

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

ÍNDICE

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II – FINALIDADE

III – DATA DA VISTORIA

IV – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

IV.1 – Situação

IV.2 – Mapa Fiscal

IV.3 - Zoneamento

IV.4 – Melhoramentos

IV.5 – Localização

V – VISTORIA

V.1 – O Terreno

V.2 – As Benfeitorias

V.2.1 – Características

V.2.2 – Padrão Construtivo

V.2.3 – Estado de Conservação

VI – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

VII – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO

VII.1 – Metodologia

VII.2 – Método Comparativo de Dados de Mercado

VII.3 – Método da Reprodução ou Substituição

VIII – VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

IX – VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO - TERRENO

X – VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO – BENFEITORIAS

XI – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

XII - CONCLUSÃO

XIII – CONSIDERAÇÕES FINAIS

XIV – ENCERRAMENTO



J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

I – Considerações Preliminares

I.1 – O objetivo do presente trabalho é avaliar o valor de mercado de um terreno e suas benfeitorias, localizados na Rua Barra Funda, 731, 735 e 739 esquina com a Rua Lopes Chaves, Bairro da Barra Funda, município de São Paulo – SP, em estrita obediência às normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e orientações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

II.2 – Não foram feitas investigações da real titularidade do imóvel envolvido, considerando o signatário, que as informações colhidas no local e através dos proprietários e documentação fornecida, foram dadas com seriedade e sobriedade pelas pessoas ouvidas.

J. Bordinhon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

II – Finalidade

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “Valor de Mercado Livre para Venda” de um imóvel com as seguintes características:

“Um terreno com área igual a 339,95 m² e benfeitorias como: loja de armarinhos, bar, restaurante, loja de produtos fotográficos, apartamento (moradia da ré), edícula e apartamento (abandonado), localizados na Rua Barra Funda, nº 731, 735 e 739 esquina com a Rua Lopes Chaves, Bairro da Barra Funda, município de São Paulo – SP”.

Entende-se como “Valor de Mercado Livre para Venda”, a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação, para venda “à vista”, a qualquer interessado, considerando o mesmo, sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dívidas ou eventuais fins expropriatórios e passivos ambientais.

Para tanto, a perícia desenvolverá seus cálculos para o mês de junho/2008, tomando-se como base dados contemporâneos à época da avaliação.

III – Data da Vistoria

As vistorias no imóvel foram realizadas nos dias 10 de junho e 26 de julho de 2008, ambas na presença da Sra. Wilma Carvalho de Oliveira Santos, ré na ação.

Rua Pensilvânia, 1422 - Bairro do Brooklin - Tel/Fax - 5505-4143 - São Paulo - SP

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

IV – Características do Imóvel

IV.1 - Situação

O terreno avaliando e suas benfeitorias, estão localizados na Rua Barra Funda, na quadra completada pelas ruas Lopes Chaves, Brigadeiro Galvão e Conselheiro Brotero, Bairro da Barra Funda, município de São Paulo – SP.

A região caracteriza-se por ocupação residencial e pontos comerciais/serviços nos principais corredores; média densidade demográfica e topografia de plana; imóveis de com padrão construtivo que variam de econômico a simples.

Para fins avaliatórios e de acordo com a ocupação predominante do local avaliando, o bairro se enquadra segundo a classificação das Zonas “Z” - Zona 4, segundo a Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos/IBAPE -, possuindo profundidades ideais de terreno variando de 25,0 m a 40,0 m e frente referente de 10,0m.

J. Bordinon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

IV.5 – Localização

Segue:



J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

IV.2 – Mapa Fiscal

De acordo com a Planta Genérica da Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2008 (Planta Genérica de 2002 acrescida em 35,11% de seus valores, conforme decreto 44.262 de 16/12/2003), o imóvel em questão situa-se na **Quadra 31 do Setor 20** e possui **Índice Fiscal 377,29/2008**.

IV.3 - Zoneamento

Após consulta aos mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, aos quais temos acesso, verificou-se que o imóvel quanto ao uso está localizado na **Zona 3 - 087, predominância residencial e densidade demográfica média**.

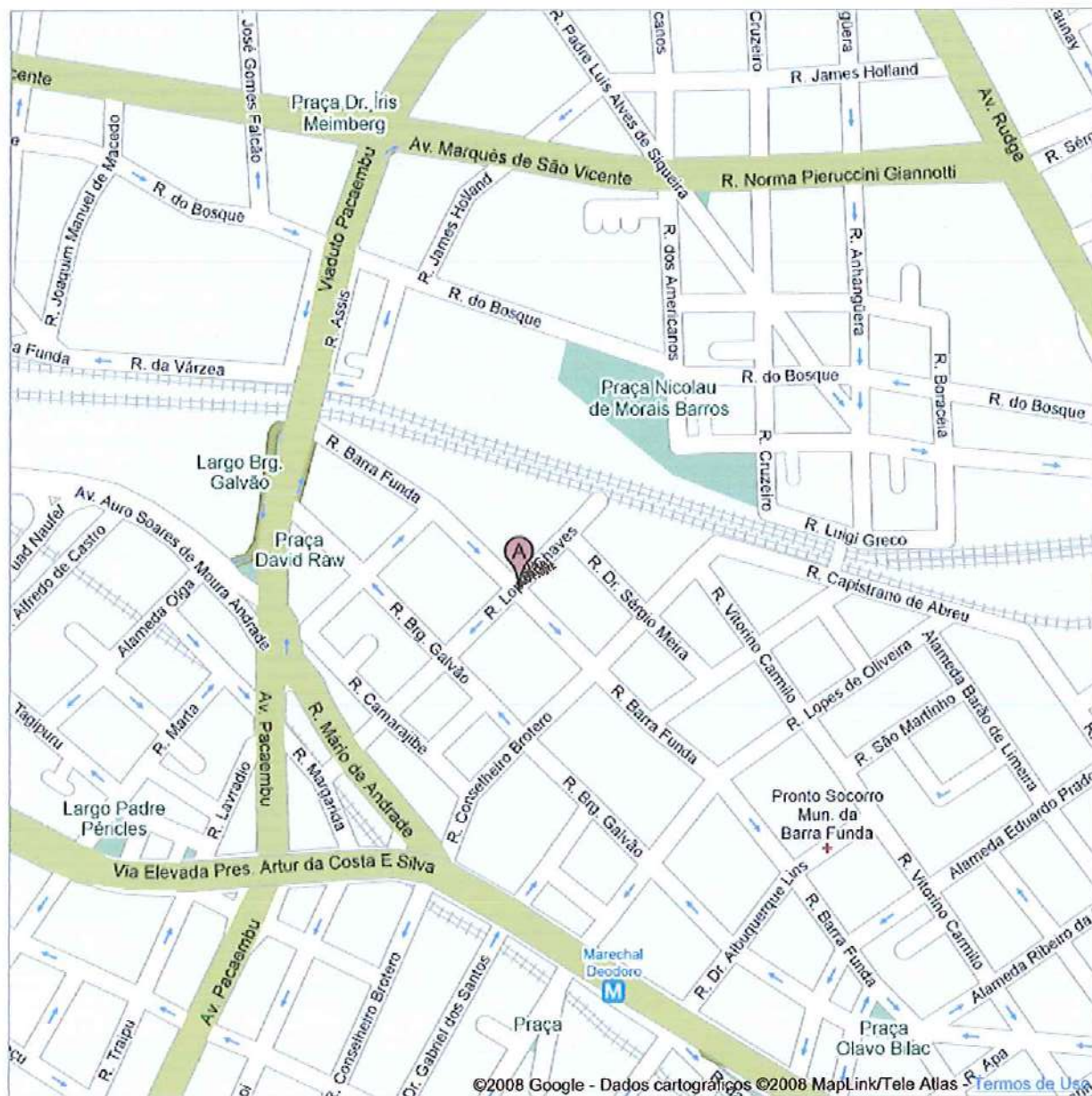
O uso atual dado ao imóvel é considerado como "conforme", perante a legislação em vigor.

Ressalvo, que estas informações podem ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

IV.4 – Melhoramentos

A região onde o imóvel está inserido é vastamente servida por melhoramentos públicos como: energia elétrica; iluminação pública; rede de água; rede de esgoto; rede telefônica; coleta de lixo; pavimentação; guias e sarjetas; escola; postos policiais; hospitais; transporte público; comércio e serviços nos grandes eixos.

Rua Pensilvânia, 1422 - Bairro do Brooklin - Tel/Fax - 5505-4143 - São Paulo - SP



J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

V – Vistoria

V.1 – O Terreno

Conforme documentação anexa, matrícula nº 33.057 e vistoria realizada no local, o terreno apresenta as seguintes características básicas:

- Conformação : regular;
- Situação : esquina de quadra;
- Topografia : plano;

V2 – As Benfeitorias

V2.1 – Características

Conforme cópia da Matrícula de Registro de Imóvel nº 33.057, emitida pelo 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, seguem as áreas do imóvel supra citado:

Imóvel	Área terreno	:	339,95 m ²
	Área Construída Total:		450,00 m ²
	(aproximada)		

Durante a vistoria verificou-se que o imóvel apresenta as benfeitorias abaixo, com as seguintes características construtivas:

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

1 – PONTO COMERCIAL - LOJA DE ARMARINHO

Item	Características
Composição	Salão de serviços e banheiro
Estrutura	Concreto armado e alvenaria
Fachada	Revestimento em reboco
Alvenaria	Alvenaria de tijolos
Piso	Piso cerâmico
Pintura	Látex e textura
Teto	Laje
Pavimento	Térreo
Instalações	Hidráulica e elétrica embutidas

2 – PONTO COMERCIAL - RESTAURANTE

Item	Características
Composição	Salão de serviços, cozinha e banheiro
Estrutura	Concreto armado e alvenaria
Alvenaria	Alvenaria de tijolos
Piso	Piso cerâmico
Pintura	Látex
Teto	Laje pintada
Pavimento	Térreo
Instalações elétricas	Embutidas e aparentes

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

3 – PONTO COMERCIAL - BAR

Item	Características
Composição	Bar, cozinha, restaurante e banheiro
Estrutura	Concreto armado e alvenaria
Alvenaria	Alvenaria de tijolos
Piso	Piso cerâmico
Pintura	Látex e lambril
Teto	Laje – forro de gesso
Pavimento	Térreo
Instalações elétricas	Embutidas e aparentes

4 – PONTO COMERCIAL – PRODUTOS FOTOGRÁFICOS

Item	Características
Composição	Loja, depósitos e banheiro
Estrutura	Concreto armado e alvenaria
Alvenaria	Alvenaria de tijolos
Piso	Piso cerâmico
Pintura	Látex
Teto	Laje
Pavimento	Térreo
Instalações elétricas	Embutidas

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

5 – APARTAMENTO – DOMICÍLIO DA RÉ

Item	Características
Composição	Sala, dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço e escada
Estrutura	Concreto armado e alvenaria
Alvenaria	Alvenaria de tijolos
Piso	Piso cerâmico e taco
Pintura	Látex
Teto	Forro de PVC
Pavimento	1º pavimento
Instalações elétricas	Embutidas

6 – APARTAMENTO DE ESQUINA – PAVTO SUPERIOR

Item	Características
Composição	Salas, dormitórios, cozinha, banheiro e escada
Estrutura	Concreto armado e alvenaria
Alvenaria	Alvenaria de tijolos
Piso	Piso cerâmico e madeira
Pintura	Látex
Teto	Forro de madeira e estuque
Pavimento	1º pavimento
Instalações elétricas	Embutidas e aparentes

7 – EDÍCULA

Item	Características
Composição	Sala, dormitório, cozinha e banheiro
Estrutura	Alvenaria
Alvenaria	Alvenaria de blocos
Piso	Piso cerâmico
Pintura	Látex
Teto	Forro de madeira
Pavimento	Térreo
Instalações elétricas	Embutidas e aparentes

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

V.2.2 - Padrão Construtivo

Baseado no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2002", de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, as benfeitorias podem ser classificadas como:

1 – Loja de Armário - **"Classe Comercial/Serviço/Industrial, Grupo Escritório Padrão Econômico"**, com Fator Mínimo de Padrão Construtivo

2 – Restaurante - **"Classe Comercial/Serviço/Industrial, Grupo Escritório Padrão Econômico"**, com Fator Mínimo de Padrão Construtivo

3 - Bar - **"Classe Comercial/Serviço/Industrial, Grupo Escritório Padrão Econômico"**, com Fator Mínimo de Padrão Construtivo

4 – Loja de Produtos Fotográficos - **"Classe Comercial/Serviço/Industrial, Grupo Escritório Padrão Econômico"**, com Fator Médio de Padrão Construtivo

5 – Apartamento – Moradia da Ré - **"Classe Residencial, Grupo Apartamento Padrão Econômico"**, com Fator Máximo de Padrão Construtivo

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

6 - Apartamento Esquina - **"Classe Residencial, Grupo Apartamento Padrão Econômico"**, com Fator Médio de Padrão Construtivo

7 - Edícula - **"Classe Residencial, Grupo Casa Padrão Proletário"**, com Fator Mínimo de Padrão Construtivo

V.2.3 - Estado de Conservação

De acordo com vistoria realizada no imóvel e relatório fotográfico em anexo, o estado de conservação das benfeitorias pode ser considerado como:

1 – Ponto comercial - Loja de armarinhos - **"Necessitando de reparos simples a importantes"**, possui uma idade real de construção de 50 anos, vida útil de 70 anos e o fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação é de 0,410 (F- 71 de acordo com a Tabela de *Ross-Heidecke* de Depreciação Física).

2 – Ponto comercial - Restaurante - **"Necessitando de reparos simples a importantes"**, possui uma idade aparente de construção de 50 anos, vida útil de 70 anos e o fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação é de 0,410 (F - 71 de acordo com a Tabela de *Ross-Heidecke* de Depreciação Física).

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

3 – Ponto comercial - Bar - “Necessitando de reparos simples a importantes”, possui uma idade real de construção de 50 anos, vida útil de 70 anos e o fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação é de 0,410 (F - 71 de acordo com a Tabela de *Ross-Heidecke* de Depreciação Física).

4 – Ponto comercial – Loja de produtos fotográficos - “Necessitando de reparos simples”, possui uma idade real de construção de 30 anos, vida útil de 70 anos e o fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação é de 0,654 (E - 43 de acordo com a Tabela de *Ross-Heidecke* de Depreciação Física).

5 – Apartamento – Domicílio da Ré - “Necessitando de reparos simples”, possui uma idade aparente de construção de 10 anos, vida útil de 70 anos e o fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação é de 0,877 (D – 14 de acordo com a Tabela de *Ross-Heidecke* de Depreciação Física).

6 – Apartamento esquina - “Necessitando de reparos simples a importantes”, possui uma idade real de construção de 50 anos, vida útil de 70 anos e o fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação é de 0,410 (F - 71 de acordo com a Tabela de *Ross-Heidecke* de Depreciação Física).

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

7 – Edícula - “Necessitando de reparos simples a importantes”, possui uma idade real de construção de 30 anos, vida útil de 60 anos e o fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação é de 0,534 (F- 50 de acordo com a Tabela de *Ross-Heidecke* de Depreciação Física).

Ressalta-se que não faz parte do escopo desta avaliação verificar as condições estruturais da construção ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não há razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não se pode responder por estes aspectos e suas possíveis implicações.

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

VI – Relatório Fotográfico

Segue:



FOTO NRO 001 - Vista do imóvel avaliando localizado na Rua Barra Funda esquina com a Rua Lopes Chaves, bairro da Barra Funda, município de São Paulo – SP. (Detalhe – imóvel parcialmente locado para um bar)

DATA – 10 de junho de 2008.



FOTO NRO 002 - Vista do imóvel avaliando localizado na Rua Barra Funda esquina com a Rua Lopes Chaves, bairro da Barra Funda, município de São Paulo – SP. (Detalhe – imóvel parcialmente locado para um bar)

DATA – 10 de junho de 2008.



FOTO NRO 003 - Vista do imóvel avaliando localizado na Rua Barra Funda esquina com a Rua Lopes Chaves, bairro da Barra Funda, município de São Paulo – SP. (Detalhe – imóvel parcialmente locado para uma loja de armazinhos)

DATA – 10 de junho de 2008.



A

FOTO NRO 004 - Vista do imóvel avaliando localizado na Rua Barra Funda esquina com a Rua Lopes Chaves, bairro da Barra Funda, município de São Paulo – SP. (Detalhe – imóvel parcialmente locado para uma loja de armazinhos)

DATA – 10 de junho de 2008.



Handwritten signature or mark.

FOTO NRO 005 - Vista do imóvel avaliando localizado na Rua Barra Funda esquina com a Rua Lopes Chaves, bairro da Barra Funda, município de São Paulo – SP. (Detalhe – imóvel parcialmente locado para um restaurante)

DATA – 10 de junho de 2008.



FOTO NRO 006 - Vista do imóvel avaliando localizado na Rua Barra Funda esquina com a Rua Lopes Chaves, bairro da Barra Funda, município de São Paulo – SP. (Detalhe – imóvel parcialmente locado para um restaurante)

DATA – 10 de junho de 2008.



FOTO NRO 007 - Vista do imóvel avaliando localizado na Rua Barra Funda esquina com a Rua Lopes Chaves, bairro da Barra Funda, município de São Paulo – SP. (Detalhe – imóvel parcialmente locado para uma loja de produtos fotográficos)

DATA – 10 de junho de 2008.



FOTO NRO 008 - Vista do imóvel avaliando localizado na Rua Barra Funda esquina com a Rua Lopes Chaves, bairro da Barra Funda, município de São Paulo – SP. (Detalhe – imóvel parcialmente locado para uma loja de produtos fotográficos)

DATA – 10 de junho de 2008.



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' shape.

FOTO NRO 009 – Vista geral da fachada do imóvel avaliando (apartamento – domicílio da Ré), localizado na Rua Lopes Chaves, 209 – Bairro da Barra Funda – município de São Paulo – SP.

DATA – 25 de julho de 2008.



FOTO NRO 010 – Vista interna do imóvel avaliando (apartamento – domicílio da Ré), localizado na Rua Lopes Chaves, 209 – Bairro da Barra Funda – município de São Paulo – SP.

DATA – 25 de julho de 2008.



FOTO NRO 011 – Vista interna do imóvel avaliando (apartamento – domicílio da Ré), localizado na Rua Lopes Chaves, 209 – Bairro da Barra Funda – município de São Paulo – SP.

DATA – 25 de julho de 2008.



A

FOTO NRO 012 – Vista da fachada do imóvel avaliando (apartamento – pavimento superior), localizado na Rua Barra Funda, 735 esquina com a Lopes Chaves – Bairro da Barra Funda – município de São Paulo – SP.

DATA – 25 de julho de 2008.



FOTO NRO 013 – Vista interna do imóvel avaliando (apartamento – pavimento superior), localizado na Rua Barra Funda, 735 esquina com a Lopes Chaves – Bairro da Barra Funda – município de São Paulo – SP.

DATA – 25 de julho de 2008.



Handwritten signature or mark.

FOTO NRO 014 – Vista da fachada do imóvel avaliando (edícula), localizado na Rua Lopes Chaves, 215 – Bairro da Barra Funda – município de São Paulo – SP.

DATA – 25 de julho de 2008.



A

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

VII – Avaliação do Imóvel Objeto

VII.1 – Metodologia

A metodologia adotada baseia-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e nas informações diversas levantadas no mercado local, que foram tratadas conforme as diretrizes da NBR – 14.653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e da norma vigente do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias na Engenharia, que serão utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel.

VII.2 – Método Comparativo de Dados de Mercado

O Método Comparativo consiste na determinação do valor de um bem conhecido pela sua comparação com outros similares, cujos valores são identificados através de pesquisa de mercado livre. Identificamos os elementos comparativos válidos de acordo com as normas vigentes, ressaltando os seguintes fatores de equivalência:

- a) Situação : elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio-econômica;
- b) Tempo : elementos comparativos que apresentem contemporaneidade com a avaliação;
- c) Características : elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, etc.

J. Bordinon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

VII.3 – Método da Reprodução ou Substituição

O Método da Reprodução ou Método dos Preços de Venda consiste em determinar o valor das construções e benfeitorias existentes, separadamente do valor do terreno. O cálculo é efetuado com base em trabalhos e estudos elaborados por uma Comissão de Peritos Judiciais, em função dos padrões construtivos, custos de reproduções das construções e benfeitorias, indexados ao custo básico R8N publicado pelo Sindicato da Construção Civil (SINDUSCON). Sobre este custo básico é aplicada uma depreciação em função de sua vida útil/aparente e estado de conservação. A partir de abril de 2.000, o IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) passou a publicar um estudo nos mesmos moldes denominado "Avaliação de Benfeitorias de Imóveis Urbanos", o qual será utilizado nesta avaliação.

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

VIII - Valor Unitário do Terreno

Para se chegar ao "Valor de Mercado Livre para Venda" do imóvel avaliando, foi realizada uma ampla pesquisa nas imediações para a quantificação do valor do terreno, resultando em 10 elementos representativos, situados na mesma região geo-econômica.

Em anexo temos os elementos selecionados, com quatro características básicas: zoneamento e setor similares, utilização do imóvel e tamanho do terreno.

Esses elementos são resultantes das melhores condições comparativas, salientando que todos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais "Normas de Avaliações", indicando um valor unitário de venda por área útil, além de uma valorização de 5,0 % no valor do imóvel avaliando, por tratar-se de um imóvel de esquina:

Portanto;

$$Q = R\$ 722,83 \times 1,05$$

$$Q = R\$ 758,97 / m^2 \text{ de área útil}$$

De acordo com os elementos comparativos coletados (amostras) e tratamento de fatores realizados, o presente Laudo enquadra-se no **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão I** (Vide Anexo III) da referida norma ABNT.

Rua Pensilvânia, 1422 - Bairro do Brooklin - Tel/Fax - 5505-4143 - São Paulo - SP

1. Características do Imóvel		Área Construída Total		Área Terreno		30,05 m²		30,05 m²		Zona		Zona	
Tipo: Terreno		Endereço: Rua Dom Teófilo, 731 - 739		Frontal:		13,59 m		13,59 m		Sua		31	
Município: São Paulo		Predicção: Expediente		Profundidade:		25,59 m		25,59 m		Quilômetro		377,29	

3. Descrição do Imóvel										Valor do Imóvel = 1,38	
Nº	Endereço	Zona	Tipologia	Área m²	TERRENO m²	Área Construída m²	PREÇO m²	PREÇO m²	PREÇO m²	PREÇO m²	PREÇO m²
1	Rua Santa Felicidade, 301	Residencial	Residência	117,00	1,00	14,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
2	Rua Lagoa Clara, 345	Residencial	Residência	180,00	6,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
3	Rua Tupy, 279	Residencial	Residência	240,00	6,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
4	Rua Teófilo, 301	Residencial	Residência	400,00	11,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00
5	Rua Tupy, 279	Residencial	Residência	240,00	13,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00
6	Rua Teófilo, 301	Residencial	Residência	240,00	15,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
7	Rua Santa, 54	Residencial	Residência	240,00	8,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
8	Rua Parolândia, 71	Residencial	Residência	240,00	8,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
9	Rua Domingos, 210/212	Residencial	Residência	240,00	8,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
10	Rua Marquês, 79	Residencial	Residência	240,00	8,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00

3.5. Cálculo do valor do terreno - Método Direto									
Nº	PREÇO m²	Área Construída m²	PREÇO m²	Área Construída m²	PREÇO m²	Área Construída m²	PREÇO m²	Área Construída m²	PREÇO m²
1	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00
2	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00
3	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00
4	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00
5	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00
6	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00
7	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00
8	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00
9	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00
10	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00	180,00	240,00

3.1. Homologação do valor									
Nº	Valor	Quilômetro	IP	PREÇO m²	Área Construída m²	PREÇO m²	Área Construída m²	PREÇO m²	Área Construída m²
1	240,00	40	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
2	240,00	40	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
3	240,00	40	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
4	240,00	40	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
5	240,00	40	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
6	240,00	40	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
7	240,00	40	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
8	240,00	40	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
9	240,00	40	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
10	240,00	40	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00

PARAMETROS ADOTADOS									
1	240,00	40	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
2	240,00	40	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
3	240,00	40	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
4	240,00	40	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
5	240,00	40	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
6	240,00	40	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
7	240,00	40	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
8	240,00	40	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
9	240,00	40	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
10	240,00	40	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00

OBSERVAÇÃO: 1- Valor de Transmissão = IP avaliado IP incorporendo, mais 17% de Imposto Predial
2- Valor de Transmissão = IP avaliado IP incorporendo, mais 17% de Imposto Predial
3- Valor de Transmissão = IP avaliado IP incorporendo, mais 17% de Imposto Predial
4- Valor de Transmissão = IP avaliado IP incorporendo, mais 17% de Imposto Predial
5- Valor de Transmissão = IP avaliado IP incorporendo, mais 17% de Imposto Predial
6- Valor de Transmissão = IP avaliado IP incorporendo, mais 17% de Imposto Predial
7- Valor de Transmissão = IP avaliado IP incorporendo, mais 17% de Imposto Predial
8- Valor de Transmissão = IP avaliado IP incorporendo, mais 17% de Imposto Predial
9- Valor de Transmissão = IP avaliado IP incorporendo, mais 17% de Imposto Predial
10- Valor de Transmissão = IP avaliado IP incorporendo, mais 17% de Imposto Predial

J. Bordinon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

IX - Valor do Imóvel Avaliando - Terreno

O valor do terreno de acordo com a planilha de homogeneização em anexo foi avaliado em:

Valor Unitário Básico = R\$ 758,97 / m²

Área do terreno = 339,95 m²

Valor de venda Vv = R\$ 758,97 / m² x 339,95 m²

Vv = R\$ 258.012,36

VV(terreno) = R\$ 258.012,36 (duzentos e cinquenta e oito mil doze reais e trinta e seis centavos)

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

X - Valor do Imóvel Avaliando - Benfeitorias

Referência – Guia da Construção, Editora PINI, base Junho/2008.

1 – Ponto comercial - Loja de Armazinho

- | | |
|--------------------------------|--|
| - Classificação (EVV-1987) | - padrão econômico |
| - Idade aparente | - 50 anos |
| - Área da edificação principal | - A = 45,00 m ² |
| - R8N (junho/08) | - R8N = R\$ 789,21 / m ² |
| - Valor unitário | - 0,600 x R8N |
| - Valor unitário | - 0,600 x R\$ 789,21/m ² = R\$ 473,53 |
| - Deprec. (estado/conservação) | - f – reparos simples a importantes |

$$\text{Idade (\%)} = 50 / 70$$

$$\text{Idade (\%)} = 0,714 - 71,4\%$$

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,262 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,410$$

$$\text{- Valor da benfeitoria} = \text{área} \times \text{custo unit.} \times \text{deprec. (Foc.)}$$

$$= 45,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 473,53 / \text{m}^2 \times 0,410$$

Vb = R\$ 8.736,63 (oito mil setecentos e trinta e seis reais e sessenta e três centavos)

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

2 – Ponto comercial - Restaurante

- | | |
|--------------------------------|--|
| - Classificação (EVV-1987) | - padrão econômico |
| - Idade aparente | - 50 anos |
| - Área da edificação principal | - A = 50,00 m ² |
| - R8N (junho/08) | - R8N = R\$ 789,21 / m ² |
| - Valor unitário | - 0,600 x R8N |
| - Valor unitário | - 0,600 x R\$ 789,21/m ² = R\$ 473,53 |
| - Deprec. (estado/conservação) | - f – reparos simples a importantes |

$$\text{Idade (\%)} = 50 / 70$$

$$\text{Idade (\%)} = 0,714 - 71,4\%$$

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,262 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,410$$

$$\text{- Valor da benfeitoria} = \text{área} \times \text{custo unit.} \times \text{deprec. (Foc.)}$$

$$= 50,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 473,53 / \text{m}^2 \times 0,410$$

Vb = R\$ 9.707,36 (nove mil setecentos e sete reais e trinta e seis centavos)

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

3 – Ponto comercial - Bar

- | | |
|--------------------------------|--|
| - Classificação (EVV-1987) | - padrão econômico |
| - Idade aparente | - 50 anos |
| - Área da edificação principal | - A = 65,00 m ² |
| - R8N (junho/08) | - R8N = R\$ 789,21 / m ² |
| - Valor unitário | - 0,600 x R8N |
| - Valor unitário | - 0,600 x R\$ 789,21/m ² = R\$ 473,53 |
| - Deprec. (estado/conservação) | - f – reparos simples a importantes |

$$\text{Idade (\%)} = 50 / 70$$

$$\text{Idade (\%)} = 0,714 - 71,4\%$$

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,262 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,410$$

$$\text{- Valor da benfeitoria} = \text{área} \times \text{custo unit.} \times \text{deprec. (Foc.)}$$

$$= 65,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 473,53 / \text{m}^2 \times 0,410$$

Vb = R\$ 12.619,58 (doze mil seiscentos e dezenove reais
E cinquenta e oito centavos)

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

4 – Ponto comercial - Loja de Produtos Fotográficos

- | | |
|--------------------------------|--|
| - Classificação (EVV-1987) | - padrão econômico |
| - Idade aparente | - 30 anos |
| - Área da edificação principal | - A = 75,00 m ² |
| - R8N (junho/08) | - R8N = R\$ 789,21 / m ² |
| - Valor unitário | - 0,780 x R8N |
| - Valor unitário | - 0,780 x R\$ 789,21/m ² = R\$ 615,58 |
| - Deprec. (estado/conservação) | - e – reparos simples |

$$\text{Idade (\%)} = 30 / 70$$

$$\text{Idade (\%)} = 0,429 - 42,9\%$$

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,567 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,654$$

$$\begin{aligned} \text{- Valor da benfeitoria} &= \text{área} \times \text{custo unit.} \times \text{deprec. (Foc.)} \\ &= 75,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 615,58 / \text{m}^2 \times 0,654 \end{aligned}$$

Vb = R\$ 30.194,39 (trinta mil cento e noventa e quatro reais e trinta e nove centavos)

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

5 – Apartamento (residência da Ré)

- | | |
|--------------------------------|--|
| - Classificação (EVV-1987) | - padrão econômico |
| - Idade aparente | - 10 anos |
| - Área da edificação principal | - A = 49,00 m ² |
| - R8N (junho/08) | - R8N = R\$ 789,21 / m ² |
| - Valor unitário | - 1,020 x R8N |
| - Valor unitário | - 1,020 x R\$ 789,21/m ² = R\$ 804,99 |
| - Deprec. (estado/conservação) | - d – regular e reparos simples |

$$\text{Idade (\%)} = 10 / 70$$

$$\text{Idade (\%)} = 0,143 - 14,3\%$$

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,846 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,877$$

$$\text{- Valor da benfeitoria} = \text{área} \times \text{custo unit.} \times \text{deprec. (Foc.)}$$

$$= 49,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 804,99 / \text{m}^2 \times 0,877$$

Vb = R\$ 34.592,84 (trinta e quatro mil quinhentos e noventa e dois reais e oitenta e quatro centavos)

J. Bordinon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

6 – Imóvel residencial de esquina (pavimento superior)

- | | |
|--------------------------------|--|
| - Classificação (EVV-1987) | - padrão econômico |
| - Idade aparente | - 50 anos |
| - Área da edificação principal | - A = 140,00 m ² |
| - R8N (junho/08) | - R8N = R\$ 789,21 / m ² |
| - Valor unitário | - 0,810 x R8N |
| - Valor unitário | - 0,810 x R\$ 789,21/m ² = R\$ 639,26 |
| - Deprec. (estado/conservação) | - f – reparos simples a importantes |

$$\text{Idade (\%)} = 50 / 70$$

$$\text{Idade (\%)} = 0,714 - 71,4\%\%$$

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,262 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,410$$

$$\text{- Valor da benfeitoria} = \text{área} \times \text{custo unit.} \times \text{deprec. (Foc.)}$$

$$= 140,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 639,26 / \text{m}^2 \times 0,410$$

Vb = R\$ 36.695,52 (trinta e seis mil seiscentos e noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos)

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

7 – Edícula (Rua Lopes Chaves)

- | | |
|--------------------------------|--|
| - Classificação (EVV-1987) | - padrão proletário |
| - Idade aparente | - 30 anos |
| - Área da edificação principal | - A = 26,00 m ² |
| - R8N (junho/08) | - R8N = R\$ 789,21 / m ² |
| - Valor unitário | - 0,492 x R8N |
| - Valor unitário | - 0,492 x R\$ 789,21/m ² = R\$ 388,29 |
| - Deprec. (estado/conservação) | - f – reparos simples a importantes |

$$\text{Idade (\%)} = 30 / 60$$

$$\text{Idade (\%)} = 0,500 - 50,0\%$$

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,418 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,534$$

$$\text{- Valor da benfeitoria} = \text{área} \times \text{custo unit.} \times \text{deprec. (Foc.)}$$

$$= 26,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 388,29 / \text{m}^2 \times 0,534$$

Vb = R\$ 5.391,00 (cinco mil trezentos e noventa e um reais)

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

XI – Valor Total do Imóvel

O valor total do imóvel é:

- valor do terreno	R\$ 258.012,36
- valor da loja armário	R\$ 8.736,63
- valor do restaurante	R\$ 9.707,36
- valor do bar	R\$ 12.619,58
- valor da loja de produtos fotográficos	R\$ 30.194,39
- valor do apartamento - ré	R\$ 34.592,84
- valor do apartamento - esquina	R\$ 36.695,52
- valor da edícula	R\$ 5.391,00

Portanto, o valor de mercado do imóvel avaliando (terreno mais benfeitorias) é:

Valor Total = R\$ 395.949,68 (trezentos e noventa e cinco mil novecentos e quarenta e nove reais e sessenta e oito centavos)

J. Bordinon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

XII - Conclusão

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, este signatário conclui que o "Valor de Mercado Livre para Venda" do imóvel (terreno e suas benfeitorias) localizado na Rua Barra Funda, 731, 735 e 739 esquina com a Rua Lopes Chaves, Bairro da Barra Funda, município de São Paulo – SP, registrado no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Matrícula nro 33.057, imóvel de propriedade da executada e outros, Sra. Wilma Carvalho de Oliveira Santos, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

Vv = R\$ 396.000,00/Julho/2008

(Trezentos e noventa e seis mil reais)

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

XIII – Considerações Finais

Atesto que o presente Laudo Avaliatório obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O imóvel objeto do presente trabalho foi inspecionado e vistoriado *in loco*;
- ✓ Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se, ainda, que o mesmo encontra-se livre de quaisquer ônus.
- ✓ Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;
- ✓ No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises e conclusões expressas no presente laudo estão baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos tomados como verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas acima mencionadas;
- ✓ A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembléia de 09 de Fevereiro de 1999).

J. Bordinhon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

XIV - Encerramento

Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 70 folhas impressas de um lado só, todas rubricadas, exceto esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 22 de julho de 2008.



Eng. J. Bordinhon Neto
Pós Graduando em Engenharia de Avaliações e Engenharia
Membro Titular do Ibape nº 1244
CREA/SP - 0601.777.676

J. Bordinon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

ANEXOS

I - BIBLIOGRAFIA

II - PESQUISA IMOBILIÁRIA

**III - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM USO DE TRATAMENTO
DE FATORES**

IV - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART/SP

**V - REGISTRO NO CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E
ARQUITETURA - CREA/SP**

J. Bordinhon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

I – BIBLIOGRAFIA

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

I – Bibliografia

- 1.1 – NBR – 14.653-2 – Associação Brasileira de Normas Técnicas
- 1.2 – Normas Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE -
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São
Paulo.
- 1.3 – Anexo 1 – Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos
Editora – IBAPE – SP
- 1.4 – Revista Construção Mercado
Editora – PINI
- 1.5 – Princípios de Engenharia de Avaliações
Editora – PINI
- Autor – Eng. Alberto Lélío Moreira

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

II – RESQUISA IMOBILIÁRIA



M & N - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 11º andar - Cj. 1107 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-907
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3242-4070 - E-mail: mndados@terra.com.br

Arquivo: São Paulo - 2007

FICHA DE PESQUISA N. A7-05-0032

Data: 04/05/2007

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Barra Funda, 561
Bairro : Barra Funda
Setor : 020 Zona : ZM3b
Quadra : 040 I.F. : 363,29 / 07

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 255.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 175,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 7,00 Formato : Regular
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial
Padrão : EEC Idade : 50 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 300,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Pacheco da Silva Imóveis
Endereço - Rua Dr. Cândido Espinheira, 560
Contato - Sr. Luis Fone: 3862-0808

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção comercial - Padrão Econômico - 50 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & N - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 11º andar - Cj. 1107 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-907
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3242-4070 - E-mail: mndados@terra.com.br

Arquivo: São Paulo - 2007

FICHA DE PESQUISA N. A7-05-0030

Data: 04/05/2007

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Lopes Chaves, 349
Bairro : Barra Funda
Setor : 020 Zona : ZM3b
Quadra : 038 I.F. : 357,60 / 07

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 180.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 180,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 6,00 Formato : Regular
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial
Padrão : EEc Idade : 35 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 284,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lilian Beatriz Imóveis
Endereço - Rua Martin Francisco, 530
Contato - Sr. Bruno Fone: 3826-7170

OBSERVAÇÕES

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



M & N - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 11º andar - Cj. 1107 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-907
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3242-4070 - E-mail: mndados@terra.com.br

Arquivo: São Paulo - 2007

FICHA DE PESQUISA N. A7-05-0042

Data: 04/05/2007

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Tupi, 239
Bairro : Barra Funda
Setor : 020 Zona : ZM3b
Quadra : 061 I.F. : 1.139,39 / 7

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 : 360.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 240,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 6,00 Formato : Regular
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção s/ valor comercial
Padrão : Idade : 0 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - E. B. I. Imóveis
Endereço - Avenida Pacaembu, 743
Contato - Sr. Roberto

Fone: 3828-3993

OBSERVAÇÕES

1 - CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL



M & N - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 11º andar - Cj. 1107 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-907
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3242-4070 - E-mail: mndados@terra.com.br

Arquivo: São Paulo - 2007

FICHA DE PESQUISA N. A7-05-0041

Data: 04/05/2007

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Traipu - frente ao nº 62
Bairro : Barra Funda
Setor : 020 Zona : ZM1
Quadra : 057 I.F. : 742,51 / 7

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 600.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 497,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 13,00 Formato : Irregular
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago
Padrão : Idade : 0 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. Douglas

Fone: 9711-1785

OBSERVAÇÕES

1 - Terreno vago



M & N - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 11º andar - Cj. 1107 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-907
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3242-4070 - E-mail: mndados@terra.com.br

Arquivo: São Paulo - 2007

FICHA DE PESQUISA N. A7-05-0040

Data: 04/05/2007

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Traipu, 72
Bairro : Barra Funda
Setor : 020
Quadra : 055
Zona : ZM1
I.F. : 1.140,35 / 7

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 900.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 364,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 13,00 Formato : Regular
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado comercial
Padrão : ESi Idade : 30 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 410,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. Hilton Dias

Fone: 3873-4865

OBSERVAÇÕES

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



M & N - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 11º andar - Cj. 1107 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-907
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3242-4070 - E-mail: mndados@terra.com.br

Arquivo: São Paulo - 2007

FICHA DE PESQUISA N. A7-05-0039

Data: 04/05/2007

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Traipu, 66
Bairro : Barra Funda
Setor : 020 Zona : ZM1
Quadra : 055 I.F. : 1.140,35 / 7

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 450.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado comercial
Padrão : ESi Idade : 45 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 320,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. Hilton Dias

Fone: 3873-4865

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado comercial - Padrão Simples - 45 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



M & N - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 11º andar - Cj. 1107 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-907
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3242-4070 - E-mail: mndados@terra.com.br

Arquivo: São Paulo - 2007

FICHA DE PESQUISA N. A7-05-0038

Data: 04/05/2007

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Marta, 91
Bairro : Barra Funda
Setor : 021
Quadra : 008

Zona : ZM1
I.F. : 1.147,48 / 07 153,38

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 450.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 240,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 8,00 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 : 315,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Acrópole Imóveis
Endereço - Rua Dona Elisa, 33
Contato - Sr. Alan

Fone: 3666-1285

OBSERVAÇÕES

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



M & N - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 11º andar - Cj. 1107 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-907
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3242-4070 - E-mail: mndados@terra.com.br

Arquivo: São Paulo - 2007

FICHA DE PESQUISA N. A7-05-0036

Data: 04/05/2007

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Parintins, 71
Bairro : Barra Funda
Setor : 020 Zona : ZM1
Quadra : 043 I.F. : 1.136,27 / 07

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 390.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 200,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 8,00 Formato : Regular
Topografia : Em nível

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 : 190,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Local Imóveis

Endereço - Praça Charles Muller, 80

Contato - Sra. Wanda

Fone: 3677-0555

OBSERVAÇÕES

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



M & N - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 11º andar - Cj. 1107 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-907
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3242-4070 - E-mail: mndados@terra.com.br

Arquivo: São Paulo - 2007

FICHA DE PESQUISA N. A7-05-0027

Data: 04/05/2007

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Brigadeiro Galvão, 318/320
Bairro : Barra Funda
Setor : 020 Zona : ZM3b
Quadra : 041 I.F. : 361,78 / 07

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 300.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 310,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 5,00 Formato : Regular
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial/comercial
Padrão : ESI Idade : 30 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 610,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - R. Três Martinelli Imóveis
Endereço - Rua Francisco Leitão, 469 - cjto. 1106
Contato - Sr. Edmundo Fone: 3061-5100

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial/comercial - Padrão Simples - 30 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



M & N - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 11º andar - Cj. 1107 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-907
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3242-4070 - E-mail: mndados@terra.com.br

Arquivo: São Paulo - 2007

FICHA DE PESQUISA N. A7-05-0037

Data: 04/05/2007

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Margarida, 78
Bairro : Barra Funda
Setor : 020 Zona : ZM1
Quadra : 097 I.F. : 1,363,29 / 07

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 500.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 160,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 8,00 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 : 300,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lello Imóveis
Endereço - Avenida Almirante Pereira Guimarães, 349
Contato - Sr. Rezende Fone: 3879-7900

OBSERVAÇÕES

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



J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

III – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM USO DE TRATAMENTO DE FATORES

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM USO DO TRATAMENTO POR FATORES

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados no mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas p/ profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas p/ terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados

Critérios:

- Atendimento a cada exigência do Grau I => 1 Ponto;
- Atendimento a cada exigência do Grau II => 2 Pontos;
- Atendimento a cada exigência do Grau III => 3 Pontos;
- Enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela abaixo;

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	7	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Item 3, com os demais pelo menos no grau II	Item 3 no mínimo no grau II	Todos no mínimo no grau I

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

GRAU DE PRECISÃO COM USO DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Intervalo admissível de ajuste para cada fator e p/ o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,70 a 1,30

ENQUADRAMENTO DO PRESENTE LAUDO

ITEM	FUNDAMENTAÇÃO	PRECISÃO
1	2 PONTOS (Grau II)	(vide tabela de memorial de cálculos)
2	2 PONTOS (Grau II)	
3	2 PONTOS (Grau II)	
4	3 PONTOS (Grau III)	
Resultado	9 PONTOS	0,70 a 1,30
ENQUADRAMENTO	GRAU II	GRAU I

 CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO Av. Brig. Faria Lima, 1059 - Pinheiros - São Paulo - SP CEP 01452-920 Tel.: 0800 17 18 11				
ART			1- Nº DA ART	
Anotação de Responsabilidade Técnica Lei Federal Nº. 6.496 de 07/12/77			92221220080642431	
CONTRATADO				
2 - Nº DO CREALP DO PROFISSIONAL 601777676			3 - Nº DO CPF DO PROFISSIONAL 04890900870	
4 - NOME DO PROFISSIONAL JOAO BORDIGNON NETO			5 - TÍTULO DO PROFISSIONAL Engenheiro Civil	
ART				
6 - TIPO DE ART 2-Desempenho De Cargo Ou Funcao		7 - VINCULADA A ART Nº		8 - HÁ OUTRAS ARTs VINCULADAS 1 - Não
9 - ALTERAÇÃO/COMPL./SUBST. DA ART 1 - Não		10 - SUBEMPREGADA		1 - Não
ANOTAÇÃO				
11 - CLASSIFICAÇÃO DA ANOTAÇÃO 1 - Responsabilidade Principal		12 - ÁREA DE ATUAÇÃO 6 - Civil, Fortificacao E Construcão		13 - TIPO DE CONTRATADO 2- Pessoa Física
EMPRESA CONTRATADA				
14 - Nº DE REGISTRO NO CREA		15 - NOME COMPLETO		
16 - CGC/CNPJ		17 - CLASSIFICAÇÃO		
CONTRATANTE				
18 - NOME DO CONTRATANTE DA OBRA / SERVIÇO Yolanda Vitale Motter e outros		19 - TELEFONE P/ CONTATO (11)32314545		20 - CPF/CNPJ 15175000870
DADOS DA OBRA / SERVIÇO OBJETO DO CONTRATO				
21 - ENDEREÇO DA OBRA / SERVIÇO R Barra Funda, 731				22 - CEP 01152-000
CLASSIFICAÇÃO				
23 - NATUREZA 1 A1010	24 - UNIDADE 15	25 - QUANTIFICAÇÃO	26 - ATIVIDADES TÉCNICAS	
2				
3				
27 - DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS EXECUTADOS SOB SUA RESPONSABILIDADE OU DO CARGO/FUNÇÃO Avaliacao de imovel residencial/comercial com 340 m2 de terreno e 400 m2 de area construida.				
RESUMO DO CONTRATO				
Nº E ESCOPO DO CONTRATO, CONDIÇÕES, PRAZO, CUSTOS, ETC...				
28 - VALOR DO CONTRATO 1.500,00	29 - DATA DO CONTRATO 29/07/2008	30 - DATA INÍCIO DA EXECUÇÃO 29/07/2008	31 - 10% ENTIDADE DE CLASSE 65	32 - VALOR DA ART A PAGAR 30,00
ASSINATURA				
<i>Declaro não ser aplicável, dentro das atividades assumidas nesta ART e nos termos aqui anotados, o atendimento às regras de acessibilidade previstas nas Normas Técnicas de Acessibilidade da ABNT e na legislação específica, em especial o Decreto nº 5.296/2004, para os projetos de construção, reforma ou ampliação de edificações de uso público ou coletivo, nos espaços urbanos ou em mudança de destinação (usos) para estes fins.</i>				
33 - LOCAL E DATA Sao Paulo 29/07/2008		PROFISSIONAL Joao Bordignon Neto		CONTRATANTE Yolanda Vitale Motter e outros

Obs:

- O comprovante deverá ser anexado a ART para comprovação de quitação
- A ART deverá ser devidamente assinada pelo profissional
- Linha digitável: 00199.22210 29222.122008 80642.431219 X XXXX0000003000

J. Bordignon Neto
Membro do IBAPE
Perito Judicial

**V – REGISTRO NO CONSELHO REGIONAL DE
ENGENHARIA E ARQUITETURA
CREA/SP**

Rua Pensilvânia, 1422 – Bairro do Brooklin – Tel/Fax – 5505-4143 – São Paulo – SP





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura
e Agronomia de São Paulo
CREA-SP

CERTIDÃO DE REGISTRO PROFISSIONAL E QUITAÇÃO

Número da certidão: CI -092269/2008

Válida até: 31/12/2008

CERTIFICAMOS, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins, que, fazendo rever os arquivos deste Conselho, foi verificado constar que o profissional abaixo mencionado se encontra registrado neste CREA-SP, nos termos da Lei nr. 5.194, de 24 de dezembro de 1966, conforme dados abaixo. **CERTIFICAMOS**, ainda, face o estabelecido no artigo 68 da referida Lei, que o interessado não se encontra em débito com o CREA-SP.

Nome: JOAO BORDIGNON NETO

C.P.F.: 048.909.008-70

Endereço: RUA ARAPA 33
 APTO 21 V MASCOTE
 04363-060 - SAO PAULO - SP

Número de registro no CREA-SP: 0601777676

Expedido em: 21/02/1990

Carteira: 177767/D

Expedida pelo CREA-SP

Título(s) e atribuição(ões):

ENGENHEIRO CIVIL

do artigo 07, da Resolucao 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA.

ANUIDADE: 2000	PARCELA UNICA	NR. REC. 3087-007804-9-6	quitada em 31/03/2000
ANUIDADE: 2001	PARCELA UNICA	NR. REC. 3087-023444-4-8	quitada em 28/06/2002
ANUIDADE: 2002	PARCELA UNICA	NR. REC. 3087-023444-4-8	quitada em 28/06/2002
ANUIDADE: 2003	PARCELA UNICA	NR. REC. 0827-003093-5-1	quitada em 28/02/2003
ANUIDADE: 2004	PARCELA UNICA	NR. REC. 0824-539106-0-7	quitada em 02/02/2004
ANUIDADE: 2005	PARCELA UNICA	NR. REC. 0824-790740-0-8	quitada em 02/02/2005
ANUIDADE: 2006	PARCELA UNICA	NR. REC. 0824-061725-0-6	quitada em 31/01/2006
ANUIDADE: 2007	PARCELA UNICA	NR. REC. 4919-558260-0-3	quitada em 18/01/2007
ANUIDADE: 2008	PARCELA UNICA	NR. REC. 4922-095800-8-6	quitada em 31/03/2008

Esta certidão não quita nem invalida qualquer débito ou infração em nome do (a) profissional, e perderá sua validade caso ocorram quaisquer alterações em seus dados acima descritos.

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura
e Agronomia de São Paulo
CREA-SP

Continuação da Certidão: CI - 092269/2008 página 2/2

Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à competente ação penal e/ou processo ético respectivo.

A autenticidade desta certidão deverá ser verificada no site: www.creasp.org.br

Código de controle da certidão: **wl64931ys190151**.

Situação cadastral extraída em 15/04/2008

Em caso de dúvidas, consulte 0800171811 (11)3097-8766

GESTÃO INSPET. DA CAPITAL -CENTRO - UGI, situada à RUA 24 DE MAIO 104 SÃO PAULO - SP

ou procure a unidade de atendimento mais próxima.

São Paulo, 17 de abril de 2008