

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Central da Capital
Fórum João Mendes Jr / SP

J. digame em
Dias.
RC. 8/16/03/16

OSMAR LEANDRO, Engenheiro Civil, Perito do Juízo nomeado por V. Exa para servir nos autos da **AÇÃO ORDINÁRIA - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS** tendo como requerente **COLÉGIO DANTE ALIGHIERI** em face de **NILSON ROGÉLIO BERTOLI E OUTRO** (Processo nº 0110339-76.2007.8.26.0100) em curso por esse D. Juízo, atendendo determinação de fls. 426 ; após ter completado todas as diligências e vistoria ao imóvel e apresentado exame minucioso sobre a matéria em debate, vem mui respeitosamente requerer à V. Exa a juntada aos autos do presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

437

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

1. PRELIMINARES

Solicitante : Colégio Dante Alighieri

Objeto : Avaliação de bens

Objetivo : Penhora de bens

Data referencial : Março / 2016

2. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Terreno em condomínio
LOCAL	Loteamento " RIVERSIDE RESIDENCE TARUMÃ " Lote nº 01 Quadra 34
ÁREAS A terreno = 555,85 m ² (13,00 m x 42,75 m) NOTA : 1- Áreas extraídas do Livro nº 2 – Registro Geral, matrícula nº 103.190 do RGI de Barueri e Inscrição Cadastral 24362.61.70.0001.00.000.	
Grau de Fundamentação : II	
Grau de Precisão : III	
VALOR DE MERCADO R\$ 200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS)	

f

438

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual do imóvel :

“ Terreno sem benfeitorias localizado LOTE 01 QUADRA 34 / LOTEAMENTO RIVERSIDE RESIDENCE TARUMÃ / Santana de Parnaíba / São Paulo.

O imóvel está devidamente registrado no RGI de Barueri sob nº 103.190 e inscrição cadastral na municipalidade de Santana de Parnaíba com nº 24362.61.70.0001.00.000

3.1. Roteiro de trabalho a ser realizado no presente laudo é o seguinte :

3.1.1. Vistoria minuciosa do imóvel avaliando e de suas circunvizinhanças, bem como diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o valor de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

3.1.2. A avaliação do imóvel avaliando , determinando seu valor de mercado mediante a aplicação das Normas de Avaliações existentes e vigentes até esta data, apresentando os resultados através do presente laudo.

3.2. Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que parecem indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

3.3. O conjunto de todas estas importantes informações determinarão o valor de mercado, justo e atual, do imóvel localizado LOTE 01 QUADRA 34 / LOTEAMENTO RIVERSIDE RESIDENCE TARUMÃ / Santana de Parnaíba / São Paulo.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

4. OBJETIVO PERICIAL

- ⇒ Determinar o valor justo do mercado do imóvel descrito nas ilustrações fotográficas.
- ⇒ Recomendam as NORMAS de Engenharia de AVALIAÇÃO – NBR 14.653-1 e 2 , NORMAS 2014 do CAJUFA - MÉTODO COMPARATIVO e o CRITÉRIO do UNITÁRIO MÉDIO DO TERRENO E EDIFICAÇÃO.
- ⇒ O valor da construção (Vc) através de adequação e comparação, do LEVANTADO NA VISTORIA, às NORMAS – EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA 2002 atualizado para 2007 (CAJUFA) e adequado ao valor de R8N do SINDUSCON para fevereiro de 2016 (última atualização).

5. VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi realizada em 14/03/2016.

Terreno em condomínio fechado e lote em declive.

Áreas de lazer : portaria com segurança 24 horas, campo de futebol, quadra poliesportiva, quadra de tênis, playground.

Localização : Estrada dos Romeiros, fácil acesso à rodovia Castelo Branco, ao lado de Alphaville e próximo ao Centro de Barueri.

O relatório fotográfico anexo ilustra e complementa a vistoria

6. PRESSUPOSTOS E PREMISSAS

- 6.1. As medidas do imóvel foram verificadas in loco sem instrumento de medição
- 6.2. Considerou-se como premissa , para efeito de análise, os bens livres de hipotecas, usufrutos, penhores, passivos ou qualquer ônus que prejudiquem seu bom

440

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

uso ou comercialização, inclusive dívidas ou pendências referentes à eventos do passado.

6.3. A avaliação admitiu que não existem dívidas ou créditos em aberto de responsabilidade dos proprietários

6.4. Por fim não foram observadas anomalias e falhas aparentes que extrapolam a desvalorização usual pela depreciação das condições de uso; para tanto utilizou-se o nível de rigor 1 dos procedimentos descritos na norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

7.1. Caracterização da região (Santana do Parnaíba)

Santana de Parnaíba é um município do estado de São Paulo, localizado na Região Metropolitana da capital paulista, microrregião de Osasco.

Quadro 1 - Localização e atividades existentes

Uso Predominante	Residencial
Distribuição da Ocupação Predominante	Horizontal
Densidade de Ocupação	Baixa
Principais Pólos de Influência	Bairros / loteamentos residenciais de bom padrão / condomínios

Quadro 2 – Infra – estrutura urbana e equipamentos comunitários do bairro

Intensidade de Tráfego	Baixa
Nível de Escoamento	Ótimo
Acesso ao Imóvel	Acesso direto com portaria
Tipos de Transporte Coletivos	Veículos particulares
Melhoramento Públicos	Redes de água e esgoto, energia elétrica, pavimentação, iluminação pública, coleta de lixo e redes de telefonia

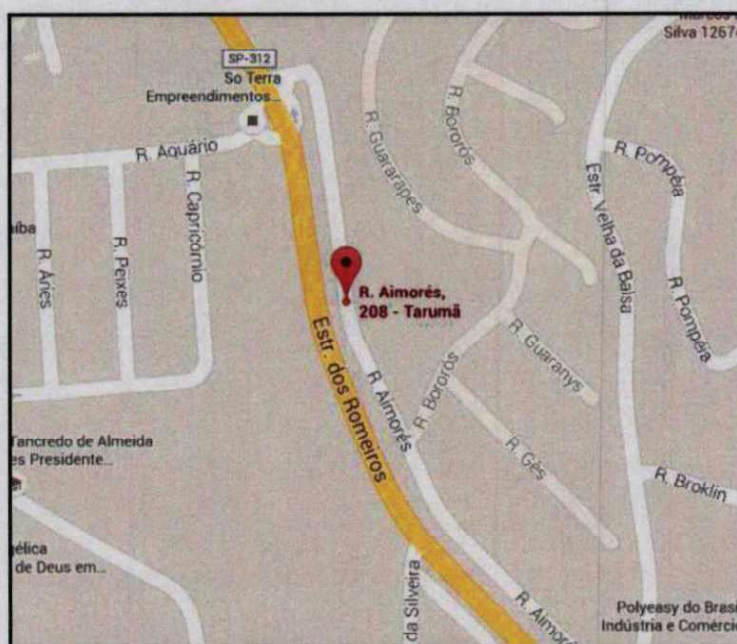
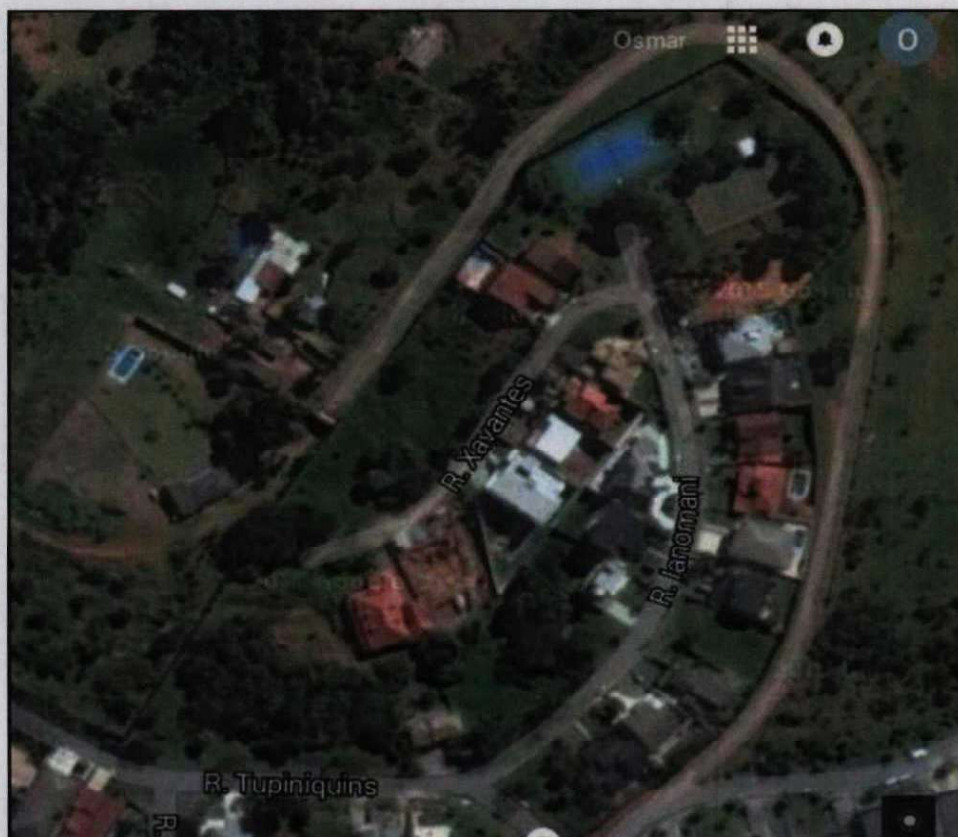
Fonte : próprio autor

L

441
✓

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

7.2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



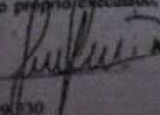
7

7.3. ANÁLISE DOMINIAL

[illegible]

Av 03/103.190, em 25 de novembro de 2015.

Pela Certidão Judicial datada de 28 de outubro de 2015 (protocolo de penhora online PH000105535), emitida de conformidade com o disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do Código de Processo Civil e Provimento CG. nº 6/2009, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, ora expedida pela Escrivã/Diretora do D. Juízo de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Central do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (processo ordem nº 01103P4-76/2007), movida pelo COLÉGIO DANIE ALIGHIERI, CNPJ/MF. nº 61.365.805/0001-23, contra NILSON ROGELIO BERTOLI, CPF/MF. nº 034.358.178-79, foi determinado ao Oficial deste Registro de Imóveis, a proceder esta averbação, para constar que a metade ideal, ou seja, 50% do imóvel matriculado, pertencente ao executado, nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 01 de junho de 2015, foi PENHORADA, sendo de R\$3.302,19, o valor da dívida, tendo sido nomeado fiel depositário, o próprio executado, NILSON ROGELIO BERTOLI, já qualificado.

O Escrevente Autorizado:  João Ricardo Marques Brito
Substituto Escrevente

Protocolo microfilme nº 399.830

Rolo 6.842

443
✓

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

8.1. Seleção

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

8.2. Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação propostos pelo Eng. João Ruy Canteiro apresentado na obra

"Construções / Terrenos: Subsídios à Técnica da Avaliação" – 3ª Edição, Ed. Pini – São Paulo - 1980.

8.3. Fator Oferta (Fel)

Atribuiu-se, um desconto de 10% para compensar a superestimativa de valor normalmente atribuída pelo vendedor.

8.4. Fator Desnível e Topografia (Ftop)

Para o fator topografia foi adotada a seguinte situação:

Situação paradigma: terreno com declive entre 10% e 20% = 0,80

Fator Topografia

Terreno plano / aclave até 5%	1,00
Aclave de 5% até 10%	0,95
Aclave de 10% até 20%	0,90
Aclave acima de 20%	0,85
Declive até 5%	0,95
Declive de 5% até 10%	0,90
Declive de 10% até 20%	0,80
Declive maior que 20%	0,70

f

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Fator Desnível

Abaixo do nível da rua até 1,00m	0,90
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,80
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	0,70
Acima do nível da rua até 1,00m	1,00
Acima do nível da rua de 1,00m até 2,00m	0,90
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,80

Os fatores declividade e topografia não são cumulativos, prevalecendo na dupla ocorrência, o mais agravante

8.5. Fator Área (Far)

Far = (área da amostra / área do imóvel avaliando)ⁿ

n = 0,250 → para diferença entre áreas inferior a 30%

n = 0,125 → para diferença entre áreas superior a 30%

Em face das diferenças de áreas, é feita a correção por este fator expresso pela fórmula matemática anteriormente citada, pois se sabe que quanto menor a área maior o valor por metro quadrado.

8.6. Levantamentos de dados – observações

Foi feita, utilizando-se das evidências disponíveis, uma composição de uma amostra representativa dos dados do mercado, com as características relevantes, tanto quanto possível, contemporâneos e semelhantes às do imóvel avaliando. As informações sobre ofertas foram obtidas através de pesquisa em imobiliárias na região, pela internet e contato por telefone. Considera-se que os dados coletados foram fornecidos de boa fé pelos agentes imobiliários e corretores autônomos

Os elementos que compõe a amostra do presente Laudo são lotes de terrenos residenciais localizados no próprio condomínio " RIVERSIDE RESIDENCE " ; comercialmente identificado como " TARUMÃ "

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

9. DADOS DO IMÓVEL

Nº contribuinte: 24362.61.70.0001.00.000

Matrículas: 103.190 - RGI de Barueri

Tipo: terreno urbano sem benfeitorias

Área : 555,85m²

9.1. Benfeitorias

No terreno não existe benfeitorias

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR

10.1. Média saneada - Método Comparativo Direto.

Cada elemento da amostra foi tratado pelos fatores mencionados no item 8 – Critérios e com o auxílio do programa EXCEL (Anexo 2) compôs-se uma planilha, calculando a média saneada dentro do limite de +/- 30%

10.2. Valor do imóvel

O valor do imóvel será dado pela expressão :

$$\text{Valor do imóvel} = \text{Área} \times \text{Valor/m}^2 \times \text{Ftop}$$

$$V = 555,85\text{m}^2 \times \text{R\$}450,57/\text{m}^2 \times 0,80 = \text{R\$}200.359,47$$

Arredondando-se o valor encontrado :

Valor do imóvel avaliando = R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

11. ENQUADRAMENTO DO LAUDO

11.1 Graus de Fundamentação e Precisão

11.1.1 Grau de precisão estimativa do valor no caso de utilização de tratamento por fatores.

Para se calcular os limites do intervalo de confiança com 80% de probabilidade de que o verdadeiro valor do parâmetro populacional está nele contido, foi feita uma estimativa utilizando-se a distribuição t Student (t80,n-1).

n – número de amostras efetivas utilizadas → 15

S = desvio padrão = $\sqrt{\text{quadrado dos desvios } n-1} = 43,29$

Limite Superior	466,13	% da diferença dos limites em relação à média 6,68% < 30% Conclui-se : o Laudo de Avaliação é de Grau III de Precisão
Média	450,57	
Limite Inferior	315,39	

11.1.2 Grau de fundamentação com uso de tratamento de fatores

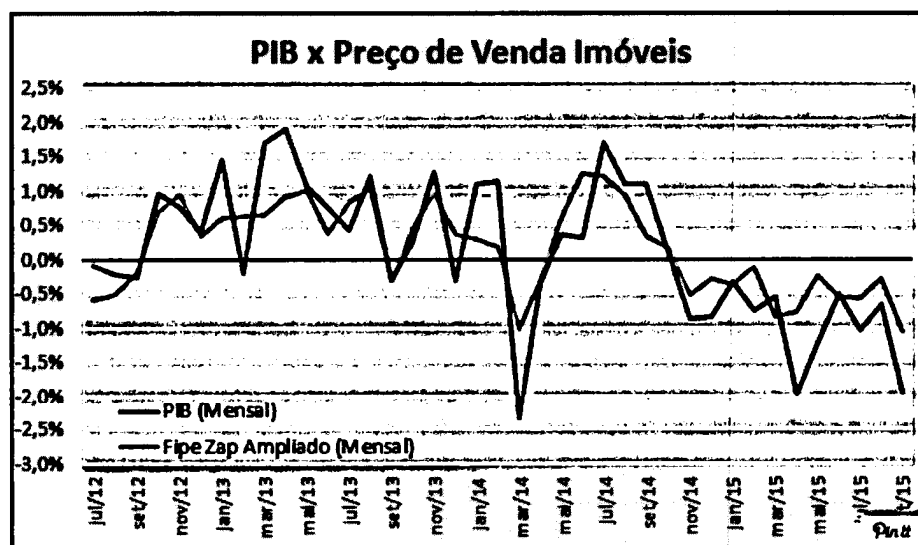
Enquadramento do Grau de fundamentação	Pontuação	Enquadramento Global do presente Laudo de Avaliação
I	2	GRAU II Observada NBR 14.653-2
II	2	
III	2	
II	2	
Pontuação total	8	

(Handwritten signature)

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

12. CONSIDERAÇÕES

Arthur Solowiejczyk, economista pela Fundação Getúlio Vargas-SP (EESP/FGV), é colaborador do site Terraço Econômico (Lopes Consultoria Imobiliária) :



“ Definitivamente, do ponto de vista econômico, o ano de 2015 não vai deixar saudades. Crescimento negativo do PIB, inflação galopante chegando a dois dígitos, aumento da taxa de desemprego e elevação do endividamento público e das famílias. O que isso quer dizer? Duas coisas. Primeiro, que o desempenho econômico influencia de forma significativa os preços dos imóveis. Segundo que, considerando as perspectivas de queda do PIB também em 2016, os preços dos imóveis tendem a cair também neste ano. Para se ter uma ideia, os preços dos imóveis – conforme mostra o índice FipeZap – já caíram **8,16%** em termos reais (descontando a inflação) em 2015 “.

O mercado imobiliário atual da região apresenta grande número de ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando, acompanhado por uma demanda muito baixa de compradores. Portanto o imóvel avaliando apresenta :

- a) Liquidez : entre baixa e média
- b) Desempenho do mercado : O mercado imobiliário apresenta desempenho recessivo entre a oferta e demanda

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

13. CONCLUSÃO

Após se proceder às diligências necessárias conclui-se, e acordo com as normas vigentes, para o valor do imóvel localizado avaliando :

Valor do imóvel = 200.000,00 (duzentos mil reais) – Março de 2016
--

14. ENCERRAMENTO

14.1. Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por 13 folhas (treze), impressas em computador, apenas no anverso e quatro anexos, todas devidamente rubricadas, sendo esta datada e assinada pelo signatário.

Acompanha o presente :

ANEXO N° 1 : Ilustrações

ANEXO N° 2 : Pesquisa Amostral / Comparativos / Homogeneização

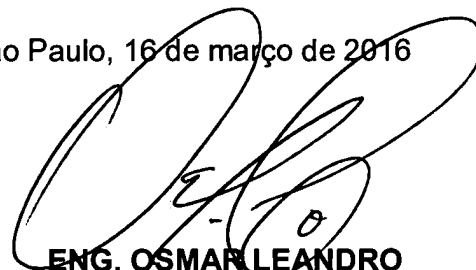
ANEXO N° 3 : Planta do Loteamento

ANEXO N° 4 : Certidão de Valor Venal n° 4129/2016 (emitida em 14/03/2016)

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

São Paulo, 16 de março de 2016


ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ANEXO N° 01



450

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Foto 1 : Portaria do condomínio

Foto 2 : Entrada do condomínio



Anexo 1

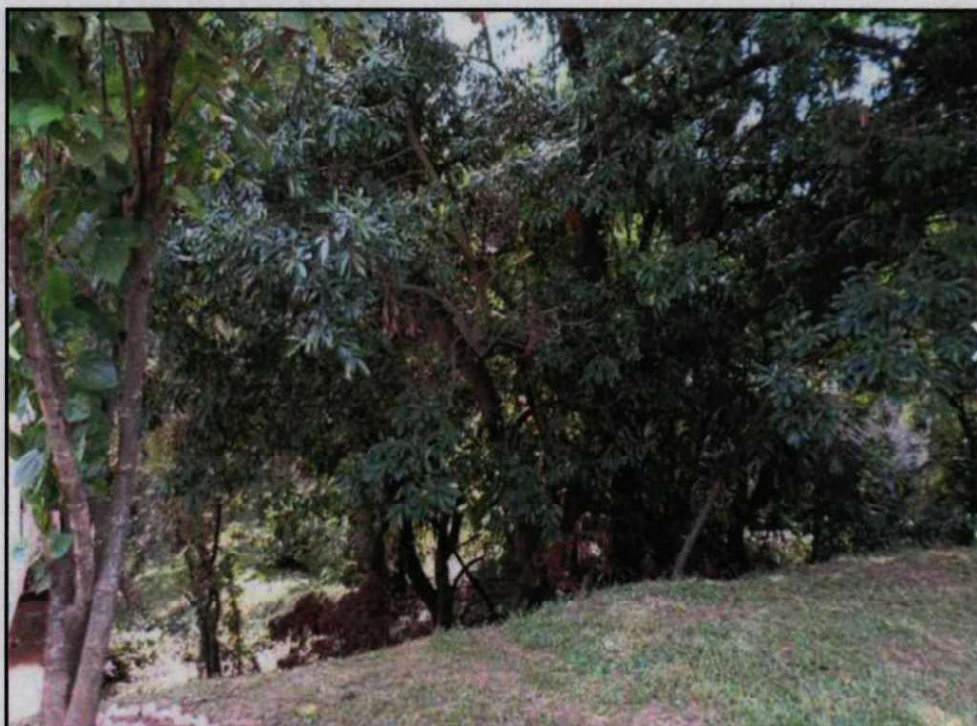
[Handwritten signature]

451

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Foto 3 : Terreno avaliando

Foto 4 : Campo de futebol



Anexo 1

[Handwritten signature]

452
✓

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Foto 5 : Quadra poliesportiva

Foto 6 : Playground



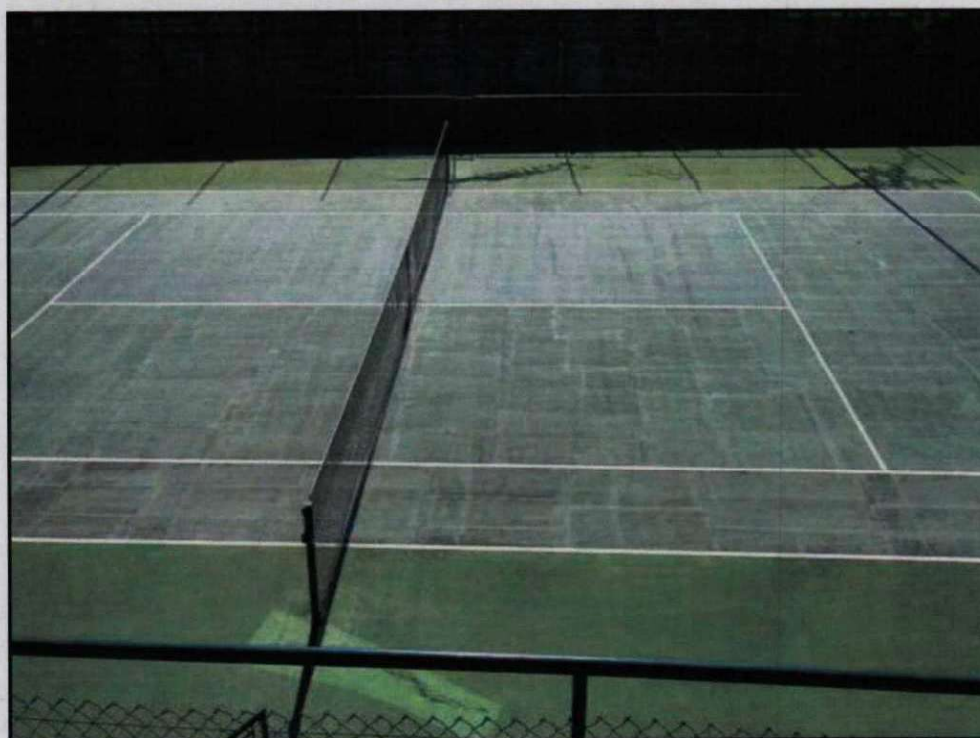
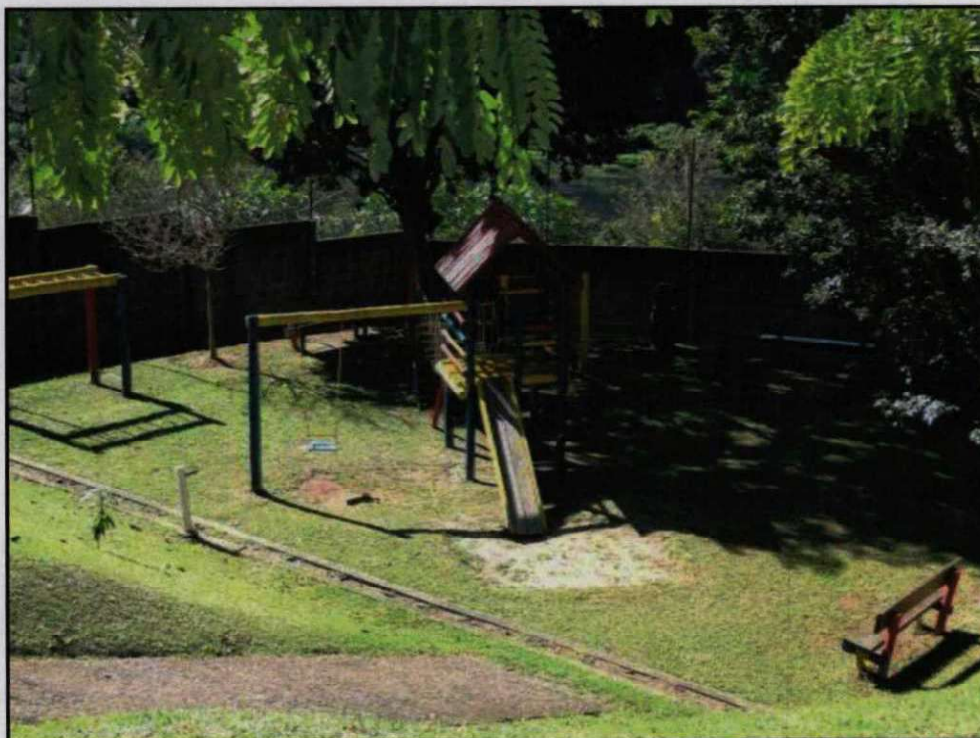
Anexo 1

453
✓

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Foto 7 : Playground

Foto 8 : Quadra de tênis



Anexo 1

78

454
~

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

AMOSTRA Nº 1

Local	Condomínio Riverside Residence			
Setor		Quadra		IF
Área terreno	470,00m ²	Frente		Prof.
Área construção		Valor		R\$ 250.000,00
Fonte : Ponto do Imóvel – Tel. (11) 38722149				

Valor da oferta x 0,90 = R\$250.000,00 x 0,90 = R\$225.000,00

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO		Idade	
		foc	

HOMOGENEIZAÇÃO			
Ffrente (Cf)	1,0000	Fesquina	1,0000
Fprofundidade (Cp)	1,0000	Ftopografia	1,0000
Flocal	1,0000		
Fárea	0,250 (470 / 556)		= 0,9589

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
Vu1 = { 225.000,00 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 0,9589 } / 470m ² = 459,05	

AMOSTRA Nº 2

Local	Condomínio Riverside Residence			
Setor		Quadra		IF
Área terreno	560,00m ²	Frente		Prof.
Área construção		Valor		R\$ 270.000,00
Fonte : Sr. Mario (corretor autônomo) – Tel. (11) 41832322				

Valor da oferta x 0,90 = R\$270.000,00 x 0,90 = R\$243.000,00

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO		Idade	
		foc	

HOMOGENEIZAÇÃO			
Ffrente (Cf)	1,0000	Fesquina	1,0000
Fprofundidade (Cp)	1,0000	Ftopografia	0,9500
Flocal	1,0000		
Fárea	0,250 (560 / 556)		= 1,0018

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
Vu2 = { 243.000,00 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 0,9500 x 1,0018 } / 560m ² = 412,97	

Anexo 2

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

AMOSTRA Nº 3

Local	Condomínio Riverside Residence				
Setor		Quadra		IF	
Área terreno	490,00m²	Frete		Prof.	
Área construção		Valor	R\$ 228.000,00		
Fonte : Imóveis Figueiredo – Tel. (11) 98431.4820					

Valor da oferta x 0,90 = R\$228.000,00 x 0,90 = R\$205.200,00

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO		Idade	
		foc	

HOMOGENEIZAÇÃO			
Frente (Cf)	1,0000	Fesquina	1,0000
Fprofundidade (Cp)	1,0000	Ftopografia	0,9000
Flocal	1,0000		
Fárea	$\frac{0,250}{(490 / 556)} = 0,9689$		

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
$Vu3 = \{ 205.200,00 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9000 \times 0,9689 \} / 490m^2 = 365,18$	

AMOSTRA Nº 4

Local	Condomínio Riverside Residence				
Setor		Quadra		IF	
Área terreno	490,00m²	Frete		Prof.	
Área construção		Valor	R\$ 275.000,00		
Fonte : Imóveis Figueiredo – Tel. (11) 98431.4820					

Valor da oferta x 0,90 = R\$275.000,00 x 0,90 = R\$247.500,00

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO		Idade	
		foc	

HOMOGENEIZAÇÃO			
Frente (Cf)	1,0000	Fesquina	1,0000
Fprofundidade (Cp)	1,0000	Ftopografia	1,0000
Flocal	1,0000		
Fárea	$\frac{0,250}{(490 / 556)} = 0,9689$		

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
$Vu4 = \{ 247.500,00 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9689 \} / 490m^2 = 489,39$	

Anexo 2

456

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

AMOSTRA Nº 5

Local	Condomínio Riverside Residence			
Setor		Quadra		IF
Área terreno	450,00m ²	Frente		Prof.
Área construção		Valor		R\$ 240.000,00
Fonte : Nova Granja Viana Imóveis – Tel. (11) 46182321				

Valor da oferta x 0,90 = R\$240.000,00 x 0,90 = R\$216.000,00

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO		Idade	
		foc	

HOMOGENEIZAÇÃO			
Frente (Cf)	1,0000	Fesquina	1,0000
Fprofundidade (Cp)	1,0000	Ftopografia	0,9000
Flocal	1,0000		
Fárea	0,250 (450 / 556)		= 0,9485

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
$Vu5 = \{ 216.000,00 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9000 \times 0,9485 \} / 450m^2 = 409,75$	

AMOSTRA Nº 6

Local	Condomínio Riverside Residence			
Setor		Quadra		IF
Área terreno	460,00m ²	Frente		Prof.
Área construção		Valor		R\$ 265.000,00
Fonte : Sra. Vera Rosa Rabelo (corretor autônomo)				

Valor da oferta x 0,90 = R\$265.000,00 x 0,90 = R\$238.500,00

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO		Idade	
		foc	

HOMOGENEIZAÇÃO			
Frente (Cf)	1,0000	Fesquina	1,0000
Fprofundidade (Cp)	1,0000	Ftopografia	1,0000
Flocal	1,0000		
Fárea	0,250 (460 / 556)		= 0,9537

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
$Vu6 = \{ 238.500,00 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9537 \} / 460m^2 = 494,47$	

Anexo 2

457

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

AMOSTRA Nº 7

Local	Condomínio Riverside Residence			
Setor		Quadra		IF
Área terreno	450,00m²	Frente		Prof.
Área construção		Valor		R\$ 230.000,00
Fonte : Imobiliária Pimentel – Tel. (11) 41982483				

Valor da oferta x 0,90 = R\$230.000,00 x 0,90 = R\$207.000,00

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO		Idade	
		foc	

HOMOGENEIZAÇÃO			
Frente (Cf)	1,0000	Fesquina	1,0000
Fprofundidade (Cp)	1,0000	Ftopografia	1,0000
Flocal	1,0000		
Fárea	$\frac{0,250}{(450 / 556)} = 0,9485$		

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
$Vu7 = \{ 207.000,00 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9485 \} / 450m^2 = 436,31$	

AMOSTRA Nº 8

Local	Condomínio Riverside Residence			
Setor		Quadra		IF
Área terreno	500,00m²	Frente		Prof.
Área construção		Valor		R\$ 220.000,00
Fonte : Assessoria Imobiliária Nova Barueri – Tel. (11) 43824414				

Valor da oferta x 0,90 = R\$220.000,00 x 0,90 = R\$198.000,00

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO		Idade	
		foc	

HOMOGENEIZAÇÃO			
Frente (Cf)	1,0000	Fesquina	1,0000
Fprofundidade (Cp)	1,0000	Ftopografia	0,9500
Flocal	1,0000		
Fárea	$\frac{0,250}{(500 / 556)} = 0,9738$		

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
$Vu8 = \{ 198.000,00 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9500 \times 0,9738 \} / 500m^2 = 366,34$	

Anexo 2

458

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

AMOSTRA Nº 9

Local	Condomínio Riverside Residence				
Setor		Quadra		IF	
Área terreno	456,00m²	Frente		Prof.	
Área construção		Valor		R\$ 265.000,00	
Fonte : Imobiliária Pimentel – Tel. (11) 41982483					

Valor da oferta x 0,90 = R\$265.000,00 x 0,90 = R\$238.500,00

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO		Idade	
		foc	

HOMOGENEIZAÇÃO			
Ffrente (Cf)	1,0000	Fesquina	1,0000
Fprofundidade (Cp)	1,0000	Ftopografia	0,9500
Flocal	1,0000		
Fárea	0,250 (456 / 556)	= 0,9516	

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
$Vu9 = \{ 238.500,00 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9500 \times 0,9516 \} / 456m^2 = 472,83$	

AMOSTRA Nº 10

Local	Condomínio Riverside Residence				
Setor		Quadra		IF	
Área terreno	502,00m²	Frente		Prof.	
Área construção		Valor	R\$ 300.000,00		
Fonte : PV Lauria Imóveis – Tel. (11) 34819738					

Valor da oferta x 0,90 = R\$300.000,00 x 0,90 = R\$270.000,00

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO		Idade	
		foc	

HOMOGENEIZAÇÃO			
Ffrente (Cf)	1,0000	Fesquina	1,0000
Fprofundidade (Cp)	1,0000	Ftopografia	0,9500
Flocal	1,0000		
Fárea	0,250 (502 / 556)	= 0,9748	

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
$Vu10 = \{ 270.000,00 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9500 \times 0,9748 \} / 502m^2 = 498,08$	

Anexo 2

459
✓

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

AMOSTRA Nº 11

Local	Condomínio Riverside Residence			
Setor		Quadra		IF
Área terreno	490,00m²	Frente		Prof.
Área construção		Valor		R\$ 286.000,00
Fonte : AE Santiago Negócios Imobiliários – Tel. (11) 42060393				

Valor da oferta x 0,90 = R\$286.000,00 x 0,90 = R\$257.400,00

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO		Idade	
		foc	

HOMOGENEIZAÇÃO			
Frente (Cf)	1,0000	Fesquina	1,0000
Fprofundidade (Cp)	1,0000	Ftopografia	0,9000
Flocal	1,0000		
Fárea	$\frac{0,250}{(490 / 556)} = 0,9689$		

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
$Vu11 = \{ 257.400,00 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9000 \times 0,9689 \} / 490m^2 = 459,05$	

AMOSTRA Nº 12

Local	Condomínio Riverside Residence			
Setor		Quadra		IF
Área terreno	450,00m²	Frente		Prof.
Área construção		Valor		R\$ 250.000,00
Fonte : Sol Imobiliária – Tel. (11) 3474.4850				

Valor da oferta x 0,90 = R\$250.000,00 x 0,90 = R\$225.000,00

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO		Idade	
		foc	

HOMOGENEIZAÇÃO			
Frente (Cf)	1,0000	Fesquina	1,0000
Fprofundidade (Cp)	1,0000	Ftopografia	1,0000
Flocal	1,0000		
Fárea	$\frac{0,250}{(450 / 556)} = 0,9485$		

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
$Vu12 = \{ 225.000,00 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9485 \} / 450m^2 = 474,25$	

R

Anexo 2

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

460
~

AMOSTRA Nº 13

Local	Condomínio Riverside Residence			
Setor		Quadra		IF
Área terreno	510,00m²	Frente		Prof.
Área construção		Valor		R\$ 270.000,00
Fonte : Marcelo Marques (corretor autônomo) – Tel. (11) 95165.7449				

Valor da oferta x 0,90 = R\$270.000,00 x 0,90 = R\$243.000,00

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO		Idade	
		foc	

HOMOGENEIZAÇÃO			
Frente (Cf)	1,0000	Fesquina	1,0000
Fprofundidade (Cp)	1,0000	Ftopografia	1,0000
Flocal	1,0000		
Fárea	0,250 (510 / 556)		= 0,9786

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
Vu13 = { 261.000,00 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 0,9786 } / 510m² = 466,27	

AMOSTRA Nº 14

Local	Condomínio Riverside Residence			
Setor		Quadra		IF
Área terreno	439,00m²	Frente		Prof.
Área construção		Valor		R\$ 290.000,00
Fonte : AE Santiago Negócios Imobiliários – Tel. (11) 42060393				

Valor da oferta x 0,90 = R\$290.000,00 x 0,90 = R\$261.000,00

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO		Idade	
		foc	

HOMOGENEIZAÇÃO			
Frente (Cf)	1,0000	Fesquina	1,0000
Fprofundidade (Cp)	1,0000	Ftopografia	0,8500
Flocal	1,0000		
Fárea	0,250 (439 / 556)		= 0,9426

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
Vu14 = { 261.000,00 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 1,0000 x 0,8500 x 0,9426 } / 439m² = 476,35	

f

Anexo 2

461
✓

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

AMOSTRA Nº 15

Local	Condomínio Riverside Residence				
Setor		Quadra		IF	
Área terreno	530,00m²	Frente		Prof.	
Área construção		Valor	R\$ 300.000,00		
Fonte : Nova Granja Viana Imóveis – Tel. (11) 46182321					

Valor da oferta x 0,90 = R\$300.000,00 x 0,90 = R\$270.000,00

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO		Idade	
		foc	

HOMOGENEIZAÇÃO			
Frente (Cf)	1,0000	Fesquina	1,0000
Fprofundidade (Cp)	1,0000	Ftopografia	0,9500
Flocal	1,0000		
Fárea	0,250 (530 / 556)	= 0,9881	

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
$Vu15 = \{ 270.000,00 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9500 \times 0,9881 \} / 530m^2 = 478,20$	

Anexo 2

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

462
✓

QUADRO RESUMO

AMOSTRA	IMÓVEL	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)
1	Condomínio Riverside Residence Tarumã	459,05
2	Condomínio Riverside Residence Tarumã	412,97
3	Condomínio Riverside Residence Tarumã	365,18
4	Condomínio Riverside Residence Tarumã	489,39
5	Condomínio Riverside Residence Tarumã	409,75
6	Condomínio Riverside Residence Tarumã	494,47
7	Condomínio Riverside Residence Tarumã	436,31
8	Condomínio Riverside Residence Tarumã	366,34
9	Condomínio Riverside Residence Tarumã	472,83
10	Condomínio Riverside Residence Tarumã	498,08
11	Condomínio Riverside Residence Tarumã	459,05
12	Condomínio Riverside Residence Tarumã	474,25
13	Condomínio Riverside Residence Tarumã	466,27
14	Condomínio Riverside Residence Tarumã	476,35
15	Condomínio Riverside Residence Tarumã	478,20

SOMA	6.758,49
MÉDIA (M)	450,57
Limite Superior	585,74
Limite Inferior	315,39
Desvio padrão (S)	43,29
Coefficiente de Variação (CV = S / M)	9,60%
Intervalo superior (tstudent80,14)	466,13
Intervalo inferior (tstudent80,14)	435,01

Amplitude (A)	6,68
-----------------	------

GRAU III DE PRECISÃO	A < 30%
----------------------	---------

Pode-se concluir com 80% de certeza, que o valor de mercado do lote avaliando está entre R\$466,13 e R\$435,01

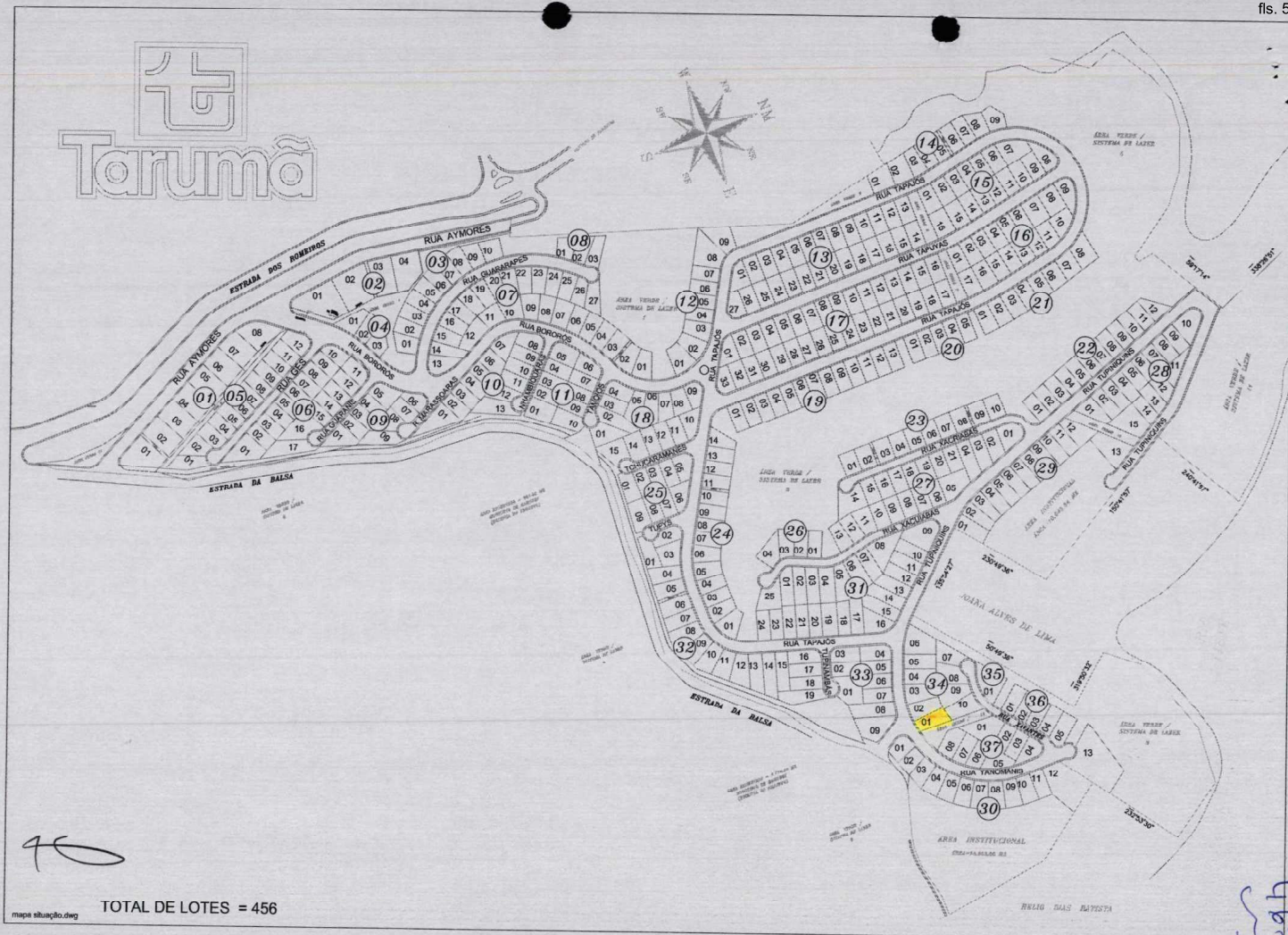
f

Anexo 2

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ANEXO N° 03

fl



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

463A

ANEXO N° 04

[Handwritten signature]