

DF

DEVIENCE FERRAZ

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO
DA 8ª VARA CÍVEL CENTRAL DE SÃO PAULO (SP).**

*digam em
30 dias.
05/03/15*

Processo nº: 0207917-05.2008.8.26.0100
Classe: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Requerente: ROSANA SANCHEZ FONTANA ALBANO
Requerido: FABENE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA Me E OUTRO

CARLOS EDUARDO DEVIENCE FERRAZ, Arquiteto e Urbanista, Perito Judicial nomeado no processo em epígrafe, tendo promovido as diligências que foram necessárias, vêm respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou no presente,

LAUDO DE AVALIAÇÃO

150-8ª OF. CÍVEL-REMAR/2015 12:33 009708

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente LAUDO visa apurar o provável valor de mercado do imóvel localizado a Rua Eça de Queiroz nº 76, no bairro de Vila Sacadura Cabral – no Município de Santo André (SP) objeto de penhora às fls. 222 dos autos.

DEVIIENNE FERRAZ
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

259

3

VISTORIA
TÉCNICA

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM QUESTÃO

O imóvel objeto da presente demanda localiza-se à Rua Eça de Queiroz nº 76, Vila Sacadura Cabral, no Município de Santo André (SP).



DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

O imóvel em questão está cadastrado na Prefeitura Municipal de Santo André sob a inscrição de Contribuinte: 17.143.008

TOPOGRAFIA

Terreno plano em sua superfície sendo que o solo apresenta consistência firme e seca. Já a rua é acidentada.

CARACTERÍSTICAS DE ACESSO E DAS IMEDIAÇÕES

A região possui edifícios residenciais e comerciais, com concentração de comércio diversificado e estabelecimentos de prestação de serviços, escolas, etc., sendo o acesso fácil e rápido através da Avenida Novo Horizonte.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL EM QUESTÃO

Terreno

O terreno onde está implantado o imóvel em questão possui as seguintes medidas e confrontações:

Frente: 15,00m de frente para a Rua Eça de Queiroz

Lateral direita: 36,00m.

Lateral esquerda: 31,00m

Fundos: 15,00m.

Área: encerra uma área total de 486,00m² de terreno.

CONSTRUÇÕES SOBRE O TERRENO

Sobre o terreno encontra-se construído um prédio comercial com 2 pavimentos, construído em alvenaria de blocos de concreto aparente, com pintura látex sobre os blocos, o piso é em concreto, perfazendo uma área total construída de 708,00m².

O padrão da construção é galpão médio e a sua idade estimada em 5 anos em função da qualidade e conservação.

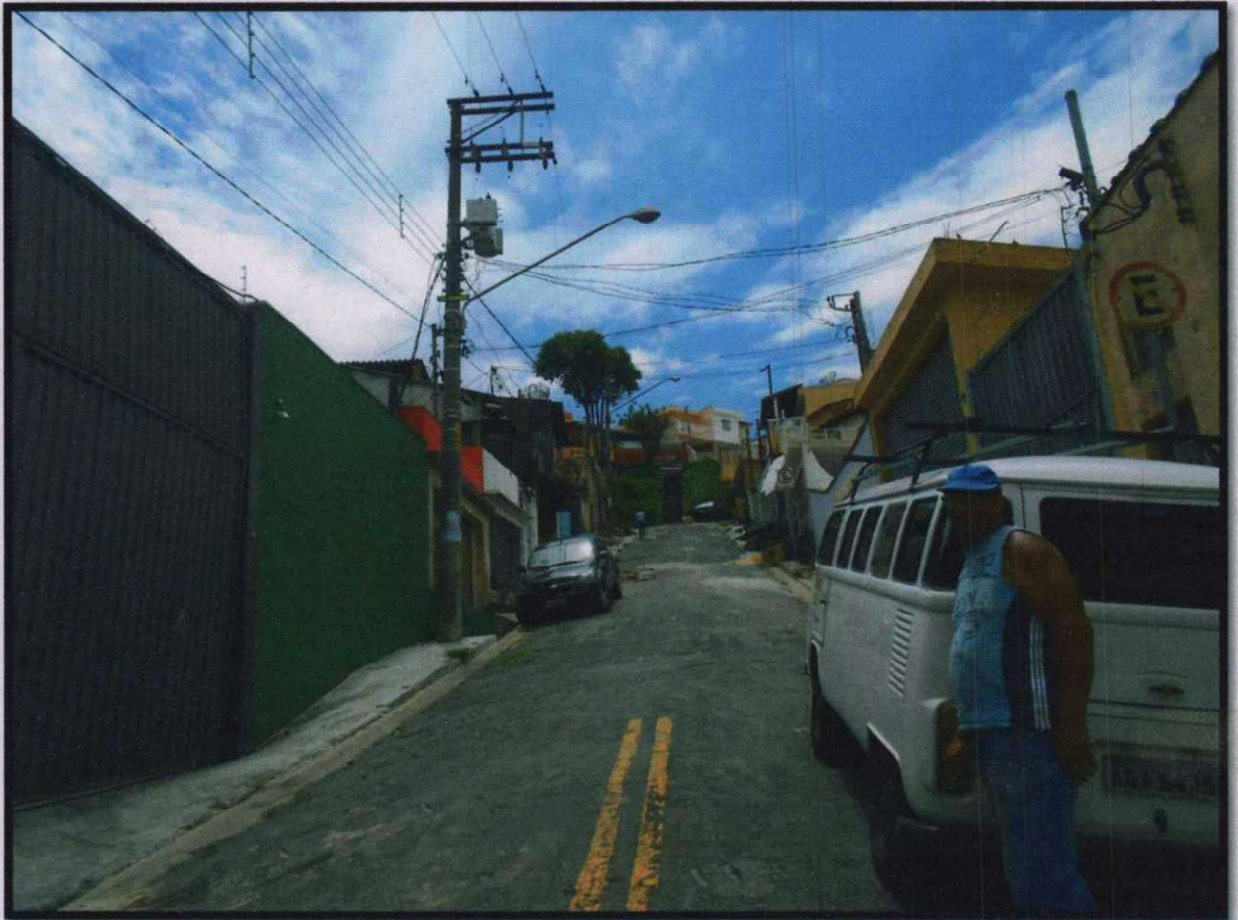
Os banheiros são em azulejo branco esmaltado.

262

DOCUMENTAÇÃO
FOTOGRAFICA



Vista da Rua Eça de Queiroz sentido Av. Novo Horizonte onde se localiza o imóvel em questão.



Vista da Rua Eça de Queiroz sentido fim da rua (sem saída) onde se localiza o imóvel em questão.

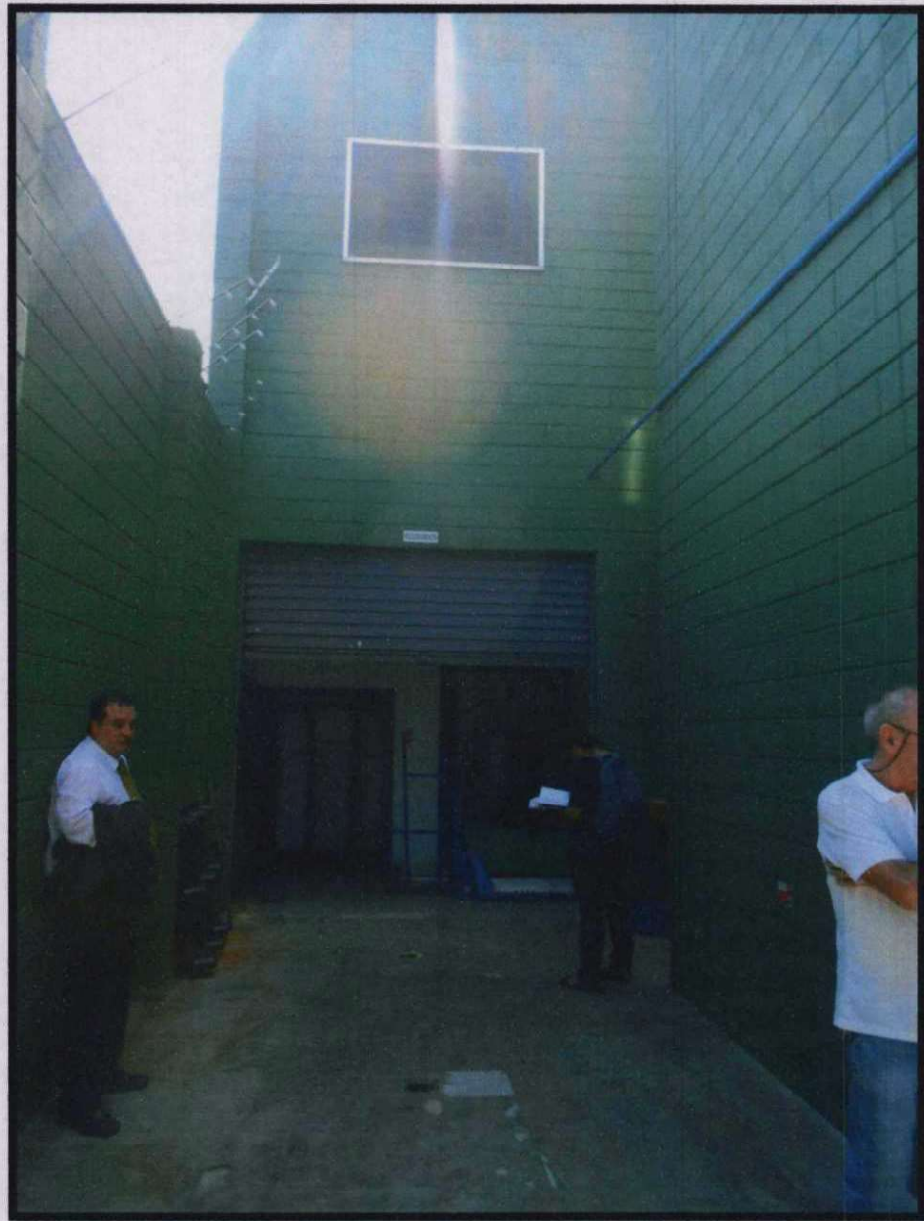


Visa da frente do imóvel em questão.



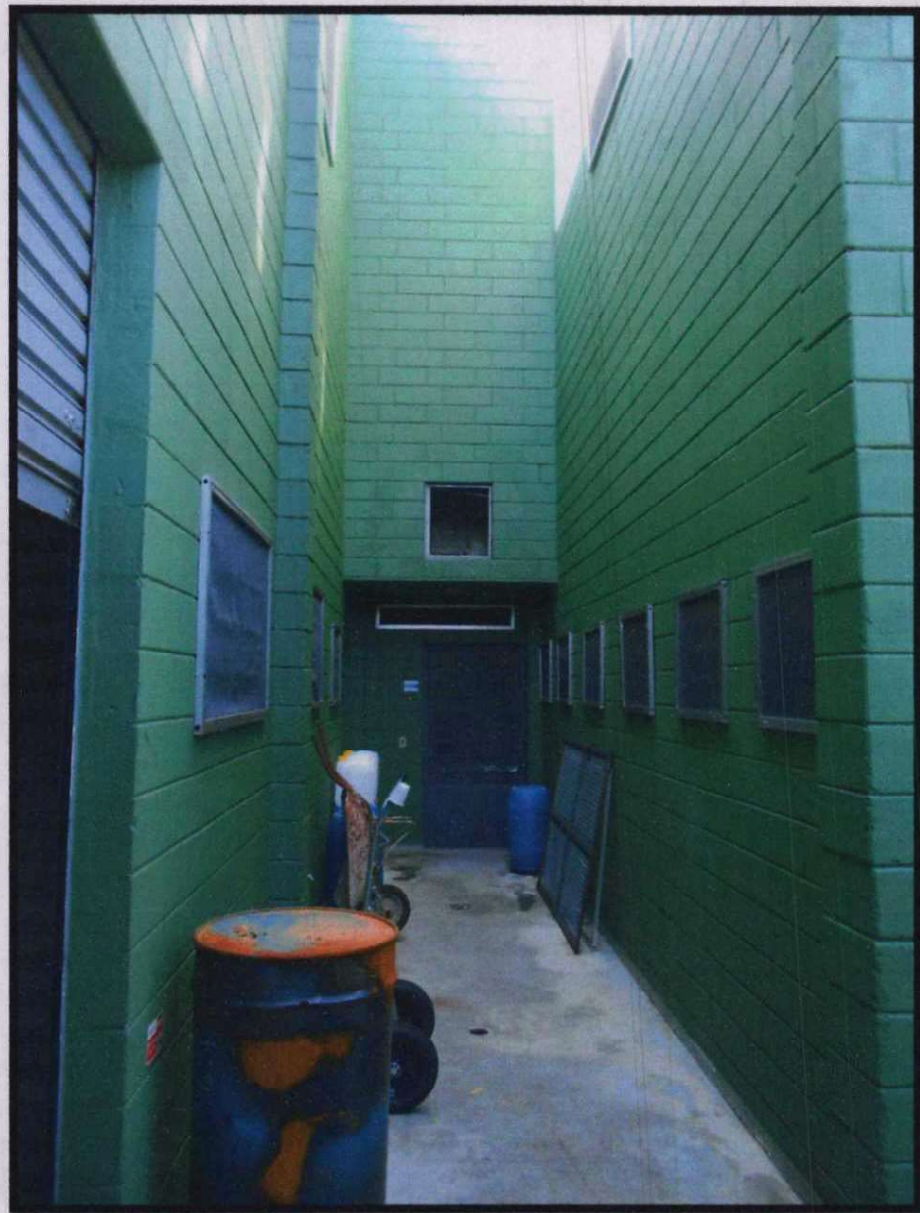
Vista da fachada do prédio no interior do terreno

268

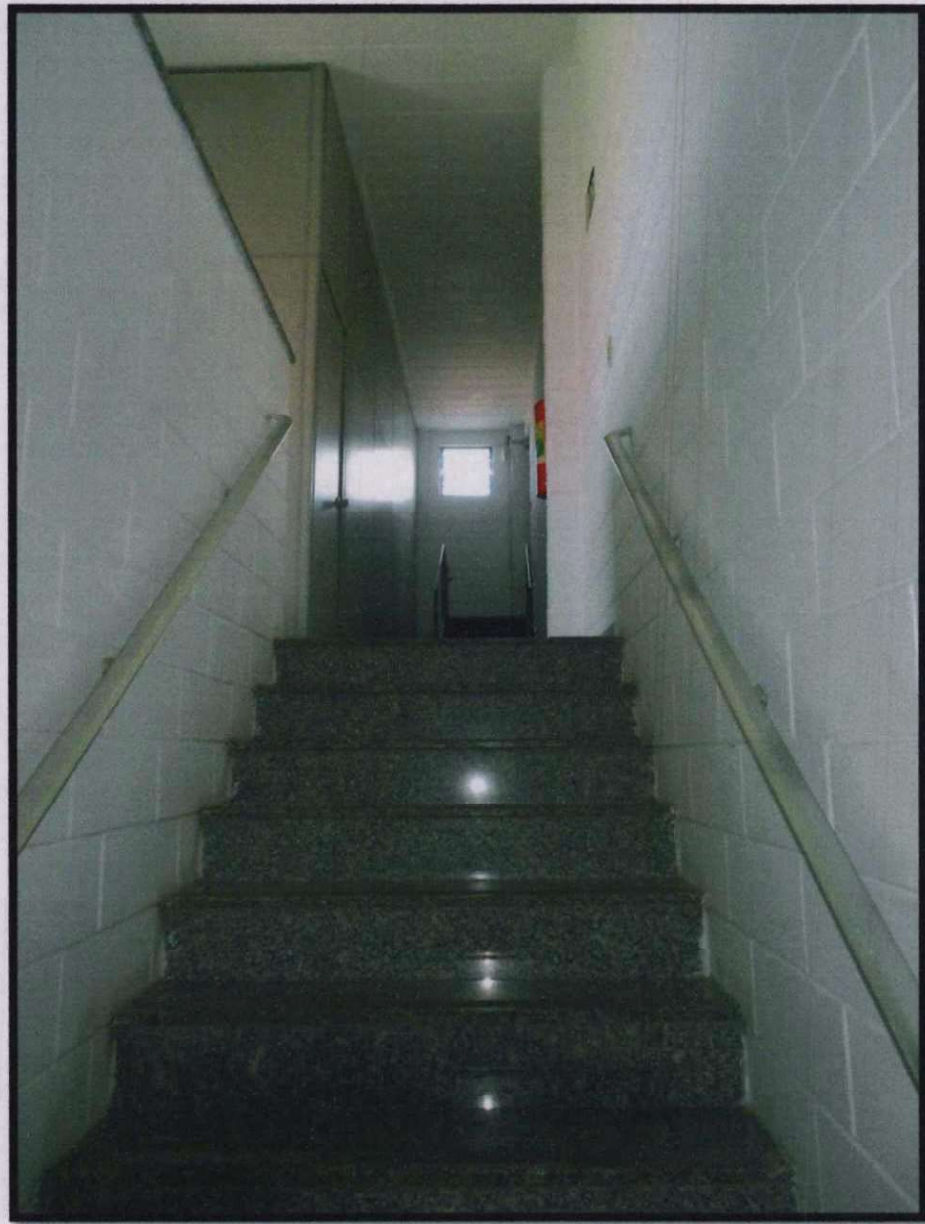


Vista da lateral do prédio

267



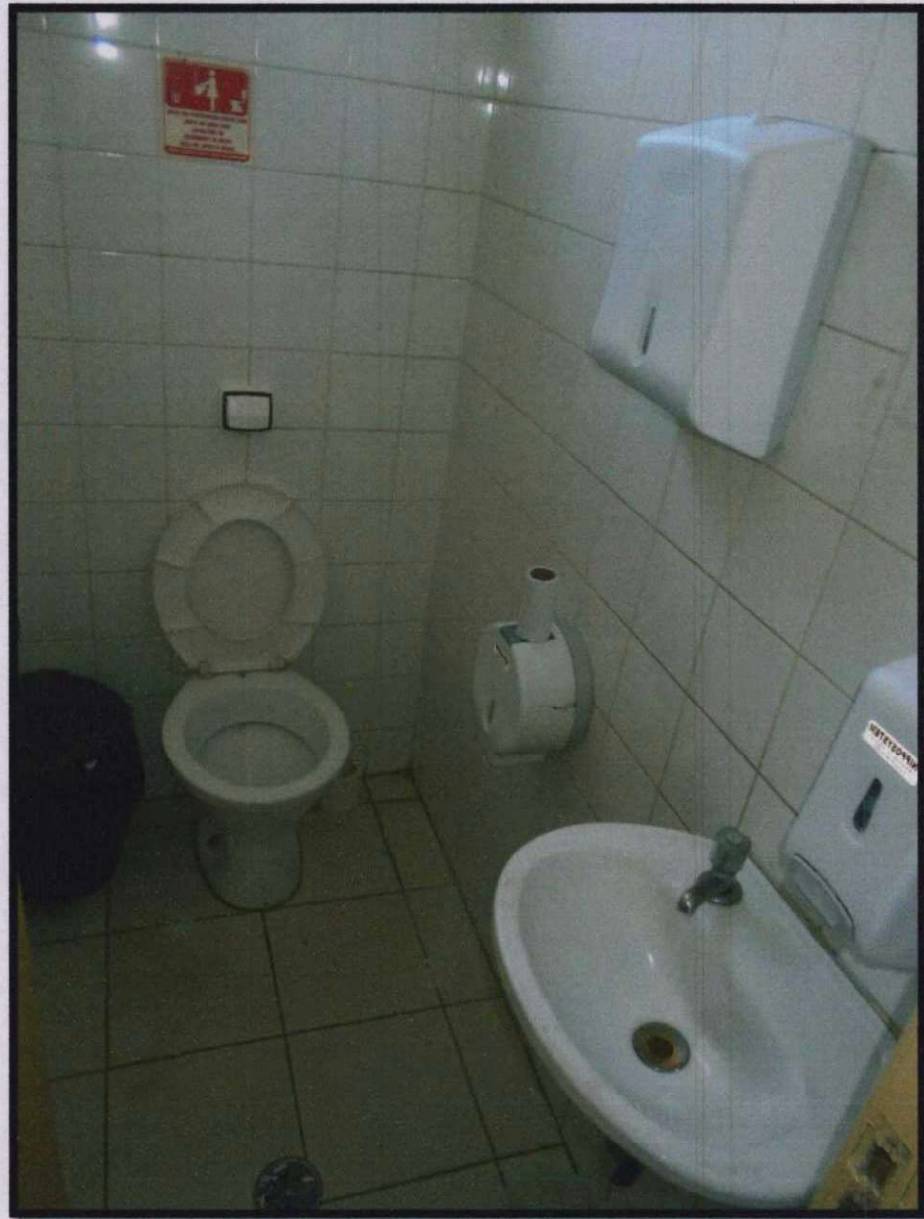
Vista do acesso lateral



Vista da escada de acesso ao pavimento superior



Vista dos sanitários (idênticos nos dois pavimentos)



Vista do interior do banheiro (igual em todos)

DF



Vista do interior do galpão

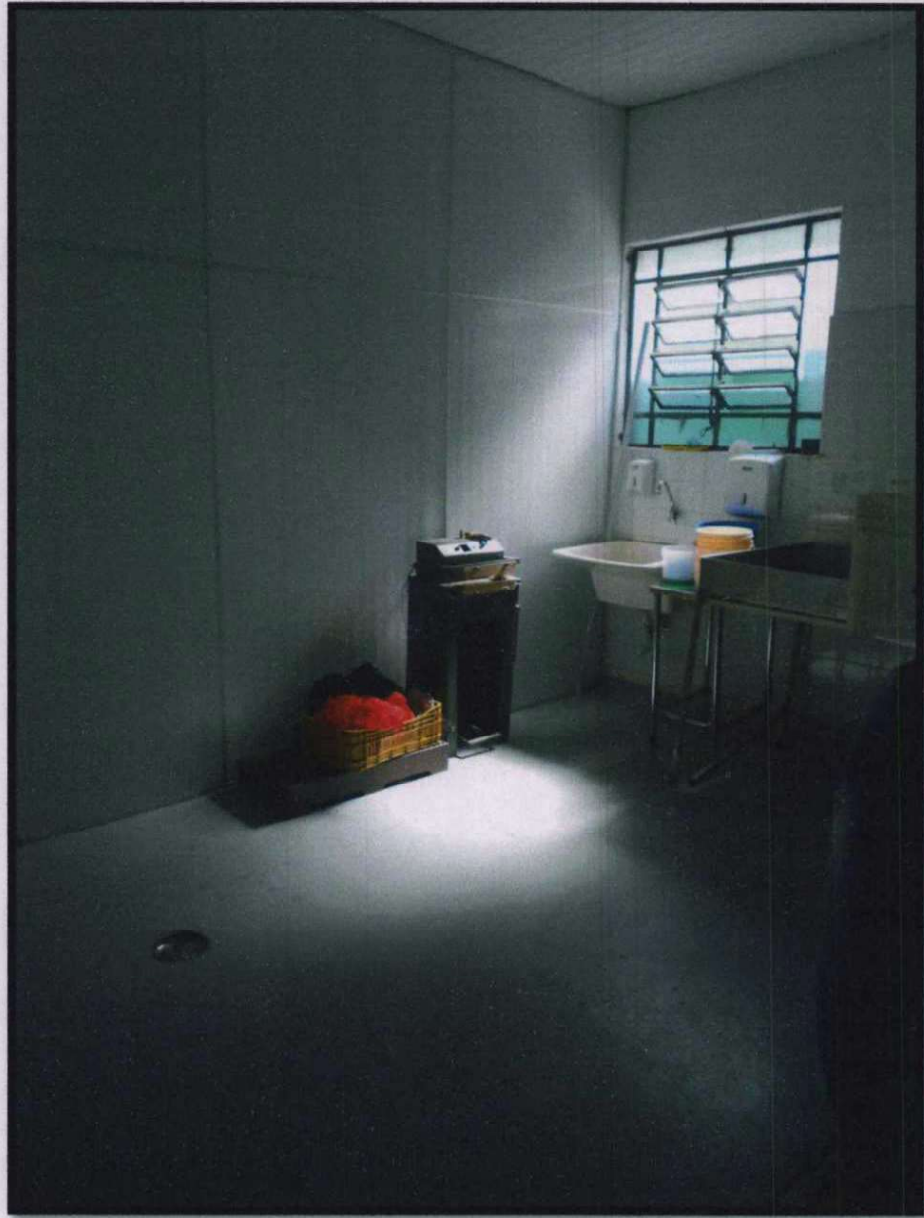


Vista do interior do galpão

DF



Vista do interior do galpão



Vista do interior do galpão



Vista do interior do galpão

DF



Vista do interior do galpão onde vemos ao fundo o monta carga.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia empregada



O valor do imóvel será obtido através do MÉTODO DA COMPOSIÇÃO, ou seja, será apurado o valor da parcela terreno através do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO através de pesquisa de elementos comparativos na região para obtenção do valor unitário/m², empregando os fatores e ajustes cabíveis em conformidade com as normas técnicas de pesquisa, sendo o valor unitário homogeneizado obtido através de pesquisa elaborada pelo signatário na região circunvizinha ao imóvel avaliando.

O valor da parcela construção será obtido com base no estudo “Edificações Valores de Venda - 2002” vigente, elaborado pela Comissão de Peritos das DD. Varas da Fazenda Pública da Capital – portaria CAJUFA.

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

VALOR DO TERRENO

Valor Unitário Básico/m²

O signatário efetuou uma pesquisa de preços na região circunvizinha onde encontrou 10 elementos comparativos de terreno, sendo que foram devidamente efetuados os cálculos de homogeneização onde se obteve o valor unitário de R\$ 2.279,35/m² de terreno no local onde se localiza o imóvel expropriado para o mês de março de 2015.

**ELEMENTOS
COMPARATIVOS
DE TERRENO**

DEVIENNE FERRAZ

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

25

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES valor unit/m² de terreno

Dados para homogeneização

Local:	RUA Eça de Queiroz nº 76
Bairro:	Vila Sacadura Cabral
Cidade:	Santo André
Estado:	São Paulo
Tipo de imóvel:	Galpão Comercial

PROF. EQUIVALENTE	32,40	ÁREA - M2	486,00
TESTADA	15,00	PMI	20,00
ZONEAMENTO	1,00	PMA	40,00
IND. FISCAL	1,00	PADRÃO LOCAL	2º REGIAO
SETOR FISCAL		TOPOGRAFIA	1,00
QUADRA FISCAL		IPC-FIPE	1,00
COEF. TESTADA	1,107	TEST. REFERÊNCIA	10,00
COEF. PROF.	1,0000	CONSISTÊNCIA	1,00
R8-N	R\$ 1.192,58		

28/2

DEVIIENNE FERRAZ

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

Local	RUA ROSÁRIA Nº 98		
Informante	KAYANO IMOBILIÁRIA		
Telefone	4421-4930/4424-1125 - PAULA		
Data	28 fevereiro, 2015	IPC-FIPE	1,00
Zoneamento		1,00	
Setor			
Quadra		Consistência	1,00
Ind. Fiscal 1	0,70	Ind. Fiscal 2	
Construção	CONSTR. PD SIMPLES	le	25
Valor do Imóvel	R\$ 390.000,00	Ir	70
VAL/EDIF/2002	1,056	Depreciação "E"	18,10%
Área Constr.	216,00	R (coef. Residual)	20,00%
R8-N	1.192,58	le/ir	35,71%
Área do Terr.	161,20	K	0,621
Topografia	1,00	FOC	0,697
Frente efetiva 1	5,20	COEF. TESTADA	0,849
Prof. equival.	31,00	COEF. PROF.	1,000

HOMOGENEIZAÇÃO

Elasticidade da Oferta	R\$	351.000,00
Valor da construção	R\$	189.599,84
Valor do Terreno	R\$	161.400,16
Valor unit. do Terreno		1.001,24
Coef. Topografia		1,00
Coef. Testada		1,3039
Coef. Profundidade		1,00
Coef. Transposição		1,43
Coef. Zoneamento		1,00
IPC - FIPE AGO 2005		1,0000
Consistência		1,00
Valor unitario /m2 =	R\$	1.866,89





DEVIIENNE FERRAZ

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

Local	AVENIDA GAGO COUTINHO Nº 330			
Informante	PORTOREAL IMÓVIES			
Telefone	4368-5122 / 99979-2170			
Data	2 fevereiro, 2015	IPC-FIPE		1,00
Zoneamento		1,00		
Setor				
Quadra			Consistência	1,00
Ind. Fiscal 1		1,10	Ind. Fiscal 2	-
Construção	CONSTR. PD SIMPLES		le	30
Valor do Imóvel	R\$ 470.000,00		lr	70
VAL/EDIF/2002		1,056	Depreciação "C"	2,52%
Área Constr.		166,00	R (coef. Residual)	20,00%
R8-N		1.192,58	le/lr	42,86%
Área do Terr.		147,00	K	0,67%
Topografia		1,00	FOC	0,74%
Frente efetiva 1		5,00	COEF. TESTADA	0,84%
Prof. equival.		29,40	COEF. PROF.	1,00%

HOMOGENEIZAÇÃO

Elasticidade da Oferta	R\$	423.000,00
Valor da construção	R\$	154.909,39
Valor do Terreno	R\$	268.090,61
Valor unit. do Terreno		1.823,75
Coef. Topografia		1,00
Coef. Testada		1,3163
Coef. Profundidade		1,00
Coef. Transposição		0,91
Coef. Zoneamento		1,00
IPC - FIPE AGO 2005		1,0000
Consistência		1,00
Valor unitario /m2 =	R\$	2.184,55



DEVIIENNE FERRAZ

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

Local	AV. GAGO COUTINHO Nº 290		
Informante	LELLO IMÓVEIS		
Telefone	4469-0577 / 98271-2493		
Data	28 fevereiro, 2015	IPC-FIPE	1,00
Zoneamento		1,00	
Setor			
Quadra		Consistência	1,00
Ind. Fiscal 1		1,10	
Construção	CONTR. PD. SIMPLES	Ind. Fiscal 2	
Valor do Imóvel	R\$ 1.400.000,00	le	70
VAL/EDIF/2002		Ir	70
Área Constr.		1,056	Depreciação "G"
R8-N	1.192,58	683,00	R (coef. Residual)
Área do Terr.	440,00		le/ir
Topografia	1,00		K
Frente efetiva 1	13,10		FOC
Prof. equival.	33,59		COEF. TESTADA
			COEF. PROF.
			1,000

HOMOGENEIZAÇÃO

Elasticidade da Oferta	R\$	1.260.000,00
Valor da construção	R\$	172.029,19
Valor do Terreno	R\$	1.087.970,81
Valor unit. do Terreno		2.472,66
Coef. Topografia		1,00
Coef. Testada		1,0346
Coef. Profundidade		1,00
Coef. Transposição		0,91
Coef. Zoneamento		1,00
IPC - FIPE AGO 2005		1,0000
Consistência		1,00
Valor unitario /m2 =	R\$	2.327,97



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

<p>Local Informante Telefone Data Zoneamento Setor Quadra Ind. Fiscal 1 Construção Valor do Imóvel VAL/EDIF/2002 Área Constr. R8-N Área do Terr. Topografia Frente efetiva 1 Prof. equival.</p>	<p>AV. NOVO HORIZONTE Nº 60 PROPRIETÁRIO PLACA NO LOCAL 2829-0262 / 8537-5928</p> <p style="text-align: right;">28 fevereiro, 2015 IPC-FIPE</p> <p style="text-align: right;">1,00</p> <p style="text-align: right;">1</p> <p style="text-align: right;">1 Consistência</p> <p style="text-align: right;">1,25 Ind. Fiscal 2</p> <p style="text-align: right;">CONSTR. SIMPLES</p> <p style="text-align: right;">R\$ 1.150.000,00</p> <p style="text-align: right;">1,206</p> <p style="text-align: right;">207,00</p> <p style="text-align: right;">1.192,58</p> <p style="text-align: right;">207,00</p> <p style="text-align: right;">1,00</p> <p style="text-align: right;">11,50</p> <p style="text-align: right;">18,00</p>	<p style="text-align: right;">1,00</p> <p style="text-align: right;">R\$ -</p> <p style="text-align: right;">20</p> <p style="text-align: right;">70</p> <p style="text-align: right;">8,09%</p> <p style="text-align: right;">20,00%</p> <p style="text-align: right;">28,57%</p> <p style="text-align: right;">0,750</p> <p style="text-align: right;">0,800</p> <p style="text-align: right;">1,036</p> <p style="text-align: right;">0,949</p>
---	---	--

HOMOGENEIZAÇÃO

Elasticidade da Oferta	R\$	1.035.000,00
Valor da construção	R\$	238.174,45
Valor do Terreno	R\$	796.825,55
Valor unit. do Terreno		3.849,40
Coef. Topografia		1,00
Coef. Testada		1,0685
Coef. Profundidade		1,05
Coef. Transposição		0,80
Coef. Zoneamento		1,00
IPC - FIPE AGO 2005		1,0000
Consistência		1,00
Valor unitario /m2 =	R\$	3.454,99



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

Local	AV. NOVO HORIZONTE Nº 62			
Informante	DE MAMBRO IMÓVEIS			
Telefone	4238-3099 / 98400-2645	AMARO		
Data	28 fevereiro, 2015	IPC-FIPE		1,00
Zoneamento	1,00			
Setor	1			
Quadra	1	Consistência		1,00
Ind. Fiscal 1	1,10	Ind. Fiscal 2	RS	-
Construção	CONSTR. MEDIO	le		15
Valor do Imóvel	R\$ 1.200.000,00	lr		70
VAL/EDIF/2002	1,386	Depreciação "F"		33,20%
Área Constr.	429,00	R (coef. Residual)		20,00%
R8-N	1.192,58	le/lr		21,43%
Área do Terr.	214,00	K		0,581
Topografia	1,00	FOC		0,665
Frente efetiva 1	11,00	COEF. TESTADA		1,024
Prof. equival.	19,45	COEF. PROF.		0,986

HOMOGENEIZAÇÃO

Elasticidade da Oferta	RS	1.080.000,00
Valor da construção	RS	471.552,11
Valor do Terreno	RS	608.447,89
Valor unit. do Terreno		2.843,21
Coef. Topografia		1,00
Coef. Testada		1,0811
Coef. Profundidade		1,01
Coef. Transposição		0,91
Coef. Zoneamento		1,00
IPC - FIPE AGO 2005		1,0000
Consistência		1,00
Valor unitario /m2 =	RS	2.825,12



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

Local	A. NOVO HORIZONTE Nº 66			
Informante	FABIO LOPE S IMÓVEIS			
Telefone	4991-6222 / 98163-8798 / 94775-1745 - CAMILA			
Data	28 fevereiro, 2015	IPC-FIPE		1,00
Zoneamento		1,00		
Setor		1		
Quadra		1	Consistência	1,00
Ind. Fiscal 1		1,10	Ind. Fiscal 2	-
Construção	CONSTR. SIMPLES		le	30
Valor do Imóvel	RS	700.000,00	lr	70
VAL/EDIF/2002		1,200	Depreciação "F"	33,20%
Área Constr.		237,00	R (coef. Residual)	20,00%
R8-N		1.192,58	le/lr	42,86%
Área do Terr.		170,00	K	0,463
Topografia		1,00	FOC	0,570
Frente efetiva 1		10,00	COEF. TESTADA	1,000
Prof. equival.		17,00	COEF. PROF.	0,922

HOMOGENEIZAÇÃO

Elasticidade da Oferta	RS	630.000,00
Valor da construção	RS	193.326,76
Valor do Terreno	RS	436.673,24
Valor unit. do Terreno		2.568,67
Coef. Topografia		1,00
Coef. Testada		1,1070
Coef. Profundidade		1,08
Coef. Transposição		0,91
Coef. Zoneamento		1,00
IPC - FIPE AGO 2005		1,0000
Consistência		1,00
Valor unitario /m2 =	RS	2.794,61



DEVIIENNE FERRAZ

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

Local	A. NOVO HORIZONTE Nº 140			
Informante	KAYANO IMOBILIÁRIA			
Telefone	4421-4930/4424-1125 - PAULA			
Data	28 fevereiro, 2015	IPC-FIPE		1,00
Zoneamento		1,00		
Setor		1		
Quadra		1	Consistência	1,00
Ind. Fiscal 1		1,10	Ind. Fiscal 2	-
Construção	CONSTR. PD SIMPLES		le	40
Valor do Imóvel	R\$	375.000,00	lr	70
VAL/EDIF/2002		0,912	Depreciação "E"	18,10%
Área Constr.		144,00	R (coef. Residual)	20,00%
R8-N		1.192,58	le/lr	57,14%
Área do Terr.		182,50	K	0,451
Topografia		1,00	FOC	0,561
Frente efetiva 1		5,00	COEF. TESTADA	0,841
Prof. equival.		36,50	COEF. PROF.	0,860

HOMOGENEIZAÇÃO

Elasticidade da Oferta	R\$	337.500,00
Valor da construção	R\$	87.863,34
Valor do Terreno	R\$	249.636,66
Valor unit. do Terreno		1.367,87
Coef. Topografia		1,00
Coef. Testada		1,3163
Coef. Profundidade		1,16
Coef. Transposição		0,91
Coef. Zoneamento		1,00
IPC - FIPE AGO 2005		1,0000
Consistência		1,00
Valor unitario /m2 =	R\$	1.900,64



DEVIEENNE FERRAZ

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

Local	RUA ROSÁRIA Nº 335			
Informante	GONÇALVES IMOBILIÁRIA			
Telefone	4421-8000 / 98528-5097 IZIDORO			
Data	28 fevereiro, 2015	IPC-FIPE		1,00
Zoneamento		1,00		
Setor		1		
Quadra		1	Consistência	1,00
Ind. Fiscal 1		0,80	Ind. Fiscal 2	-
Construção	CONSTR. PDECONOMICO		le	40
Valor do Imóvel	R\$	490.000,00	lr	70
VAL/EDIF/2002		0,786	Depreciação "F"	33,20%
Área Constr.		145,00	R (coef. Residual)	20,00%
R&N		1.192,58	le/lr	57,14%
Área do Terr.		310,00	K	0,368
Topografia		1,00	FOC	0,494
Frente efetiva 1		10,00	COEF. TESTADA	1,000
Prof. equival.		31,00	COEF. PROF.	1,000

HOMOGENEIZAÇÃO

Elasticidade da Oferta	R\$	441.000,00
Valor da construção	R\$	67.143,66
Valor do Terreno	R\$	373.856,34
Valor unit. do Terreno		1.205,99
Coef. Topografia		1,00
Coef. Testada		1,1070
Coef. Profundidade		1,00
Coef. Transposição		1,25
Coef. Zoneamento		1,00
IPC - FIPE AGO 2005		1,0000
Consistência		1,00
Valor unitario /m2 =	R\$	1.668,79



DEVIEENNE FERRAZ

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

Local	RUA SANTA CLARA Nº88			
Informante	A MORADA IMÓVEIS			
Telefone	94632-4265 - MARCOS			
Data	28 fevereiro, 2015	IPC-FIPE		1,00
Zoneamento		1,00		
Setor				
Quadra			Consistência	1,00
Ind. Fiscal 1		0,80	Ind. Fiscal 2	-
Construção			le	15
Valor do Imóvel	R\$	585.000,00	lr	70
VAL/EDIF/2002		1,386	Depreciação "C"	2,52%
Área Constr.		180,00	R (coef. Residual)	20,00%
R&N		1.192,58	le/lr	21,43%
Área do Terr.		144,00	K	0,848
Topografia		1,00	FOC	0,878
Frete efetiva 1		10,00	COEF. TESTADA	1,000
Prof. equival.		14,40	COEF. PROF.	0,849

HOMOGENEIZAÇÃO

Elasticidade da Oferta	R\$	526.500,00
Valor da construção	R\$	261.226,83
Valor do Terreno	R\$	265.273,17
Valor unit. do Terreno		1.842,17
Coef. Topografia		1,00
Coef. Testada		1,1070
Coef. Profundidade		1,18
Coef. Transposição		1,25
Coef. Zoneamento		1,00
IPC - FIPE AGO 2005		1,0000
Consistência		1,00
Valor unitario /m2 =	R\$	3.007,94



2011

DEVIIENNE FERRAZ

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

Local	RUA SANTA CLARA Nº 404		
Informante	FABIO LOPE S IMÓVEIS		
Telefone	4991-6222 / 98163-8798 / 94775-1745 - CAMILA		
Data	28 fevereiro, 2015 IPC-FIPE		1,00
Zoneamento		1,00	
Setor			
Quadra		Consistência	1,00
Ind. Fiscal 1	0,80	Ind. Fiscal 2	-
Construção	CONSTR. P.D. ECONOMICO	le	40
Valor do Imóvel	R\$ 360.000,00	lr	70
VAL/EDIF/2002	0,786	Depreciação "E"	18,10%
Área Constr.	155,00	R (coef. Residual)	20,00%
R8-N	1.192,58	le/lr	57,14%
Área do Terr.	155,00	K	0,451
Topografia	0,90	FOC	0,561
Frente efetiva 1	7,00	COEF. TESTADA	0,915
Prof. equival.	22,14	COEF. PROF.	1,118

HOMOGENEIZAÇÃO

Elasticidade da Oferta	R\$	324.000,00
Valor da construção	R\$	81.508,82
Valor do Terreno	R\$	242.491,18
Valor unit. do Terreno		1.564,46
Coef. Topografia		1,11
Coef. Testada		1,2098
Coef. Profundidade		0,89
Coef. Transposição		1,25
Coef. Zoneamento		1,00
IPC - FIPE AGO 2005		1,0000
Consistência		1,00
Valor unitario /m2 =	R\$	2.337,23



2012

DEVIIENNE FERRAZ

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11

Local	RUA LAS PALMAS Nº 440			
Informante	FABIO LOPE S IMÓVEIS			
Telefone	4991-6222 / 98163-8798 / 94775-1745 - CAMILA			
Data	28 fevereiro, 2015	IPC-FIPE		1,00
Zoneamento		1,00		
Setor		1		
Quadra		1	Consistência	1,00
Ind. Fiscal 1		0,80	Ind. Fiscal 2	-
Construção	PD ECONOMICO		le	25
Valor do Imóvel	R\$	390.000,00	lr	70
VAL/EDIF/2002		0,728	Depreciação "E"	18,10%
Área Constr.		190,00	R (coef. Residual)	20,00%
R8-N		1.192,58	le/lr	35,71%
Área do Terr.		155,00	K	0,621
Topografia		1,00	FOC	0,697
Frente efetiva 1		7,00	COEF. TESTADA	0,915
Prof. equival.		22,14	COEF. PROF.	1,118

HOMOGENEIZAÇÃO

Elasticidade da Oferta	R\$	351.000,00
Valor da construção	R\$	114.975,49
Valor do Terreno	R\$	236.024,51
Valor unit. do Terreno		1.522,74
Coef. Topografia		1,00
Coef. Testada		1,2098
Coef. Profundidade		0,89
Coef. Transposição		1,25
Coef. Zoneamento		1,00
IPC - FIPE AGO 2005		1,0000
Consistência		1,00
Valor unitario /m2 =	R\$	2.049,46



DEVIENNE FERRAZ

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 12

Local	RUA DOS MARCIANOS			
Informante	KAYANO IMOBILIÁRIA			
Telefone	4421-4930/4424-1125 - PAULA			
Data	28 fevereiro, 2015	IPC-FIPE		1,00
Zoneamento	1,00			
Setor	1			
Quadra	1	Consistência		1,00
Ind. Fiscal 1	0,80	Ind. Fiscal 2	RS	-
Construção	PD MEDIO	le		25
Valor do Imóvel	RS 425.000,00	lr		70
VAL/EDIF/2002	1,386	Depreciação "E"		18,10%
Área Constr.	175,00	R (coef. Residual)		20,00%
R8-N	1.192,58	le/lr		35,71%
Área do Terr.	120,00	K		0,621
Topografia	1,00	FOC		0,697
Frente efetiva 1	6,00	COEF. TESTADA		0,880
Prof. equival.	20,00	COEF. PROF.		1,118

HOMOGENEIZAÇÃO

Elasticidade da Oferta	RS	382.500,00
Valor da construção	RS	201.614,41
Valor do Terreno	RS	180.885,59
Valor unit. do Terreno		1.507,38
Coef. Topografia		1,00
Coef. Testada		1,2580
Coef. Profundidade		0,89
Coef. Transposição		1,25
Coef. Zoneamento		1,00
IPC - FIPE AGO 2005		1,0000
Consistência		1,00
Valor unitario /m2 =	RS	2.109,62



Média Aritmética

ELEMENTO COMPARATIVO	Nº 01	OK	R\$	1.866,89
ELEMENTO COMPARATIVO	Nº 02	OK	R\$	2.184,55
ELEMENTO COMPARATIVO	Nº 03	OK	R\$	2.327,97
ELEMENTO COMPARATIVO	Nº 04	D	R\$	3.454,99
ELEMENTO COMPARATIVO	Nº 05	OK	R\$	2.825,12
ELEMENTO COMPARATIVO	Nº 06	OK	R\$	2.794,61
ELEMENTO COMPARATIVO	Nº 07	OK	R\$	1.900,64
ELEMENTO COMPARATIVO	Nº 08	OK	R\$	1.668,79
ELEMENTO COMPARATIVO	Nº 09	OK	R\$	3.007,94
ELEMENTO COMPARATIVO	Nº 10	OK	R\$	2.337,23
ELEMENTO COMPARATIVO	Nº 11	OK	R\$	2.049,46
ELEMENTO COMPARATIVO	Nº 12	OK	R\$	2.109,62

MÉDIA ARITMÉTICA

R\$ 2.377,32

Limites à 30%

LIMITE INFERIOR - 30% R\$ 1.664,12

LIMITE SUPERIOR + 30% R\$ 3.090,52

"D" ==> ELEMENTOS QUE DISCREPAM DO INTERVALO

MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

M. A. S.

R\$ 2.279,35

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

DADOS DO TERRENO

VUB = valor unit/m² básico de terreno = R\$ 2.279,35

S= área total do terreno = 486,00m²

Testada projetada = 15,00m

Pe = Profundidade equivalente = 32,24

VALOR TOTAL DA PARCELA DO TERRENO

Vt = R\$ 2.279,35 x 486,00

Vt = R\$ 1.107.764,10

VALOR DA PARCELA TERRENO

PARA MARÇO DE 2015

VT = R\$ 1.107.764,10

Hum milhão cento e sete mil setecentos e sessenta e quatro reais e dez centavos

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

VALOR DA CONSTRUÇÃO				
RS-N	RS	1.192,58	le (<i>idade estimada</i>)	5,00
PADRÃO CONSTRUTIVO		galpão médio	lr (<i>vida referencial</i>)	60,00
COEFICIENTE - BASE RS-N		1,680	Depreciação "a"	0,00%
Área total construída - m2		708,00	R (coef. Residual)	20,00%
			le/lr	8,33%
			K	0,965
			FOC	0,964
VALOR DA CONSTRUÇÃO			RS	1.367.436,27

Valor da construção (Vc)

Março 2015

Em números redondos

R\$ 1.367.436,27

Hum milhão trezentos e sessenta e sete mil quatrocentos e trinta e seis reais e vinte e sete centavos

VALOR DO IMÓVEL

Será o resultado da soma do valor do terreno (Vt) e construção (Vc).

$$Vi = Vt + Vc$$

$$Vi = R\$ 1.107.764,10 + R\$ 1.367.436,27$$

$$Vi = R\$ 2.475.200,37$$

Valor do imóvel

Para março de 2015

Em números redondos

Vi = R\$ 2.475.200,00

Dois milhões quatrocentos e setenta e cinco mil e duzentos reais

DEVienne FERRAZ
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

DF
41

ENCERRAMENTO

ENCERRAMENTO

Tendo cumprido sua missão, dá por encerrado o presente Laudo Prévio de Avaliação, que se compõe de 42 páginas impressas de um só lado, estando todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada pelo Signatário.

São Paulo, 03 março de 2015



CARLOS EDUARDO DEVIENCE FERRAZ
Perito Judicial
Arquiteto e Urbanista
CAU - A12109-6