Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30596
P-

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SP.

PROCESSO: Nº (1.005/82) 000.82.006182-9

TJSP--16ª OFICIO.CIVEL-11/MAI/2012 16:09-CG7269-1/2

J. diga e
10 dias
sr 11/05/2012

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA FALÊNCIA** decretada de **VIGORELLI DO BRASIL COMERCIO E INDUSTRIA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões expressas no seguinte:

LAUDO

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 09 de Maio de 2.012.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0.600.590.772

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30597
R

RESUMO

Imóvel localizado na Rua Bela Vista, nº 828, Lote 04 da Quadra "B", Bairro da Bela Vista, Município de Jundiaí, Estado de São Paulo.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

VI = R$ 358.000,00

(trezentos e cinquenta e oito mil reais)

BASE: MAIO DE 2.012

VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30598
P

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel relacionado a seguir, localizado no Município de Jundiai, Estado de São Paulo, ofertados nos termos dos **AUTOS DA FALÊNCIA**, decretada de **VIGORELLI DO BRASIL S/A COMÉRCIO E INDUSTRIA**, processo nº 000.82.006182-9, em curso na **16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SP.**

IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA BELA VISTA, Nº 828, LOTE 04 DA QUADRA "B", BAIRRO DA BELA VISTA, MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, ESTADO DE SÃO PAULO.

Deferida a Prova Pericial foi o subscritor do presente laudo honrado com a nomeação pelo MM. Juízo.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30599
P

II - VISTORIA

2.1.- DO LOCAL:

O imóvel objeto da presente Ação, situa-se na Rua Bela Vista, nº 828, Lote 04 da Quadra B, Matrícula 17.514, no Bairro Bela Vista, Município de Jundiai, Estado de São Paulo, na quadra completada pelas vias: Rua Dora Franco e Rua Manoel Pereira Arruda.

A reprodução de imagem via satélite apresentada a seguir ilustra a localização do imóvel.

Fonte: site GOOGLE EARTH

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30600
P

OCUPAÇÃO ECONÔMICA DA REGIÃO:

A ocupação comercial é de âmbito local, destacando-se bares, lojas, drogarias, padarias, dentre outros, localizados em especial na Avenida Nove de Julho.

A destinação residencial é caracterizada por casas térreas e assobradadas de padrão construtivo **"Simples e Médio"**, de acordo com a classificação preconizada no **Estudo de Edificações Valores de Venda - IBAPE- versão 2.002.**

INFRA ESTRUTURA URBANA:

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é dotado dos seguintes equipamentos urbanos: pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, rede de água e esgoto, luz domiciliar, iluminação pública e telefone.

SERVIÇOS PÚBLICOS:

A região é servida por transporte urbanos, escolas, delegacia, serviços postais, coleta de lixo, dentre outros.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

30601
P

2.2 - DO IMÓVEL:

⇒ TERRENO:

De acordo com a matrícula de nº 17.514 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jundiai, apresentada às fls. 14.387 dos Autos, o terreno corresponde ao Lote 04 da Quadra B, e apresenta as seguintes dimensões e confrontações:

Medindo 10,80 ms de frente para a Rua Bela Vista; do lado direito de quem da rua olha o terreno mede 34,70 ms; do lado esquerdo mede 34,70 ms e fundos mede 9,00 ms, confrontando em ambos os lados e fundos com propriedade da Vigorelli do Brasil S/A- Comércio e Indústria, **encerrando a área total de 331,39m².**

30602
P.

⇒ BENFEITORIAS:

Sobre o terreno acima descrito ergue-se uma construção térrea, de padrão construtivo médio, encerrando a área total construída de 216,80m².

A documentação fotográfica apresentada a seguir ilustra as principais características da região, bem como os detalhes de acabamento do imóvel acima descrito..

FOTO 01 – VISTA DA RUA BELA VISTA, NO TRECHO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO 02 – VISTA DA RUA BELA VISTA, NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO.

FOTO 03 – VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM ESTUDO.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

30605

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão as recomendações "**NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP - 2005**".

Cumpre 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.

30606
R

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

$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$ ..... Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

3.1.- 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.

30607

3.1.1.- 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 reflitam, 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.

30608
P

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% (cinqüenta 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% (cinqüenta 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.

30609

- 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% (cinqüenta por cento), os limites observados na amostra;

30610

- 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, co o "desvio padrão" dos preços observados.

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverá 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.

30611
P

3.1.2.- 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:

$$Vt = At \times Vu$$
$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor do terreno;
At = Área do terreno;
Vu = Valor básico unitário;
Ms = Média saneada;
Cf = Coeficiente de frente ou testada;
Cp = Coeficiente de profundidade

30612
P

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) FATOR OFERTA:- 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) FATOR PROFUNDIDADE E FRENTE:- A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: ..... 10,00 metros
- Profundidade mínima para a região: ..... 25,00 metros
- Profundidade máxima para a região: ..... 40,00 metros

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30613

Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (Fr =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.

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

$C_p = (P_{mi}/P_e)^p$, dentro dos limites: $\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$
- Para Pe inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $Cp = (2)^p$

$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}$, dentro dos limites: $P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$

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

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".

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

30614

C) FATOR ATUALIZAÇÃO:- 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";

D) - FATOR TRANSPORTE: Aplicação dos índices de transposição publicados na Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

E) FATOR DE FRENTES MÚLTIPLAS:- Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (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".

30615
P

3.2 – BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002", (Portaria CAJUFA Nº. 03/2007).

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R_8-N (Cub - Sinduscon/SP).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30616

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido **"ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002/2006".**

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R_8N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico		0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples		0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico		0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário		0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico		0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples		0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio		1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - Padrão Superior		1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino		1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - Padrão Luxo		Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo		Acima de 3,49		
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino		2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo		Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico		0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples		0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio		0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior		0,312	0,456	0,600

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30617
P

DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

Foc = R + K * (1 - R), onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

ROSS: $D = 1 - \frac{(1-r)}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right)$

HEIDECKE: D = A + (1 - C). C

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30618

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número d relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30619

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado e conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	b	c	d	e	f	G	h
2	0,990	0987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30620

3.3 – 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

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

30621

IV - AVALIAÇÃO

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

⇒ VALOR UNITÁRIO DO TERRENO:

Assim, da pesquisa efetuada obteve-se 06 (seis) elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda, constam da pesquisa de mercado.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "Geoavaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, conforme demonstrativo à seguir, resultando para a unidade avalianda o unitário básico de terreno igual à:

R$ 746,50/m²

(setecentos e quarenta e seis reais e cinquenta centavos)

VÁLIDO PARA MAIO DE 2.012

RELAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

30622
P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2012

☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 2/5/2012

SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,30 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA BERNARDO CATOCCI GUIMARAES **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** CENTRO **CIDADE :** JUNDIAI - 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: 150,00 **TESTADA - (cf) m** 6,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R$) :** 140.000,00

IMOBILIÁRIA : FORME IMÓVEIS

CONTATO : CORRETOR **TELEFONE :** (11)4521-8151

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,23	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	840,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	736,51
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8768
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9995
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

30623
P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2012

SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 2/5/2012

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : BAIRRO BELA VISTA

COMP.: BAIRRO : BELA VISTA NÚMERO : SN

CEP : UF : SP CIDADE : JUNDIAI - 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: 975,00 TESTADA - (cf) m 25,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$) : 1.000.000,00

IMOBILIÁRIA : TOYA MARTINS IMÓVEIS

CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)4522-3464

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	923,08
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	803,59
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8706
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9995
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

30624
P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2012

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 2/5/2012

SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : BAIRRO BELA VISTA

COMP.: NÚMERO : SN

CEP : BAIRRO : BELA VISTA

UF : SP CIDADE : JUNDIAI - 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: 360,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$) : 234.000,00

IMOBILIÁRIA : ABYARA BRASIL BROKERS

CONTATO : CORRETOR

OBSERVAÇÃO : TELEFONE : (11)4805-9191

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	585,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	564,05
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9642
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9994
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

30625 P.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2012 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 2/5/2012

SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : BAIRRO BELA VISTA NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : BELA VISTA CIDADE : JUNDIAI - 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: 350,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 189,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R$): 950,50

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R$) : 221.674,13 VALOR ARBITRADO (R$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$) : 550.000,00

IMOBILIÁRIA : ABYARA BRASIL BROKERS

CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)4805-9191

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	780,93
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	780,93
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9996
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

30626

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2012 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 2/5/2012

SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,30 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : CENTRO **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** CENTRO **CIDADE :** JUNDIAI - 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: 230,00 **TESTADA - (cf) m** 8,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 28,75

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 180,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,912 **IDADE REAL :** 25 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,696 **CUSTO BASE (R$):** 950,50

VAGAS : 0 **PAVIMENTOS :** 0

VALOR CALCULADO (R$) : 108.599,72 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R$) :** 360.000,00

IMOBILIÁRIA : ABYARA BRASIL BROKERS

CONTATO : CORRETOR **TELEFONE :** (11)4805-9191

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,23	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	936,52
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	763,14
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8149
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9995
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

30627

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2012 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 2/5/2012

SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,30 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : JARDIM ERMITA II **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** CENTRO **CIDADE :** JUNDIAI - 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: 250,00 **TESTADA - (cf) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R$) :** 300.000,00

IMOBILIÁRIA : SERRA DO JAPI IMÓVEIS

CONTATO : CORRETOR **TELEFONE :** (11)4581-6676

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,23	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.080,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	830,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7692
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9995
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30628

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : VIGORELLI **DATA :** 2/5/2012

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	
☐ Área	
☐ Topografia	
☐ Consistência	

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30629

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	AVENIDA BERNARDO CATOCCI GUIMARAES ,SN	840,00	736,51	0,8768	0,9995
☒ 2	BAIRRO BELA VISTA ,SN	923,08	803,59	0,8706	0,9995
☒ 3	BAIRRO BELA VISTA ,SN	585,00	564,05	0,9642	0,9994
☒ 4	BAIRRO BELA VISTA ,SN	780,93	780,93	1,0000	0,9996
☒ 5	CENTRO ,SN	936,52	763,14	0,8149	0,9995
☒ 6	JARDIM ERMITA II ,SN	1.080,00	830,77	0,7692	0,9995

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30630

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	840,00	746,62
2	923,08	746,63
3	585,00	746,54
4	780,93	746,50
5	936,52	746,69
6	1.080,00	746,73

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

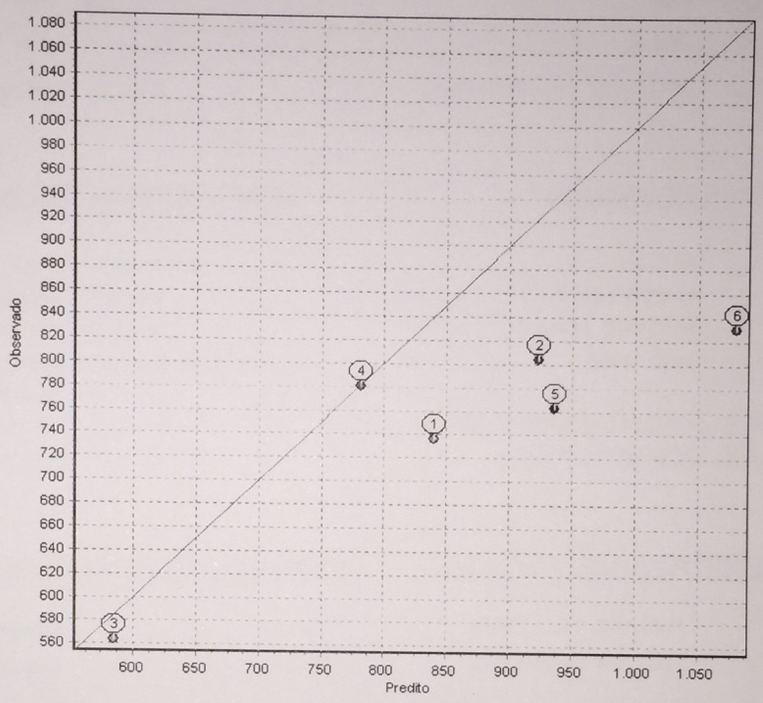
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

30631

GRÁFICO DE DISPERSÃO



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30632
P

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários :	857,59
Desvio Padrão :	167,62
- 30% :	600,31
+ 30% :	1.114,87
Coeficiente de Variação :	19,5500

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários :	746,50
Desvio Padrão :	95,09
- 30% :	522,55
+ 30% :	970,45
Coeficiente de Variação :	12,7400

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo :	Terreno nú
Modalidade :	Venda
Data :	2/5/2012
Local :	BAIRRO BELA VISTA
Cliente :	.
Área m² :	1,00
MÉDIA SANEADA (R$):	746,50

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada:	0,0000
Profundidade:	0,2929
Frentes Multiplas:	0,0000
Fator Área:	0,0000
VALOR UNITÁRIO (R$/m2) :	1.055,70863
VALOR TOTAL (R$) :	1.055,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO :	954,75
INTERVALO MÁXIMO :	1.156,67

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO :	689,20
INTERVALO MÁXIMO :	803,80

GRAU DE PRECISÃO

III

U

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30633

⇒ VALOR DO TERRENO:

Através dos critérios definidos no Item III do presente Laudo, para o cálculo do valor do terreno teremos a seguinte expressão:

$VT = S \times Vu \times (F/Fr)^{0,25}$ sendo:

VT = Valor do terreno

S = Área do terreno = 331,39m²

Vu = Valor unitário básico de terreno = R$ 746,50/m²

F = Testada do imóvel = 10,80 metros

Fr = Testada de referência = 10,00 metros

Substituindo e calculando:

$VT = 331,39m^2 \times R\$\ 746,50/m^2 \times (10,80/10,00)^{0,25}$

VALOR DO TERRENO

VT = R$ 252.188,00

(duzentos e cinquenta e dois mil, cento e oitenta e oito reais)

Válido para maio de 2.012

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30634
P

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Através dos critérios definidos no item anterior, teremos para o cálculo do valor das benfeitorias:

TIPOLOGIA DA CONSTRUÇÃO	ESTUDO DE EDIFICAÇÕES – IBAPE/SP
PADRÃO CONSTRUTIVO	CLASSE-1/ GRUPO 1.2 CASA / ITEM1.2.4
TIPOLOGIA	RESIDÊNCIA PADRÃO SIMPLES
VALOR UNITÁRIO "Vu"	0,912 DE R_8N (LIMITE MÍNIMO)
Vu PARA DATA DO LAUDO	R$ 964,60/m² x 0,912 = R$ 879,72/m²
ÁREA CONSTRUÍDA	216,80m²
IDADE	36 (TRINTA E SEIS) ANOS
VIDA ÚTIL	70 (SETENTA) ANOS
CONSERVAÇÃO	"E" – NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES
F_{OC}	0,20 + 0,495 x (1,00 – 0,20) = 0,556

V_B = 216,80m² x R$ 879,72/m² x 0,556.=

VALOR DA BENFEITORIA

VB = R$ 106.042,00

(cento e seis mil e quarenta e dois reais)

Válido para Maio de 2.012

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30635
P.

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

O valor do CAPITAL-IMÓVEL resultará da somatória das parcelas referentes ao Capital Terreno + Capital Benfeitorias retro calculadas, ou seja:

VI = VT + VB sendo:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno = R$ 252.188,00

VB = Valor das benfeitorias = R$ 106.042,00

Substituindo e calculando:

VI = R$ 252.188,00 + R$ 106.042,00 = R$ 358.230,00

Ou em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

VI = R$358.000,00

(trezentos e cinquenta e oito mil reais)

Válido para Maio de 2.012

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30636

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente Laudo, o valor de mercado do imóvel localizado Rua Bela Vista, nº 828, Lote 04 da Quadra B, Matrícula 17.514, no Bairro Bela Vista, Município de Jundiai, Estado de São Paulo, ofertado nos termos dos AUTOS DA FALÊNCIA, decretada de VIGORELLI DO BRASIL S/A COMÉRCIO E INDUSTRIA, processo nº 000.82.006182-9, em curso na 16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SP, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

VI = R$ 358.000,00

(trezentos e cinquenta e oito mil reais)

BASE: MAIO DE 2.012

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

30637

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 41 (quarenta e uma) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas rubricadas e esta última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção aos Provimentos nº 755/2.001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos deste Provimento.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 09 de maio de 2.012.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0.600.590.772

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br