto nº 2 - Vista da Identificação do Condomínio Residencial.



Foto nº 3 - Vista da Portaria da “Aldeia da Serra – Residencial Morada dos Pássaros.”



Foto nº 4 - Vista da Alameda Rouxinol, defronte ao imóvel avaliando.

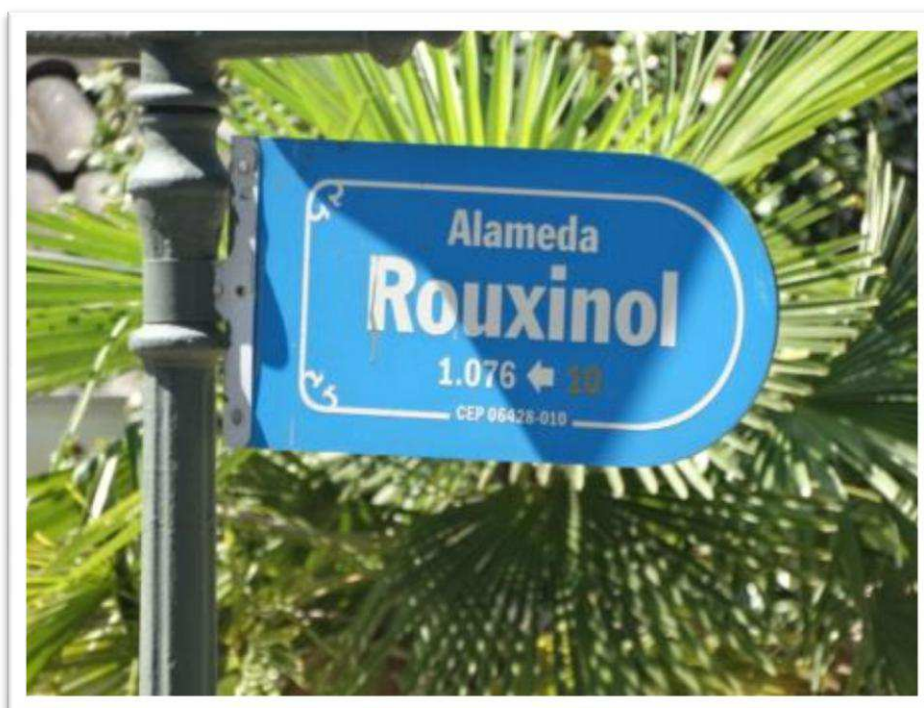


Foto nº 5 - Vista da placa de identificação do logradouro que entesta o imóvel avaliando.



Foto nº 6 - Vista do número de identificação do imóvel avaliando.



Foto nº 7 - Vista parcial da fachada frontal do imóvel avaliando – Em destaque a porta de entrada social da residência.



Foto nº 8 - Vista parcial da fachada frontal do imóvel avaliando.
Aspectos externos do portões das garagens.

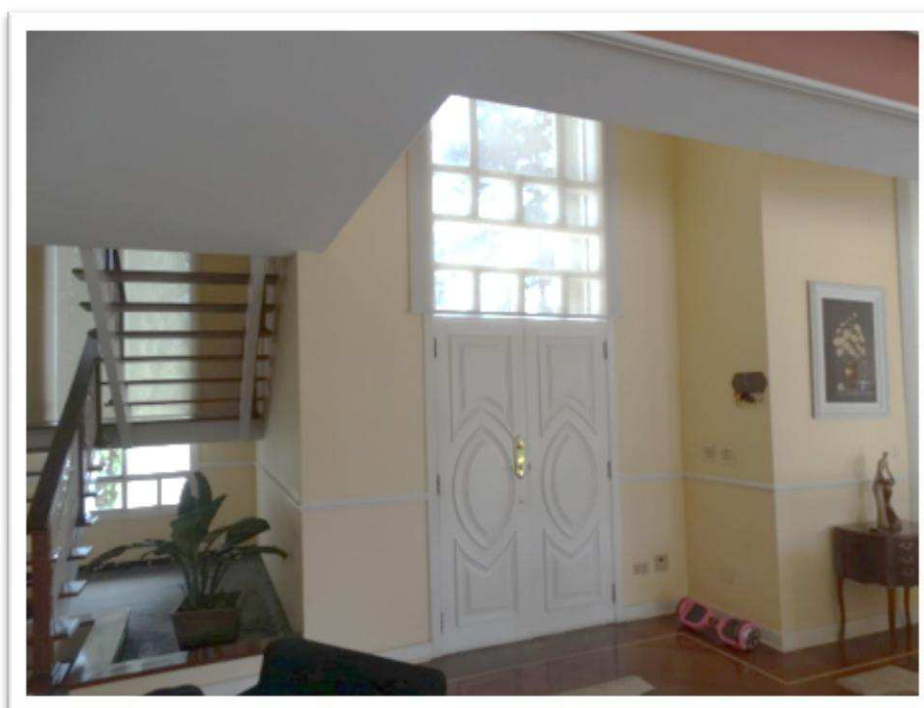


Foto nº 9 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da entrada social.

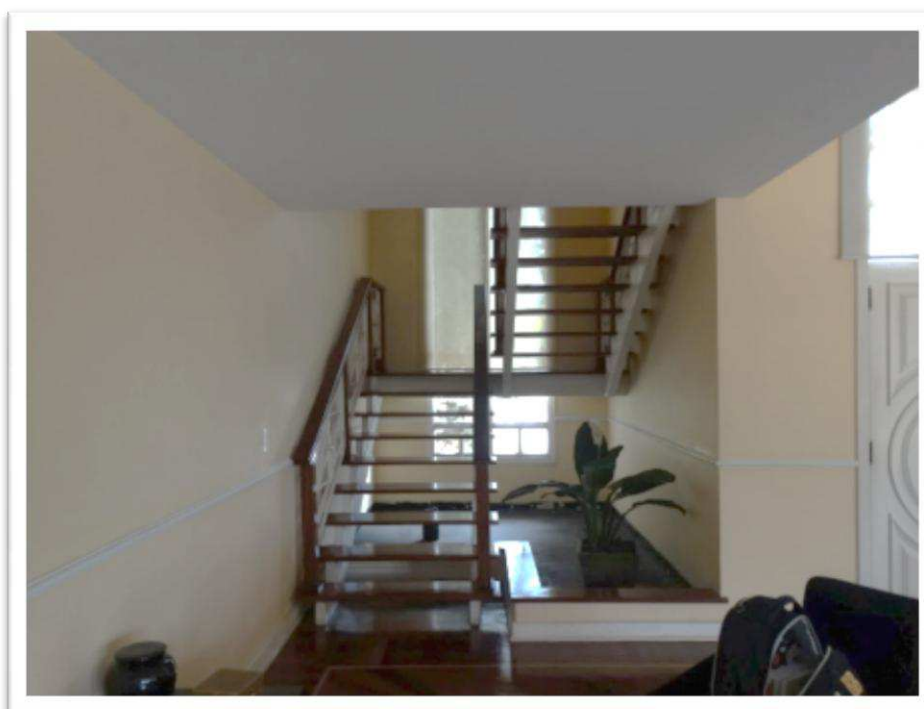


Foto nº 10 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Escada de acesso ao pavimento superior.

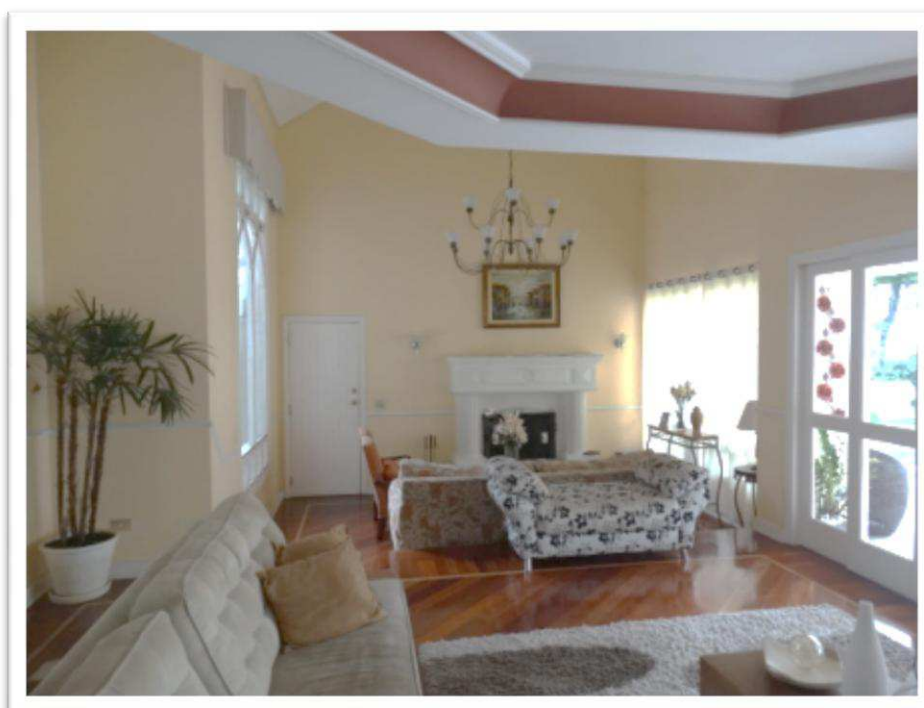


Foto nº 11 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos das Salas de Estar e de Lareira. Ao fundo Porta de acesso à Garagem.

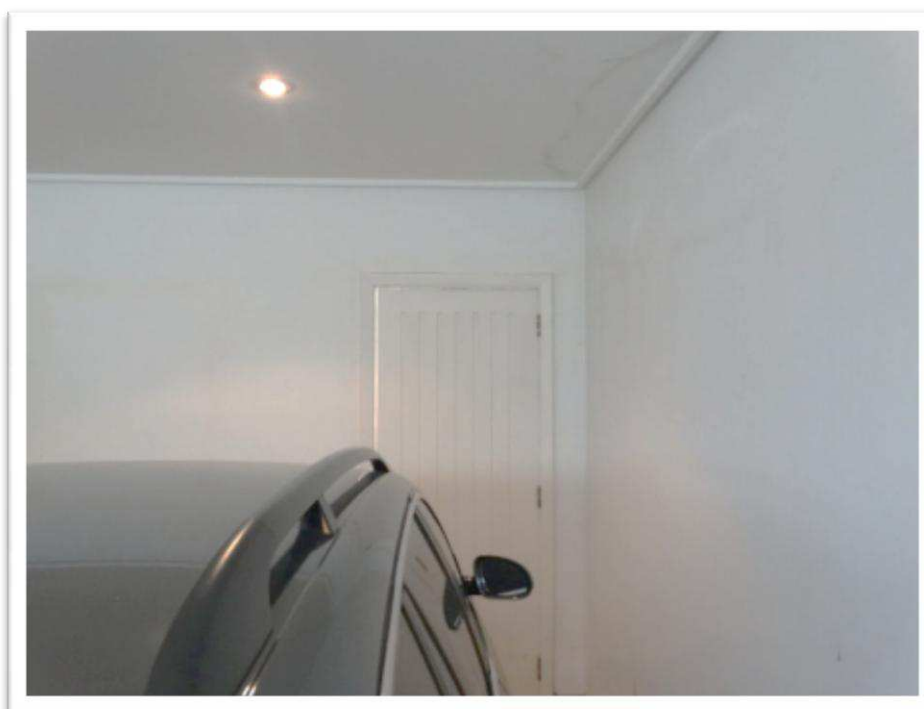


Foto nº 12 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Garagem.

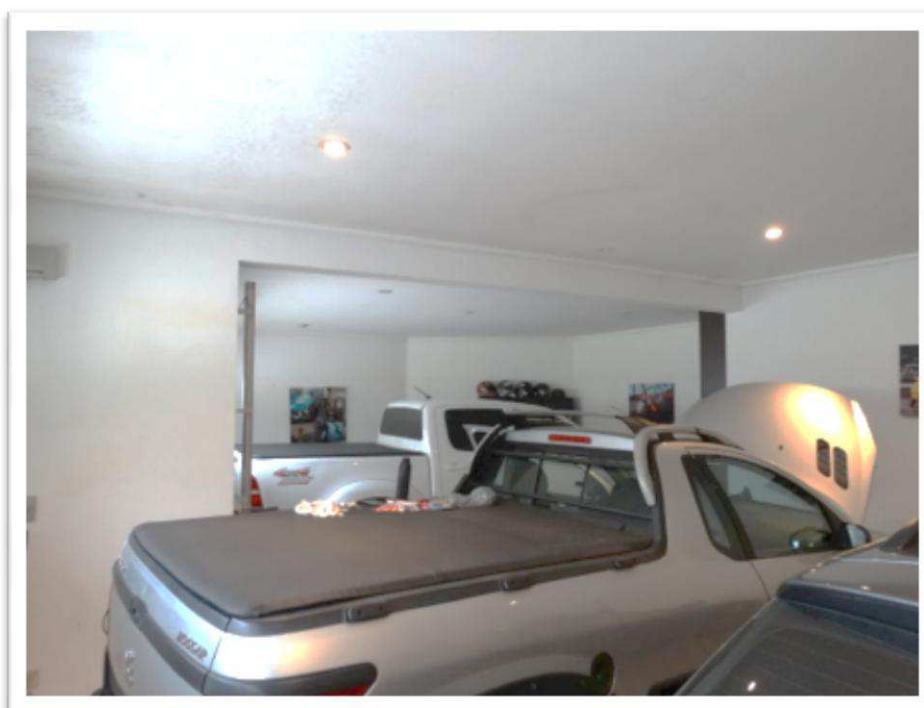


Foto nº 13 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Garagem.

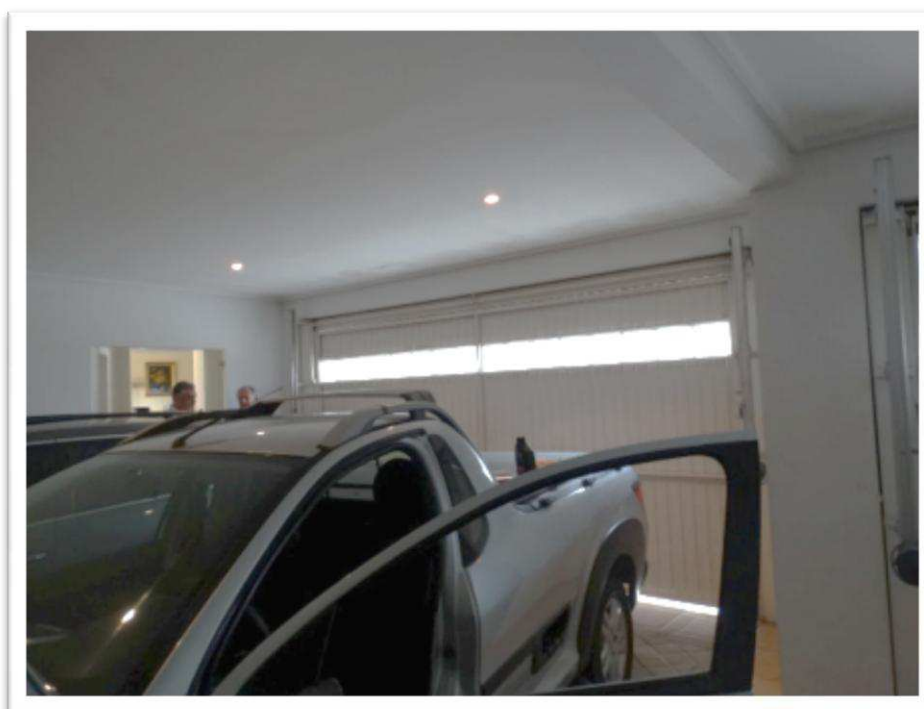


Foto nº 14 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Garagem.

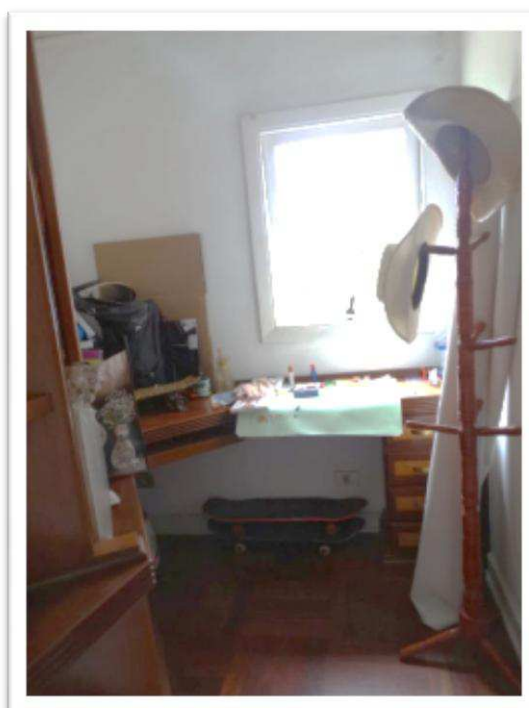


Foto nº 15 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos do Escritório junto à Garagem.

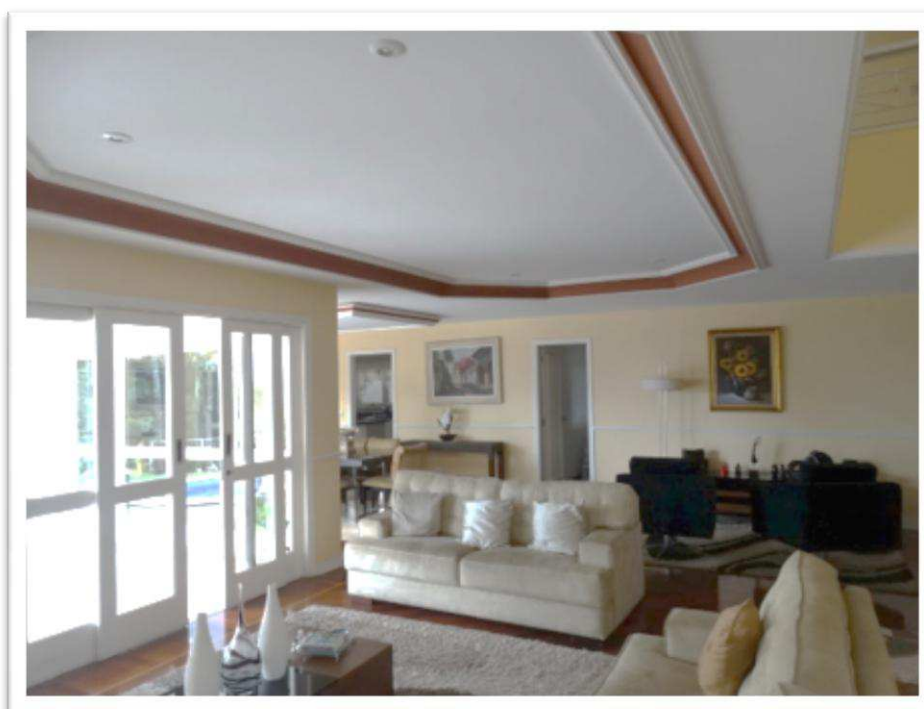


Foto nº 16 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Sala de Estar.

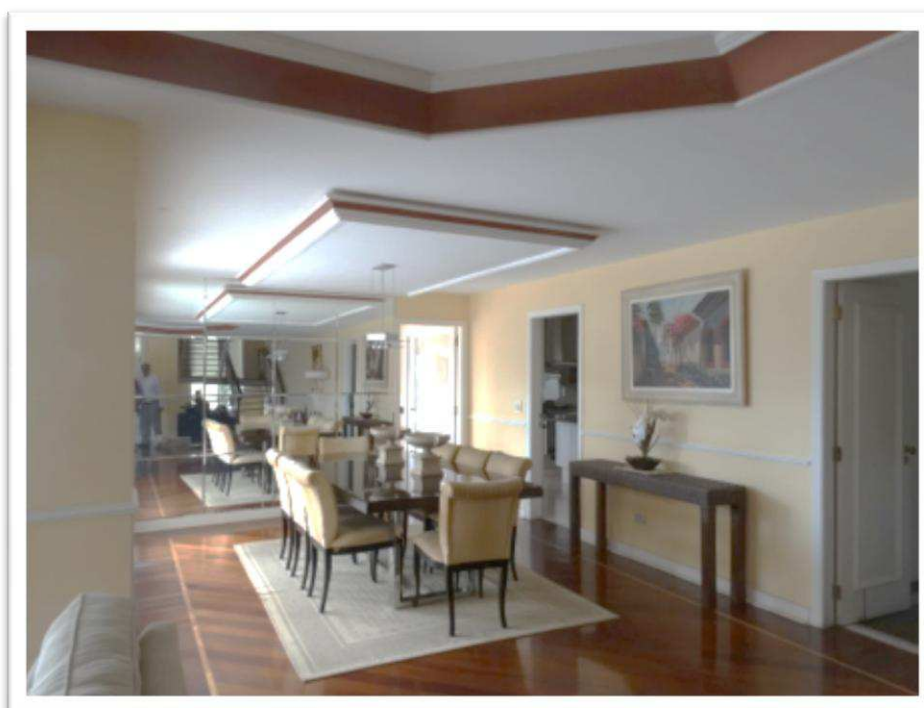


Foto nº 17 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Sala de Jantar.



Foto nº 18 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos do Lavabo.

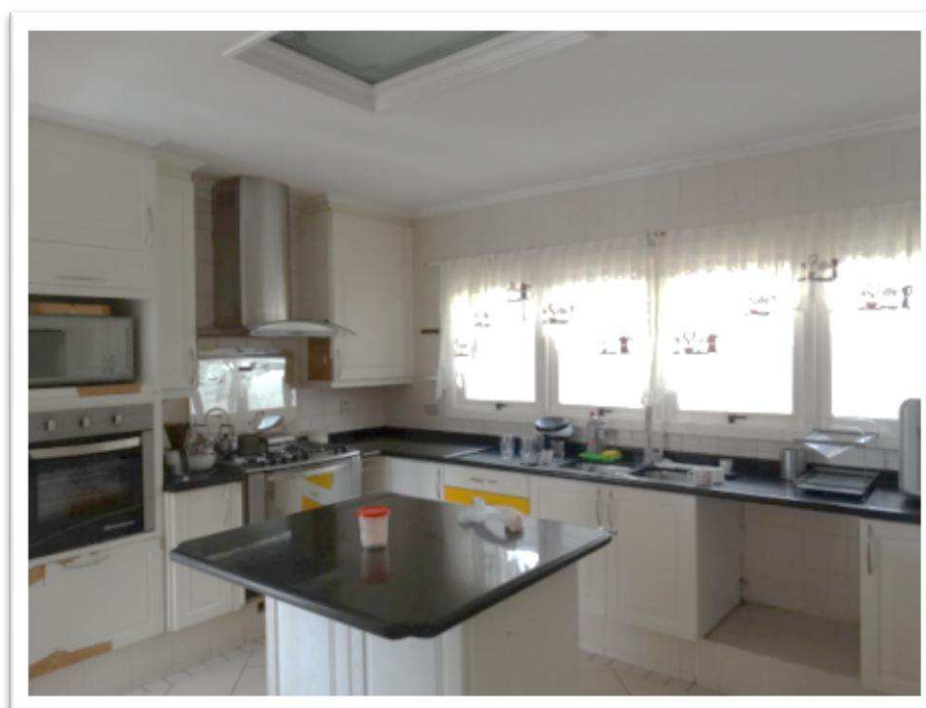


Foto nº 19 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Cozinha.



Foto nº 20 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Cozinha.

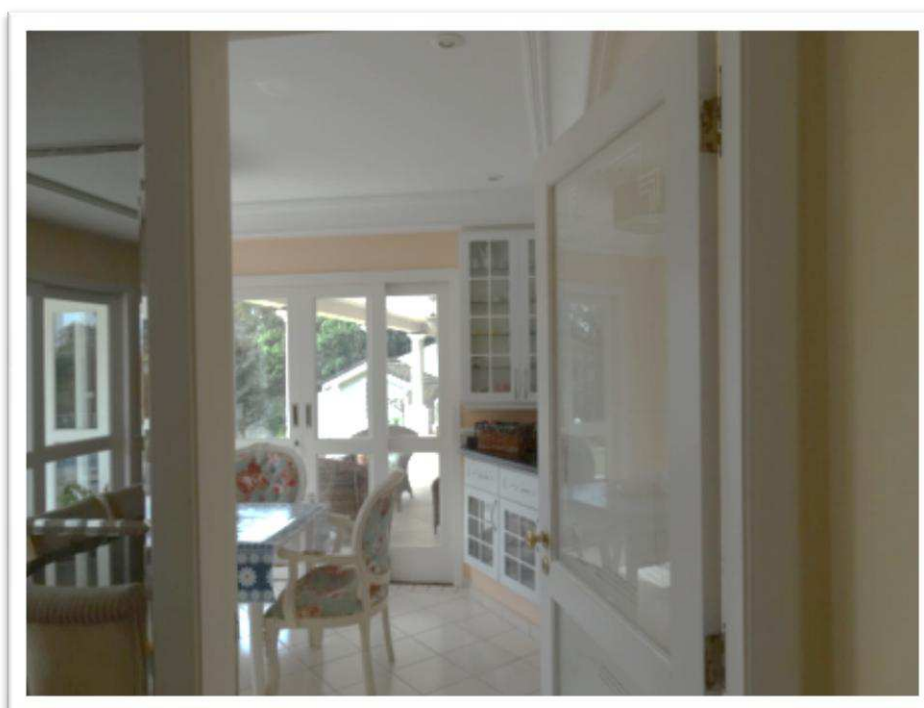


Foto nº 21 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Copa.



Foto nº 22 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Copa.



Foto nº 23 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Copa.



Foto nº 24 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Despensa.



Foto nº 25 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Lavanderia.



Foto nº 26 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Lavanderia.



Foto nº 27 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos do acesso ao Depósito e ao Banheiro junto ao Salão de Jogos.

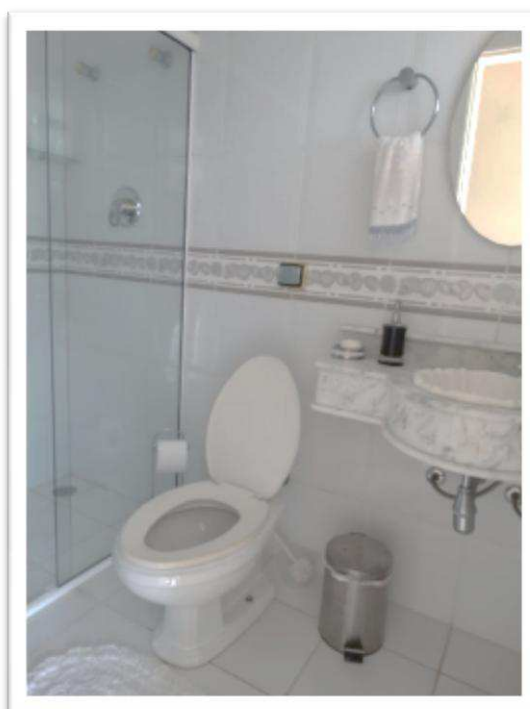


Foto nº 28 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos do Banheiro junto ao Salão de Jogos.



Foto nº 29 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos do Depósito junto ao Salão de Jogos.



Foto nº 30 - Vista parcial do imóvel avaliando – Aspectos da porta de acesso ao Salão de Jogos.



Foto nº 31 - Vista parcial do imóvel avaliando – Aspectos da Churrasqueira.

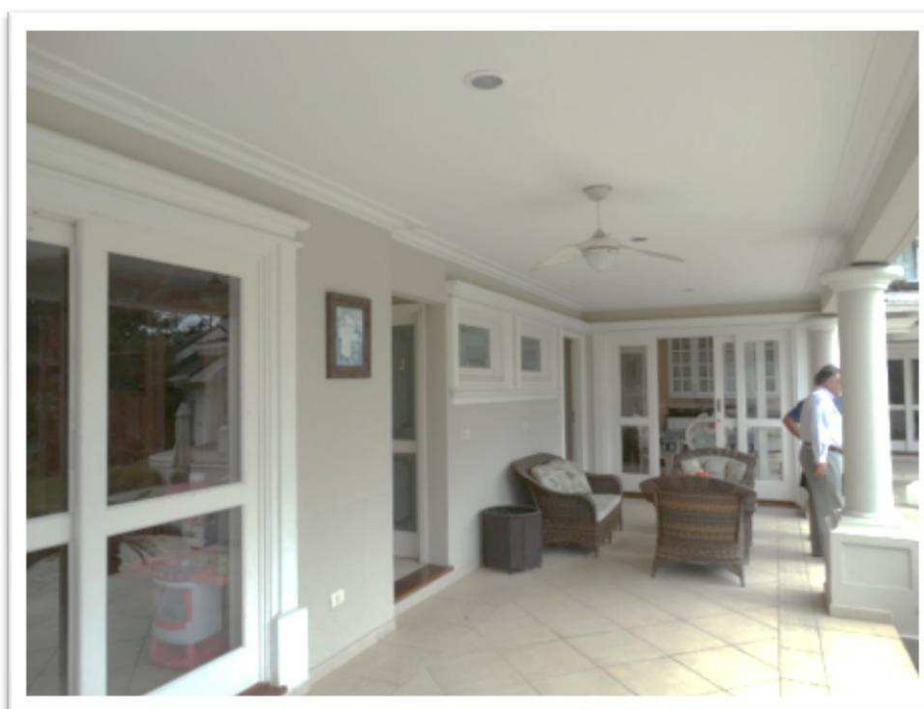


Foto nº 32 - Vista parcial do imóvel avaliando – Aspectos da Varanda defronte ao Salão de Jogos.

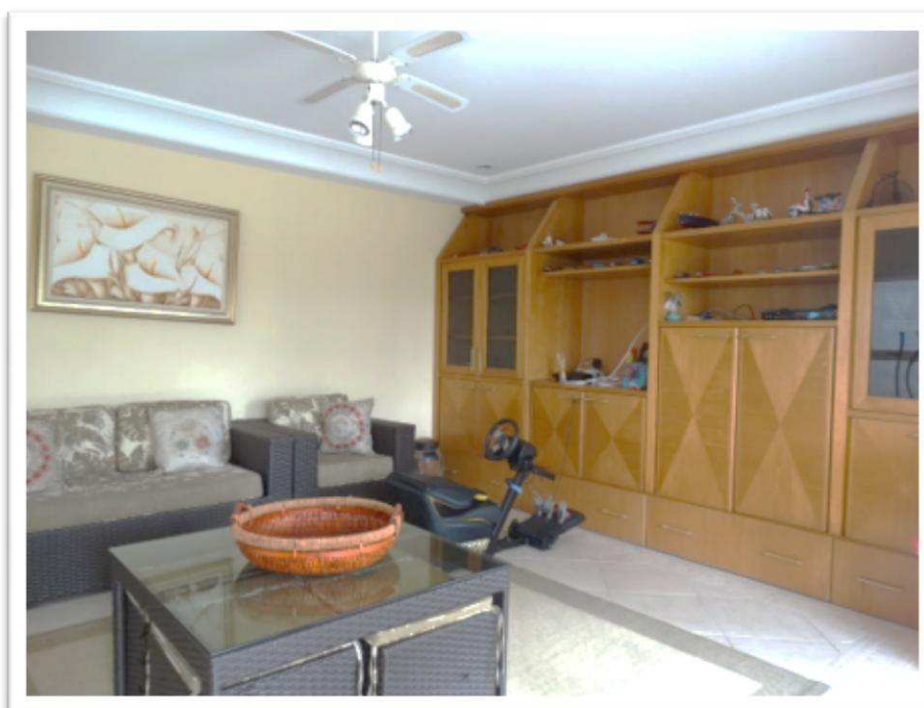


Foto nº 33 - Vista parcial do imóvel avaliando – Aspectos do Salão de Jogos.



Foto nº 34 - Vista parcial do imóvel avaliando – Aspectos da área ajardinada junto a piscina.



Foto nº 35 - Vista parcial do imóvel avaliando – Aspectos da Piscina.



Foto nº 36 - Vista parcial do imóvel avaliando – Aspectos da Fachada de fundo.



Foto nº 37 - Vista parcial do imóvel avaliando – Aspectos da Fachada de fundo.



Foto nº 38 - Vista parcial do imóvel avaliando – Aspectos do corredor junto à lateral esquerda do mesmo.



Foto nº 39 - Vista parcial do imóvel avaliando – Aspectos da divisa lateral esquerda do mesmo.



Foto nº 40 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Sala de TV.

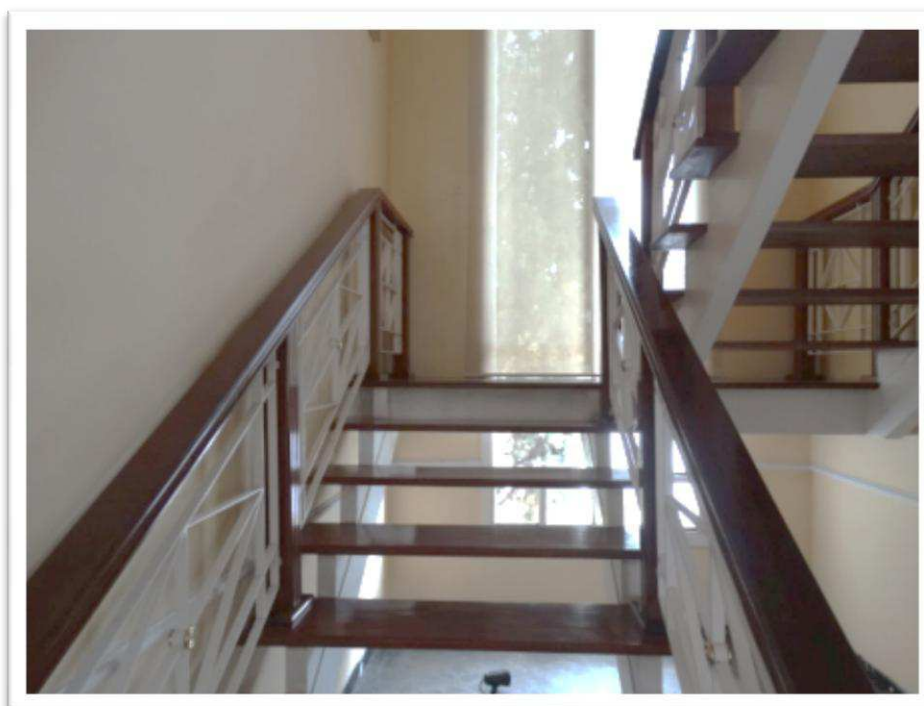


Foto nº 41 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Escada de acesso ao pavimento superior.

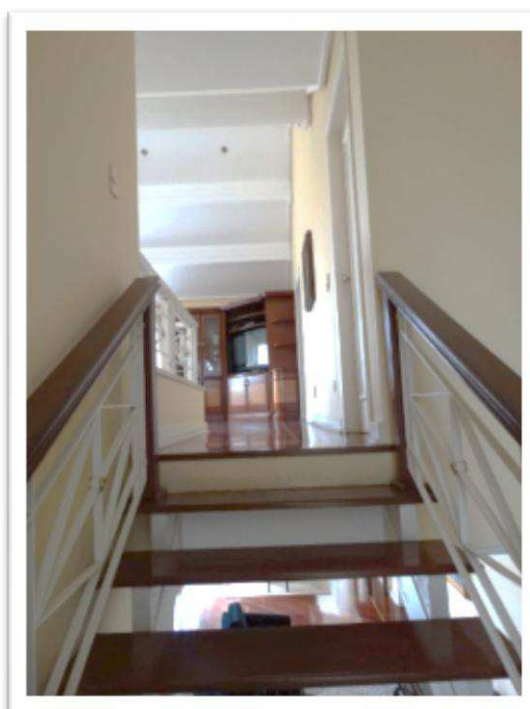


Foto nº 42 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Escada de acesso ao pavimento superior.



Foto nº 43 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Sala de TV – Pav. Superior.



Foto nº 44 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 1 – Pav. Superior.



Foto nº 45 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 1 – Pav. Superior.



Foto nº 46 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 1 – Pav. Superior..



Foto nº 47 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 1 – Pav. Superior.



Foto nº 48 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Sala de TV – Pav. Superior.

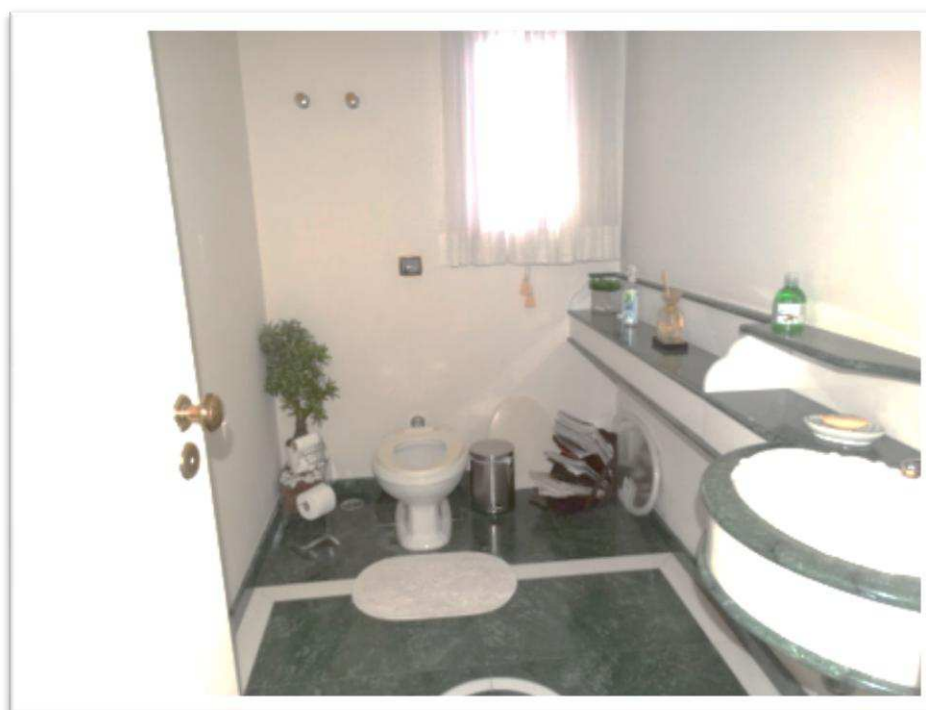


Foto nº 49 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos do Lavabo – Pav. Superior.

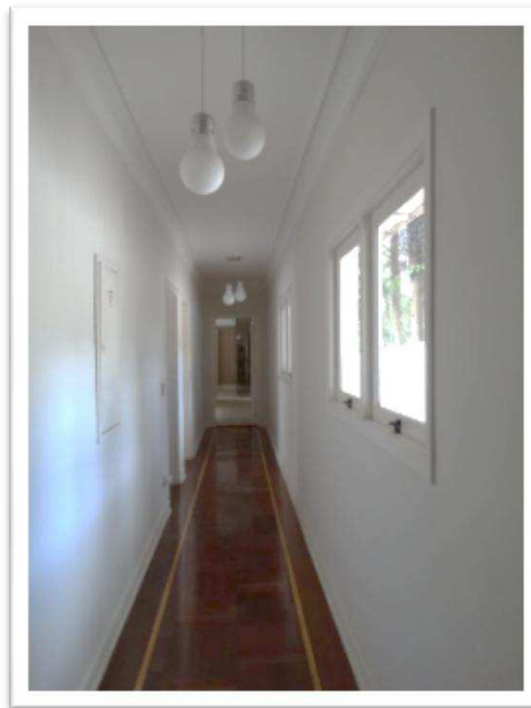


Foto nº 50 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos do corredor defronte as Suítes nºs 2 , 3 e 4 (Master) – Pav. Superior.

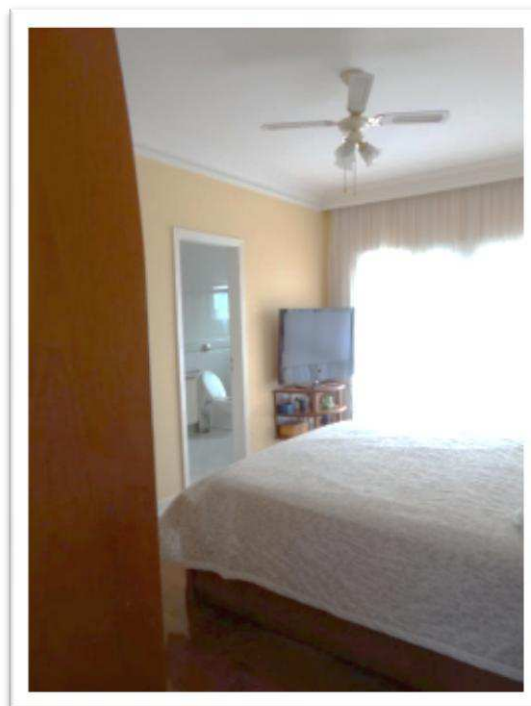


Foto nº 51 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 2 – Pav. Superior.



Foto nº 52 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 2 – Pav. Superior.

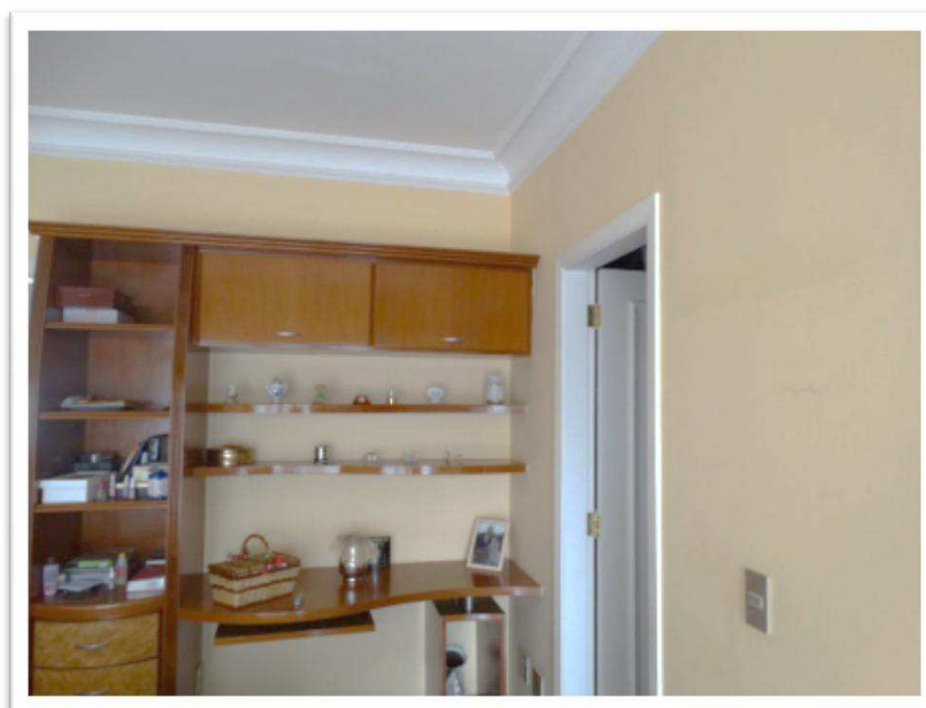


Foto nº 53 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 2 – Pav. Superior.

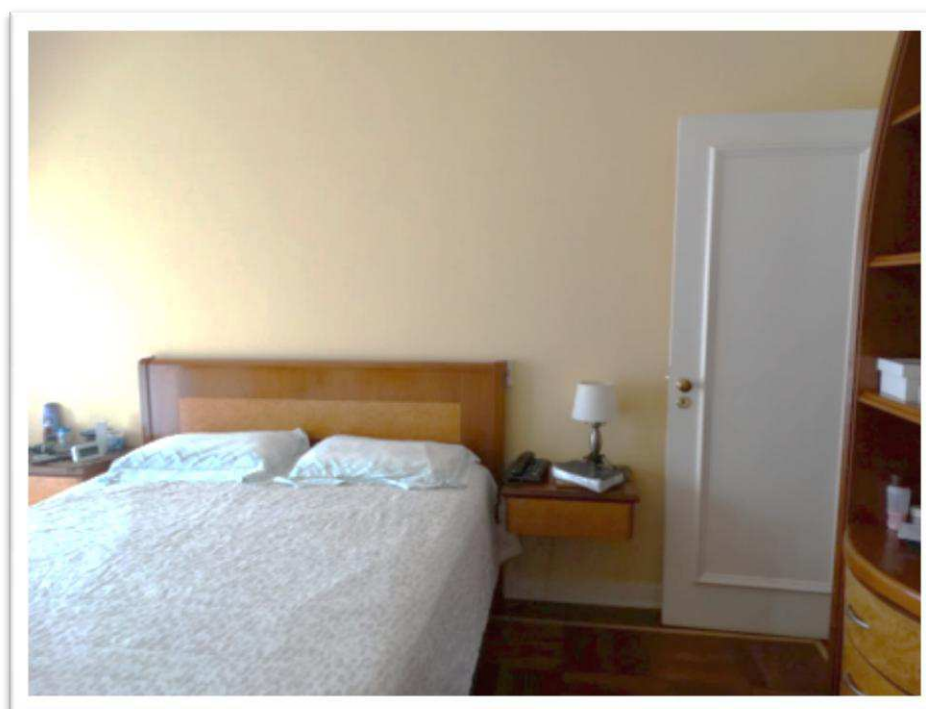


Foto nº 54 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 2 – Pav. Superior.

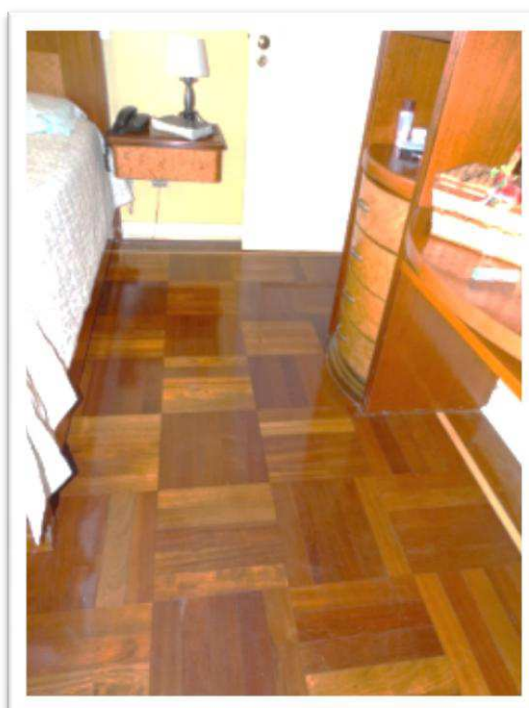


Foto nº 55 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 2 – Pav. Superior.



Foto nº 56 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 3 – Pav. Superior.



Foto nº 57 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 3 – Pav. Superior.

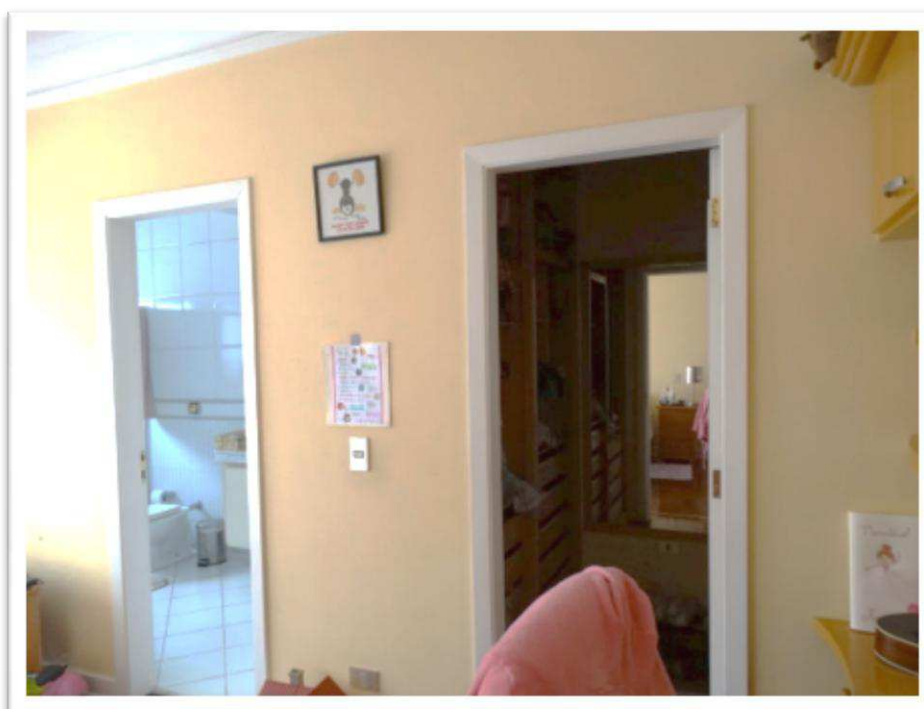


Foto nº 58 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 3 – Pav. Superior.



Foto nº 59 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 3 – Pav. Superior.

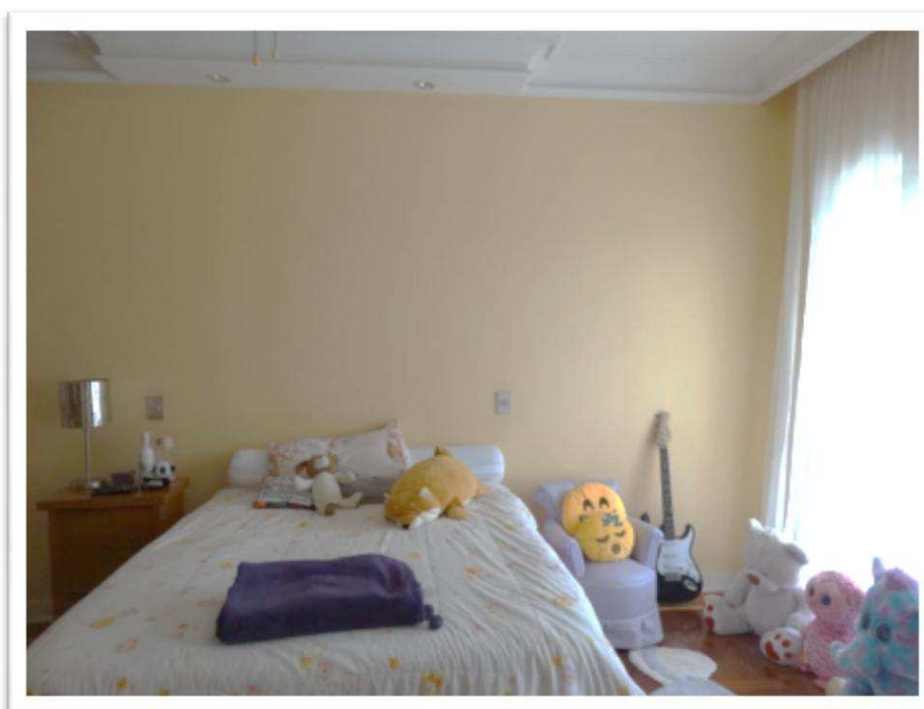


Foto nº 60 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 3 – Pav. Superior.

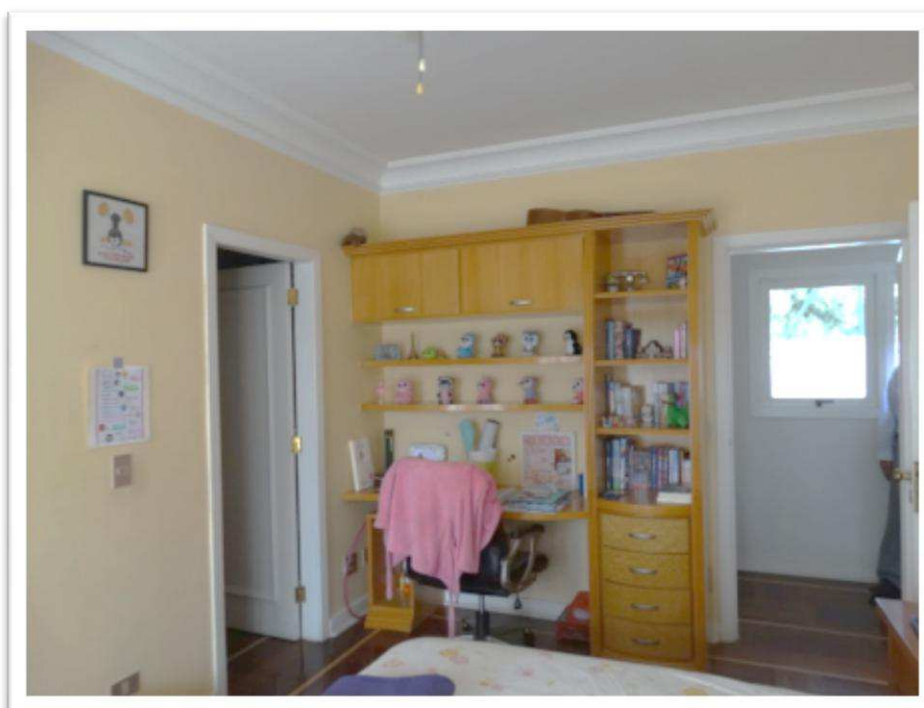


Foto nº 61 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 3 – Pav. Superior.

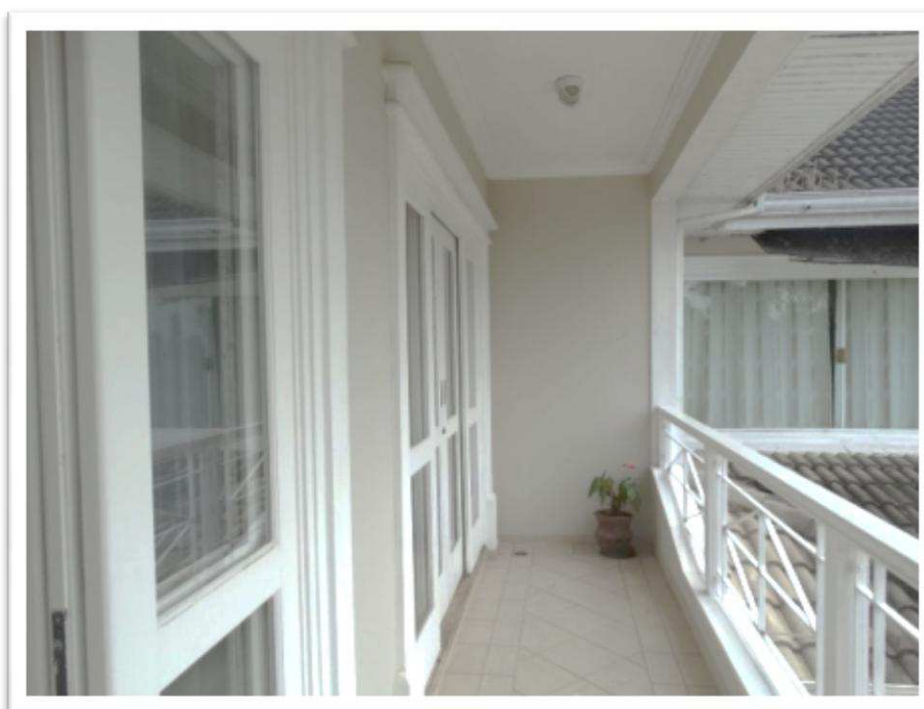


Foto nº 62 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos do Terraço defronte à Suite nº 3 – Pav. Superior.



Foto nº 63 - Vista parcial do imóvel avaliando – Aspectos do beiral e do telhado.



Foto nº 64 - Vista parcial do imóvel avaliando a partir do pavimento superior – Aspectos da piscina.



Foto nº 65 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos do corredor defronte as Suítes nºs 3 e 4 (Máster) – Pav. Superior.

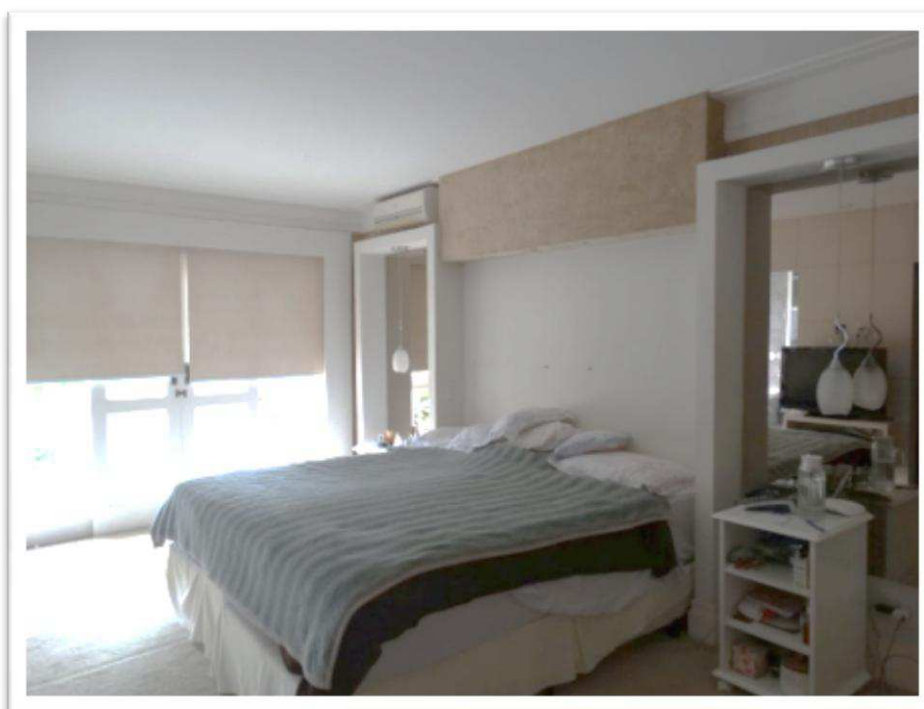


Foto nº 66 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 4 (Máster) – Pav. Superior.



Foto nº 67 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 4 (Máster) – Pav. Superior.



Foto nº 68 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 4 (Máster) – Pav. Superior.



Foto nº 69 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 4 (Máster) – Pav. Superior.



Foto nº 70 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 4 (Máster) – Pav. Superior.



Foto nº 71 - Vista parcial interna do imóvel avaliando – Aspectos da Suite nº 4 (Máster) – Pav. Superior.

2.1 – RESIDENCIAL

O “**ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS**” é um dos cinco condomínios residenciais que integram o bairro de Aldeia da Serra no município de Barueri/SP. O bairro Aldeia da Serra está a uma altitude de pouco mais de 1000 metros, apresentando natureza abundante, ar puro, segurança interna e externa 24 horas por dia, contendo infraestrutura completa de uma grande cidade.

Distando aproximadamente 30 km do centro da cidade de São Paulo, Aldeia da Serra trata-se de um bairro projetado nos anos 80, e segundo seus próprios moradores pode ser considerado como uma vila de interior, que vive ao lado de uma grande cidade.

A implantação do “**ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS**” se deu na totalidade da área, correspondente a **825.544,62 m²**, atendendo a distribuição de áreas constante do quadro abaixo:

QUADRO DE ÁREAS DO CONDOMÍNIO - "ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS"		
ÁREA TOTAL À LOTEAR	825.544,62 m²	%
Área dos Lotes	524.859,72 m²	63,58%
Área Sistema Lazer	82.695,75 m²	10,02%
Área de Ruas	184.394,00 m²	22,34%
Áreas de Jardins	7.295,15 m²	0,88%
Área Institucional	26.300,00 m²	3,19%

Segue abaixo como **Figura 1**, o projeto urbanístico (parcial) do “**ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS**”

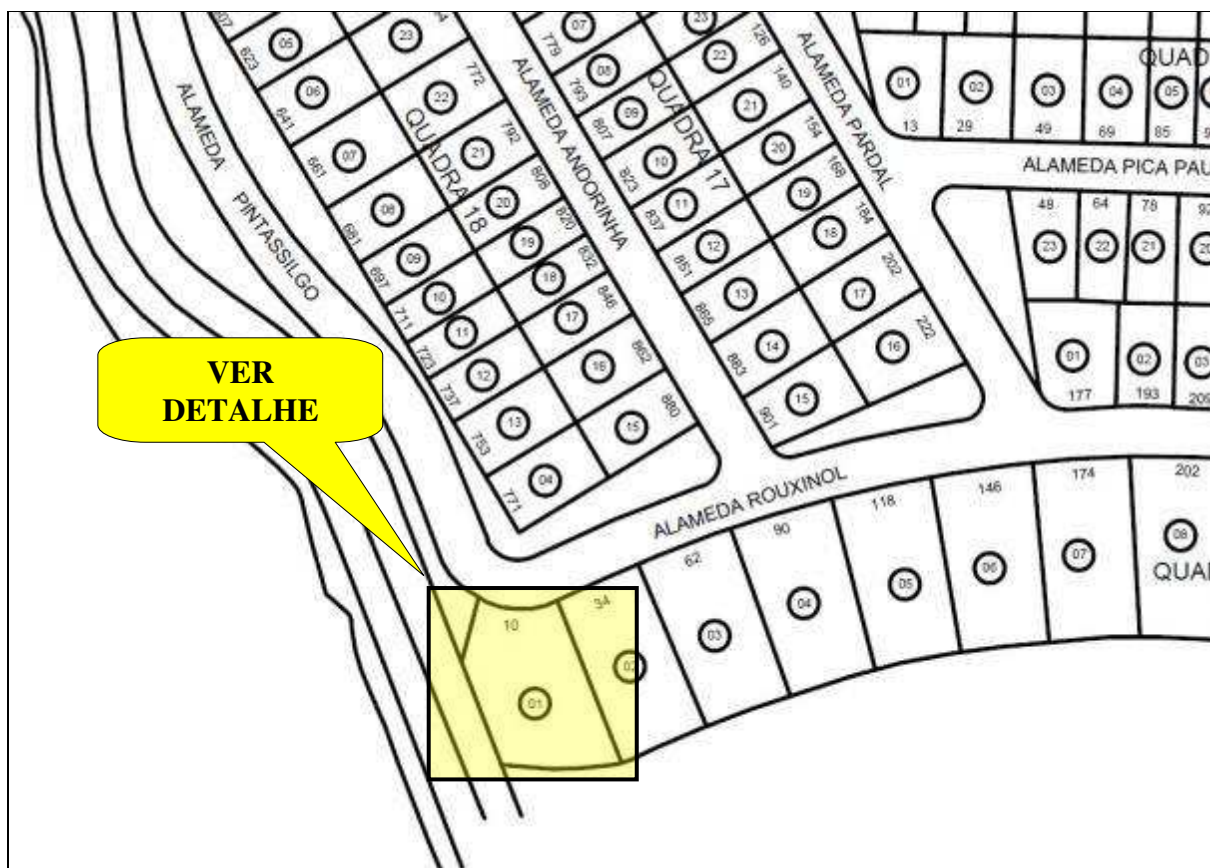


Figura 1 – Projeto Urbanístico (parcial) do “ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS”

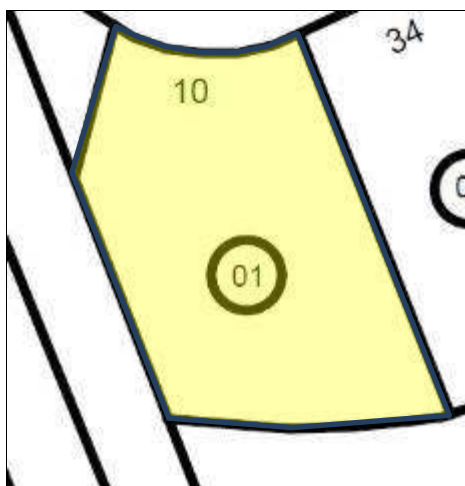


Figura 2 – Detalhe. Lote nº 01 da Quadra nº 23

Seguem abaixo colacionadas, imagens aéreas do loteamento “**ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS**”, e do imóvel avaliando, localizado em seu interior, mais precisamente à Alameda Rouxinol, nº 10.



FONTE: GOOGLE MAPS

Figura 3 – Vista aérea do loteamento “ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS”

FONTE : GOOGLE MAPS

2.2 – IMÓVEL

2.2.1- TERRENO

O terreno do imóvel em estudo possui testada ao nível da Alameda Rouxinol, topografia em declive e solo aparentemente seco e firme, correspondendo ao **LOTE nº 01** da **QUADRA nº 23** do loteamento denominado “**ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS**”, encontrando-se edificado, e apresentando as seguintes dimensões, para quem da alameda olha para o imóvel:

Frente = 23,46 m;

Fundo = 34,64 m;

Lateral esquerda = 49,12 m;

Lateral direita = (18,94 + 29,92) m.

Encerra uma área superficial de **1.494,61 m²**, conforme atesta a **matrícula de nº 97679** do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri – SP, acostada aos autos sob fls. 6/9, cuja cópia parcial segue reproduzida abaixo em **Figura 5**:

fls. 6

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP
BEI. GERALDO LUPO
OFICIAL

MATRÍCULA **97679** **FICHA** **01**

LIVRO N. 2 - **REGISTRO GERAL**
Barueri, 13le **novembro de 19 95**

IMÓVEL **UM TERRENO URBANO, designado como LOTE Nº 01, DA QUADRA Nº 23, do loteamento denominado ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PASSAROS, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, SP, o qual assim se descreve: com 1.494,61 metros quadrados de área, mede 23,46 metros de frente para a ALAMEDA ROUXINOL; de quem da alameda olha para o imóvel, mede 18,94 metros do lado direito, onde confronta com área verde e mais 29,92 metros confrontando com área verde da AVENIDA INGAHY; 49,12 metros do lado esquerdo, onde confronta com o lote 2; e, 34,64 metros nos fundos, onde confronta com área de sistema de lazer.**

Figura 4 – Matrícula nº 97679 (parcial) - Cartório de Registro de Imóveis - Barueri.

2.2.2 – CONSTRUÇÃO

No terreno encontra-se erigida uma edificação (residência) em estrutura convencional de concreto e alvenaria, composta dos seguintes ambientes:

- Sala de Estar
- Sala de Lareira
- Escritório
- Garagem coberta
- Lavabo
- Sala de Jantar
- Sala de TV
- Copa – Cozinha
- Despensa
- Lavanderia
- Salão de Jogos
- Terraço Coberto + Churrasqueira
- Piscina
- Dependências de Empregados
- Lavabo (pavimento superior)
- 4 suítes (1 máster)

Apresentando como principais acabamentos:

Esquadrias:	<i>Madeira e alumínio</i>
Portas:	<i>Madeira e Vidro</i>
Revestimentos Externos:	<i>Massa fina</i>
Revestimentos Internos:	<i>Massa fina, pastilhas cerâmicas, azulejos, papel de parede</i>
Forros:	<i>Lajes e placas de gesso</i>
Pintura Externa:	<i>Látex</i>

<i>Pintura Interna:</i>	<i>Látex</i>
<i>Pisos Internos:</i>	<i>Madeira e Cerâmico</i>
<i>Pisos Externos:</i>	<i>Pedra</i>
<i>Instalações Elétricas:</i>	<i>Embutidas</i>
<i>Aparelhos de Iluminação:</i>	<i>Spots, lustres e luminárias</i>
<i>Instalações Hidráulicas:</i>	<i>Embutidas</i>
<i>Aparelhos Hidráulico-Sanitários:</i>	<i>Pias de granito, tampos e mármore e louças brancas</i>
<i>Escada:</i>	<i>Madeira</i>
<i>Vidros:</i>	<i>Lisos temperados / laminados</i>

Outros detalhes construtivos podem ser observados nas inúmeras fotografias retro apresentadas.

Com base em suas características foi possível identificar seu padrão construtivo de forma a enquadrá-la no trabalho denominado “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP - 2017” e classificá-la como **Casa Padrão Luxo – Faixa Mínimo**, cujas principais características vão a seguir reproduzidas:

Valores de Edificações



1.2.8 PADRÃO LUXO

Edificações em terrenos de amplas dimensões, totalmente isoladas, satisfazendo a projeto arquitetônico exclusivo, tanto na disposição e integração dos ambientes, amplos e bem planejados, como nos detalhes personalizados dos materiais e dos acabamentos utilizados. Geralmente prevendo salas para quatro ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, lareira, música, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha, adega, despensa, quatro ou mais suítes, sendo uma máster, dependências completas para empregados (mais de um dormitório), garagem para quatro ou mais veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto paisagístico especial, usualmente contendo área de lazer completa, tais como piscinas, vestiários, quadras de esportes, churrasqueira. Cobertura em lajes maciças com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas com tratamentos arquitetônicos especiais, definidos pelo estilo do projeto de arquitetura.

Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada dos materiais e dos acabamentos empregados, personalizados para reforçar a intenção do projeto, geralmente especialmente desenhados e caracterizados por trabalhos especiais e com acessórios fabricados por encomenda.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-

V. TABELA DE COEFICIENTES

Classe	Grupo	Validade das Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
				Mínimo	Média	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
			1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
			1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.2.3- Padrão Econômica	0,919	1,070	1,221	70	20%
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
			1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
			1.2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
			1.3.2- Padrão Simples	1,032	1,266	1,500	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio	1,512	1,746	1,980	60	20%
			1.3.4- Padrão Superior	1,992	2,226	2,460	60	20%
			1.3.5- Padrão Fino	2,172	2,406	2,640	60	20%
			1.3.6- Padrão Luxo	2,652	3,066	3,480	50	20%
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
			2.1.2- Padrão Simples	0,972	1,206	1,440	70	20%
			2.1.3- Padrão Médio	1,452	1,656	1,860	60	20%
			2.1.4- Padrão Superior	1,872	2,046	2,220	60	20%
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.1.5- Padrão Fino	2,052	2,286	2,520	60	20%
			2.1.6- Padrão Luxo	2,523	3,065	3,600	50	20%
			2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
			2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	2.2.3- Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
			2.2.4- Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
			3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
			3.1.2- Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
			3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

3.0 - AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do lote de terreno será adotado o **Método Comparativo Direto**, que é a metodologia mais adequada a ser aplicada.

3.1 - PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

No presente caso, foram obtidos 7 (sete) elementos comparativos constituídos só de terrenos vagos à venda no mesmo Condomínio Residencial, o que, à evidência, retrata bem o valor a ser atribuído ao terreno avaliando, além de satisfazer a citada norma do IBAPE, no que tange ao número mínimo de comparativos.

PESQUISA DE VALOR DE TERRENO

- Local:** Alameda Rouxinol, nº 10 - Aldeia da Serra - Barueri / SP
- Índice Local* = 100,00
- Fator de oferta:** Dedução de 10% (dez por cento) nas ofertas, baseado na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.
- Fator de transposição:** Através da adoção de Índices de Localização decorrentes da localização dentro do Residencial.
Para o local em estudo o índice de localização adotado foi 100,00.
- Coeficiente de frente:** Para 3ª zona (Residencial Horizontal de Padrão Alto) onde a frente de referência (Fr) é igual a 15,00 metros.
- Coeficiente de profundidade:** Para 3ª zona (Residencial Horizontal de Padrão Alto) onde a profundidade mínima de aproveitamento eficiente (Mi) é igual a 30,00 metros e a máxima (Ma) é igual a 60,00 metros.
- Fator de topografia:** Correção para lote plano e em nível com o logradouro com base nos fatores de desnível ou de declividade, prevalecendo o mais agravante, constantes do item 10.5.2 da Norma IBAPE-SP.
- Fator de consistência do solo:** Correção para solo firme e seco por meio dos fatores constantes do item 10.5.3 da Norma IBAPE-SP.
- Benfeitorias:** Serão avaliadas em conformidade com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017", com suas diversas tipologias.
- Data base:** Preços unitários homogêneos para o mês de outubro/2018 com atualizações efetuadas com base nos índices IPC-FIPE quando necessário. IPC (outubro/2018) = 500,5226.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Alameda Rouxinol, s/nº - lote 18 - Aldeia da Serra - Barueri - SP

Índice Local 100

Área: 1.859,00 m²

Frente: 67,00 m

Profund.equiv.: 27,75 m

Declividade Em alicve até 10%

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago

Faixa de valor:

Idade:

Conservação:

Área:

FOC:



DADOS DA OFERTA

Informante: Coelho da Fonseca Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Fone: 4134-8444

Condições: à vista

Preço: **R\$ 1.859.500,00**

Data da coleta. 26/09/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,0000

Fator profundidade: 1,0398

Fator frente 0,9013

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0500

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 1.859.500,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 1.859,00 = R\$ 900,24/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_1 = 900,24 \times 1,0000 \times (1,0000 + 1,0398 + 0,9013 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0500 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_1 = \text{R\$ } 892,23 / m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Alameda Sabiá à esquerda do Nº 429 - Aldeia da Serra - Barueri - SP
Setor: 0 - Quadra: 0 Índice Local 100 Zona: 0
Área: 480,00 m² Frente: 16,00 m Profund.equiv.: 30,00 m
Declividade Em alicive até 10% Posição: meio de quadra
Nível: em nível
Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago Faixa de valor:
Idade:
Área: FOC:

DADOS DA OFERTA

Informante: João Fernandes Castro Imobiliária ME - VivaReal
Fone: 4192-4422 / 9-4030-7811 Condições: à vista
Preço: R\$ 576.000,00 Data da coleta: 26/09/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 Fator atualização: 1,0000
Fator transposição: 1,0000
Fator profundidade: 1,0000 Fator frente 0,9904
Fator área: 1,0000 Fator esquina/frentes mult.: 1,0000
Fator topografia: 1,0500 Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 576.000,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 480,00 = R\$ 1.080,00/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_2 = 1.080,00 \times 1,0000 \times (1,0000 + 1,0000 + 0,9904 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0500 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_2 = R\$ 1.123,63 / m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Alameda Cotovia à direita do nº 471 - Aldeia da Serra - Barueri - SP

Setor: 0 - Quadra: 0 Índice Local 100 Zona: 0

Área: 439,00 m² Frente: 14,60 m Profund.equiv.: 30,07 m

Declividade Em alicive até 10% Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago

Faixa de valor:

Idade:

Área: FOC:

DADOS DA OFERTA

Informante: João Fernandes Castro Imobiliária ME - VivaReal

Fone: 4192-4422 / 9-4030-7811

Condições: à vista

Preço: **R\$ 480.000,00**

Data da coleta: 26/09/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,0000

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente 1,0041

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0500

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 480.000,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 439,00 = R\$ 984,05/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_3 = 984,05 \times 1,0000 \times (1,0000 + 1,0000 + 1,0041 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0500 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_3 = \text{R\$ } 1.037,29 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N° 4



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Alameda Gaivota ao lado do nº 33 - Quadra 4 Lote 17 - Aldeia da Serra - Barueri - SP
Setor: 0 - Quadra: 0 Índice Local 100 Zona: 0
Área: 652,22 m² Frente: 20,17 m Profund.equiv.: 32,34 m
Declividade Em alicive até 10% Posição: meio de quadra
Nível: em nível
Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago Faixa de valor:
Idade:
Área: FOC:

DADOS DA OFERTA

Informante: Orinon Imóveis (Sr. Alexandre Lira)
Fone: 4192-2909 Condições: à vista
Preço: R\$ 847.600,00 Data da coleta: 26/09/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 Fator atualização: 1,0000
Fator transposição: 1,0000
Fator profundidade: 1,0000 Fator frente 0,9566
Fator área: 1,0000 Fator esquina/frentes mult.: 1,0000
Fator topografia: 1,0500 Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 847.600,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 652,22 = R\$ 1.169,61/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_4 = 1.169,61 \times 1,0000 \times (1,0000 + 1,0000 + 0,9566 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0500 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_4 = R\$ 1.177,32 / m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Alameda Sabiá - Quadra 11 - Lote 10 - Aldeia da Serra - Barueri - SP
Setor: 0 - Quadra: 0 Índice Local 100 Zona: 0
Área: 480,00 m² Frente: 16,00 m Profund.equiv.: 30,00 m
Declividade Em alicive até 10% Posição: meio de quadra
Nível: em nível
Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago Faixa de valor:
Idade:
Área: FOC:

DADOS DA OFERTA

Informante: Orinon Imóveis (Sr. Alexandre Lira)
Fone: 4192-2909 Condições: à vista
Preço: R\$ 511.000,00 Data da coleta: 26/09/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 Fator atualização: 1,0000
Fator transposição: 1,0000
Fator profundidade: 1,0000 Fator frente 0,9904
Fator área: 1,0000 Fator esquina/frentes mult.: 1,0000
Fator topografia: 1,0500 Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 511.000,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 480,00 = R\$ 958,13/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_5 = 958,13 \times 1,0000 \times (1,0000 + 1,0000 + 0,9904 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0500 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_5 = R\$ 996,83 / m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Alameda Colibri - Lote 7 - Quadra 36 - Aldeia da Serra - Barueri - SP
Setor: 0 - Quadra: 0 Índice Local 100 Zona: 0
Área: 987,00 m² Frente: 20,00 m Profund.equiv.: 49,35 m
Declividade Em alicive até 10% Posição: meio de quadra
Nível: em nível
Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago Faixa de valor:
Idade:
Área: FOC:

DADOS DA OFERTA

Informante: Orinon Imóveis (Sr. Alexandre Lira)
Fone: 4192-2909 Condições: à vista
Preço: R\$ 1.283.000,00 Data da coleta: 26/09/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 Fator atualização: 1,0000
Fator transposição: 1,0000
Fator profundidade: 1,0000 Fator frente 0,9578
Fator área: 1,0000 Fator esquina/frentes mult.: 1,0000
Fator topografia: 1,0500 Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 1.283.000,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 987,00 = R\$ 1.169,91/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_6 = 1.169,91 \times 1,0000 \times (1,0000 + 1,0000 + 0,9578 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0500 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_6 = R\$ 1.179,03 / m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N° 7



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Imóvel Referência 1616 - Branca Imóveis - Aldeia da Serra - Barueri - SP
Setor: 0 - Quadra: 0 Índice Local 100 Zona: 0
Área: 360,00 m² Frente: 12,00 m Profund.equiv.: 30,00 m
Declividade Declive de 10% até 20% Posição: meio de quadra
Nível: em nível
Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Terreno vago Faixa de valor:
Idade:
Área: FOC:

DADOS DA OFERTA

Informante: Branca Imóveis (Sra. Cristina)
Fone: 4192-2200 / 9-7019-4808 Condições: à vista
Preço: R\$ 390.000,00 Data da coleta: 26/09/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

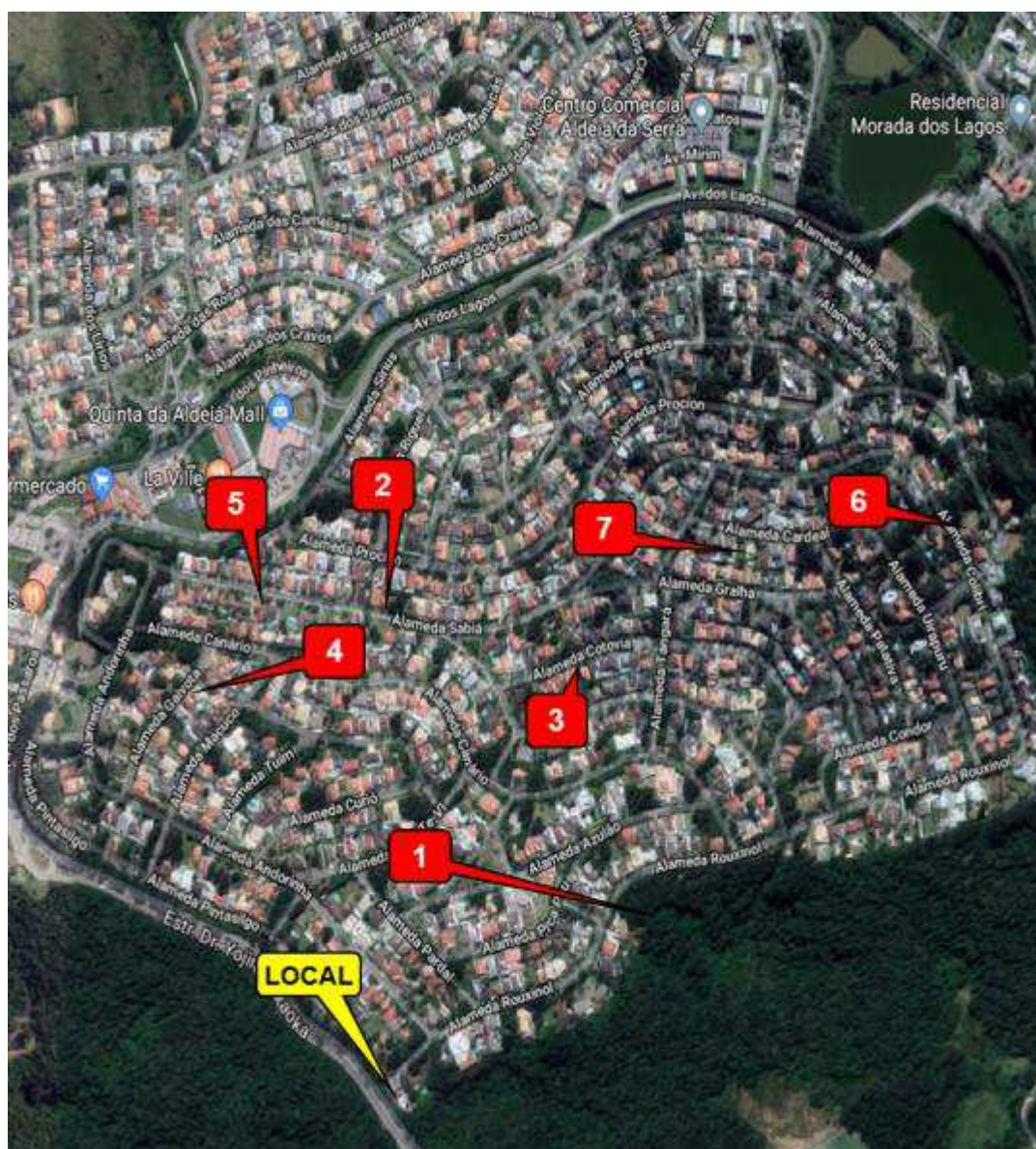
Fator oferta: 0,9000 Fator atualização: 1,0000
Fator transposição: 1,0000
Fator profundidade: 1,0000 Fator frente 1,0340
Fator área: 1,0000 Fator esquina/frentes mult.: 1,0000
Fator topografia: 1,2500 Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = (R\$ 390.000,00 x 0,90 - R\$ 0,00) / 360,00 = R\$ 975,00/m²

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_7 = 975,00 \times 1,0000 \times (1,0000 + 1,0000 + 1,0340 + 1,0000 + 1,0000 + 1,2500 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_7 = R\$ 1.251,90 / m^2$$



QUADRO RESUMO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Nº	Endereço	UNITÁRIO HOMOGENEIZADO	AMOSTRA SANEADA
1	Alameda Rouxinol, s/nº - lote 18 - Aldeia da Serra - Barueri - SP	R\$ 892,23 /m²	R\$ 892,23 /m²
2	Alameda Sabiá à esquerda do Nº 429 - Aldeia da Serra - Barueri - SP	R\$ 1.123,63 /m²	R\$ 1.123,63 /m²
3	Alameda Cotovia à direita do nº 471 - Aldeia da Serra - Barueri - SP	R\$ 1.037,29 /m²	R\$ 1.037,29 /m²
4	Alameda Gaivota ao lado do nº 33 - Quadra 4 Lote 17 - Aldeia da Serra - Barueri - SP	R\$ 1.177,32 /m²	R\$ 1.177,32 /m²
5	Alameda Sabiá - Quadra 11 - Lote 10 - Aldeia da Serra - Barueri - SP	R\$ 996,83 /m²	R\$ 996,83 /m²
6	Alameda Colibri - Lote 7 - Quadra 36 - Aldeia da Serra - Barueri - SP	R\$ 1.179,03 /m²	R\$ 1.179,03 /m²
7	Imóvel Referência 1616 - Branca Imóveis - Aldeia da Serra - Barueri - SP	R\$ 1.251,90 /m²	R\$ 1.251,90 /m²
N:		7	7
Média aritmética:		R\$ 1.094,03 /m²	
Limite superior (+30%):		R\$ 1.422,24 /m²	
Limite inferior (-30%):		R\$ 765,82 /m²	

7 Elementos contidos no intervalo de amostra saneada

MÉDIA SANEADA = R\$ 1.094,03/m² - outubro/2018

3.2 - VALOR DO TERRENO - V_t

Portanto, de posse desse valor unitário básico de metro quadrado de terreno de R\$ 1.094,03/m² e tendo em vista a área do terreno em tela de 1.494,61 m², obteremos:

$$V_t = V_u \times A_t / \{1 + [(C_f - 1) + (C_p - 1) + (F_{top} - 1)] + (F_c - 1)\}$$

Onde:

- V_t – Valor do terreno
- V_u Valor básico unitário
- A_t – Área do terreno
- C_f – Coeficiente de frente
- C_p – Coeficiente de profundidade
- F_{top} – Fator topografia
- F_c – Fator consistência do solo

Sendo:

$$V_u = \text{R\$ } 1.094,03/\text{m}^2$$

$$A_t = 1.494,61 \text{ m}^2$$

$$C_f = (F_r / F_p)^f \quad - \quad f = 0,15 \text{ (Expoente para 3ª Zona)}$$

$$C_f = (15,00 / 28,00)^{0,15}$$

$$C_f = 0,910$$

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

$$P_e = 1.494,61/28,00 = 53,38 \text{ m}$$

$$(P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}) \rightarrow C_p = 1,00$$

$$F_{top} = 1,00 \text{ (aproveitamento adequado da superfície)}$$

$$F_c = 1,00$$

Substituindo os valores na expressão, teremos:

$$V_t = R\$ 1.094,03/\text{m}^2 \times 1.494,61 \text{ m}^2 / [1+(0,910-1)+(1,00-1)+(1,00-1)+(1,00-1)]$$

Resultando no valor de:

$$V_t = R\$ 1.796.866,13 - \text{base outubro de 2018}$$

3.3 - VALOR DA CONSTRUÇÃO – V_c

O valor da construção foi obtido por meio da expressão abaixo cujos resultados vão explicitados na planilha de cálculo resumida adiante.

$$V_c = A_c \times V_{uc} \times F_{oc} \quad \text{onde:}$$

V_c : Valor da construção

A_c : Área da construção = 613,80 m²

V_{uc} : valor unitário da construção = R8N x coeficiente de padrão de construção

F_{oc} : fator de obsolescimento e conservação

Com

- R8N: índice CUB = **R\$ 1.365,56/m²**
- Padrão: Casa Padrão Luxo, faixa mínima = 4,843
- Idade: 25 anos
- Vida referencial = 60 anos
- Valor residual = 20%
- Conservação = “e” (necessitando de reparos simples)

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

(CONFORME ESTUDO "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP -2017")

$$R-8N \text{ (R\$/m}^2\text{)} = 1.365,56$$

BENF	TIPO/PADRÃO Intervalo		IDADE	Ir	CONSERVAÇÃO	FOC	ÁREA (m²)	UNITÁRIO (R\$/m²)	SUB-TOTAIS (R\$)
1	CASA/LUXO		25	60	e	0,6618	613,80	4.376,75	2.686.450,87
	Mínimo	4,843 x R-8N			reparos simples				
TOTAL (R\$)						2.686.450,87			

Área Total: 613,8 m²

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

onde: $K = 1 - 1/2 \times (I_e / I_r + I_{e2} / I_{r2}) \times (1 - \% \text{ de depreciação constante no Quadro 1 do citado estudo})$

R - conforme constante na Tabela 1 do citado estudo.

$$V_c = \text{R\$ } 2.686.450,87 - \text{base outubro de 2018}$$

3.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL - VI

Assim sendo, tendo em vista os fatores e elementos apontados, o perito signatário avalia o imóvel situado na Alameda Rouxinol, nº 10, integrante do loteamento denominado “**ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS**”, município de Barueri – SP, por:

$$VI = V_t + V_c$$

$$VI = R\$ 1.796.866,13 + R\$ 2.686.450,87$$

Resultando no valor arredondado de:

$$VI = R\$ 4.483.000,00$$

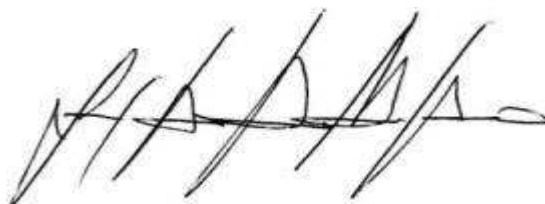
(quatro milhões quatrocentos e oitenta e três mil reais)

(data base: outubro/2018)

4.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 60 (sessenta) folhas digitadas somente no anverso, sendo esta última devidamente datada e assinada.

Barueri, 29 de outubro de 2.018.



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto - cau nº 4253-6