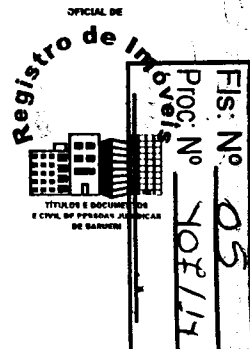


OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira

Oficial



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA

167.936

FICHA

001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 25 de abril de 2013

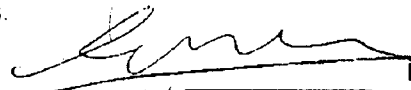
IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua Sargento José de Paula, no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Sargento José de Paula, do lado que confronta com o lote de Angelin de Carlos e José Vitoreti, medindo 28,00m, de outro lado onde confronta com terras de João Evangelista mede-se também 28,00m, e nos fundos onde confronta com terras do sr. Leonardo, mede-se também 10,00m, encerrando a área de 280,00m². Terreno esse destacado de maior área, localizado a 10,00m, da esquina formada entre a Rua Sargento José de Paula e Rua Duque de Caxias, lado direito de quem da Rua Duque de Caxias entra pela Rua Sargento José de Paula e seguem em direção ao final desta Rua.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23211.13.64.0012.00.000.1 (em maior área)

PROPRIETÁRIO: JOÃO EVANGELISTA RODRIGUES, português, construtor, RNE: W111882-0-SE/DPMAF/DPF, CPF/MF. nº 100.211.838-72, casado sob o regime da comunhão geral de bens, antes da vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, com IGNEZ FERNANDES RODRIGUES, brasileira, do lar, RG. 8.906.164-SSP/SP, CPF/MF. nº 305.854.118-08, residente na Rua Duque de Caxias, nº 168, nesta Cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 4.877, feita em 02/08/1971, deste Registro de Imóveis.

O Oficial,


Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

R.01/167.936, em 25 de abril de 2013.

Pelo Formal de Partilha datado de 04 de março de 2.008, aditado em 11 de março de 2.009, expedido pelo D. Juízo de Direito da 5ª Vara Cível do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, extraído dos autos de arrolamento (processo nº 068.01.2006.022633-6/000000-000 - ordem nº. 1966/2006) dos bens deixados por falecimento de JOHN EVANGELISTA RODRIGUES, que também era conhecido por JOÃO EVANGELISTA RODRIGUES (CPF/MF. nº 100.211.838-72, ocorrido em 02/08/2.006, no estado civil de casado com Igeez Fernandes Rodrigues), verifica-se que nos termos da partilha homologada por sentença proferida aos 26 de julho de 2.007, que transitou em julgado aos 15 de agosto de 2.007, o imóvel matriculado, avaliado em R\$85.488,12 (incluindo o imóvel da transcrição nº 8.733 deste Registro de Imóveis), foi PARTILHADO e ATRIBUÍDO com exclusividade à herdeira filha, MARIA THERESA RODRIGUES, norte americana, separada judicialmente, comerciante, RG. nº 11.142.634-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº.302.454.388-07, residente e domiciliada na Alameda Grajaú, nº. 248, 14º andar, apartamento nº 147, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado.

O Escrevente Autorizado,


Dimas de Oliveira
Escrevente Autorizado

(Continua no verso)

MATRÍCULA

167.936

FICHA

001

VERSO

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira

Protocolo microfilme nº 351.178

Oficial

Rolo 6.214

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA
COMARCA DE BARUEI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Ariberto, 190 - Alphaville - Barueri/SP.

BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL

PROTÓCOLO Nº 0351178 - Registro de Imóveis

Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel do original que se refere (Matrícula Nº 0167936), extraída nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei Federal nº 6.015/73, e retido a verdade e loui é. Barueri, 25 de abril de 2013.

[] Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial
[] Bel. José Ricardo Marques Brás - Substituto
[] Luiz Antonio de Freitas Basso - Substituto

[] Cláudio Centella - Escrevente Autorizado
[] Marcelo Monteiro - Escrevente Autorizado
[] Silvio Renato Betti - Escrevente Autorizado

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO Item 12, letra "D" do provimento 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais)

ESPAC
EM 11/04/2013

ESPAC
EM 11/04/2013

Total emolumentos desta
certidão, R\$ 37,01, es-
pecificados no recibo
talonário que acompanha
a 1ª Via do título.

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 11:20:50 horas do dia 26/04/2013
GUIA : 078\2013

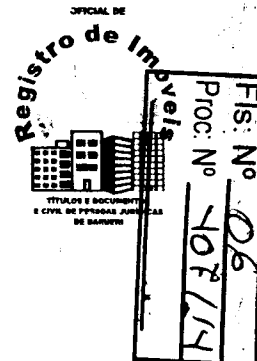
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 351178



16793626042013

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA

167.937

FICHA

001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 25 de abril de 2013

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na confluência formada pela Rua Duque de Caxias com a Rua Sargento José de Paula, no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 18,00m de frente para a Rua Duque de Caxias, de um lado confronta com a Rua Sargento José de Paula, e mede 10,00m; do outro lado onde confronta com propriedade de João Evangelista Rodrigues, mede 10,00m; e nos fundos onde também confronta com propriedade de João Evangelista Rodrigues, mede 18,00m, encerrando a área de 180,00m², lado direito de quem da Rua Duque de Caxias entra pela Rua Sargento José de Paula e seguem em direção ao final desta Rua.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23211 13 64.0012.00.000.1 (em maior área)

PROPRIETÁRIO: JOÃO EVANGELISTA RODRIGUES, português, construtor, RNE: W111882-0-SE/DPMAF/DPF, CPF/MF. n.º 100.211.838-72, casado sob o regime da comunhão geral de bens, antes da vigência da Lei Federal n.º 6.515/77, com IGNEZ FERNANDES RODRIGUES, brasileira, do lar, RG. 8.906.164-SSP/SP, CPF/MF. n.º 305.854.118-08, residente na Rua Duque de Caxias, n.º 168, nesta Cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 8.733, feita em 16/05/1974, deste Registro de Imóveis.

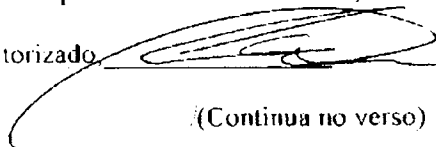
O Oficial,


Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

R.01/167.937, em 25 de janeiro de 2013.

Pelo Formal de Partilha datado de 04 de março de 2.008, aditado em 11 de março de 2.009, expedido pelo D. Juízo de Direito da 5ª Vara Cível do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, extraído dos autos de arrolamento (processo n.º 068.01.2006.022633-6/000000-000 - ordem n.º 1966/2006) dos bens deixados por falecimento de JOHN EVANGELISTA RODRIGUES, que também era conhecido por JOÃO EVANGELISTA RODRIGUES (CPF/MF. n.º 100.211.838-72, ocorrido em 02/08/2.006, no estado civil de casado com Igeez Fernandes Rodrigues), verifica-se que nos termos da partilha homologada por sentença proferida aos 26 de julho de 2.007, que transitou em julgado aos 15 de agosto de 2.007, o imóvel matriculado, avaliado em R\$85.488,12 (incluindo o imóvel da transcrição n.º 4.877 deste Registro de Imóveis), foi PARTILHADO e ATRIBUÍDO com exclusividade à herdeira filha, MARIA THERESA RODRIGUES, norte americana, separada judicialmente, comerciante, RG. n.º 11.142.634-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob n.º 302.454.388-07, residente e domiciliada na Alameda Grajaú, n.º 248, 14º andar, apartamento n.º 147, Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado.

O Escrevente Autorizado


Dimes de Oliveira
Escrevente Autorizado
(Continua no verso)



MATRÍCULA

167.937

FICHA

001

VERSO

O Oficial,

~~Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira~~

~~Oficial~~

Protocolo microfilme nº 351.178

Rolo 6.214

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA
COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araguaia, 730 - Alphaville - Barueri/SP.

BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL

PROTOCOLO Nº 0351178 (Prestação de Imposto)

Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº 0167937), extraída nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei Federal nº 6.045/73. O presente certidão é dada em Barueri, 25 de abril de 2013.

[] Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial

[] Bel. José Ricardo Marques Brás - Substituto

[] Luiz Antonio de Freitas Passan - Substituto

[] Cláudio Centella - Escrevente Autorizado

[] Marcelo Monteiro - Escrevente Autorizado

[] Silvio Renato Betti - Escrevente Autorizado

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS
DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO item 12, letra "D" do provimento 58/85 - Normas
da Corregedoria Geral da Justiça (este prazo de validade é exclusivamente para
efeitos notariais)

EMISSÃO
EM 26/04/2013

EM 26/04/2013

Total emolumentos desta
certidão: R\$ 37,01, es-
pecificados no recibo
talonário que acompanha
a 1ª Via do título.

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 11:21:26 horas do dia 26/04/2013
GUIA: 078/2013

Código de controle de certidão:
Prenotação Nº 351178



16793726042013



PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI
DO BRASIL

Fls: Nº 07
Proc: Nº 407/14

OFICIAL
de Registro de Imóveis

Pedido nº: 234322

CERTIDÃO

FLAVIANO GALHARDO, 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido de parte interessada, certifica que revendo os livros da Serventia a seu cargo, deles verificou constar o seguinte:

TRANSCRIÇÃO nº 38.881 de 12 de março de 1958

IMÓVEL: UM TERRENO à Rua DUQUE DE CAXIAS, s/nº, no **Distrito de Barueri**, medindo 9m de frente por 14,45m no lado direito, da frente aos fundos, do lado esquerdo, 12m, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando de um lado com Damião Fernandes e de outro e fundos com o transmitente.

DISTRITO / SUBDISTRITO: BARUERI (pertenceu a esta Serventia de 7.10.39.7.12.64, quando passou a pertencer ao Registro da Comarca de Barueri, tendo antes pertencido ao 5º Registo).

REGISTRO(S) ANTERIOR(ES): Transcrição nº 31.743 de 26 de janeiro de 1955 (área maior) desta Serventia.

ADQUIRENTE(S): **JOÃO EVANGELISTA RODRIGUES**, casado, comerciante, domiciliado e residente em Barueri, à Rua Sargento José de Paula nº 68.

TRANSMITENTE(S): **JOÃO EVANGELISTA**, desquitado, proprietário, domiciliado em Barueri.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 23 de dezembro de 1957 do Tabelião de Notas e Registro Civil de Barueri.

VALOR: Cr\$12.000,00.

AVERBAÇÕES: nº 1 de 12 de março de 1958, da escritura a que se refere esta transcrição, consta a declaração de que no descrito terreno está sendo edificada uma CASA s/nº à Rua DUQUE DE CAXIAS, conforme certidão nº 5.065/58, expedida em 7 de fevereiro de 1958, pela Prefeitura Municipal de Barueri.

ÔNUS: Não constam.

Atenção:

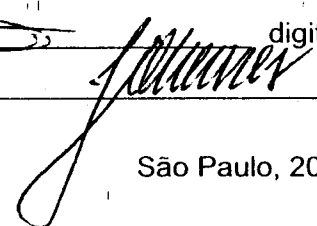
Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição.

Rua Cardeal Arcoverde 1.749, Bloco A, 1º andar - Pinheiros - São Paulo - Fone (0xx11) 3813-2044

OFICIAL
de Registro de Imóveis
Apostila de Cartas de Registro de Imóveis

ALIENAÇÕES: Não há.

O referido é verdade e dá fé. A presente certidão retrata a situação do registro até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso. Eu, Caroline Veiga Ferreira,

 digitei, eu José Orlando Soares, Escrevente Autorizado  pesquisei, conferi e subscrevo.

São Paulo, 20/05/2013.

Oficial	Estado	Cart. Serventia	Registro Civil	Tribunal Justiça	TOTAL
R\$ 23,13	R\$ 6,57	R\$ 4,87	R\$ 1,22	R\$ 1,22	R\$ 37,01

As custas devidas ao Estado, Ipesp, Registro Civil e Tribunal de Justiça serão recolhidas conforme Lei 11331/2002.

ESPAÇO EM BRANCO

Atenção:

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição.

Rua Cardeal Arcoverde 1.749, Bloco A, 1º andar - Pinheiros - São Paulo - Fone (0xx11) 3813-2044



Fls: N°	08
Proc: N°	107/11

JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

À
Prefeitura Municipal de Barueri/SP
Rua Paço, nº 8 – Barueri – SP.

Fone: 4199.8030

Ref: - Avaliação de imóveis com frente para a Rua Duque de Caxias entre as Ruas José de Paula e Rua Damião Fernandes, Centro, Barueri, SP, propriedade de JOÃO EVANGELISTA RODRIGUES, imóvel constante das matrículas 167.936, 167.937 e escritura registrada no Livro 29 folha 196, encerrando 622,00m2 de terreno e 602,28m2 de área construída.

JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA, CNPJ:06.220.177/0001-80, CCM:3.308.770-9, através do seu sócio Diretor: Rogério Augusto Rossi de Moraes Alves, Engenheiro Civil, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia IBAPE/SP, após realizar as necessárias diligências e estudos, em atenção à solicitação de V.Sas., para a apresentação de :

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Handwritten signature/initials.



Fls: N°	09
Proc: N°	102/14

JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

É o escopo do presente laudo, a avaliação de imóveis com frente para a Rua Duque de Caxias números 180 à 206, entre as Ruas José de Paula e Rua Damião Fernandes, Centro, Barueri, SP, propriedade de JOÃO EVANGELISTA RODRIGUES, imóvel constante das matrículas 167.936, 167.937 e escritura registrada no Livro 29 folha 196, encerrando 622,00m² de terreno e 602,28m² de área construída, que apresenta a seguinte descrição:

Proprietário: João Evangelista Rodrigues

Descrição das Divisa matrícula 167.936:

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua Sargento José de Paula no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 10,00 metros de frente para Rua Sargento José de Paula, do lado que confronta com o lote de Angelin de Carlos e José Vitoreti, medindo 28,00m, de outro lado onde confronta com terras de João Evangelista mede-se também 28,00m, e nos fundos onde confronta com terras do sr, Leonardo., mede-se também 10,00m, encerrando a área de 280,00m. Terreno esse destacado de maior área, localizado a 10,00m da esquina formada entre a Rua Sargento Jose de Paula e Duque de Caxias, lado direito de quem da Rua Duque de Caxias entra pela Rua Sargento José de Paula e segue em direção ao final desta Rua.

Descrição das Divisa matrícula 167.937:

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na confluência formada pela Rua Duque de Caxias com Rua Sargento José de Paula no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 18,00 metros de frente para Rua Duque de Caxias, de um lado confronta com a Rua Sargento José de Paula, e mede 10,00m; do outro lado onde confronta com propriedade de João Evangelista Rodrigues, mede 10,00m; e nos fundos onde também confronta com propriedade de José Evangelista Rodrigues mede 18,00m, encerrando a área de 180,00m²; lado direito de quem da Rua Duque de Caxias entra pela rua Sargento José de Paula e segue em direção ao final desta Rua.

19/12



Fls: N°	10
Proc: N°	407/14

JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Descrição das Divisa Escritura registrada no Livro 29 folha 196:

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na confluência formada pela Rua Duque de Caxias com no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 9,00 metros de frente para Rua Duque de Caxias, tendo do lado direito 14,45m da frente aos fundos, e do lado esquerdo 12,00m da frente aos fundos tendo nos fundos a largura da frente, divide de um lado com Damião Fernandes e de outro e fundos com o próprio vendedor.

II. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS AVALIATÓRIOS

A. Terreno

Para uma melhor compreensão da sistemática a ser adotada na avaliação do terreno, apresentaremos um sucinto histórico das normas que regem as avaliações.

A Norma Oficial de avaliação para o Brasil é a NBR 14653-1/2001, de autoria da **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT)**, *que substitui a NBR 5676/1990*.

Esta norma é válida para todo o território nacional, por isso mesmo seu carácter e geral é abrangente, assim, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração particularidades dessa região.

Para cumprir esta finalidade, foram elaboradas as “Normas Gerais” de janeiro de 1973, publicadas na Revista dos Tribunais, de março de 1973, pg. 308 que, por sua vez, substituíram as “Sugestões de 1968”.



Fls: N°	11
Proc: N°	408/14

JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

O Instituto de Engenharia, através de sua divisão de perícias, e o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, formularam então as ***“NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS EM DESAPROPRIAÇÕES”***, que nesta altura já apresentavam um caráter mais restrito e particularizado.

Em 1975, em obediência ao Provimento n.º 01/74, dos MM Juízes das Varas da Fazenda Municipal, foram elaboradas as ***“NORMAS PARA AVALIAÇÕES E LAUDOS EM DESAPROPRIAÇÕES 1975”*** e abrangência dos critérios avaliatórios.

Estas Normas acompanham as antigas NB-502 e NBR-5676 e abrangem as diretrizes gerais das *“Normas”* anteriores e as ***“NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS EM DESAPROPRIAÇÕES” DO IBAPE*** e do ***INSTITUTO DE ENGENHARIA***.

Em 06 de outubro de 2004, foi elaborada uma revisão das Normas-75, por Comissão nomeada pela Portaria CAJUFA 01/2003.

Com estas Normas e as referentes a benfeitorias, são elaboradas a partir de situação própria à nossa Capital é importante que os peritos façam a adequação destas para outros municípios.



Fls: Nº	12
Proc: Nº	407/14

JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

No caso em tela, entendemos que as normas que melhor se adequam à região avalianda é a atual “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP/2011 e a NBR 14653-1/2001, de autoria da **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT)**.”

B. BENFEITORIAS

A avaliação das benfeitorias, será feita basicamente a partir do estudo “*VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – 2002/2006*”, concebido nos moldes do trabalho “EDIFICAÇÕES E VALORES DE VENDA DE 1987”, elaborado por Comissão de Peritos Judiciais, nomeada pelo Provimento nº02/86, dos MM Juizes das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

Este Trabalho foi elaborado mediante análise estatística de valores de venda de imóveis, junto a engenheiros, arquiteto, corretores, etc.. donde “*a posteriori*” foram extraídos os valores de terreno resultando nos valores unitários construtivos de venda, já englobando portanto a “*vantagem da coisa feita*” ou “*fator de comercialização*” nestes implícitos.

III. VISTORIA

A. Localização

O terreno retrocitado objeto desta avaliação, situam-se no Centro, Barueri-SP.

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais.

Seguem vistas dos imóveis avaliandos e seu entorno.



Fls: Nº	13
Proc: Nº	407/14

JUAZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Foto 1. Vista do Imóvel na esquina das Ruas Duque de Caxias e Damião Fernandes.



Foto 2.Idem.





Fls: Nº	14
Proc: Nº	108/14

JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Foto 3. Vista do imóvel na rua Damião Fernandes.



Foto 4. Vista do Imóvel número 180/188 da Rua Duque de Caxias.





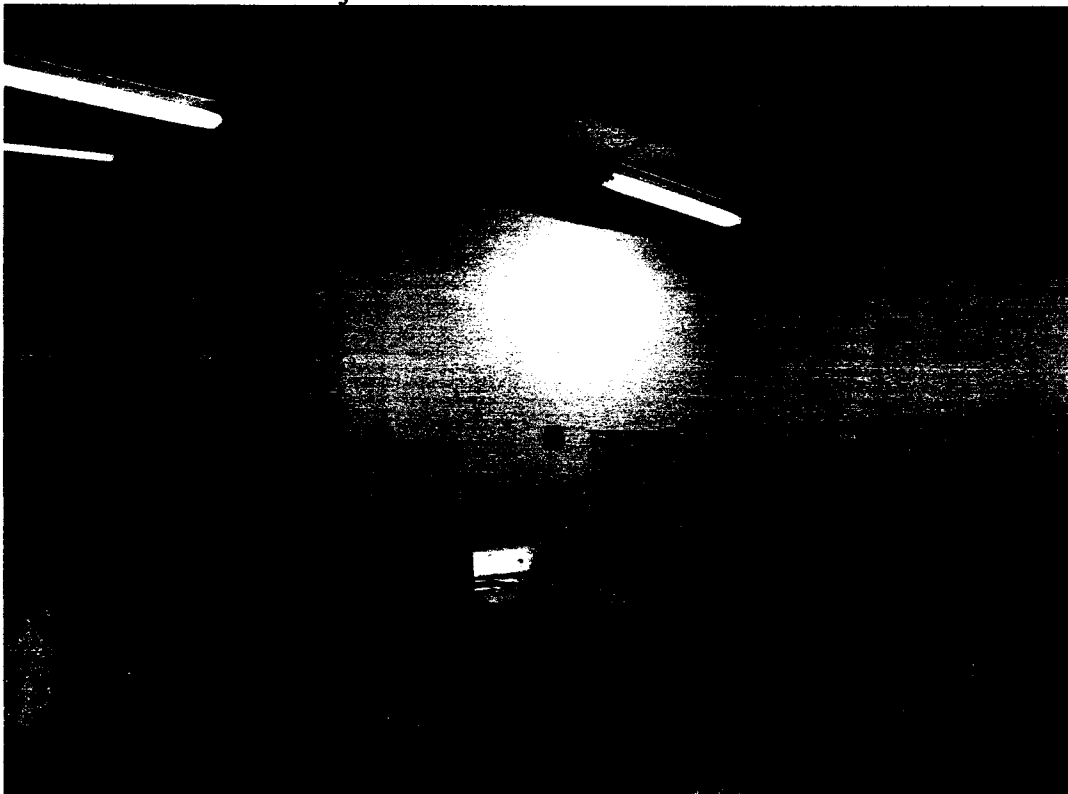
Fls: N°	15
Proc: N°	107/14

JUAZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Foto 5. Vista da esquina das rua Duque de Caxias e Damião Fernandes.



Foto 6. Vista interna de loja térrea no imóvel de número 180/188



SA



Foto 7. Idem, detalhe do acesso ao pavimento superior.

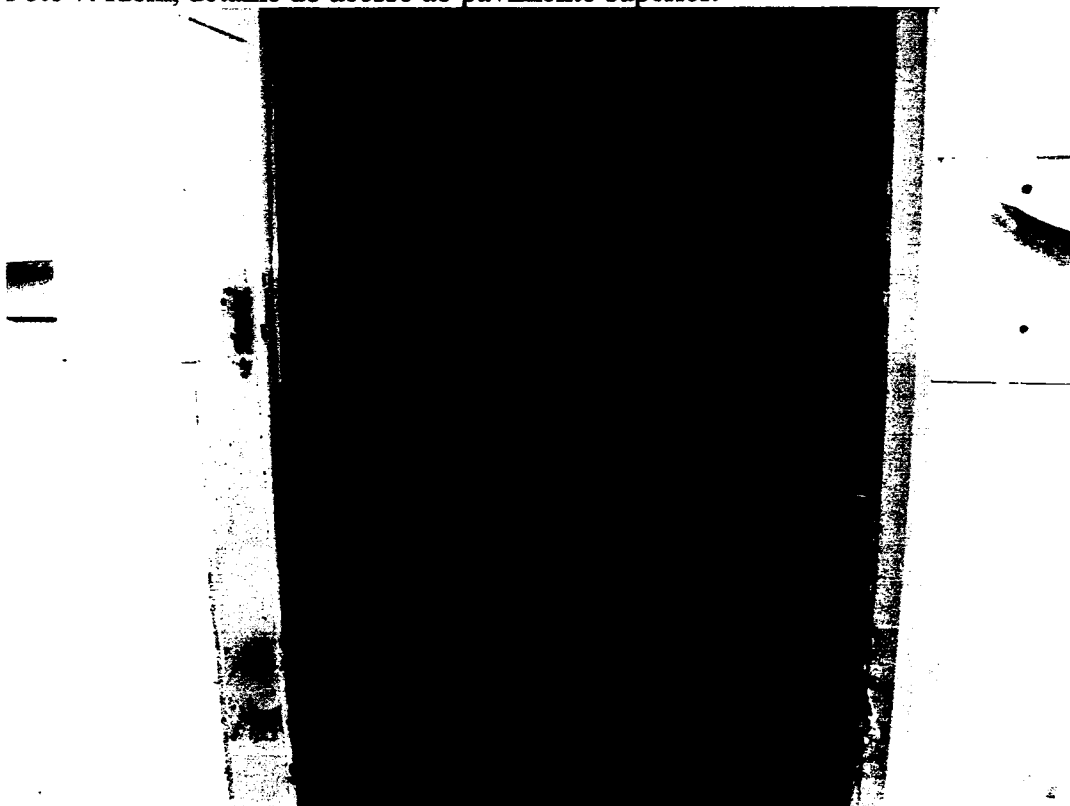


Foto 8. Vista da Facha do imóvel com números 194/206.





Fls: Nº	17
Proc: Nº	108/14

JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Foto 9. Idem.



Foto 10. Idem.





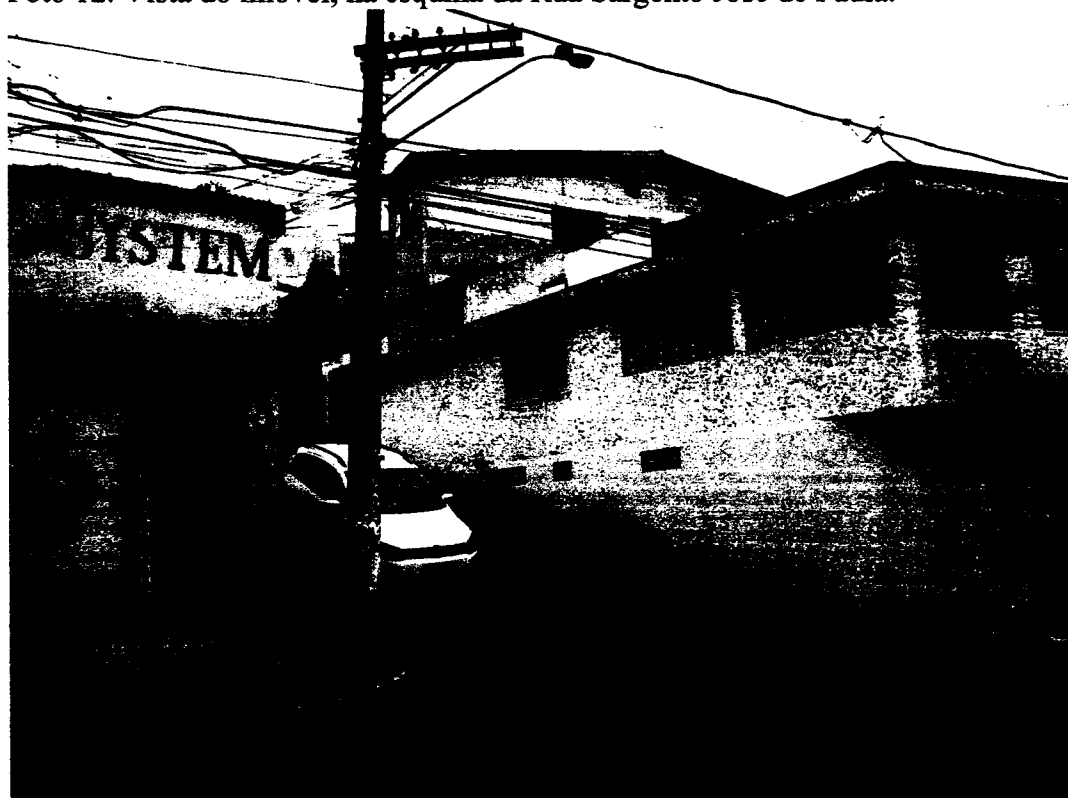
Fls: N°	18
Proc: N°	108/14

JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Foto 11. Vista geral dos imóveis avaliados.



Foto 12. Vista do imóvel, na esquina da Rua Sargento José de Paula.



9/11



Fls: N°	19
Proc: N°	404/14

JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Foto 13. Vista geral.



Foto 14. Vista do imóvel na Rua Sargento José de Paula.



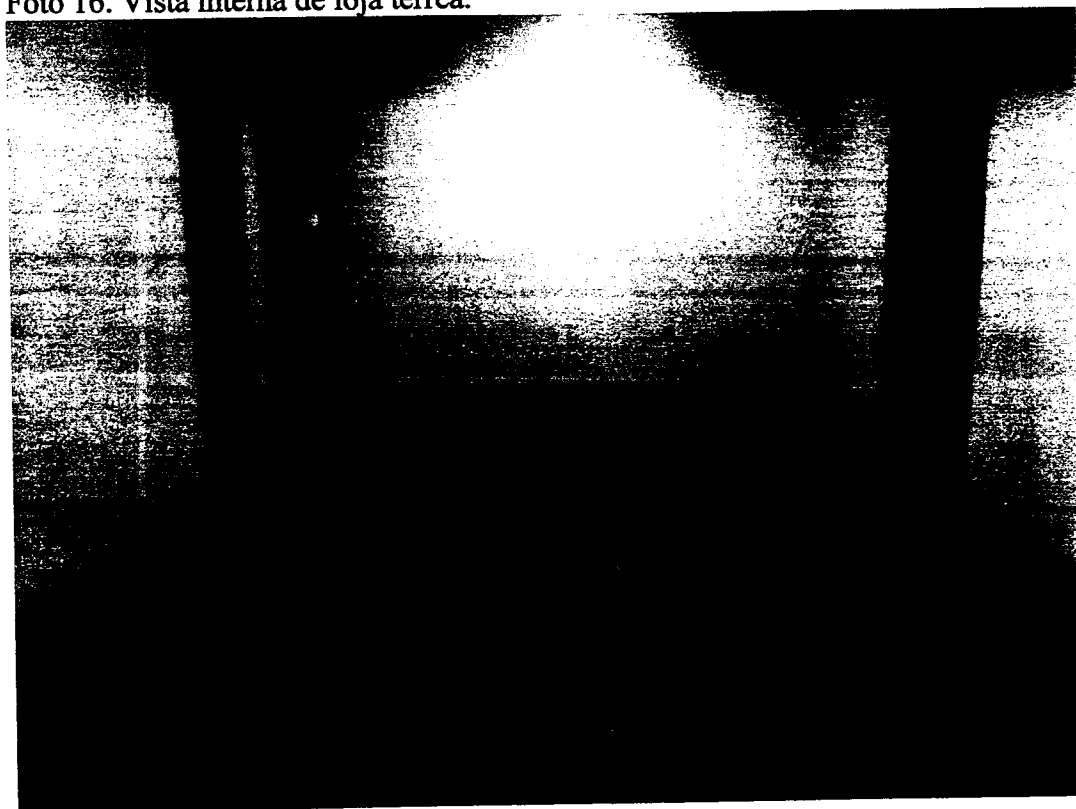
15/11



Foto 15.Idem.



Foto 16. Vista interna de loja térrea.





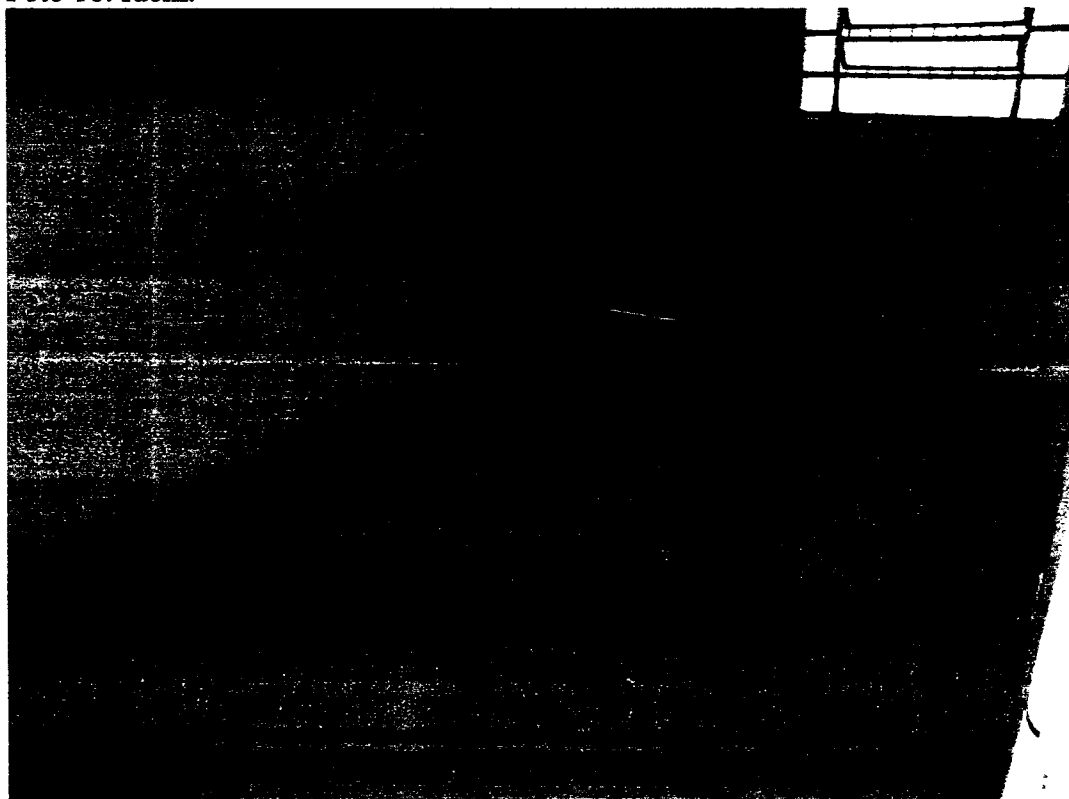
Fls: N°	21
Proc: N°	408/14

JUAZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Foto 17. Vista de sala no pavimento superior.



Foto 18. Idem.



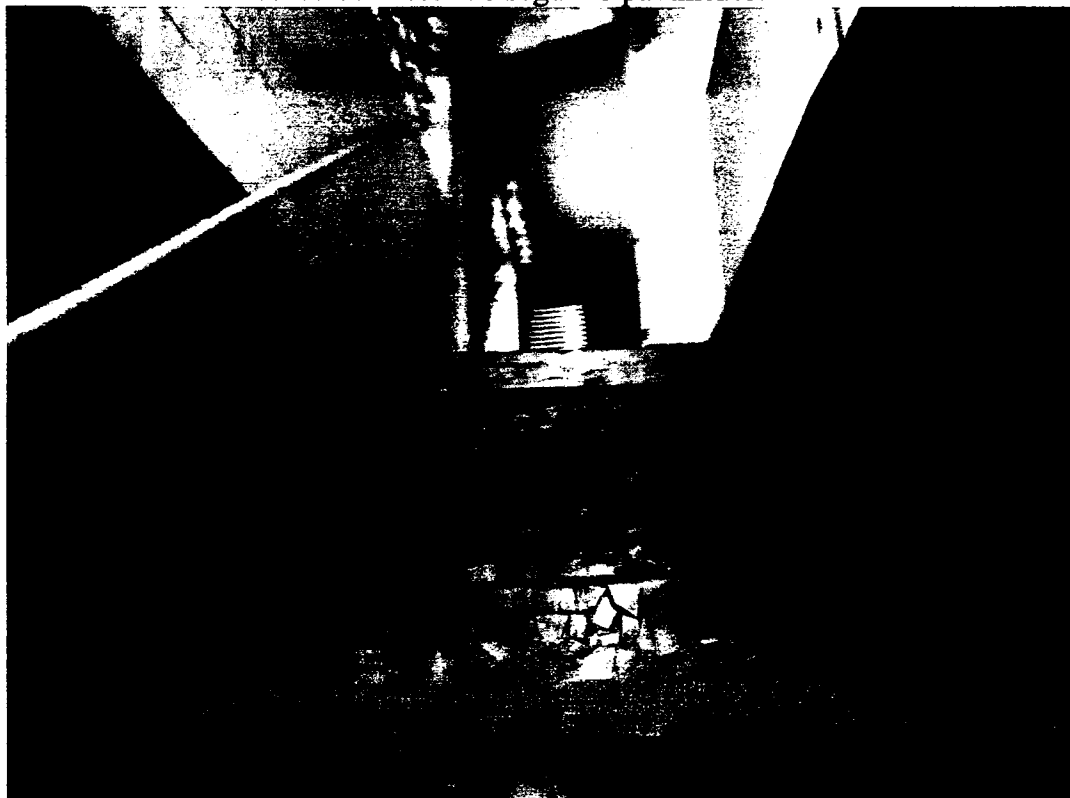
Handwritten signature or initials.



Foto 19. Vista de quintal na região de fundos.



Foto 20. Vista de Escada de acesso ao segundo pavimento.



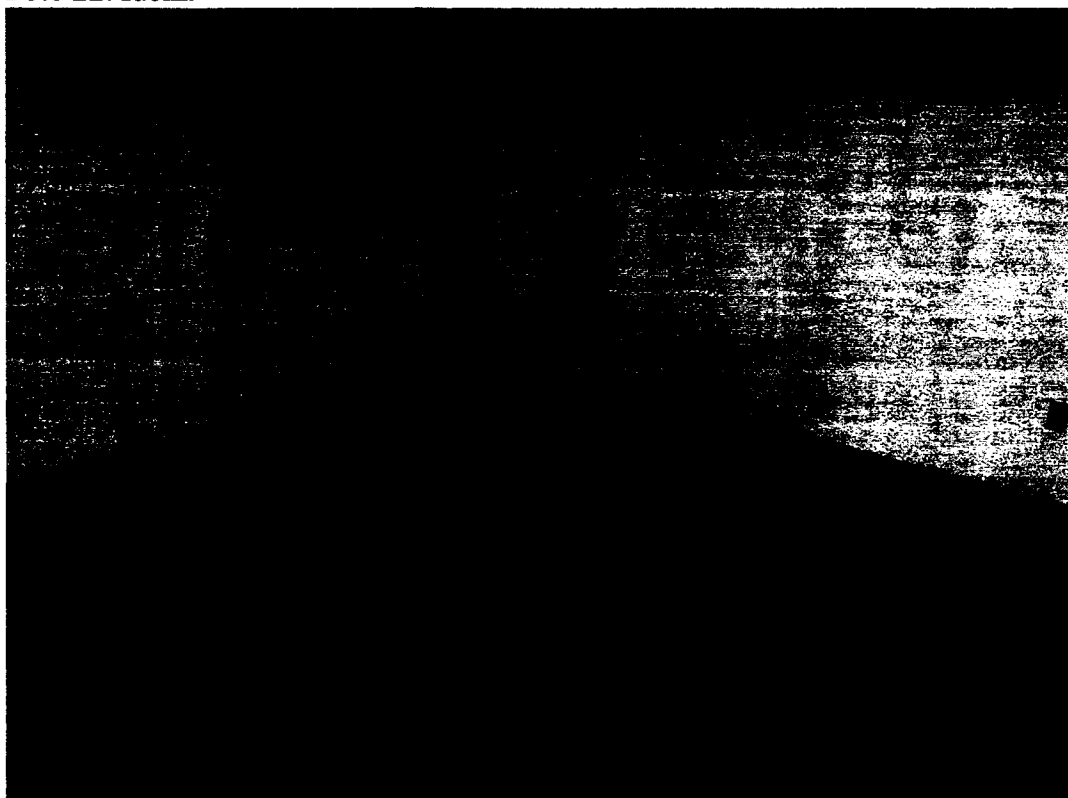
Handwritten signature or initials.



Foto 21. Vista de sala no segundo pavimento.



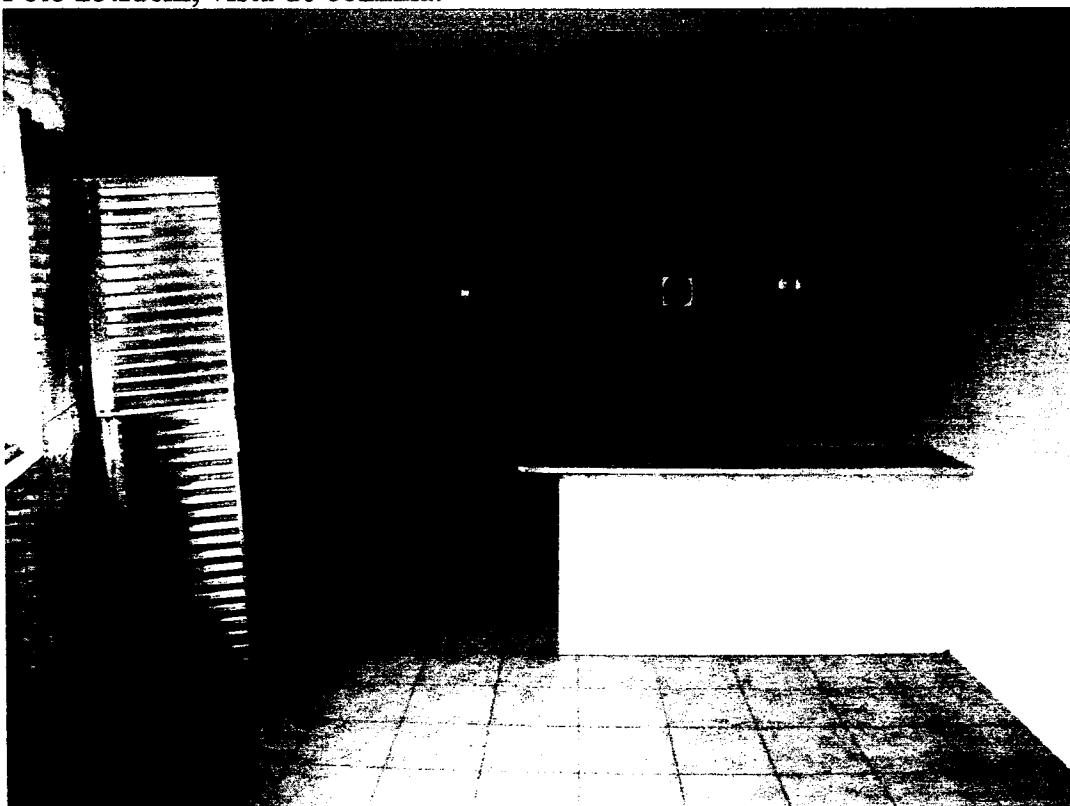
Foto 22. Idem.



[Handwritten signature]



Foto 23. Idem, vista de cozinha.



B. Terrenos

A áreas avalianda, apresentam-se em terreno com pouco aclave, apresentando consistência firme e seca, encerrando área total de 622,00m²

C. Benfeitorias

Sobre o terreno existem benfeitorias do tipo escritório médio com idade estimada de 30 anos necessitando de reparos simples.



IV. AVALIAÇÃO

A.Terreno

A.1. Valor unitário básico

O valor unitário básico foi obtido a partir de Pesquisa de Valor Unitário, com paradigmas situado na mesma região geo-econômica do imóvel em tela que após o devido tratamento estatístico e de homogeneização, resultou para o imóvel avaliando em:

q = R\$2.425,46/m²
(dois mil quatrocentos e vinte e cinco reais e quarenta e seis centavos)
Para maio de 2013

A.2. TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

O tratamento obedeceu ao estudo “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – 2011 e NBR 14653-2”.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO.

Tratamento por fatores, grau de fundamentação II.

2ª Zona – Residencial Horizontal Médio

1- Fator Elasticidade

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

Desconto : 0,90

2- Fator Testada

Testada: função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

Handwritten signature



$C_f = (F_r / F_p)^f$, dentro dos limites: $F_r / 2 < F_p < 2F_r$

Sendo $f = 0,20$ e $F_r = 10,00$

3- Fator Profundidade

Profundidade: função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} < P_e < P_{mi}$), será empregada a seguinte formula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^P$$

Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^P$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada será a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^P\}]$$

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

4- Fator Localização

Fator adotado de 1,00

5- Benfeitorias

Idade das benfeitorias - A depreciação dos imóveis pela idade foram ponderadas pelos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross Heidecke pela idade estimada das edificações.

Padrão construtivo das benfeitorias

Os padrões construtivos seguiram o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP".



Fls: N°	27
Proc: N°	407/14

JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Arquivo: Barueri - 2008 - ELEMENTO N° 01

FICHA DE PESQUISA N. A3-03-0001

Data: 26/03/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua José Augusto de Camargo, lado 212 - esquina
Bairro : Centro
Setor : 000
Zona :
Quadra : I.F. : 1,00 / 13

DADOS DA REGIÃO

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

LIMITOFES

Via 2 : Esquina: Rua Ana Branca de Camargo

Frete 2 : 36,00 I.F.2 : 1,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.430.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 650,00 Situação : Esquina
Testada : 18,00 Formato : Irregular
Topografia : Em declive

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Terreno vago

Padrão : Idade : 00 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00

Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - J Almeida Imóveis - Placa no local

Endereço - Calçada das Anêmonas, 155

Contato - Sr. Renê Fone: 4195-5988 / 7889-1260

OBSERVAÇÕES

1 - Terreno vago



A - Valor do terreno	:	1.287.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	1.430.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	0,00
A = (a1*a2)-a3		
B - Area do terreno	:	650,00
F1- Fator Testada	:	0,89
F2- Fator Profundidade	:	1,00

$VU = (A/B) * \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1)]\}$

VU = R\$ 1.760,40/m2



Fls: N°	28
Proc: N°	408/14

JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Arquivo: Barueri - 2008 - **ELEMENTO N° 02**

FICHA DE PESQUISA N. A3-03-0002

Data: 26/03/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Santa Ursula, 232 / 240 - esquina
Bairro : Centro
Setor : 000
Zona :
Quadra : I.F. : 1,00 / 13

DADOS DA REGIÃO

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

LIMITROFES

Via 2 : Esquina: Rua Ana Branca de Camargo
Frente 2 : 16,00 I.F.2 : 1,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 700.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 320,00 Situação : Esquina
Testada : 18,00 Formato : Regular
Topografia : Em nivel

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construções residls/coms.
Padrão : REc Idade : 30 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 94.868,37
Area Superior : 0,00 Area Total : 180,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Maranatha Imóveis - Placa no local

Endereço - Rua Maraba, 317

Contato - Sr. Daniel

Fone: 4199-0694 / 4163-1734

OBSERVAÇÕES

- 1 - C/construções residls/coms. - Padrão Econômico - 30 anos -
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples -



A - Valor do terreno	:	535.131,63
a1 - Valor do imóvel	:	700.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	94.868,37
A = (a1*a2)-a3		
B - Area do terreno	:	320,00
F1- Fator Testada	:	0,89
F2- Fator Profundidade	:	1,19

$$VU = (A/B) * \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1)]\}$$

$$VU = R\$ 1.798,05/m^2$$



JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Arquivo: Barueri - 2008 - **ELEMENTO N° 03**

FICHA DE PESQUISA N. A3-03-0006

Data: 26/03/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Claro de Camargo Sobrinho, 169 - esquina
Bairro : Centro
Setor : 000
Zona :
Quadra : I.F. : 1,00 / 13

DADOS DA REGIÃO

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

Via 2 : Esquina: Rua José Augusto de Camargo

Frente 2 : 16,00 I.F.2 : 1,00

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 750.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 240,00 Situação : Esquina
Testada : 15,00 Formato : Irregular
Topografia : Em aclive

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residl.
Padrão : RMe Idade : 10 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 265.341,65
Area Superior : 0,00 Area Total : 204,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Afonso Imóveis - Placa no local
Endereço - Rua Capitão Francisco Cesar, 93
Contato - Sr. Jurandir Fone: 4198-9161 / 2805-5127

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residl. - Padrão Médio - 10 anos -
- 2 - Imóvel com estado de conservação regular -



A - Valor do terreno	:	409.658,35
a1 - Valor do imóvel	:	7500.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	265.341,65
A = (a1*a2)-a3		
B - Area do terreno	:	240,00
F1- Fator Testada	:	0,92
F2- Fator Profundidade	:	1,25

$$VU = (A/B) * \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1)]\}$$

$$VU = R\$ 2.000,68/m^2$$



Fls: N°	30
Proc: N°	108/14

JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Arquivo: Barueri - 2008 - ELEMENTO N° 04

FICHA DE PESQUISA N. A3-03-0009

Data: 26/03/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Duque de Caxias, 617 / 623
Bairro : Centro
Setor : 000 Zona :
Quadra : I.F. : 1,00 / 13

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 : 6.000.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 2.189,00 Situação : Meio de quadra
Testada : 28,00 Formato : Irregular
Topografia : Em declive

DADOS DA CONSTRUÇÃO

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

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Proprietária - Placa no local
Endereço - No local
Contato - Sra. Marina Fone: 99982-3053

OBSERVAÇÕES

1 - Com construção s/valor comercial -



A - Valor do terreno	:	5.400.000,00
a1 - Valor do imóvel	:	6.000.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	0,00
A = (a1*a2)-a3		
B - Area do terreno	:	2.189,00
F1- Fator Testada	:	0,87
F2- Fator Profundidade	:	1,16

$VU = (A/B) * \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1)]\}$

VU = R\$ 2.545,80/m2



Fls: N°	32
Proc: N°	107/14

JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Arquivo: Barueri - 2013 - ELEMENTO N° 05

FICHA DE PESQUISA N. B1-03-0211

Data: 26/03/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Rio Paraná, 307
Bairro : Aldeia de Barueri
Setor : 000 Zona :
Quadra : 000 I.F. : 1,30 / 13

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 : 380.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 127,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 5,00 Formato : Regular
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residl.
Padrão : RSi Idade : 20 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 119.231,09
Area Superior : 0,00 Area Total : 150,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Nilton Imóveis
Endereço - Avenida Iracema, 757
Contato - Sr. Junior Fone: 4689-0998

OBSERVAÇÕES

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



A - Valor do terreno	:	222.768,91
a1 - Valor do imóvel	:	380.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	119.231,09
A = (a1*a2)-a3		
B - Area do terreno	:	127,00
F1- Fator Testada	:	1,15
F2- Fator Profundidade	:	1,00

$$VU = (A/B) * \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1)]\}$$

$$VU = R\$ 2.014,92/m^2$$



Fis: N°	32
Proc: N°	408/14

JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Arquivo: Barueri - 2013 - **ELEMENTO N° 06**

FICHA DE PESQUISA N. B1-03-0212

Data: 26/03/2013

Tipo : Terreno

Endereço : Rua Rio Paraná, 263

Bairro : Aldeia de Barueri

Setor : 000

Zona :

Quadra : 000

I.F. : 1,30 / 13

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 : 420.000,00

Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 125,00 Situação : Meio de Quadra

Testada : 5,00 Formato : Regular

Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residl.

Padrão : RSi Idade : 20 anos

Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 127.179,83

Area Superior : 0,00 Area Total : 160,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Maranatta Imóveis

Endereço - Rua Marabá, 317

Contato - Sr. Marcio

Fone: 4199-0694 / 98597-2878

OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residl. - Padrão Simples - 20 anos -

2 - Imóvel necessitando de reparos simples -



A - Valor do terreno	:	250.820,17
a1 - Valor do imóvel	:	420.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	127.179,83
A = (a1*a2)-a3		
B - Area do terreno	:	125,00
F1- Fator Testada	:	1,15
F2- Fator Profundidade	:	1,00

$$VU = (A/B) * \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1)]\}$$

$$VU = R\$ 2.304,93/m^2$$

54



Fls: N°	33
Proc: N°	YOP/LY

JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Arquivo: Barueri - 2013 - **ELEMENTO N° 07**

FICHA DE PESQUISA N. B1-03-0213

Data: 26/03/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Rio Paraná, 259
Bairro : Aldeia de Barueri
Setor : 000 Zona :
Quadra : 000 I.F. : 1,30 / 13

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 : 380.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residl.
Padrão : RSi Idade : 25 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 120.526,62
Area Superior : 0,00 Area Total : 160,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Maranatta Imóveis - Placa no local

Endereço - Rua Marabá, 317

Contato - Sr. Marcio

Fone: 4199-0694 / 98597-2878

OBSERVAÇÕES

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



A - Valor do terreno	:	221.473,38
a1 - Valor do imóvel	:	380.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	120.526,62
A = (a1*a2)-a3		
B - Area do terreno	:	125,00
F1- Fator Testada	:	1,15
F2- Fator Profundidade	:	1,00

$$VU = (A/B) * \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1)]\}$$

$$VU = R\$ 2.035,25/m^2$$



Fls: N°	34
Proc: N°	408/14

JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Arquivo: Barueri - 2013 - ELEMENTO N° 08

FICHA DE PESQUISA N. B1-03-0215

Data: 26/03/2013

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Goiás, 305
Bairro : Aldeia de Barueri
Setor : 000 Zona :
Quadra : 000 I.F. : 1,30 / 13

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 : 540.000,00
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Area : 140,00 Situação : Meio de Quadra
Testada : 5,60 Formato : Regular
Topografia : Em nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residl.
Padrão : RSi Idade : 20 anos
Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 182.821,00
Area Superior : 0,00 Area Total : 230,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Tropical Imóveis

Endereço - Avenida Zélia, 1219

Contato - Sr. Daniel

Fone: 3431-8285 / 96664-1688

OBSERVAÇÕES

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



A - Valor do terreno	:	303.179,00
a1 - Valor do imóvel	:	540.000,00
a2 - Fator Elasticidade	:	0,90
a3 - Valor Construção	:	182.821,00
A = (a1*a2)-a3		
B - Area do terreno	:	140,00
F1- Fator Testada	:	1,12
F2- Fator Profundidade	:	1,00

$$VU = (A/B) * \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1)]\}$$

$$VU = R\$ 2.431,83/m^2$$



Fls: N° 35
Proc: N° 407/14

JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

A.3. TABELA DE CALCULO DA MÉDIA SANEADA

1	2	3				4				5				6	7
		Fator Transposição				Fator Profundidade				Fator Testada				Unidade Final Homogeneizada	Fator Final Resultante
Elemento	Unidade deduzido do fator oferta	I.F. comparat vo	Fator Transp.	Variação R\$/m²	Vu1 R\$/m²	Po	Fator Profundidade	Variação R\$/m²	Vu2 R\$/m²	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m²	Vu3 R\$/m²	Vu	
1	1.980,00	1	1,00	0,00	1980,00	36,11	1,00	0,00	1980,00	18,00	0,89	-219,00	1760,40	1760,40	0,89
2	1.672,29	1	1,00	0,00	1672,29	17,77	1,19	311,24	1983,52	18,00	0,89	-185,47	1498,01	1798,06	1,06
3	1.706,91	1	1,00	0,00	1706,91	16,00	1,26	426,73	2133,64	15,00	0,82	-132,96	1573,96	2000,98	1,17
4	2.466,88	1	1,00	0,00	2466,88	79,17	1,16	398,25	2865,13	20,00	0,87	-319,34	2147,54	2545,80	1,03
5	1.754,09	1	1,00	0,00	1754,09	25,00	1,00	0,00	1754,09	5,00	1,15	260,83	2014,92	2014,92	1,15
6	2.006,56	1	1,00	0,00	2006,56	25,00	1,00	0,00	2006,56	5,00	1,15	296,37	2304,93	2304,93	1,15
7	1.771,79	1	1,00	0,00	1771,79	25,00	1,00	0,00	1771,79	5,00	1,15	263,46	2035,25	2035,25	1,15
8	2.165,56	1	1,00	0,00	2165,56	25,00	1,00	0,00	2165,56	5,80	1,12	266,27	2431,83	2431,83	1,12
Média	1940,51				1940,51				2082,54				1968,46	2111,48	
Desvio padrão	273,44				273,44				348,96				337,54	287,26	
Coef. Var.	14,09%				14,09%				18,76%				17,14%	13,60%	
Limites Inferior - 30% : 1478,04															
Limites Superior + 30% : 2744,93															
Discrepancias: não há															
Média Saneada : 2111,48															

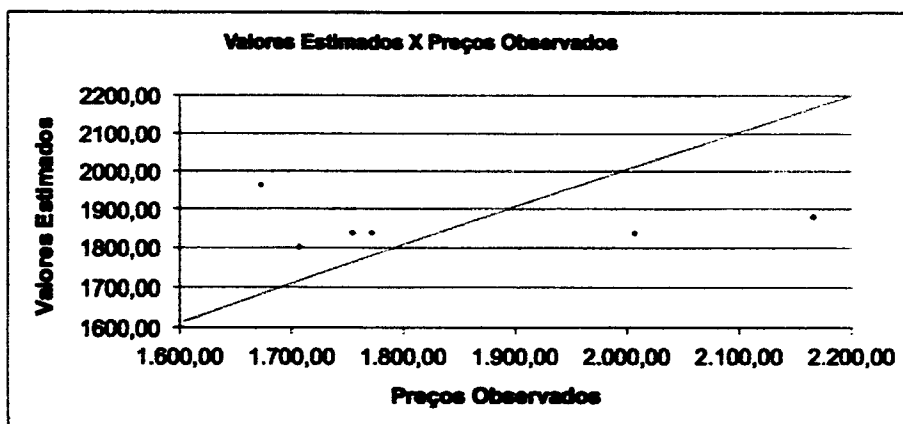
Paradigma	
I.F. Avelando =	1,00
Fr =	10,00
f =	0,20
Pmi =	25,00
Pma =	40,00
p =	0,5

15/11



A.4 Verificação gráfica dos valores estimados pelos preços observados

Valores Estimados					
Item	Valor Estimado	Valor Observado	Valor Predito	Valor Realizado	Valor Estimado
1	2111,48	0,00	0,00	-0,11	2374,88
2	2111,48	0,00	0,18	-0,11	1963,80
3	2111,48	0,00	0,25	-0,08	1801,44
4	2111,48	0,00	0,16	-0,13	2046,03
5	2111,48	0,00	0,00	0,15	1838,15
6	2111,48	0,00	0,00	0,15	1838,15
7	2111,48	0,00	0,00	0,15	1838,15
8	2111,48	0,00	0,00	0,12	1880,29



A.5. Verificação do intervalo de confiança e grau de classificação quanto a precisão.

O intervalo de Confiança é dado pela expressão:

$e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma / \sqrt{n})$, onde:

mx Valor unitário básico

$t_{n-1, \alpha/2}$ Ordenada de distribuição de Student, com $(n-1)$ graus de liberdade

$n = y$ Números de elementos

α 20%

σ Desvio padrão

No caso, temos:

mx R\$2.111,48

$t_{n-1, \alpha/2}$ 1,415

$n = y$ 8

α 20%

σ 287,25

$e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma / \sqrt{n})$

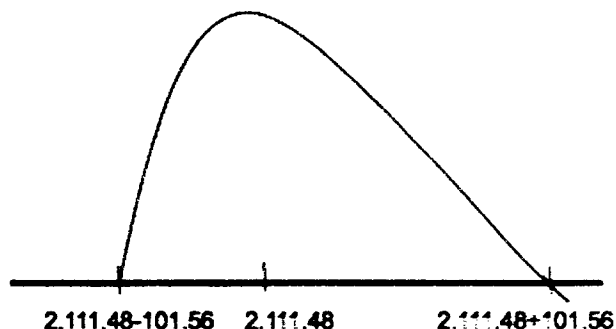
$e = 1,415 \times (287,25 / \sqrt{8})$

$e = 101,56$

Relativamente à média saneada (valor central) :

$101,56 / 2.111,48 = 0,04809$ ou 4,81%. Portanto, a amplitude é igual à 9,62% (2 x 4,81%).

Como a amplitude é inferior à 30%, a avaliação, quanto à precisão, enquadra-se no GRAU III





JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Distribuição t

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990	
1	3,078	6,314	12,708	31,821	63,657	636,619
2	2,920	4,303	6,965	9,925		31,599
3	2,353	3,182	4,541	5,841		12,924
4	2,132	2,776	3,747	4,604		8,610
5	2,015	2,571	3,365	4,032		6,869
6	1,943	2,447	3,143	3,707		5,959
7	1,895	2,365	2,998	3,499		5,408
8	1,860	2,308	2,896	3,355		5,041
9	1,833	2,262	2,821	3,250		4,781
10	1,812	2,228	2,764	3,169		4,587
11	1,796	2,201	2,718	3,106		4,437
12	1,782	2,179	2,681	3,055		4,318
13	1,771	2,160	2,650	3,012		4,221
14	1,761	2,145	2,624	2,977		4,140
15	1,753	2,131	2,602	2,947		4,073
16	1,746	2,120	2,583	2,921		4,015
17	1,740	2,110	2,567	2,898		3,965
18	1,734	2,101	2,552	2,878		3,922
19	1,729	2,093	2,539	2,861		3,883
20	1,725	2,086	2,528	2,845		3,850
21	1,721	2,080	2,518	2,831		3,819
22	1,717	2,074	2,508	2,819		3,792
23	1,714	2,069	2,500	2,807		3,768
24	1,711	2,064	2,492	2,797		3,745
25	1,708	2,060	2,485	2,787		3,725
26	1,706	2,056	2,479	2,779		3,707
27	1,703	2,052	2,473	2,771		3,690
28	1,701	2,048	2,467	2,763		3,674
29	1,699	2,045	2,462	2,756		3,659
30	1,697	2,042	2,457	2,750		3,646
31	1,696	2,040	2,453	2,744		3,633
32	1,694	2,037	2,449	2,738		3,622
33	1,692	2,035	2,445	2,733		3,611
34	1,691	2,032	2,441	2,728		3,601
35	1,690	2,030	2,438	2,724		3,591
36	1,688	2,028	2,434	2,719		3,582
37	1,687	2,026	2,431	2,715		3,574
38	1,686	2,024	2,429	2,712		3,566
39	1,685	2,023	2,426	2,708		3,558
40	1,684	2,021	2,423	2,704		3,551
41	1,683	2,020	2,421	2,701		3,544
42	1,682	2,018	2,418	2,698		3,538
43	1,681	2,017	2,416	2,695		3,532
44	1,680	2,015	2,414	2,692		3,526
45	1,679	2,014	2,412	2,690		3,520
46	1,679	2,013	2,410	2,687		3,515
47	1,678	2,012	2,408	2,685		3,510
48	1,677	2,011	2,407	2,682		3,505
49	1,677	2,010	2,405	2,680		3,500

15/14



A.6. Expressão e valor dos terrenos expropriados

Valor do terreno avaliando									
1	matrícula	2	3			4		5	
Item		Valor Unitário R\$/m²	Fator Transposição			Fator Profundidade		Fator Testada	
			1.º avaliação de	Fator Transp.		Fp	Fator Profund.	Fp	Fator Testada
Avaliando	167.936, 167.937 e M L 25 F 196	2111,48	1	1,00		31,00	1,00	20,00	0,8706
									2425,46

Será o resultado da aplicação do unitário básico retrocitado sobre as áreas avaliandas, levando-se em conta as características de ocupação do local, e os terrenos em conjunto, é o caso de aplicação do unitário básico com os devidos tratamentos de testada e profundidade, ou seja:

$$V_t = [V_u / (\text{somatória } F_n - n + 1)] \times A_t$$

Onde A_t = área total de 622,00

Considerado como recomenda a norma a situação mais benéfica (imóvel de esquina)

$F=20,00$ (Rua José de Paula) e Prof. Equivalente= $31,00m$

$C_p = 1$ (entre 25 e 40m)

$$C_f = (F_r/F_p)^{0,20} \Rightarrow C_f = (10/20)^{0,20} = 0,8706$$

$$V_t = [2111,48 / (1,00 + 0,8706 - 2 + 1)] \times 622$$

$$V_t = 2.425,46/m^2 \times 622,00m^2$$

$$V_t = R\$1.508.636,10 \Rightarrow \pm 1\% = R\$1.509.000,00$$

$V_t = R\$1.509.000,00$
(um milhão quinhentos e nove mil reais)
Para maio de 2013



Fls: N°	39
Proc: N°	

JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

A.7. Valor das Benfeitorias

Sobre os terrenos existem benfeitorias do tipo escritório médio com idade estimada de 30 anos necessitando de reparos simples, com área total de 602,28m².

$$V_c = V_{uc1} \times A_{c1} \times k$$

Onde:

V_c = valor construção

V_{uc1} = Valor unitário básico construtivo = 1,656 x R8n
(R\$1.024,63) (publicado na revista Construção Mercado no.141) = R\$1.696,79

A_c = Área construída = 602,28m²

K = coeficiente de depreciação = 0,6546

substituindo e operando, vem:

$$V_c = R\$ 1.696,79 \times 602,28m^2 \times 0,6546$$

$V_c = R\$668.960,00$

(seiscentos e sessenta e oito mil novecentos e sessenta reais)

Para maio de 2013



Fls: N°	710
Proc: N°	4072/14

JUAREZ DE MORAES ALVES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

V. CONCLUSÃO

Somando-se o valor dos terrenos com as benfeitorias, obtemos os seguintes valores avaliatório:

Va = R\$2.177.960,00 (dois milhões cento e setenta e sete mil novecentos e sessenta reais) Para maio de 2013
--

VI. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente laudo, que consta de consta de 33 (trinta e três) folhas timbradas e impressas eletronicamente de um só lado, sendo esta última folha datada e assinada, acrescido de 03 (três) anexo.

Anexo 01 –Matriculas e Escritura.
Anexo 02 –Plantas com quadro de áreas
Anexo 03 –Curriculum Vitae do signatário.

São Paulo, 29 de maio de 2013

Eng. Rogério A. Rossi de Moraes Alves

CREA 5060653155/D

Membro Titular do Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias de Engenharia

IBAPE n.º 1.599

JUAREZ DE MORAES ALVES, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

CNPJ : 06.220.177/0001-80