

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL CAPITAL**

**PROCESSO nº 0186387-03.2012.8.26.0100
ORDEM nº 001795/2012**

Vistos
Cuidados
partes pelo
prazo de 10
dias.
Tm.
SP, 21/3/16
[Signature]

GERSON NICOLAU PALMA, Engenheiro Civil, perito nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL** promovida por **EMPRESA RILO S/A e outros** move contra **HR MERCANTIL ASSESSORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA LTDA e outro(s)**, perante esta R. Vara e Cartório do 22º Ofício Cível, após o estudo acurado da lide, a vistoria ao imóvel em questão e as diligências que se tornaram necessárias ao cumprimento de sua honrosa missão apresenta o resultado de seu trabalho.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

715P-22ª OF. CÍVEL-CENTRAL-02/MAR/2016 14:36 104275
[Signature]

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

159

LW

Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

CAPÍTULO I

I. – PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor do imóvel, localizado no lote 20 da quadra H, Rua Octávio Modolin nº 164 do Jardim Rosa Maria, Butantã, São Paulo/SP, na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** promovido pela **EMPRESA RILO S/A e outros** move contra **HR MERCANTIL ASSESSORIA ADMINISTRATIVE E FINANCEIRA LTDA e outro(s)**, perante a 22ª Vara Cível do Foro Central, Comarca da Capital, processo nº **0186387-03.2012.8.26.0100**.

Nomeado Jurisperito na lide, às fls. dos autos, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a demanda focalizada, e que submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

160
LA

CAPITULO II

II. – VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu este signatário à vistoria ao terreno objeto da lide, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita elucidação deste trabalho.

II.1. – LOCALIZAÇÃO

A Casa localizada no lote 20 da quadra H, do Jardim Rosa Maria (hoje Rua Octávio Modolin, nº 164), Butantã, São Paulo/SP, zona urbana do Município de São Paulo, em quadra formada pelas citadas vias públicas, Rua Ernesto Paglia, Av. Diogo Gomes Carneiro e Rua Joaquim Loyola.

Tudo conforme configurado em recorte de "O Google", juntado em folha que se segue:

Escritório:

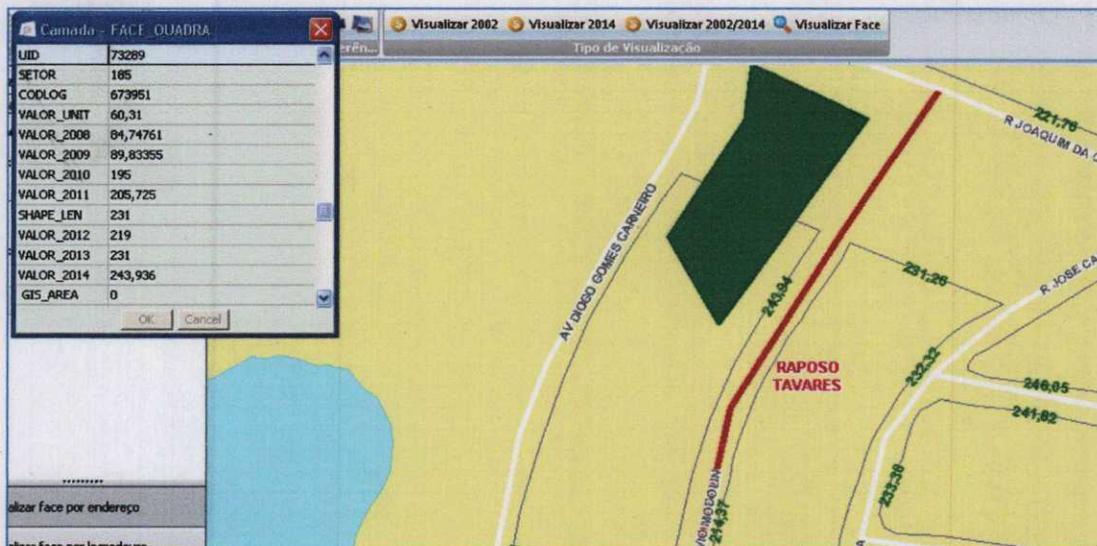
Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

II.2. – CONTRIBUINTE

O imóvel objetivado encontra-se cadastrado perante a **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO** como **CONTRIBUINTE nº 185.123.0020**, o que vem a corresponder como identificado no

SETOR = 185
QUADRA = 123
LOTE = 0020-0
IND. FIS. = R\$ 454,00/2015

Tudo conforme configurado em recorte do **Mapa Oficial da Cidade**, a saber:



Visualizando o setor e a quadra do imóvel avaliando

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma
 Engenheiro Civil
 CREA 48342/D

163

164

II.3.- DESCRIÇÃO

II.3.1.- DO LOCAL

A região do Butantã, onde se localiza o imóvel objetivado, apresenta todos os melhoramentos públicos, abrangendo e sendo próxima de importantes logradouros, tais como a Av. Eng. Heitor Antônio Eiras Garcia, Av. Diogo Gomes Carneiro.

O comércio na região é bom, sendo farto o transporte coletivo para a região central do município e bairros periféricos.

II.3.2.- ZONEAMENTO

De acordo com as leis que regem o uso, gozo e ocupação do solo urbano da Capital, o imóvel objetivado situa-se em **ZONA ZCP-a/04- Polar a**, considerada Zona de Centralidade, Sub prefeitura do Butantã.



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
 Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
 São Paulo - SP
 E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

164
lpj

II.3.3 – DA UNIDADE VISTORIADA

O imóvel em questão se constitui em uma edificação assobradada sendo geminada, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, composto de sala, dormitórios, banheiros, cozinha, com dependências externas. De acordo com o consagrado estudo "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**", enquadra-se como do tipo "**CASA PADRÃO SIMPLES**", com uma idade aparente estimada pelo técnico de 30 anos, estado de conservação entre regular e necessitando reparos simples.

II.3.4 – DAS ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel vistoriado pelo técnico possui uma área de terreno de 5,50m de frente, 5,50m de fundos, 24,00m de frente aos fundos de ambos os lados com totalizando uma área de 132m² de terreno. Sua área construída totaliza 145,00m².

Para uma melhor visualização de suas características, da via pública em que se encontra, assim como internamente a unidade em questão, poderão ser observados nas fotos que se seguem:

o

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

165
62

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

CAPÍTULO III

III – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



Vista da rua do imóvel em questão.



Vista da frente do imóvel em questão, notando tratar-se de um sobrado germinado.

6

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

CAPÍTULO IV

IV.1. – MÉTODO COMPARATIVO

IV.1.1. – APURAÇÃO DO VALOR DE VENDA

Para a apuração do valor de venda do avaliando, observados os ditames preconizados pela metodologia dita comparativo, o signatário efetuou uma análise acurada de 10 (dez) elementos comparativos, sendo todos situados na mesma região geoeconômica e com Índice Fiscal dentro da faixa permitida.

Todos os elementos foram homogeneizados, conforme critérios consagrados preconizados pela metodologia comparativa direta, a saber:

- OFERTA

As ofertas de vendas sofreram um deságio de 10%, para cobrir uma eventual superestimativa pôr parte do ofertante;

6

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

167
W

- **ATUALIZAÇÃO**

Todos os elementos foram atualizados na data da avaliação, **Fevereiro/2016**.

- **LOCALIZAÇÃO**

Pôr coerência com os métodos tradicionais de avaliação, a localização é uma característica que influi exclusivamente no valor do terreno, baseando-se na transposição dos índices dos Mapas Fiscais da Municipalidade.

Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado, a saber:

W

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

168
La

Elemento Comparativo 1

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Abílio Barbosa Lima, 23
Bairro.....Rio Pequeno
Setor/Quadra/Zona..160/255/ZM1
Índice Fiscal.....652,00

Frente 2.....0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Índice Fiscal 2....0,00
Índice Fiscal 3....0,00
Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....3,40
Área Terreno.....85,00

Tipo Construção....Sobrado residencial
Área Total.....85,00
Padrão.....RMI
Idade.....5
Valor Construção...123.488,86

Valor.....370.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....17/06/2015
Fonte.....Alonso Imóveis
Informante.....Sr. Marcos
Fone.....3788-1000

A - Valor do terreno	:	209.511,14
a1 - Valor do imóvel	:	370.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	123.488,86
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	85,00
C - Fator Atualização	:	1,0741
D - Fator Testada	:	1,1892
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,6963

VU = (A/B) * C * D * E * F
VU = R\$ 2.192,21 /m²

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

169
Ld

Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 2

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Antonio Macuco Alves, 435
Bairro.....Rio Pequeno
Setor/Quadra/Zona..160/150/ZM1
Indice Fiscal.....656,00

Frente 2.....0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Indice Fiscal 2....0,00
Indice Fiscal 3....0,00
Indice Fiscal 4....0,00

Frente.....10,00
Area Terreno.....250,00

Tipo Construção....Constr. residencial
Area Total.....125,00
Padrão.....RMI
Idade.....30
Valor Construção...124.458,52

Valor.....800.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....17/06/2015
Fonte.....Alonso Imóveis
Informante.....Sr. Henrique
Fone.....3788-1000

A - Valor do terreno	:	595.541,48
a1 - Valor do imóvel	:	800.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	124.458,52
A = (a1*a2)-a3	:	
B - Area do terreno	:	250,00
C - Fator Atualização	:	1,0741
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,6921

VU = (A/B) * C * D * E * F
VU = R\$ 1.770,73 /m2

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

190
W

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 3

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Cidade de Castro, 390
Bairro.....Rio Pequeno
Setor/Quadra/Zona..160/150/ZM1
Indice Fiscal.....670,00

Frente 2.....0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Indice Fiscal 2....0,00
Indice Fiscal 3....0,00
Indice Fiscal 4....0,00

Frente.....10,00
Area Terreno.....250,00

Tipo Construção....Constr. residencial
Area Total.....98,00
Padrão.....RMI
Idade.....35
Valor Construção...90.473,59

Valor.....500.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....17/06/2015
Fonte.....F. M. Imóveis
Informante.....Sr. Honorato
Fone.....3807-2366

A - Valor do terreno	:	359.526,41
a1 - Valor do imóvel	:	500.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	90.473,59
A = (a1*a2)-a3		
B - Area do terreno	:	250,00
C - Fator Atualização	:	1,0741
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,6776

VU = (A/B) * C * D * E * F
VU = R\$ 1.046,65 /m2



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

121

CA

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 4

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Cidade de Castro, 422
Bairro.....Rio Pequeno
Setor/Quadra/Zona..160/150/ZM1
Indice Fiscal.....670,00

Frente 2.....0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Indice Fiscal 2....0,00
Indice Fiscal 3....0,00
Indice Fiscal 4....0,00

Frente.....5,00
Area Terreno.....125,00

Tipo Construção....Sobrado residencial
Area Total.....140,00
Padrão.....RMI
Idade.....30
Valor Construção...139.393,54

Valor.....460.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....17/06/2015
Fonte.....Diagonal Imóveis
Informante.....Sr. Diego
Fone.....3782-6060

A - Valor do terreno	:	274.606,46
a1 - Valor do imóvel	:	460.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	139.393,54
A = (a1*a2)-a3		
B - Area do terreno	:	125,00
C - Fator Atualização	:	1,0741
D - Fator Testada	:	1,1892
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,6776

VU = (A/B) * C * D * E * F
VU = R\$ 1.901,38 /m2

6

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

192
 [Handwritten signature]

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
 CREA 48342/D

Elemento Comparativo 5

Tipo.....Terreno
 Endereço.....Rua Cidade de Castro, 423
 Bairro.....Rio Pequeno
 Setor/Quadra/Zona..160/149/ZM1
 Índice Fiscal.....656,00

Frente 2.....0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2....0,00
 Índice Fiscal 3....0,00
 Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....5,00
 Area Terreno.....125,00

Tipo Construção....Sobrado residencial
 Area Total.....143,00
 Padrão.....RMI
 Idade.....35
 Valor Construção...132.017,59

Valor.....425.000,00
 Natureza.....Oferta

Data.....17/06/2015
 Fonte.....Diagonal Imóveis
 Informante.....Sr. Diego
 Fone.....3782-6060

A - Valor do terreno	:	250.482,41
a1 - Valor do imóvel	:	425.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	132.017,59
A = (a1*a2)-a3		
B - Area do terreno	:	125,00
C - Fator Atualização	:	1,0741
D - Fator Testada	:	1,1892
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,6921

VU = (A/B) * C * D * E * F
VU = R\$ 1.771,35 /m2

[Handwritten signature]

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
 Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
 São Paulo - SP
 E-mail: mariepalma@uol.com.br

123
W

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 6

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Cidade de Castro, 448 - esquina
Bairro.....Rio Pequeno
Setor/Quadra/Zona..160/150/ZM1
Indice Fiscal.....670,00

Frente 2.....12,20
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Indice Fiscal 2....664,00
Indice Fiscal 3....0,00
Indice Fiscal 4....0,00

Frente.....7,87
Area Terreno.....96,00

Tipo Construção....Sobrado residencial
Area Total.....146,00
Padrão.....RMI
Idade.....25
Valor Construção...156.778,43

Valor.....470.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....17/06/2015
Fonte.....Diagonal Imóveis
Informante.....Sr. Diego
Fone.....3782-6060

A - Valor do terreno	:	266.221,57
a1 - Valor do imóvel	:	470.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	156.778,43
A = (a1*a2)-a3		
B - Area do terreno	:	96,00
C - Fator Atualização	:	1,0741
D - Fator Testada	:	1,0617
E - Fator Profundidade	:	1,4142
F - Fator Transposição	:	0,6776

VU = (A/B) * C * D * E * F
VU = R\$ 3.030,42 /m2

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

174
W

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 7

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Joaquim Celidônio Gomes dos Reis, 49
Bairro.....Rio Pequeno
Setor/Quadra/Zona..160/156/ZM1
Índice Fiscal.....602,00

Frente 2.....0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Índice Fiscal 2....0,00
Índice Fiscal 3....0,00
Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....5,00
Área Terreno.....129,00

Tipo Construção....Sobrado residencial
Área Total.....142,00
Padrão.....RMI
Idade.....20
Valor Construção...164.452,57

Valor.....420.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....17/06/2015
Fonte.....Alonso Imóveis
Informante.....Sr. Henrique
Fone.....3788-1000

A - Valor do terreno	:	213.547,43
a1 - Valor do imóvel	:	420.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	164.452,57
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	129,00
C - Fator Atualização	:	1,0741
D - Fator Testada	:	1,1892
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,7542

VU = (A/B) * C * D * E * F
VU = R\$ 1.594,59 /m²

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

175
[Handwritten signature]

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
 CREA 48342/D

Elemento Comparativo 8

Tipo.....Terreno
 Endereço.....Rua Josino Bezerra da Silva, 72
 Bairro.....Rio Pequeno
 Setor/Quadra/Zona..160/256/ZM1
 Índice Fiscal.....650,00

Frente 2.....0,00
 Frente 3.....0,00
 Frente 4.....0,00
 Índice Fiscal 2....0,00
 Índice Fiscal 3....0,00
 Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....10,00
 Area Terreno.....250,00

Tipo Construção....Constr. residencial
 Area Total.....209,00
 Padrão.....RMI
 Idade.....25
 Valor Construção...224.429,40

Valor.....800.000,00
 Natureza.....Oferta

Data.....17/06/2015
 Fonte.....Alonso Imóveis
 Informante.....Sr. Marcos
 Fone.....3788-1000

A - Valor do terreno	:	495.570,60
a1 - Valor do imóvel	:	800.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	224.429,40
A = (a1*a2)-a3		
B - Area do terreno	:	250,00
C - Fator Atualização	:	1,0741
D - Fator Testada	:	1,0000
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,6985

VU = (A/B) * C * D * E * F
VU = R\$ 1.487,09 /m2

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
 Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
 São Paulo - SP
 E-mail: mariepalma@uol.com.br

126
H

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 9

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua José Filipe da Silva, 165 - esquina
Bairro.....Rio Pequeno
Setor/Quadra/Zona..160/254/ZM2
Índice Fiscal.....645,00

Frente 2.....20,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Índice Fiscal 2....1,00
Índice Fiscal 3....0,00
Índice Fiscal 4....0,00

Frente.....5,00
Área Terreno.....100,00

Tipo Construção....Constr. residencial
Área Total.....80,00
Padrão.....RMI
Idade.....35
Valor Construção...73.856,00

Valor.....380.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....17/06/2015
Fonte.....Bem Estar Imóveis
Informante.....Sr. Roberto
Fone.....3733-2120

A - Valor do terreno	:	268.144,00
a1 - Valor do imóvel	:	380.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	73.856,00
A = (a1*a2)-a3		
B - Área do terreno	:	100,00
C - Fator Atualização	:	1,0741
D - Fator Testada	:	1,1892
E - Fator Profundidade	:	1,1180
F - Fator Transposição	:	0,7039

VU = (A/B) * C * D * E * F
VU = R\$ 2.695,29 /m2

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

197
W

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Elemento Comparativo 10

Tipo.....Terreno
Endereço.....Rua Paulinio Baptista Conti, 90
Bairro.....Rio Pequeno
Setor/Quadra/Zona..160/154/ZM1
Indice Fiscal.....622,00

Frente 2.....0,00
Frente 3.....0,00
Frente 4.....0,00
Indice Fiscal 2....0,00
Indice Fiscal 3....0,00
Indice Fiscal 4....0,00

Frente.....5,00
Area Terreno.....125,00

Tipo Construção....Constr. residencial
Area Total.....93,00
Padrão.....RMI
Idade.....35
Valor Construção...85.857,59

Valor.....380.000,00
Natureza.....Oferta

Data.....17/06/2015
Fonte.....Leal Imóveis
Informante.....Sr. Zacarias
Fone.....3733-1504

A - Valor do terreno	:	256.142,41
a1 - Valor do imóvel	:	380.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	85.857,59
A = (a1*a2)-a3	:	
B - Area do terreno	:	125,00
C - Fator Atualização	:	1,0741
D - Fator Testada	:	1,1892
E - Fator Profundidade	:	1,0000
F - Fator Transposição	:	0,7299

VU = (A/B) * C * D * E * F
VU = R\$ 1.910,39 /m2

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

178

lw

TABELA DE CALCULO DA MÉDIA SANEADA

Num	Endereço	Valor
1	Rua Abílio Barbosa Lima, 23	2.192,21
2	Rua Antonio Macuco Alves, 435	1.770,73
3	Rua Cidade de Castro, 390	1.046,65 *
4	Rua Cidade de Castro, 422	1.901,38
5	Rua Cidade de Castro, 423	1.771,35
6	Rua Cidade de Castro, 448 - esquina	3.030,42 *
7	Rua Joaquim Celidônio Gomes dos Reis, 49	1.594,59
8	Rua Josino Bezerra da Silva, 72	1.487,09
9	Rua José Filipe da Silva, 165 - esquina	2.695,29 *
10	Rua Paulinio Baptista Conti, 90	1.910,39

Média Aritmética = R\$ 1.940,01 /m2

Limite Inferior (-30%) = R\$ 1.358,01 /m2

Limite Superior (+30%) = R\$ 2.522,01 /m2

Descartando-se os elementos discrepantes (*) e reprocessando a média, vem:

Média Aritmética Saneada = R\$ 1.803,96 /m2

TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Atualização

Atualização dos valores unitários feitos com base em indexador econômico.

Índice escolhido: FIPE

Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Desconto : 0,90

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Frente

Conforme o disposto no item 8.2.1.4.2 na NBR-14653.

Frente de referência (Fr) : 10,00

Expoente f : 0,25

Profundidade

Conforme o disposto no item 8.2.1.4.2 da NBR-14653.

Profundidade mínima (Pmi) : 25,00

Profundidade máxima (Pma) : 40,00

Expoente p : 0,50

Transposição

Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade.

Índice Fiscal (I.F.) = 454,00 (para o ano de 2015)

AVALIAÇÃO

Dimensões do avaliando

Area = 132,00

Frente = 5,50

Valor Calculado

Para o mês de Fevereiro do ano de 2016.

A - Valor Unitário Básico : 1.803,96

B - Area do terreno : 132,0000

C - Fator Testada : 0,8612

D - Fator Profundidade : 0,9798

VI = A * B * C * D

VI = R\$ 200.922,30

(DUZENTOS MIL NOVECENTOS E VINTE E DOIS REAIS E TRINTA CENTAVOS)

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

180
Lp

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

IV.2.2. - VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será calculado de acordo com os novos ditames preconizados no estudo **"VALORES DE EIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS"**, consideradas as características e áreas já fixadas em tópico anterior do presente laudo, a saber:

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-		6	
Classe :-		RESIDENCIAL	
Tipo :-		CASA	
Padrão :-		SIMPLES	
Elevador :-		0	
Nível :-		2 Médio	
Faixa de Valor :-		1,05600 x R8N	
Conservação:-		d) Entre regular e necessitando reparos simples	
Fator Conservação		8,09	
Idade Aparente - I _a :-		30 Anos	
Vida Referencial - I _r :-		70 Anos	I _a /I _r *100 43%
<u>Depreciação pelo Obsoleto e Estado de Conservação</u>			
Formula :-		F _{oc} = R + K (1 - R)	
Onde:-		R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;	
		K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação - (Ross/Heidecke)	
<u>Aplicação</u>			
R =		20%	
K =		0,6360	#
F _{oc} =		0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) = 0,7088	
<u>Valor das Benfeitorias</u>			
	Área	R8N	Faixa F _{oc}
V _B =	145,00 m2	x R\$ 1232,14 /m2	x 1,0560 x 0,7088
V _B =	R\$ 133.725,95		

**VB = R\$ 133.725,95/Fevereiro/2016
(CENTO E TRINTA E TRÊS MIL SETECENTOS E VINTE E CINCO REAIS E NOVENTA E CINCO CENTAVOS)**

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

*Gerson Nicolau Palma*Engenheiro Civil
CREA 48342/D**IV.2.3. - VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

Será dado pela somatória do valor do terreno com o da construção, a saber:

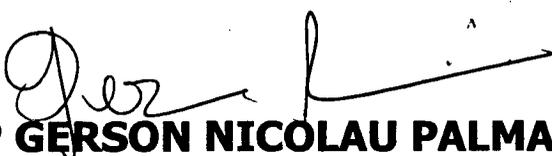
$$VI = R\$ 200.922,30 + R\$ 133.725,95 =$$

**VI = R\$ 334.648,25/FEVEREIRO/2016
(TREZENTOS E TRINTA E QUATRO MIL SEISCENTOS E
QUARENTA E OITO REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS)**

ENCERRAMENTO

Dada pôr encerrada a missão, apresento o presente Laudo em 24 (vinte e quatro) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, além de 01 Anexo, todas rubricadas, com exceção desta última que vai assinada e datada.

São Paulo, 1 de Março de 2.016.



ENGº GERSON NICOLAU PALMA

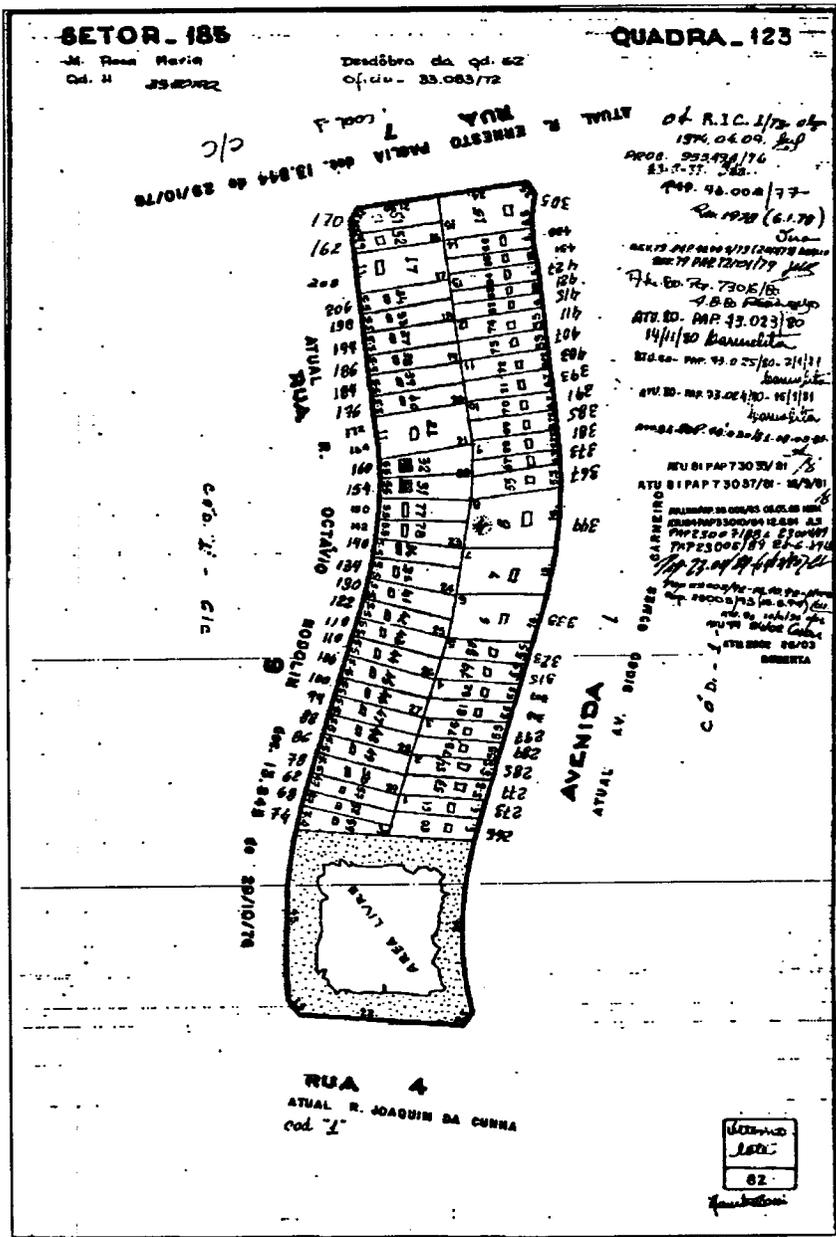
Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

ANEXO 01 - PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS - Imóvel avaliando - Rua Octavio Modolin, 164 -

Setor: 185 - Quadra: 123 - Zona: ZMp - I F: 454,00 / 15



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA

Data: 17/06/2015

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Paulino Baptista Conti, 90
Bairro : Rio Pequeno
Setor : 160 Zona : ZM1
Quadra : 154 I.F. : 622,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 380.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 125,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 5,00 Formato : Regular
Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial
Padrão : RSi Idade : 35 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 93,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Leal Imóveis
Endereço - Avenida Engº Heitor Antonio Eiras Garcia, 1375
Contato - Sr. Zacarias Fone: 3733-1504

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 35 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

*Gerson Nicolau Palma*Engenheiro Civil
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA

Data: 17/06/2015

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Cidade de Castro, 422
 Bairro : Rio Pequeno
 Setor : 160 Zona : ZM1
 Quadra : 150 I.F. : 670,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 460.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 125,00 Situação : Meio de Quadra
 Testada : 5,00 Formato : Regular
 Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
 Padrão : RSi Idade : 30 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 140,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Diagonal Imóveis
 Endereço - Rua Henrique Chaves, 459
 Contato - Sr. Diego Fone: 3782-6060

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 30 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
 Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
 São Paulo - SP
 E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA

Data: 17/06/2015

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Cidade de Castro, 423
Bairro : Rio Pequeno
Setor : 160 Zona : ZM1
Quadra : 149 I.F. : 656,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 425.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 125,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 5,00 Formato : Regular
Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RSi Idade : 35 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 143,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Diagonal Imóveis
Endereço - Rua Henrique Chaves, 459
Contato - Sr. Diego Fone: 3782-6060

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 35 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

*Gerson Nicolau Palma*Engenheiro Civil
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA

Data: 17/06/2015

Tipo : Terreno
 Endereço : Rua Cidade de Castro, 448 - esquina
 Bairro : Rio Pequeno
 Setor : 160 Zona : ZM1
 Quadra : 150 I.F. : 670,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

LIMITOFES

Via 2 : esquina c/ Rua Paulino Baptista Conti
 Frente 2 : 12,20 I.F.2 : 664,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 470.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 96,00 Situação : Esquina
 Testada : 7,87 Formato : Irregular
 Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

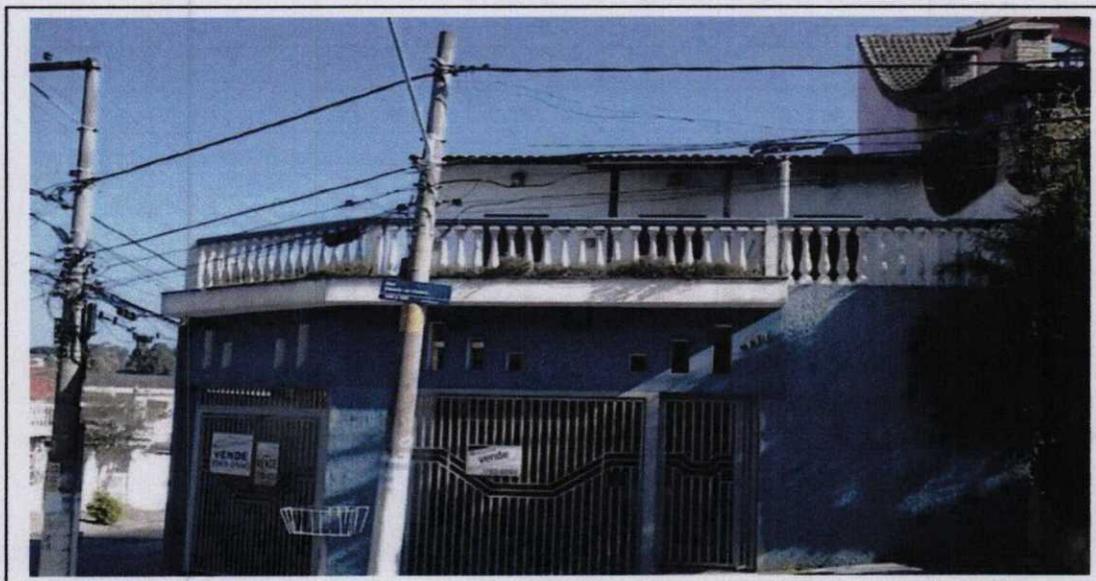
Tipo Construção: Sobrado residencial
 Padrão : RSi Idade : 25 anos
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
 Area Superior : 0,00 Area Total : 146,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Diagonal Imóveis
 Endereço - Rua Henrique Chaves, 459
 Contato - Sr. Diego Fone: 3782-6060

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 25 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
 Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
 São Paulo - SP
 E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA

Data: 17/06/2015

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Antonio Macuco Alves, 435
Bairro : Rio Pequeno
Setor : 160 Zona : ZM1
Quadra : 150 I.F. : 656,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 800.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 250,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 10,00 Formato : Regular
Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial
Padrão : RSi Idade : 30 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 125,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Alonso Imóveis
Endereço - Rua Deolinda Rodrigues, 49
Contato - Sr. Henrique Fone: 3788-1000

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 30 anos
- 2 - Imóvel com estado de conservação regular

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

188
W

FICHA DE PESQUISA

Data: 17/06/2015

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Joaquim Celidônio Gomes dos Reis, 49
Bairro : Rio Pequeno
Setor : 160 Zona : ZM1
Quadra : 156 I.F. : 602,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 420.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 129,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 5,00 Formato : Regular
Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RSi Idade : 20 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 142,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Alonso Imóveis
Endereço - Rua Deolinda Rodrigues, 49
Contato - Sr. Henrique Fone: 3788-1000

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 20 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

189
W

FICHA DE PESQUISA

Data: 17/06/2015

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Cidade de Castro, 390
Bairro : Rio Pequeno
Setor : 160 Zona : ZM1
Quadra : 150 I.F. : 670,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 500.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 250,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 10,00 Formato : Regular
Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial
Padrão : RSi Idade : 35 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 98,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - F. M. Imóveis
Endereço - Avenida Comendador Alberto Bonfiglioli, 507
Contato - Sr. Honorato Fone: 3807-2366

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 35 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

190
L

FICHA DE PESQUISA

Data: 17/06/2015

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Josino Bezerra da Silva, 72
Bairro : Rio Pequeno
Setor : 160 Zona : ZM1
Quadra : 256 I.F. : 650,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 800.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 250,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 10,00 Formato : Regular
Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

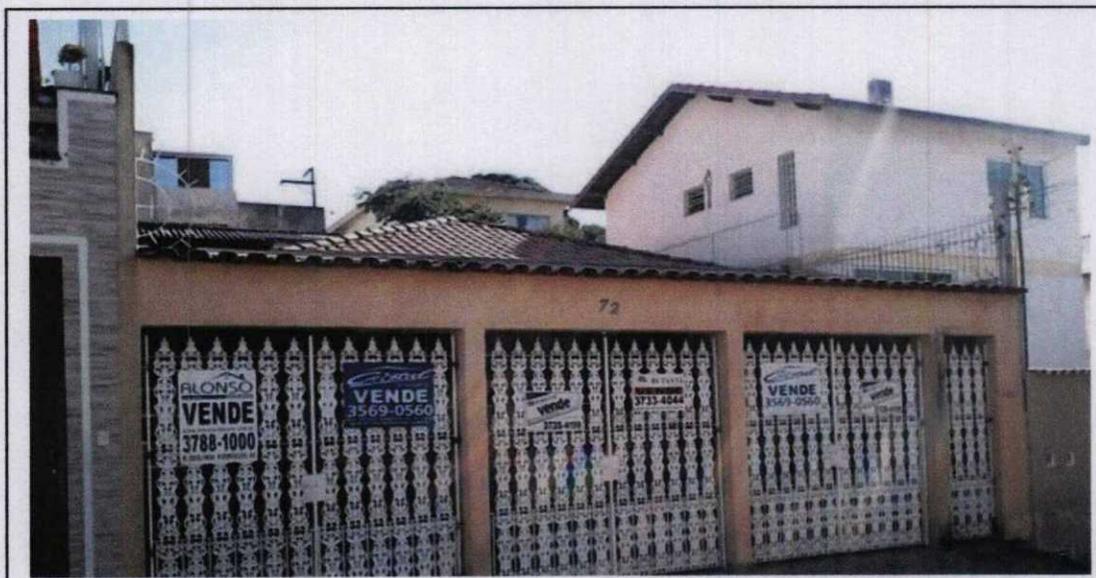
Tipo Construção: Construção residencial
Padrão : RSi Idade : 25 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 209,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Alonso Imóveis
Endereço - Rua Deolinda Rodrigues, 49
Contato - Sr. Marcos Fone: 3788-1000

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 25 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA

Data: 17/06/2015

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Abílio Barbosa Lima, 23
Bairro : Rio Pequeno
Setor : 160 Zona : ZM1
Quadra : 255 I.F. : 652,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 370.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 85,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 3,40 Formato : Regular
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

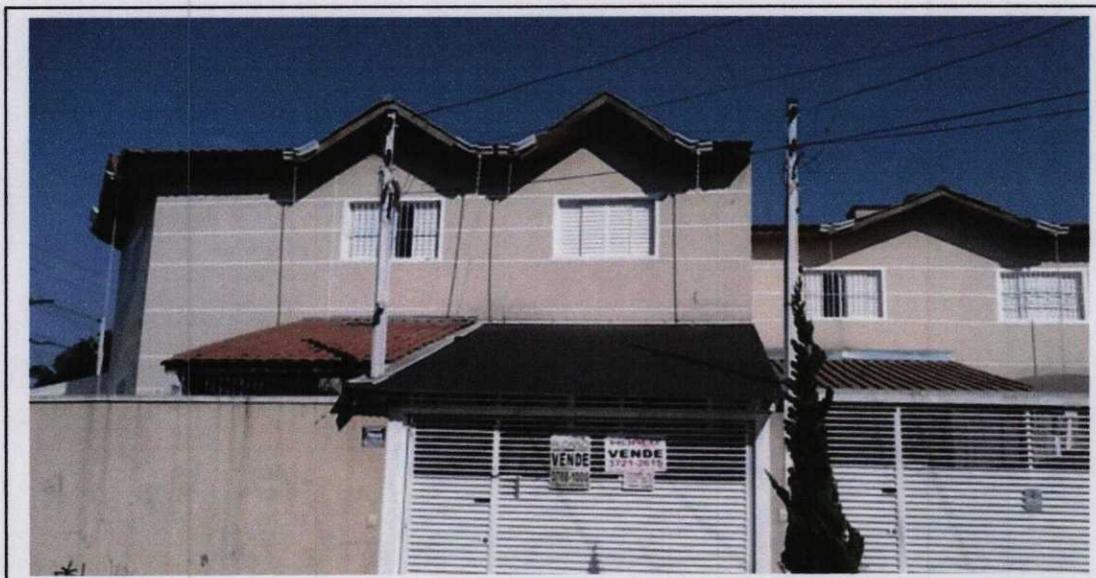
Tipo Construção: Sobrado residencial
Padrão : RSi Idade : 5 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 85,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Alonso Imóveis
Endereço - Rua Deolinda Rodrigues, 49
Contato - Sr. Marcos Fone: 3788-1000

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 05 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

192
W

FICHA DE PESQUISA N. B5-06-0150

Data:

17/06/2015

Tipo : Terreno
Endereço : Rua José Filipe da Silva, 165 - esquina
Bairro : Rio Pequeno
Setor : 160 Zona : ZM2
Quadra : 254 I.F. : 645,00 / 15

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

LIMITOFES

Via 2 : esquina c/ viela s/ denominação

Frente 2 : 20,00 I.F.2 : 1,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 380.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 100,00 Situação : Esquina
Testada : 5,00 Formato : Regular
Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

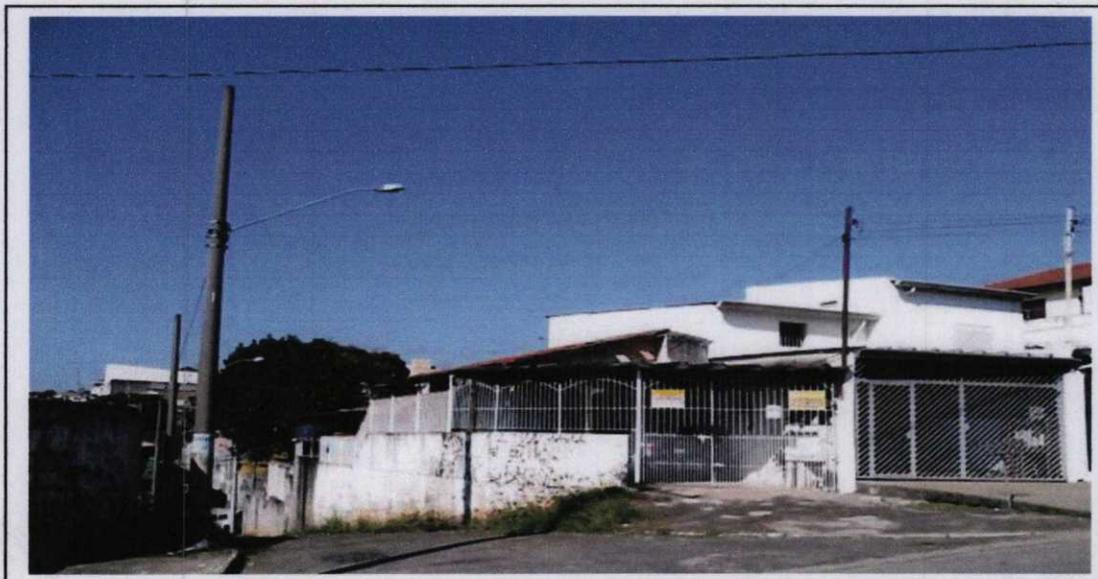
Tipo Construção: Construção residencial
Padrão : RSi Idade : 35 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 80,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Bem Estar Imóveis
Endereço - Rua José Alves Cunha Lima, 789
Contato - Sr. Roberto Fone: 3733-2120

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 35 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP
E-mail: mariepalma@uol.com.br