

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I
SANTANA DA CAPITAL – SP

Cartório do 7º Ofício Cível
Regional I - Santana
ROSEMARY DE ACHILLES OLIVEIRA BASSI
Escriturante
ANDRÉ LUIS LEÔNIO DA SILVA
Oficial Maior

29 AGO 2011

PROCESSO : Nº. 001.06.116185-3
CARTÓRIO : 7º OFÍCIO.
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
REQUERENTE : IMBIL INDÚSTRIA E MANUTENÇÃO DE BOMBAS
ITA LTDA.
REQUERIDO : SARIMA CONSTRUTORA LTDA. E OUTROS.

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133,
perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo
encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

IMÓVEL	ENDEREÇO	VALOR (R\$)
01	Um terreno situado à Estrada Nossa Senhora do Pilar, Bairro Jardim Itaussu, do Município de Mauá, SP. Matrícula nº 33.063	944.000,00
02	Um terreno situado próximo à Estrada Nossa Senhora do Pilar, Bairro Jardim Itaussu, do Município de Mauá, SP. Matrícula nº 33.064	141.000,00
TOTAL		1.085.000,00

(um milhão e oitenta e cinco mil reais)

Nestes Termos
P. Deferimento

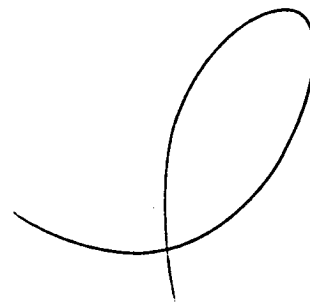
São Paulo, 25 de agosto de 2.011.


JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

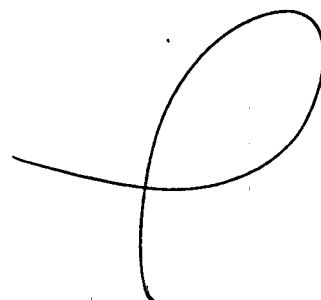
O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 02 (dois) terrenos, situados no Município de Mauá, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

IMÓVEL 01
MATRÍCULA 33.063
ESTRADA NOSSA SENHORA DO PILAR



CAPÍTULO III – VISTORIA

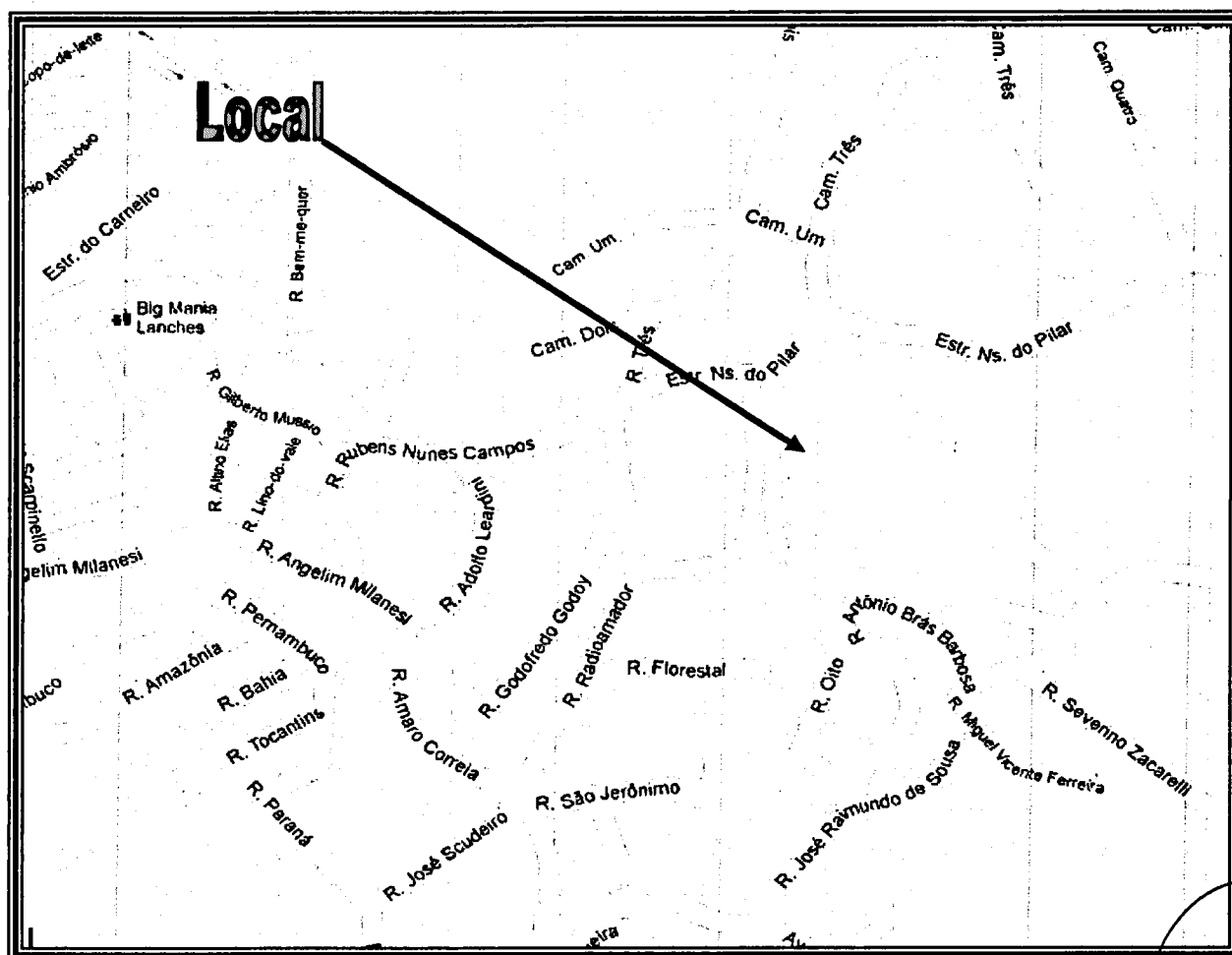
3.1. Localização

Estrada Nossa Senhora do Pilar, Bairro Jardim Itaussu, do Município de Mauá, SP;

3.2. Planta Genérica de Valores

Considerando-se que os elementos comparativos pesquisados encontram-se no entorno do imóvel avaliando, apresentando as mesmas características geoeconômicas, o índice fiscal adotado será IF=1,00.

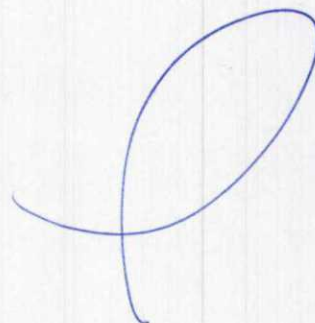
3.3. Planta Localização



3.3.1 Imagem Google



Estrada Nossa Sr.a do Pilar
Matrícula nº 33.063



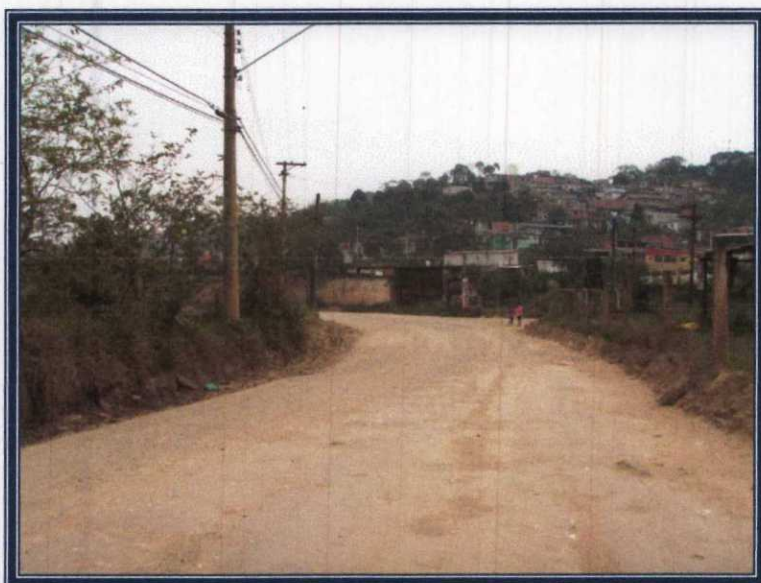
3.4. Zoneamento

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de Mauá, o imóvel pertence à "Zona de Uso Residencial Especial."

3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista do imóvel avaliando.



Vista da Estrada Nossa Sra. do Pilar, que lhe dá acesso.

3.6. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais com exceção de pavimentação.

3.7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta levemente ondulada.

3.8. Dimensões

O terreno, conforme matrícula nº. 33.063 (fls.90) possui a seguinte descrição:

“IMÓVEL: Um terreno com área de 74.400m², constituído pelos lotes 30; :31, 32, 33, 34 35 36 e 40 do Sítio Pilarópolis, perímetro urbano, com a seguinte descrição: principia à margem direita do Córrego Casa Grande, no ponto em que o mesmo atravessa o Caminho que da Capela de Nossa Senhora do Pilar vai à estação do Pilar, hoje Mauá, segue pelo mencionado córrego acima, até a valeta nº.83, na divisa com o lote 27, daí à esquerda segue dividindo com este lote numa reta de 33° Nordeste, em uma extensão de 155,00m até uma cerca de arame na divisa dos lotes 28 e 37, daí a esquerda segue pela referida cerca, dividindo com o mencionado lote 37, em rumo 33° Noroeste, 50,00m, 12a Noroeste, 200,00m e 19a Noroeste, 38,00m até encontrar a Estrada que da Capela de Nossa Senhora do Pilar vai. à Estação do Pilar, hoje Mauá, daí à esquerda pela referida estrada até encontra o Córrego Casa Grande onde teve principio. PRORJETARIA: SARIMA CONSTRUTORA S/A, com sede São Paulo, Capital, na Rua Vergueiro, nº1855, 12º andar, Vila Mariana; inscrita no CGC, MEFP., sob nº 61.246.807/0001-01. TÍTULO AQUISITIVO Tr nº 4949, feita aos 30/10/1973”.

3.9. Área do terreno

A área do terreno de 74.400,00m² foi obtida através de consulta à matrícula nº 33.063 (fls. 90).

3.10. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Estrada Nossa Senhora do Pilar.

3.11. Benfeitorias

Não existem benfeitorias no local.

3.12. Ilustração fotográfica.

Vista da área.



Mais uma vista da área.

278
2

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil



Outra vista da área.



Mais uma vista da área.

[Handwritten signature]

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 74.400,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = \text{R\$ } 12,68$$

$$Vu = \text{R\$ } 12,68 \text{ m}^2$$

$$Fp = 1,00$$

$$Fr = 1,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 1,00 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 1,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 1,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

Cálculo do fator testada:

Não se aplica

Cálculo do Fator Profundidade:

Não se aplica

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 12,68/m^2 / \{1+[(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 74.400,00 m^2$$

$$VT = 943.559,40$$

Observação: Para o calculo do valor da média saneada de R\$ 12,68 (doze reais e sessenta e oito centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

4.2- Valor Total do Imóvel (V_i)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (V_t) e das Benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b$$

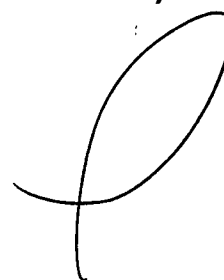
$$V_i = 943.559,10 + 0,000$$

$$V_i = \text{R\$ } 943.559,10$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 944.000,00$$

(novecentos e quarenta e quatro mil reais)



IMÓVEL 02
MATRÍCULA 33.064
ACESSO PELA RUA ISABEL LIMA DE SOUSA

CAPÍTULO III – VISTORIA

3.1. Localização

Acesso pela Rua José Raimundo de Sousa, e Isabel Lima de Sousa Bairro
Itaussu, do Município de Mauá, SP;

3.2. Planta Genérica de Valores

Considerando-se que os elementos comparativos pesquisados encontram-se no entorno do imóvel avaliando, apresentando as mesmas características geoeconômicas, o índice fiscal adotado será IF=1,00.

3.3. Planta Localização



3.3.1 Imagem Google



Matrícula nº 33.064

[Handwritten signature]

3.4. Zoneamento

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de Mauá, o imóvel pertence à "Zona de Uso Residencial Especial."

3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista do imóvel avaliando.



Vista pela Rua José Raimundo de Sousa, que lhe dá acesso.

3.6. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais com exceção de pavimentação.

3.7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta ondulada.

3.8. Dimensões

O terreno, conforme matrícula nº. 33.064 (fls.91) possui a seguinte descrição:

“IMÓVEL: Um terreno com área de 11.136,00m², constituído pelo lote 28 do Sítio Pilarópolis, perímetro urbano, com a seguinte descrição: por um lado com a Estrada velha que vai à Capela de São Roque a começar na divisa com o lote 29 até encontrar a divisa do lote 27, tendo na frente o lote 39, por outro lado com o lote 27, numa reta de 43° NO até encontrar o ponto de intersecção de divisas entre os lotes 28, 30 e 37, por outro lado com o lote 37 a partir do ponto acima até encontrar o lote 38, por uma reta de 51° 30' NE e por outro lado, finalmente, dividindo com os lotes 38 e 29 até o ponto inicial, numa reta em rumo a 2° SO. PROPRIETÁRIA: SARIMA CONSTRUTORA S/A., com sede em São Paulo, Capital, na Rua Vergueiro, nº 1855, 12º andar, Vila Mariana; inscrita no CGC/MEFP., sob nº 61.246.007/0001-01. TÍTULO AQUISITIVO, Tr. nº 4949, feita aos 30/10/1973.”

3.9. Área do terreno

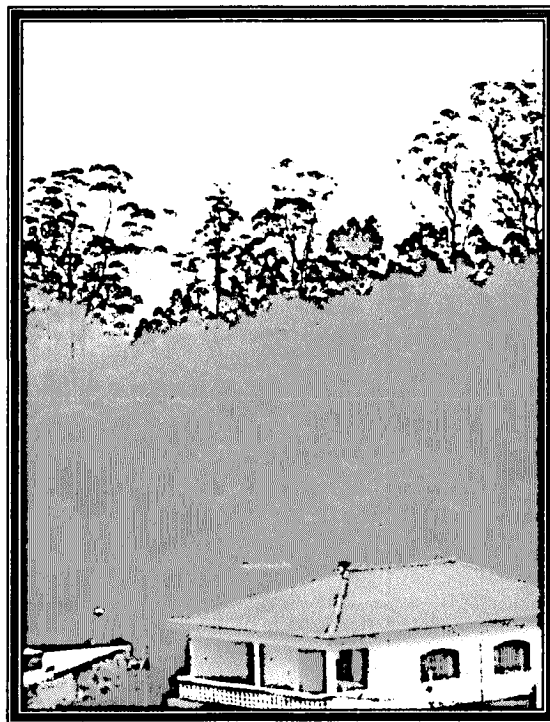
A área do terreno de 11.136,00m² foi obtida através de consulta à matrícula nº 33.064 (fls. 91)

3.10. Acessibilidade

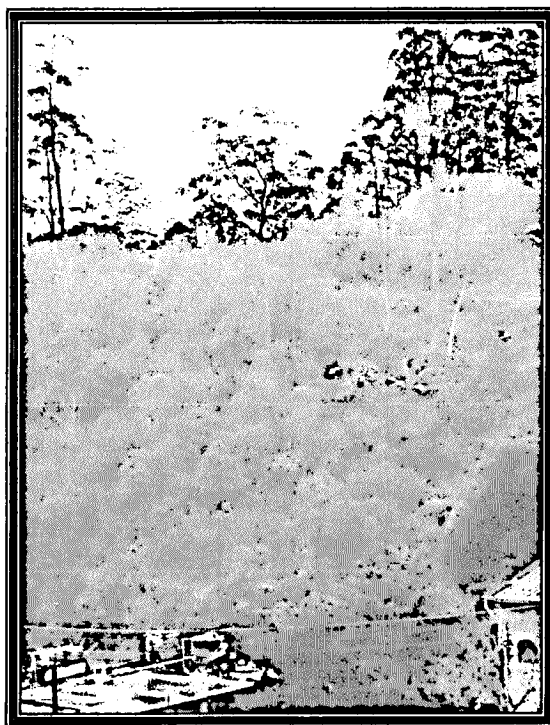
O acesso ao imóvel é possível pela Rua José Raimundo de Sousa e Rua Isabel Lima de Sousa.

3.11. Benfeitorias

Não há benfeitorias no local.

3.12. Ilustração fotográfica.

Vista da área.



Mais uma vista da área.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 11.136,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = \text{R\$ } 12,68$$

$$Vu = \text{R\$ } 12,68 \text{ m}^2$$

$$Fp = 1,00$$

$$Fr = 1,00 \text{ (frente de referência)}$$

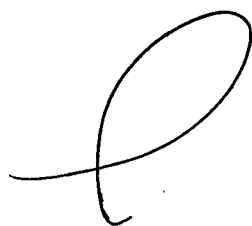
$$Pe = 1,00 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 1,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 1,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$



Cálculo do fator testada:

Não se aplica

Cálculo do Fator Profundidade:

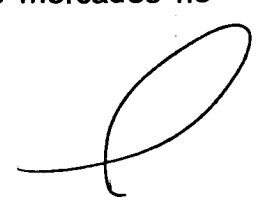
Não se aplica

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 12,68/m^2 / \{1+[(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 11.136,00 m^2$$

$$VT = 141.229,49$$

Observação: Para o calculo do valor da média saneada de R\$ 12,68 (doze reais e sessenta e oito centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.



4.2- Valor Total do Imóvel (V_i)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (V_t) e das Benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b$$

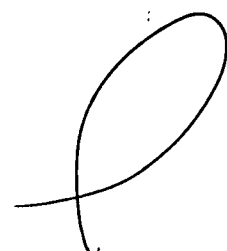
$$V_i = 141.229,49 + 0,000$$

$$V_i = \text{R\$ } 141.229,49$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 141.000,00$$

(cento e quarenta e um mil reais)



CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 23 (vinte e três) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 05 (cinco) anexos.

São Paulo, 25 de agosto de 2.011.


JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:=-

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações "**Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2005**".

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

1.1.- TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

1.2.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na **“Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp”**.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa **“GEOAVALIAR”**, desenvolvido com base nas **Normas do Ibape**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

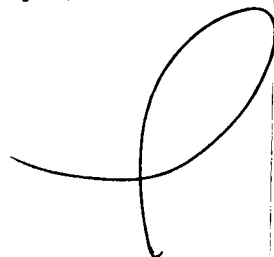
Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;



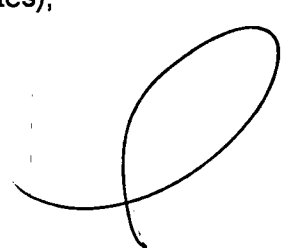
As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
 - localização;
 - fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
 - fatores padrão construtivo e depreciação.
- 

1.3.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “**Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos**”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo de maio de 2005.

Através das referidas “Normas”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

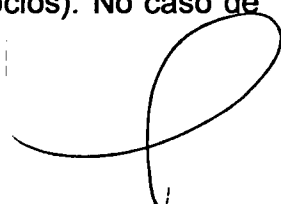
M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

No cálculo do “ V_u ” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;



B) – Foi adotada a classificação para fins de utilização no programa Geoavaliar a 10ª Zona – Industrial, enquadrando no Grupo IV: Zonas industriais ou armazéns, de acordo com o item 9.1 das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: Não se aplica
- Profundidade mínima para a região: Não se aplica
- Profundidade máxima para a região: Não se aplica

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente “f”, será igual a “0,20”.

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + [1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade “p”, será igual a “0,50”.

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

Coeficiente de esquina ou frente múltipla (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 – Grupos I e II, e Tabela 2 – Grupos III e IV.

Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

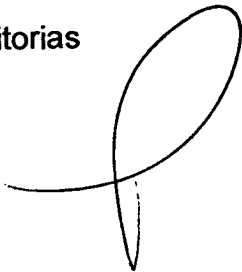
Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB \quad \text{Onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

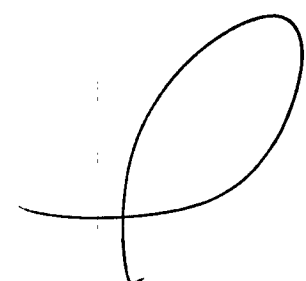
VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA: MAUA - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/08/2011

SETOR: 1

QUADRA: 1

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ANTONIO MARHA

NÚMERO: 0

COMP.:

BAIRRO: JD IRAMAIA

CIDADE: MAUA - 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: 1.735,00

TESTADA - (ct) m

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1.735,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 20.000,00

IMOBILIÁRIA:

CORRETOR

CONTATO:

SR. TÁCIO

TELEFONE: (11)4828-3503

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 10,37
		HOMOGENEIZAÇÃO: 10,37
		VARIAÇÃO: 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2010

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1.00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ESTRADA DO CARNEIRO

NÚMERO : 0

COMP.:

BAIRRO : JD ITAUSSU

CIDADE : MAUA - 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: 6.000,00 TESTADA - (ct) m 1.00 PROF. EQUIV. (Pe): 6.000,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 19 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,808 CUSTO BASE (R\$): 951,23
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 97.396,21 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 180.000,00

IMOBILIÁRIA : CLASSE A MÓVEIS

CONTATO : SR. CARLOS

TELEFONE : (11)9878-2885

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 10,77
TESTADA Ct :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 10,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
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 :	0,00	

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/08/2011

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1.00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ESTRADA DO CARNEIRO PESQUE E PAGUE

NÚMERO : 0

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : MAUA - 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: 66.000,00

TESTADA - (ct) m

1.00

PROF. EQUIV. (Pe):

66.000,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

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 simples (+)

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,200

IDADE REAL : 25

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):

0,791

CUSTO BASE (R\$):

951,23

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$):

270.872,25

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.500.000,00

IMOBILIÁRIA :

SR. WAGNER

CONTATO :

CORRETOR

TELEFONE : (11)4519-6090

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 16,35
		HOMOGENEIZAÇÃO : 16,35
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/08/2011

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ESTRADA DO CARNEIRO PROX. ESCOLA SHEIK

NÚMERO : 0

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : MAUA - 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: 5.000,00 TESTADA - (ct) m 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 5.000,00
 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 proletário CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,576 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,616 CUSTO BASE (R\$): 951,23
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 101.253,49 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 180.000,00

IMOBILIÁRIA: CORRETOR

CONTATO: SR. WAGNER

TELEFONE: (11)4519-6090

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 12,15
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 12,15
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
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: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA: MAUA - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/08/2011

SETOR: 1

QUADRA: 1

ÍNDICE DO LOCAL: 1.00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ESTRADA DO REGALADO

NÚMERO: 0

COMP.:

BAIRRO:

CIDADE: MAUA - 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: 26.000,00 TESTADA - (ct) m: 1.00 PROF. EQUIV. (Pe): 26.000,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 260.000,00

IMOBILIÁRIA: CORRETOR

CONTATO: SR. CARLOS LONGO

TELEFONE: (11)9879-2885

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9,00
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9,00
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
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: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA: MAUA - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/10/2010

SETOR: 1

QUADRA: 1

ÍNDICE DO LOCAL: 1.00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ESTRADA MUNICIPAL

NÚMERO: 0

COMP.: S/N

BAIRRO: OURO FINO

CIDADE: MAUA - 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: 3.500,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 3.500,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 120,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 951,23
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 120.265,91 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 190.000,00

IMOBILIÁRIA: NOVA TRENTINA MÓVEIS

CONTATO: SRA. MARIA HELENA

TELEFONE: (11)4828-3503

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 14,50
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 14,50
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
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: 0,00		

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA: MAUA - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/08/2011

SETOR: 1

QUADRA: 1

ÍNDICE DO LOCAL: 1.00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ESTRADA NOSSA SENHORA DO PILAR

NÚMERO: 1176

COMP.:

BAIRRO: JD ITAUSSU

CIDADE: MAUA - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS:**☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 9.500,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 9.500,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 80,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (*) CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 951,23
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 76.433,23 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 250.000,00

IMOBILIÁRIA: PROPRIETÁRIO

CONTATO: SR. ANTONIO

TELEFONE: (11)4971-3020

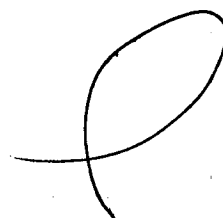
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	15,64
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	15,64
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
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 :	0,00				

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO
IMÓVEL 1
MATRÍCULA 33.063



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: IMBIL IND. E MAN. DE BOMBAS ITA LT X SARIMA CONST.LTDA

DATA: 24/08/2011

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pml	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	1,00
☐ Testada	0,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	
☐ Área	
☐ Topografia	
☐ Consistência	

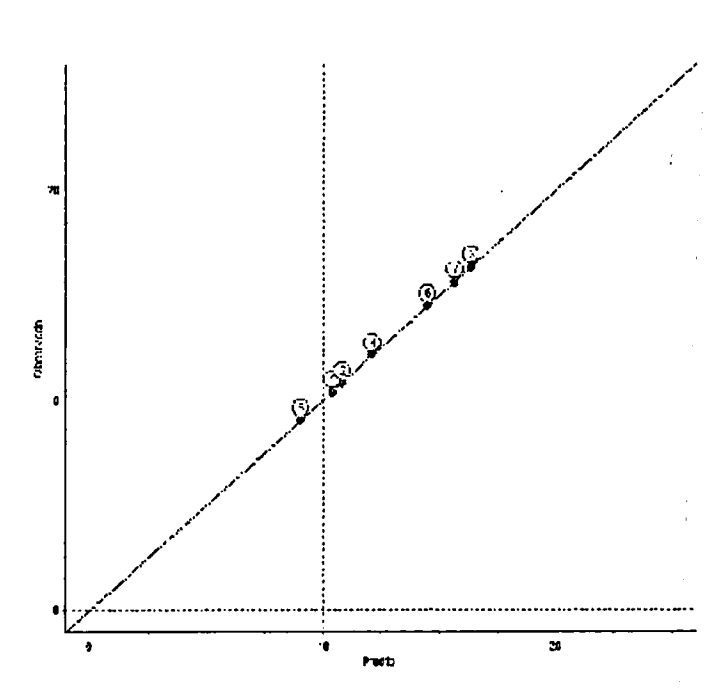
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	ANTONIO MARHA ,0	10,37	10,37	1,0000	1,0000
☒ 2	ESTRADA DO CARNEIRO ,0	10,77	10,77	1,0000	1,0000
☒ 3	ESTRADA DO CARNEIRO PESQUE E PAGUE ,0	16,35	16,35	1,0000	1,0000
☒ 4	ESTRADA DO CARNEIRO PROX. ESCOLA SHEIK ,0	12,15	12,15	1,0000	1,0000
☒ 5	ESTRADA DO REGALADO ,0	9,00	9,00	1,0000	1,0000
☒ 6	ESTRADA MUNICIPAL ,0	14,50	14,50	1,0000	1,0000
☒ 7	ESTRADA NOSSA SENHORA DO PILAR ,1176	15,64	15,64	1,0000	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10,37	10,37
2	10,77	10,77
3	16,35	16,35
4	12,15	12,15
5	9,00	9,00
6	14,50	14,50
7	15,64	15,64

GRÁFICO DE DISPERSÃO



JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 12,68
Desvio Padrão: 2,84
- 30%: 8,88
+ 30%: 16,49
Coeficiente de Variação: 22,3800

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 12,68
Desvio Padrão: 2,84
- 30%: 8,88
+ 30%: 16,49
Coeficiente de Variação: 22,3800

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Terreno nú
Modalidade: Venda
Data: 24/08/2011
Local: ESTRADA NOSSA SENHORA DO PILAR
Cliente: 001.06.116185-3
Área m²: 74.400,00
MÉDIA SANEADA (R\$): 12,68

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,0000
Profundidade: 0,0000
Frentes Múltiplas: 0,0000
Fator Área: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 12,68225
VALOR TOTAL (R\$): 943.559,10

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 11,14
INTERVALO MÁXIMO: 14,23

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

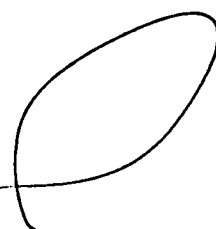
INTERVALO MÍNIMO: 11,13
INTERVALO MÁXIMO: 14,23

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 12,68/m²
(doze reais e sessenta e oito centavos)

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO
IMÓVEL 2
MATRÍCULA 33.064



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: IMBIL IND. E MAN. DE BOMBAS ITA LT X SARIMA CONST.LTDA

DATA: 24/08/2011

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pml	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	1,00
☐ Testada	0,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	
☐ Área	
☐ Topografia	
☐ Consistência	

MATRIZ DE UNITÁRIOS

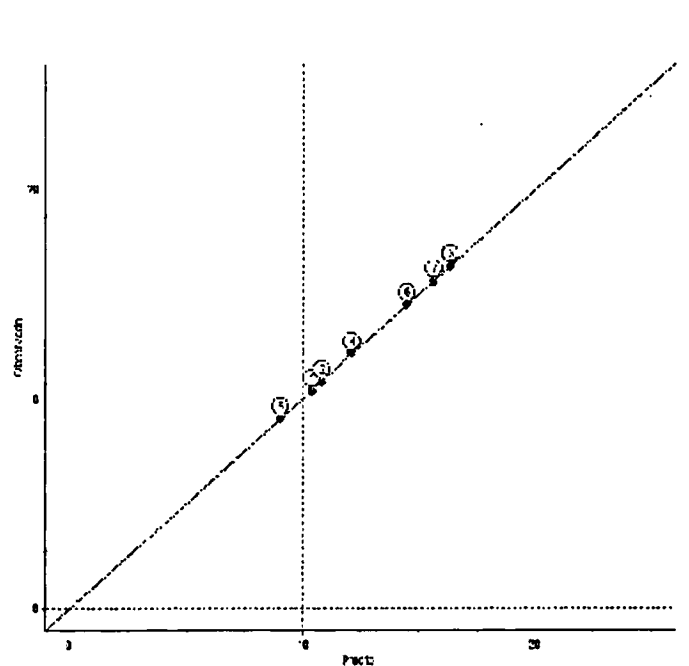
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	ANTONIO MARHA ,0	10,37	10,37	1,0000	1,0000
☒ 2	ESTRADA DO CARNEIRO ,0	10,77	10,77	1,0000	1,0000
☒ 3	ESTRADA DO CARNEIRO PESQUE E PAGUE ,0	16,35	16,35	1,0000	1,0000
☒ 4	ESTRADA DO CARNEIRO PROX. ESCOLA SHEIK ,0	12,15	12,15	1,0000	1,0000
☒ 5	ESTRADA DO REGALADO ,0	9,00	9,00	1,0000	1,0000
☒ 6	ESTRADA MUNICIPAL ,0	14,50	14,50	1,0000	1,0000
☒ 7	ESTRADA NOSSA SENHORA DO PILAR ,1176	15,64	15,64	1,0000	1,0000

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10,37	10,37
2	10,77	10,77
3	16,35	16,35
4	12,15	12,15
5	9,00	9,00
6	14,50	14,50
7	15,64	15,64

GRÁFICO DE DISPERSÃO



JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS****VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários: 12,68
Desvio Padrão: 2,84
- 30%: 8,88
+ 30%: 16,49
Coeficiente de Variação: 22,3800

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 12,68
Desvio Padrão: 2,84
- 30%: 8,88
+ 30%: 16,49
Coeficiente de Variação: 22,3800

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Terreno nú
Modalidade: Venda
Data: 24/08/2011
Local: ESTRADA NOSSA SENHORA DO PILAR
Cliente: 001.06.116185-3
Área m²: 11.136,00
MÉDIA SANEADA (R\$): 12,68

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0.0000
Profundidade: 0.0000
Frentes Múltiplas: 0.0000
Fator Área: 0.0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 12,68225
VALOR TOTAL (R\$): 141.227,49

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliação

INTERVALO MÍNIMO: 11,14
INTERVALO MÁXIMO: 14,23

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 11,13
INTERVALO MÁXIMO: 14,23

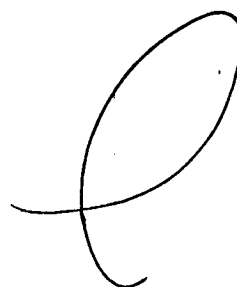
GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 12,68/m²
(doze reais e sessenta e oito centavos)

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

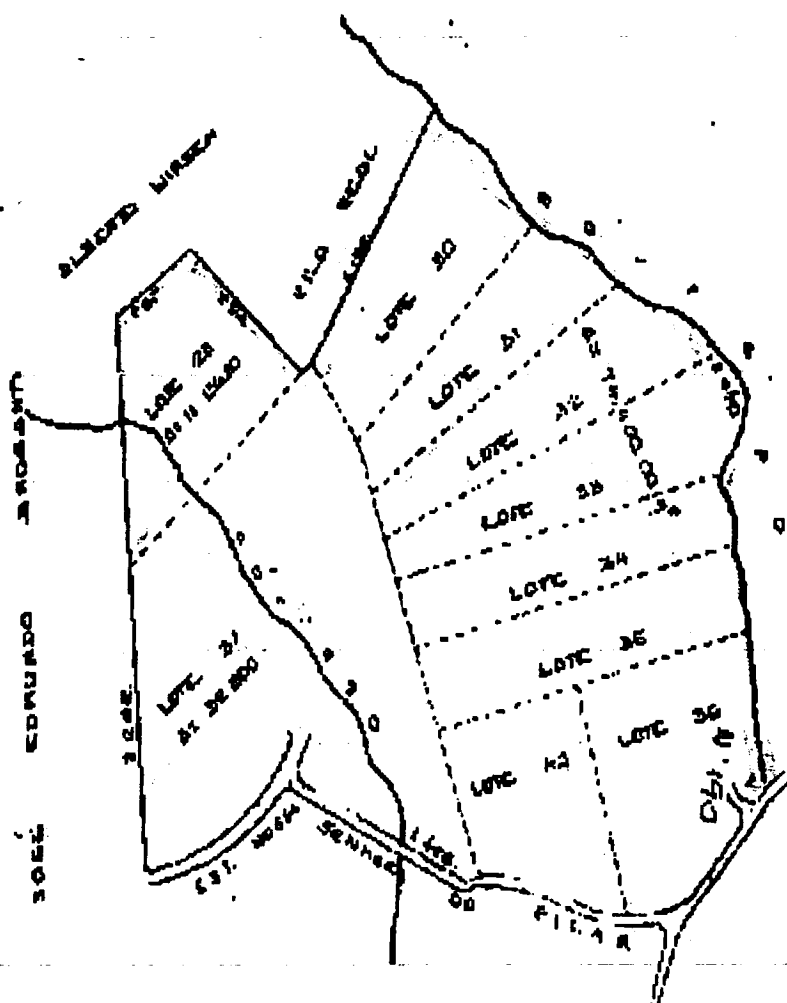
ANEXO V
SETOR E QUADRA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ



JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

338

338
2



PROF. ESTUDO DE ZONAMENTO URBANO

SEGUNDO PROPS. WILSON ANTONIO RIZZO E
TOMAS IRENE DALYDIKKE NETO

AREA TOTAL: 118.036,00 m²

+ 42.8

PREFEITURA MUNICIPAL DE MADA	
SEÇÃO DE CADASTRO	
ENDEREÇO	NÚMERO
QUADRA	QUADRA
	36105

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I
SANTANA DA CAPITAL – SP

Cartório do 7º Ofício Cível
Regional I - Santana
ROSEMARY DE OLIVEIRA GOMES BASSO
Examinadora
ANDRÉ LUIZ LEÔNIO DA SILVA
Oficial Maior

29 AGO 2011

PROCESSO : Nº. 001.06.116185-3
CARTÓRIO : 7º OFÍCIO.
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
REQUERENTE : IMBIL INDÚSTRIA E MANUTENÇÃO DE BOMBAS
ITA LTDA.
REQUERIDO : SARIMA CONSTRUTORA LTDA. E OUTROS.

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, CPF 050.179.628-24, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, requerer o que se segue:

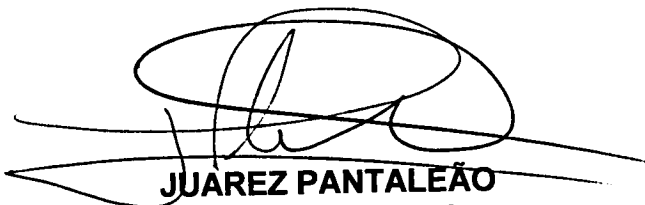
- a) Levantamento de seus honorários, já depositados às fls. 257;
- b) Arbitramento dos seus honorários definitivos, os quais, data vênica, calcula em R\$ 3.360,00;
- c) O depósito do seu complemento no valor de R\$ 2.360,00 (dois mil trezentos e sessenta reais), sendo que esse valor corresponde ao mês de agosto de 2011.

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

o qual deverá ser atualizado na época de seu efetivo depósito, tendo sido calculado de acordo com a Tabela de Honorários do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que compõe o Anexo a seguir, juntamente com a respectiva memória de cálculo.

Nestes termos,
P. Deferimento.

São Paulo, 25 de agosto de 2011.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Serviço	Horas
Análise dos Autos	1 h
Vistorias	3 h
Pesquisa	4 h
Elaboração	8 h
Total	16 h

$$HD = VU \times NHT$$

HD = Honorários Profissionais definitivos

VU = Valor Unitário (R\$ 210.00/hora)

NHT = Número de Horas Trabalhadas (16 horas)

$$H = R\$ 210,00 / h \times 16 h$$

$$H = R\$ 3.360,00$$

$$CH = HD - H$$

CH = Complemento dos honorários profissionais

HD = Honorários Profissionais Definitivos

H = Honorário (depositados às fls. 257)

$$CH = R\$ 3.360,00 - R\$ 1.000,00$$

$$CH = R\$ 2.360,00$$

(dois mil trezentos e sessenta reais)

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado na Assembléia Geral Ordinária de 13/04/2010.

Capítulo I NORMAS GERAIS

Art.1º - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para harmonizar as relações entre profissionais e clientes em matéria de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, destacando-se a conduta vedada na alínea B do parágrafo III do artigo 10º do Código de Ética Profissional da Engenharia, da Arquitetura, da Agronomia, da Geologia, da Geografia e da Meteorologia, reproduzido a seguir: *"apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis"*;

b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis a Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia;

c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis a Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Art.2º - Recomenda-se a observância deste Regulamento de Honorários nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados.

Art.3º - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. No caso de contrato verbal, o profissional deve tentar obter a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

Art.4º - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado de seus honorários, requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito total destes.

Parágrafo Único - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória, a ser complementada por ocasião do término dos serviços.

Art.5º - Os valores constantes das Tabelas 1 e 2 do Art. 16º, assim como das fórmulas do presente Regulamento estão expressos em REAIS (R\$). Os valores constantes na Tabela 3, deste mesmo artigo, são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, excluídas as despesas.

Art.6º - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais).

Art.7º - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas e indiretas para a realização dos serviços. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transporte, viagens, estadias, cópias de documentos, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, etc.

Parágrafo Único - O pagamento dessas despesas gerais deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.

Capítulo II FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO GASTO

Art.8º - De um modo geral, todos os trabalhos de engenharia de avaliações e de perícias poderão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho.

Art.9º - A remuneração será calculada com base em um custo de R\$ 210,00 (duzentos e dez reais) por hora, compreendendo todo o tempo efetivamente despendido para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo despendidos para as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro – Nos trabalhos que a complexidade do serviço, justifique envolver conhecimentos técnicos especializados, estes serão remunerados nas mesmas bases mencionadas neste artigo, com acréscimo de até 50% (cinquenta por cento). O acréscimo estabelecido será previamente avençado entre o profissional e o cliente, estendendo-se como conhecimentos técnicos especializados, aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.

Parágrafo Segundo - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art.7º.

Capítulo III FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO VALOR

Art.10º - Para uma padronização dos honorários nas avaliações de bens com grau de fundamentação II, previsto na ABNT NBR 14653, e de acordo com as condições econômicas do solicitante, mesmo que consideradas indiretamente, os honorários poderão ser calculados conforme a fórmula abaixo, ou os dados da Tabela 1 do Art. 16º:

$$H = 210,00 \times \{10,45 + [(A - 105.000,00)/10.000]^{0,75}\}, \text{ sendo:}$$

H= valor dos honorários

A= Valor do bem em questão, calculado em uma Avaliação com grau de fundamentação II

Art.11º - Nas determinações de Valores Locativos, os honorários serão determinados de acordo com o disposto na Tabela 2 do Art. 16º.

Parágrafo Primeiro - Caso o valor dos honorários resulte inferior ao especificado para o limite máximo do intervalo imediatamente anterior, prevalecerá este último.

Capítulo IV **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art.12º - O profissional indicado para funcionar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente, e o valor não deverá ser inferior ao arbitrado para o Perito Judicial, em razão da notória complexidade dos serviços prestados para o pleno atendimento das perícias judiciais. Em caso de inadimplência do cliente, deverá o profissional requerer ao juízo a fixação de seus honorários e a intimação do cliente para depósito em 5 (cinco) dias, devidamente atualizados.

Art.13º - Se houver a supressão de parte do trabalho contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, calculada em 50% (cinquenta por cento) do valor dos respectivos honorários.

Art.14º - Os honorários resultantes da aplicação de quaisquer dos critérios especificados neste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).

b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 25% (vinte e cinco por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.

c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.

d) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.

e) Pode-se, ainda, a critério do profissional, aplicar percentuais de redução, na hipótese de repetição, ou seja, de trabalhos realizados em vários bens idênticos, ou assemelhados, que integram um acervo maior, onde seja possível o aproveitamento de pesquisa de mercado, dentre outros elementos que compõem o escopo do trabalho a ser contratado.

Art.15º - Todas as dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) serão dirimidas por consulta escrita, encaminhada via correio, dirigidas ao IBAPE/SP.

Art.16º - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembléias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano, podendo ser alterado sempre que as circunstâncias e a conjuntura econômica nacional assim o exigirem.

TABELA 01	
Avaliação	Fórmula
	$H = 210,00 \times \{10,45 + ((A - 105.000,00)/10.000)^{0,75}\}$
A	H
105.000,00	2.200,00
150.000,00	2.850,00
200.000,00	3.300,00
250.000,00	3.750,00
300.000,00	4.150,00
350.000,00	4.500,00
400.000,00	4.850,00
450.000,00	5.200,00
500.000,00	5.500,00
550.000,00	5.800,00
600.000,00	6.100,00
700.000,00	6.700,00
800.000,00	7.250,00
900.000,00	7.800,00
1.000.000,00	8.300,00
1.500.000,00	10.700,00
2.000.000,00	12.900,00
3.000.000,00	16.900,00
4.000.000,00	20.600,00
5.000.000,00	24.000,00
10.000.000,00	39.250,00
15.000.000,00	52.550,00

TABELA 02		
Valor Locativo Percentual		
de	até	%
	3.000,00	100
3.001,00	4.500,00	95
4.501,00	6.000,00	90
6.001,00	7.500,00	85
7.501,00	9.000,00	80
9.001,00	10.500,00	75
10.501,00	12.000,00	70
12.001,00	13.000,00	65
13.001,00	15.500,00	60
15.501,00	25.000,00	55
25.001,00	30.000,00	50
acima de 30.001,00	Justificar percentual, conforme complexidade do trabalho	

FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO IMÓVEL PARA VISTORIAS "AD PERPETUUM REI MEMORIAM" e "RECEBIMENTO DO IMÓVEL"

TABELA 3		AD PERPETUUM REI MEMORIAM	RECEBIMENTO DO IMÓVEL
TIPO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	HONORÁRIOS MÍNIMOS	HONORÁRIOS MÍNIMOS
imóveis térreos ou até 3 pavtos	área < 100m ²	2,5	4,4
imóveis térreos ou até 3 pavtos	101m ² < área < 200m ²	3,1	5,4
imóveis térreos ou até 3 pavtos	201m ² < área < 500m ²	5,3	9,3
imóveis térreos ou até 3 pavtos	área > 501m ²	6,8	11,9
edificações com + de 3 pavtos	área < 500m ²	5,7	9,9
edificações com + de 3 pavtos	501m ² < área < 2.000m ²	7,4	12,9
edificações com + de 3 pavtos	2.001 < área < 7.000m ²	10,2	17,9
edificações com + de 3 pavtos	área > 7.001m ²	12,5	21,8

obs:

1. Honorários mínimos expressos em horas técnicas
2. Os honorários para os imóveis com características físicas adversas não foram contemplados na tabela.
3. Os honorários para as edificações multifamiliares ou escritórios contemplam apenas as vistorias nas áreas comuns.
4. Laudos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30%.
5. Imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
6. Tabela válida para edificações até 30 anos de idade.
7. A cada 5 anos de idade superior à 30 anos acrescer 10% no valor até o limite de 50%.
8. Os valores não incluem os custos com testes, ensaios, cópias documentais e registros cartorários.
9. Deverão ser consideradas e mantidas as cláusulas cabíveis do Regulamento de Honorários do IBAPE/SP.
10. Remuneração mínima por contratação será de R\$ 2.200,00, independente da quantidade dos imóveis vistoriados.

Art. 17º - Este Regulamento de Honorários Profissionais entra em vigor na data de sua aprovação e será registrado no CREA-SP.

São Paulo, 13 de abril de 2010.

Arqtª Ana Maria de Blazzi Dias de Oliveira
Presidente IBAPE/SP