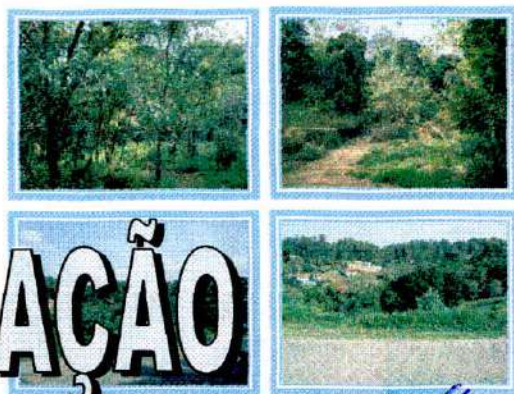


EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE VINHEDO

PROCESSO N.º 659.01.2000.003318-0
N.º DE ORDEM: 94/00 - 1º OFÍCIO

EMÍLIO FRANCISCO DOS SANTOS, infra assinado, Técnico em Transações Imobiliárias (Corretor de Imóveis), registrado no CRECI/SP da 2ª Região, sob o n.º 74.333, perito avaliador nomeado nos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO (COB. DE CONDOMÍNIO)**, em que são interessados **SOCIEDADE RESIDENCIAL VALE DA SANTA FÉ** contra **DIB MOHAMAD HALABI E OUTRO(S)**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, ao bom desempenho de seu honroso mister, vem apresentar a V.Excia., as conclusões a que chegou consubstanciadas no Parecer de Avaliação que se segue, bem como solicitar o arbitramento de meus Honorários Definitivos no valor de **R\$ 2.160,00**, que descontados o valor dos Honorários Provisórios no valor de **R\$ 415,00**, depositados às fls. 722 dos autos, resulta em um remanescente de **R\$ 1.745,00**, de acordo com o Demonstrativo de Honorários a seguir:

LAUDO DE AVALIAÇÃO



EMÍLIO DOS SANTOS
CRECI/SP. nº 74333

DEMONSTRATIVO DE HONORÁRIOS

O signatário estima seus **Honorários Definitivos** em **R\$ 2.160,00**. Justificando pondera que as despesas de locomoção, fotografias, levantamentos das áreas construídas, pesquisas, xerox e digitação, também o número de horas despendidas pelo signatário foi significativo, conforme poderá se constatar através do demonstrativo abaixo:

1- Horas de trabalho efetivas do signatário

Estudo do processo	03:00 horas
Vistoria	03:00 horas
Elaboração do laudo	14:00 horas
TOTAL	20:00 horas

- De acordo com a Portaria n.º 3.200/06 do Conselho Regional de Corretores de Imóveis, juntado como **Anexo 01**, o salário hora do profissional no caso de avaliação é igual ao definido no Artigo 4º, é calculado com base no custo de **R\$ 108,00/hora**.

$H = 20:00 \text{ horas} \times R\$ 108,00/\text{hora}$

H = R\$ 2.160,00

2 – Honorários Provisórios

HP = R\$ 415,00 – fls. 722 dos autos

3 – Honorários Definitivos Complementares

$HDC = HD - HP$

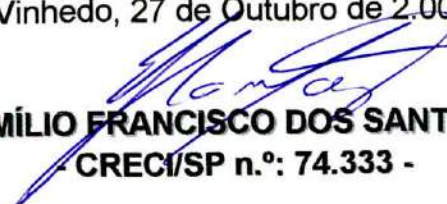
$HDC = R\$ 2.160,00 - R\$ 415,00$

HDC = R\$ 1.745,00

Termos em que,

P. Deferimento

Vinhedo, 27 de Outubro de 2.008


EMÍLIO FRANCISCO DOS SANTOS
- CRECI/SP n.º: 74.333 -

ÍNDICE	PÁGINAS
1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	05
2.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO N.º 01	05
3.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO N.º 02	09
4.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO N.º 03	13
5.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO N.º 04	17
6.0- PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENOS	21
7.0- METODOLOGIA	36
8.0- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL N.º 01	38
9.0- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL N.º 02	39
10.0- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL N.º 03	40
11.0- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL N.º 04	41
12.0- VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS	42
13.0- QUESITOS DAS PARTES	42
14.0- ENCERRAMENTO	42

ANEXO	APÊNCIDE
ANEXO 01	PORTARIA N.º 3.200/06 – CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
ANEXO 02	ESPELHO DO I.P.T.U DO LOTE N.º 01 DA QUADRA “P”
ANEXO 03	ESPELHO DO I.P.T.U DO LOTE N.º 02 DA QUADRA “P”
ANEXO 04	ESPELHO DO I.P.T.U DO LOTE N.º 12 DA QUADRA “S”
ANEXO 05	ESPELHO DO I.P.T.U DO LOTE N.º 13 DA QUADRA “S”


EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. n.º 74333

1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1- A presente avaliação visa apurar, o justo real e atual valor de mercado para o mês de **Outubro de 2.008**, dos imóveis relacionados abaixo:

- a) Lote n.º 01 da Quadra "P", situado à Alameda Timboré – Condomínio Residencial Vale da Santa Fé – Município de Vinhedo – Estado de São Paulo;
- b) Lote n.º 02 da Quadra "P", situado à Alameda Timboré – Condomínio Residencial Vale da Santa Fé – Município de Vinhedo – Estado de São Paulo;
- c) Lote n.º 12 da Quadra "S", situado à Alameda Tabajara – Condomínio Residencial Vale da Santa Fé – Município de Vinhedo – Estado de São Paulo;
- d) Lote n.º 13 da Quadra "S", situado à Alameda Tabajara – Condomínio Residencial Vale da Santa Fé – Município de Vinhedo – Estado de São Paulo;

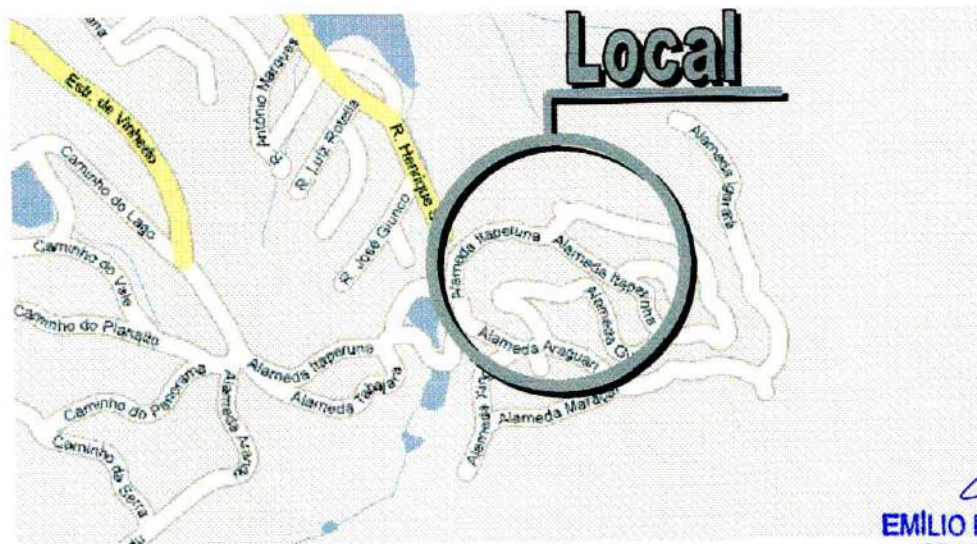
1.2- No R. despacho de fls. 720 dos autos, foi o signatário honrado com a sua nomeação, não tendo sido indicados Assistentes Técnicos pelas partes, nem mesmo apresentação de quesitos.

2.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO N.º 01

2.1- Localização

2.1.1- O imóvel em questão, situa-se na Alameda Timboré – Lote n.º 01 – Quadra "P" – CEP: 13.280-000 – Inscrição Municipal n.º 01.160.002 – Condomínio Residencial Vale da Santa Fé – Município de Vinhedo – Estado de São Paulo.

A planta parcial da cidade abaixo, mostra o posicionamento do imóvel avaliando.



EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. n.º 74333

2.2- Características da região

O imóvel em questão, encontra-se em um condomínio de alto padrão da cidade de Vinhedo.

2.3- Acessibilidade

O acesso ao condomínio é bastante facilitado, sendo feito por vias pavimentadas, tendo acesso pela Rodovia Edenor João Tasca (Estrada Vinhedo – Itatiba).

2.4- Infra-estrutura urbana

O local em questão, é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, telefone, iluminação pública e domiciliar, guias e sarjetas, rede de esgoto, pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais, etc.

2.5- Topografia

A topografia apresentava-se com acentuado acentuado acentuado.

2.6- Zoneamento

O imóvel está localizado na Zona S6 – Preservação Manancial.

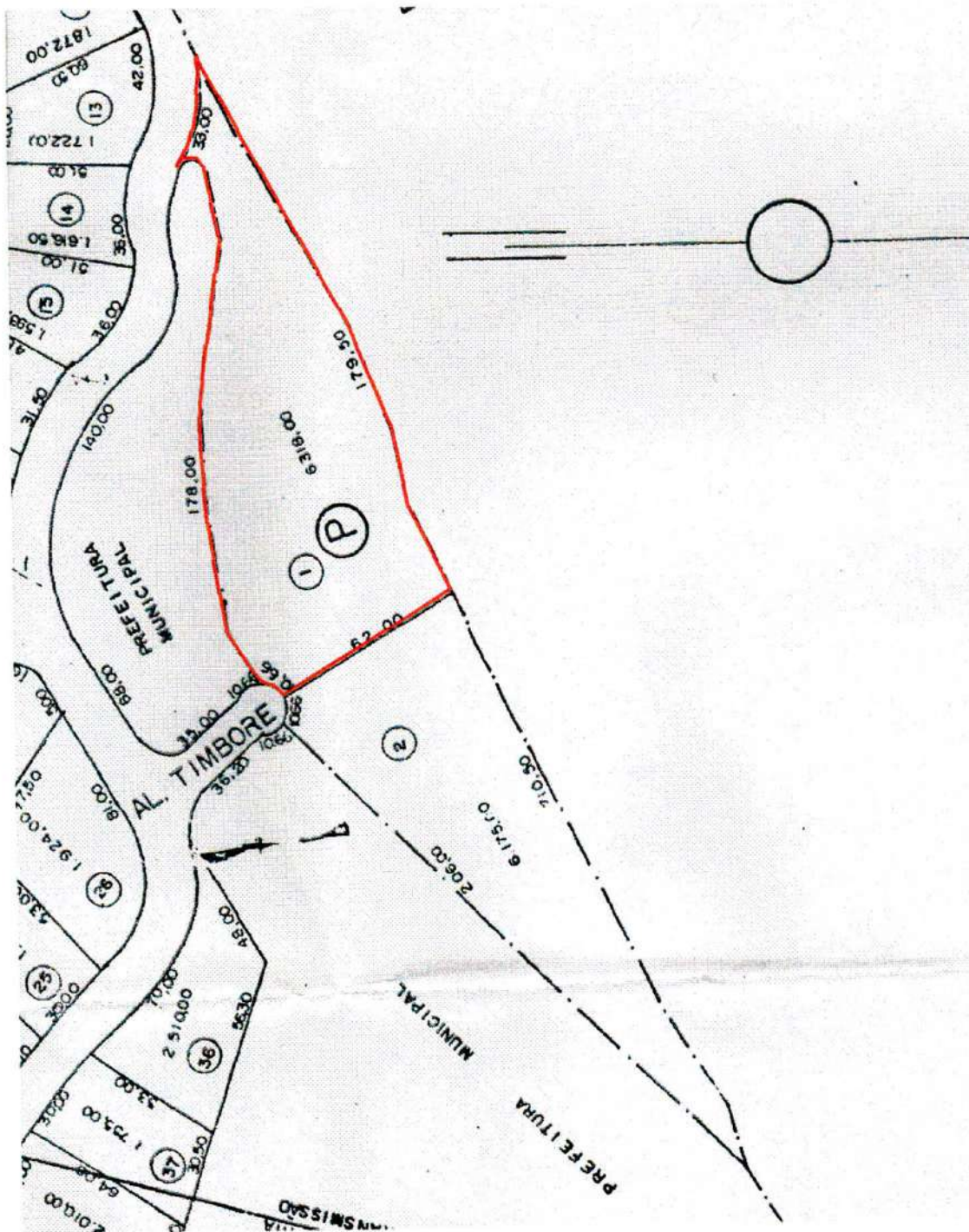
2.7- Terreno

O terreno, apresenta formato irregular, encerrando uma área de **6.318,00 m²**, de acordo com o I.P.T.U – Exercício 2.008, juntado como **Anexo 02** e o quadro de área a seguir:

Frente para a Alameda Timboré	10,66 m
Divisa com área da Prefeitura Municipal de Vinhedo	178,00 m
Frente para a Alameda Guarani	33,00 m
Divisa com o Lote n.º 02	62,00 m
Fundos	179,50 m
ÁREA TOTAL	6.318,00 m²

337

2.7.1- Planta com o posicionamento do lote, bem como com as suas dimensões



2.8- Edificações

Não constam edificações no lote.


EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. nº 74333

2.9- Documentação fotográfica do imóvel

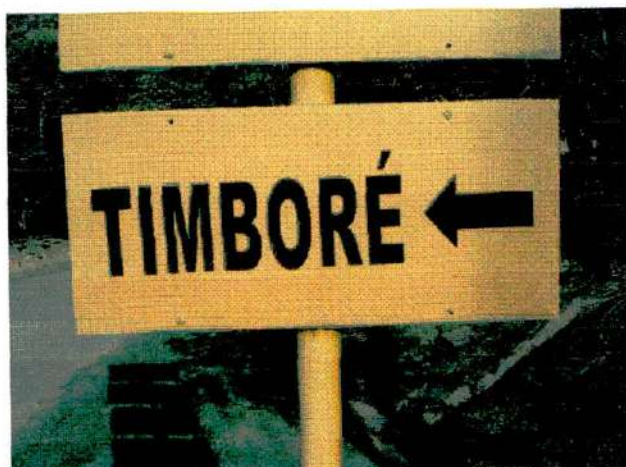


FOTO N.º 01- Detalhe da placa de identificação da rua, a qual situa-se o imóvel.



FOTO N.º 02- Vista frontal do lote.



FOTO N.º 03- Aspecto interno do lote.



FOTO N.º 04- Tomada interna do lote.



FOTO N.º 05- Vista panorâmica do lote.

EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. nº 74333



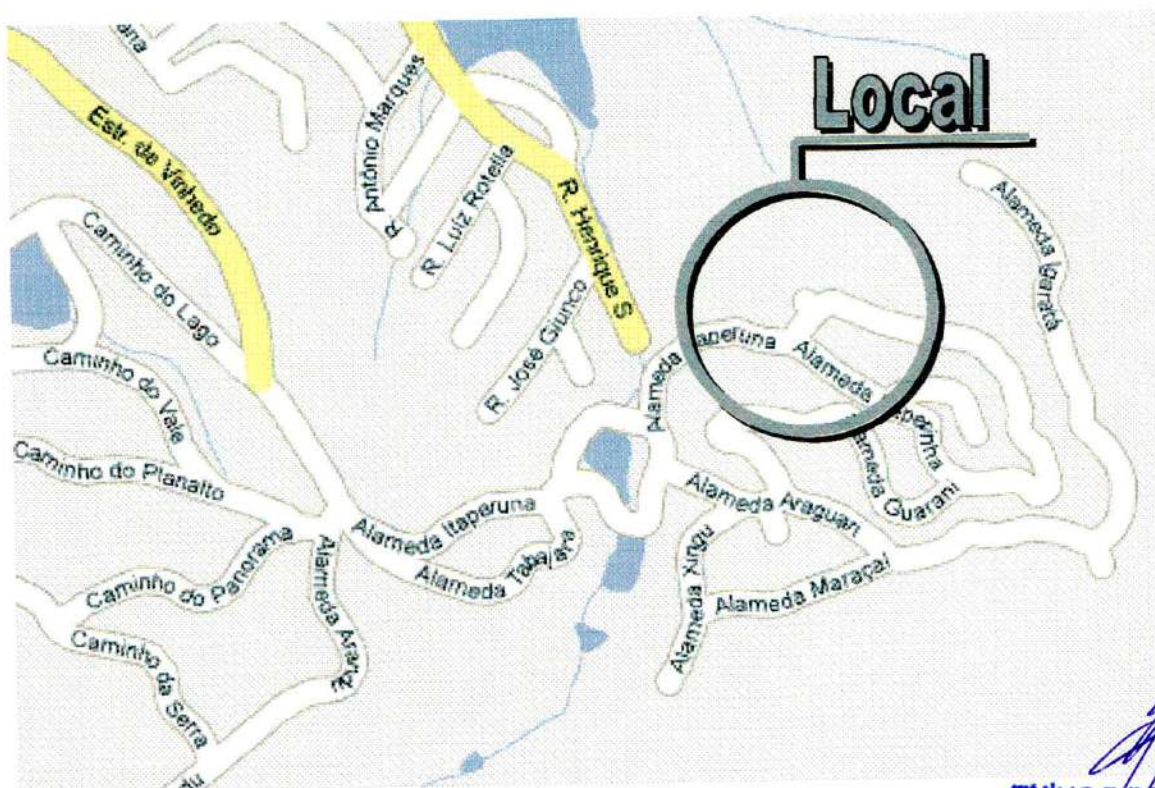
FOTO N.º 06- Aspecto da fachada do lote.

3.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO N.º 02

3.1- Localização

3.1.1- O imóvel em questão, situa-se na Alameda Timboré – Lote n.º 02 – Quadra “P” – CEP: 13.280-000 – Inscrição Municipal n.º 01.160.001 – Condomínio Residencial Vale da Santa Fé – Município de Vinhedo – Estado de São Paulo.

A planta parcial da cidade abaixo, mostra o posicionamento do imóvel avaliando.



EMILIO F. DOS SANTOS
CREC/SP. nº 74333

TÉCNICO EM TRANSAÇÕES
IMOBILIÁRIAS

3.2- Características da região

O imóvel em questão, encontra-se em um condomínio de alto padrão da cidade de Vinhedo.

3.3- Acessibilidade

O acesso ao condomínio é bastante facilitado, sendo feito por vias pavimentadas, tendo acesso pela Rodovia Edenor João Tasca (Estrada Vinhedo – Itatiba).

3.4- Infra-estrutura urbana

O local em questão, é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, telefone, iluminação pública e domiciliar, guias e sarjetas, rede de esgoto, pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais, etc.

3.5- Topografia

A topografia apresentava-se com acentuado aclive.

3.6- Zoneamento

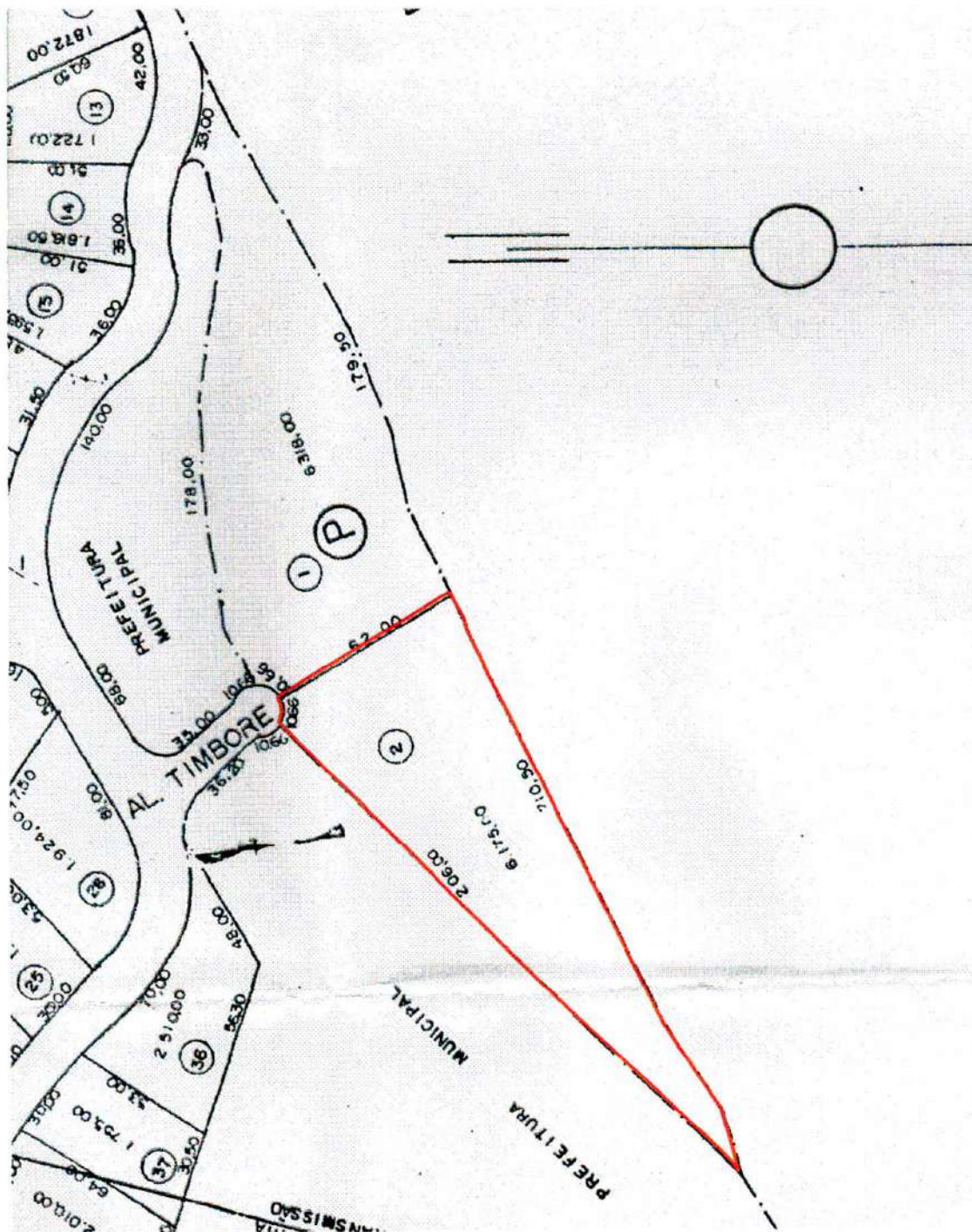
O imóvel está localizado na Zona S6 – Preservação Manancial.

3.7- Terreno

O terreno, apresenta formato irregular, encerrando uma área de **6.275,00 m²**, de acordo com o I.P.T.U – Exercício 2.008, juntado como **Anexo 03** e o quadro de área a seguir:

Frente para a Alameda Timboré	10,66 m
Divisa com área da Prefeitura Municipal de Vinhedo	206,00 m
Divisa com o Lote n.º 01	62,00 m
Fundos	210,50 m
ÁREA TOTAL	6.275,00 m²

3.7.1- Planta com o posicionamento do lote, bem como com as suas dimensões



3.8- Edificações

Não constam edificações no lote.

EMÍLIO F. DOS SANTOS
CREC/SP. nº 74333

3.9- Documentação fotográfica do imóvel

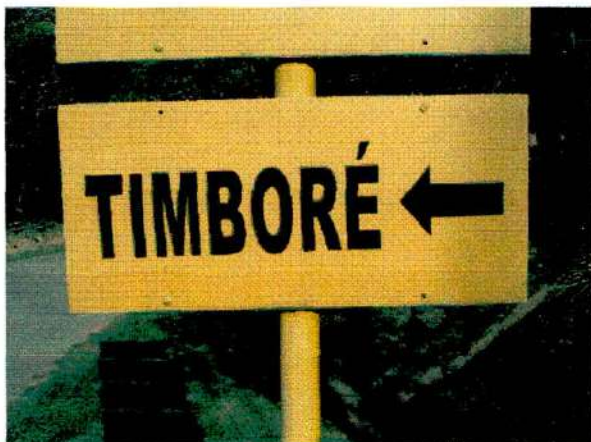


FOTO N.º 07- Detalhe da placa de identificação da rua, a qual situa-se o lote.



FOTO N.º 08- Vista da fachada do lote.



FOTO N.º 09- Tomada interna do lote.



FOTO N.º 10- Vista da fachada do lote.



FOTO N.º 11- Vista panorâmica da fachada do lote.

EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. n.º 74333



FOTO N.º 12- Aspecto interno do lote.

4.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO N.º 03

4.1- Localização

4.1.1- O imóvel em questão, situa-se na Alameda Tabajara – Lote n.º 12 – Quadra “S” – CEP: 13.280-000 – Inscrição Municipal n.º 01.167.012 – Condomínio Residencial Vale da Santa Fé – Município de Vinhedo – Estado de São Paulo.

A planta parcial da cidade abaixo, mostra o posicionamento do imóvel avaliando.



EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECVSP. nº 74333

4.2- Características da região

O imóvel em questão, encontra-se em um condomínio de alto padrão da cidade de Vinhedo.

4.3- Acessibilidade

O acesso ao condomínio é bastante facilitado, sendo feito por vias pavimentadas, tendo acesso pela Rodovia Edenor João Tasca (Estrada Vinhedo – Itatiba).

4.4- Infra-estrutura urbana

O local em questão, é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, telefone, iluminação pública e domiciliar, guias e sarjetas, rede de esgoto, pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais, etc.

4.5- Topografia

A topografia apresentava-se com acentuado declive.

4.6- Zoneamento

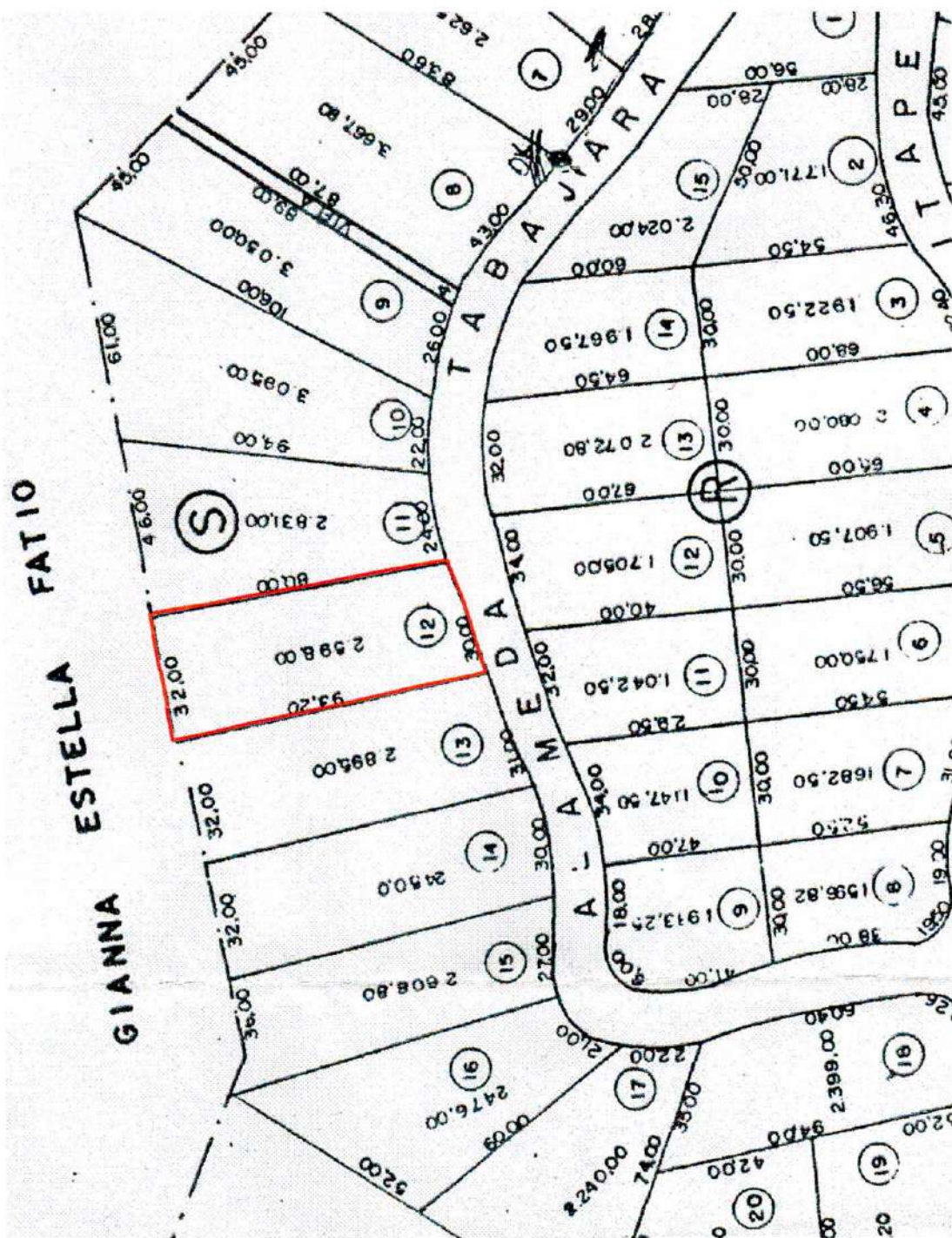
O imóvel está localizado na Zona S6 – Preservação Manancial.

4.7- Terreno

O terreno, apresenta formato irregular, encerrando uma área de **2.598,00 m²**, de acordo com o I.P.T.U – Exercício 2.008, juntado como **Anexo 04** e do quadro de área á seguir:

Frente para a Alameda Tabajara	30,00 m
Lateral direita (visto o imóvel da rua), divisa com o Lote n.º 11	80,00 m
Lateral esquerda, divisa com o Lote n.º 13	93,20 m
Fundos	32,00 m
ÁREA TOTAL	2.598,00 m²

4.7.1- Planta com o posicionamento do lote, bem como com as suas dimensões



4.3- Edificações

Não constam edificações no lote.

EMILIO F. DOS SANTOS
CREC/SP. nº 74333

4.9- Documentação fotográfica do imóvel

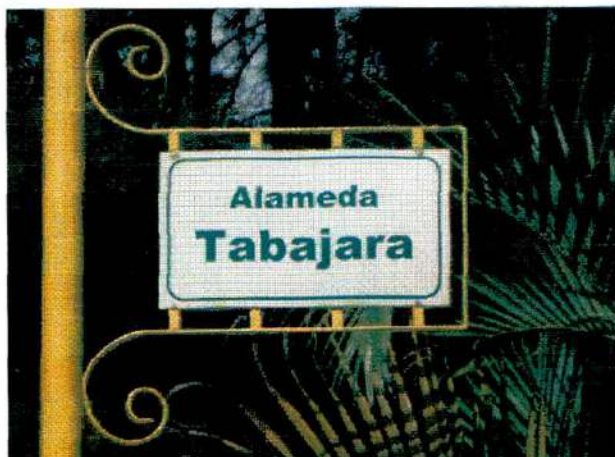


FOTO N.º 13- Detalhe da placa de identificação da rua, a qual situa-se o imóvel.



FOTO N.º 14- Tomada lateral da fachada do lote.



FOTO N.º 15- Aspecto interno do lote.



FOTO N.º 16- Tomada lateral da fachada do lote.



FOTO N.º 17- Vista lateral da fachada do lote, vendo-se a Alameda Tabajara.



FOTO N.º 18- Aspecto lateral da fachada do lote.



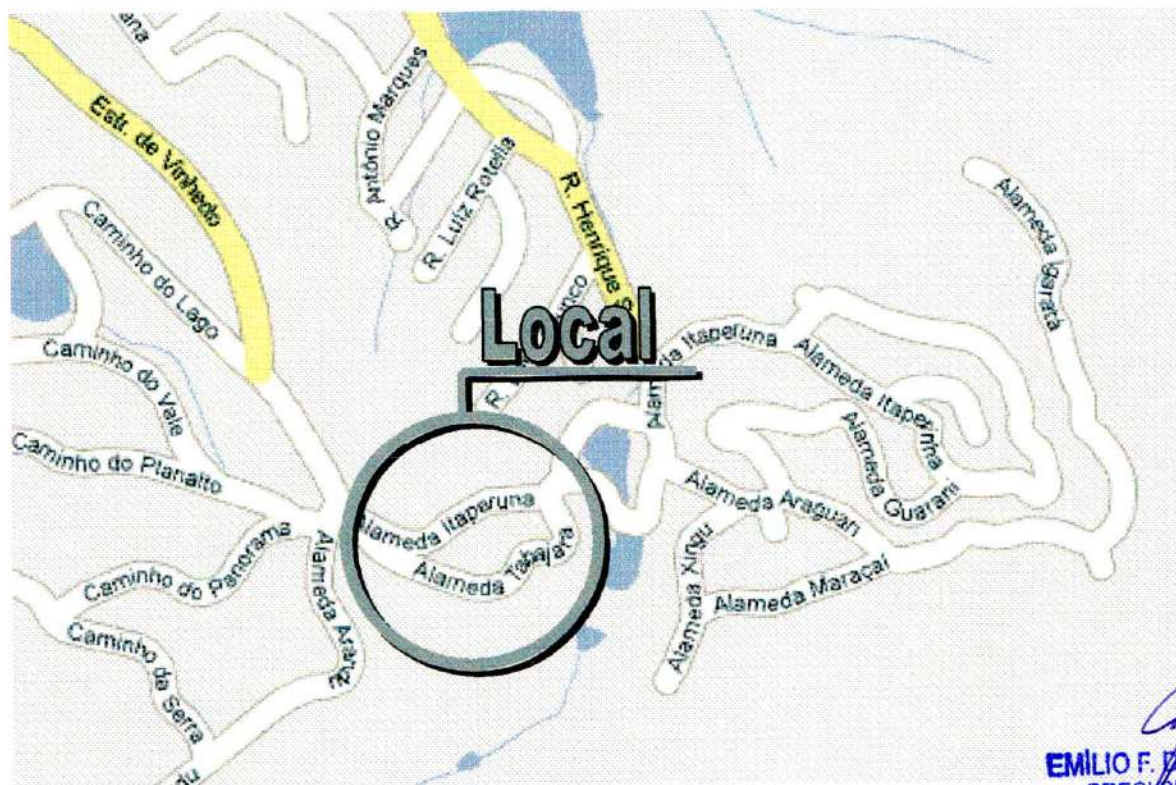
FOTO N.º 19- Tomada lateral da fachada do lote, vendo-se a Alameda Tabajara.

5.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO N.º 04

5.1- Localização

5.1.1- O imóvel em questão, situa-se na Alameda Tabajara – Lote n.º 13 – Quadra “S” – CEP: 13.280-000 – Inscrição Municipal n.º 01.167.013 – Condomínio Residencial Vale da Santa Fé – Município de Vinhedo – Estado de São Paulo.

A planta parcial da cidade abaixo, mostra o posicionamento do imóvel avaliando.



EMILIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. nº 74333

5.2- Características da região

O imóvel em questão, encontra-se em um condomínio de alto padrão da cidade de Vinhedo.

5.3- Acessibilidade

O acesso ao condomínio é bastante facilitado, sendo feito por vias pavimentadas, tendo acesso pela Rodovia Edenor João Tasca (Estrada Vinhedo – Itatiba).

5.4- Infra-estrutura urbana

O local em questão, é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, telefone, iluminação pública e domiciliar, guias e sarjetas, rede de esgoto, pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais, etc.

5.5- Topografia

A topografia apresentava-se com acentuado declive.

5.6- Zoneamento

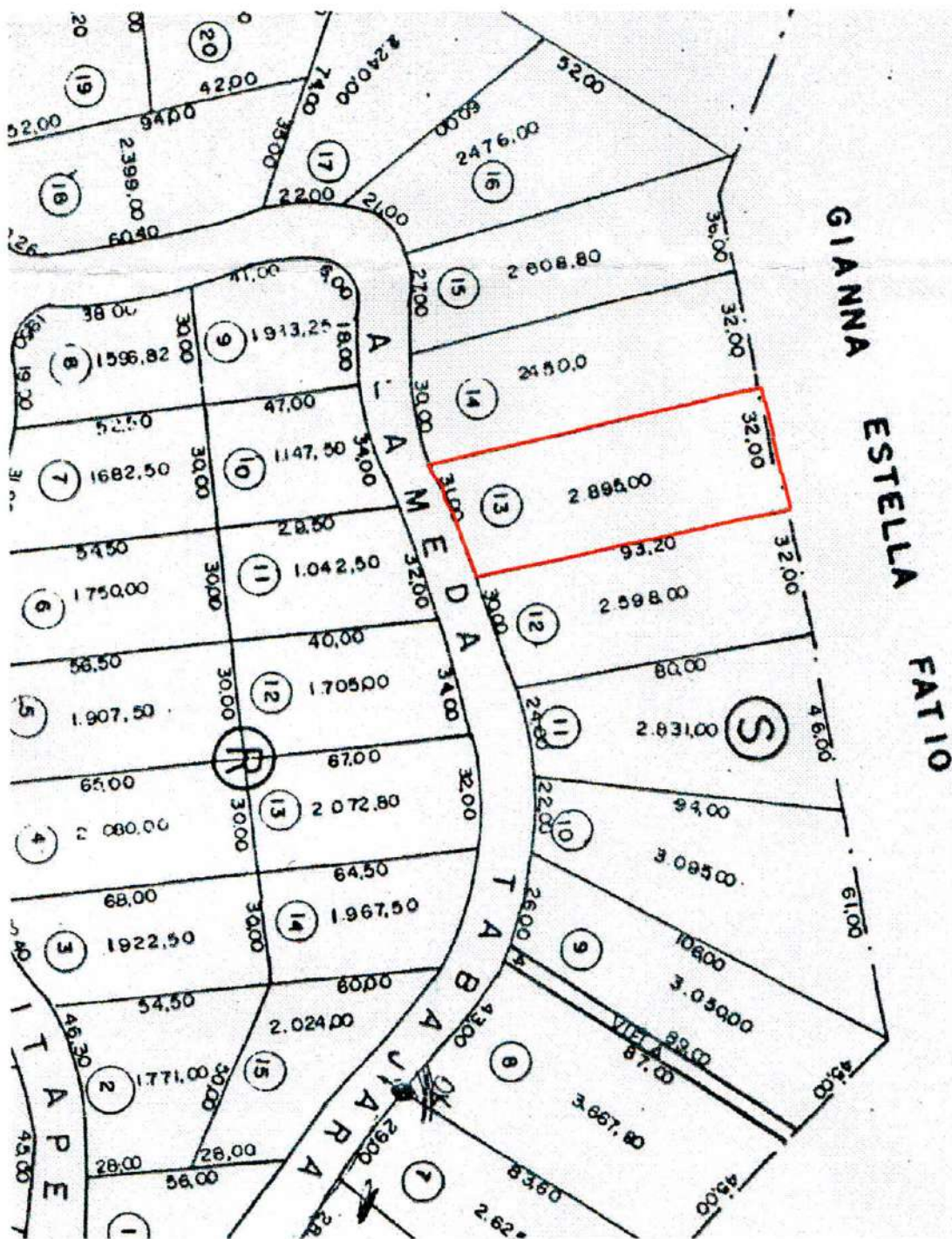
O imóvel está localizado na Zona S6 – Preservação Manancial.

5.7- Terreno

O terreno, apresenta formato irregular, encerrando uma área de **2.895,00 m²**, de acordo com o I.P.T.U – Exercício 2.008, juntado como **Anexo 02** e do quadro de área a seguir:

Frente para a Alameda Tabajara	31,00 m
Lateral direita (visto o imóvel da rua), divisa com o Lote n.º 12	93,20 m
Lateral esquerda, divisa com o Lote n.º 14	94,00 m
Fundos	32,00 m
ÁREA TOTAL	2.895,00 m²

5.7.1- Planta com o posicionamento do lote, bem como com as suas dimensões



5.8- Edificações

Não constam edificações no lote.

EMILIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP N.º 74333

5.9- Documentação fotográfica do imóvel

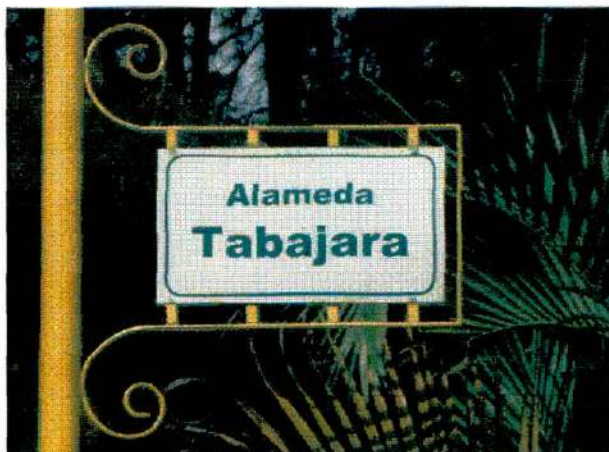


FOTO N.º 20- Detalhe da placa de identificação da rua, a qual situa-se o imóvel.



FOTO N.º 21- Tomada frontal do lote.



FOTO N.º 22- Aspecto interno do lote.



FOTO N.º 23- Tomada lateral da fachada do imóvel.



FOTO N.º 24- Tomada lateral da fachada do lote, vendo-se a Alameda Tabajara.



FOTO N.º 25- Vista lateral da fachada do imóvel.

6.0- PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENOS

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01



LOCAL: Alameda Tabajara – Quadra “S” – Lote n.º 14 – **Bairro:** Condomínio Vale Santa Fé – **Município:** Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Placa no local

OFERTANTE: Sr. Dib – Fone (19) 3856.8151

DATA: 14/10/2.008

- I.C. V: 1,736

ÁREA DO TERRENO: 2.450,00 m²

PREÇO: R\$ 147.000,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_1 = \frac{\text{R\$ } 147.000,00}{2.450,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_1 = \text{R\$ } 54,00/\text{m}^2$$

EMÍLIO FRANCISCO DOS SANTOS
CRECI/SP. n.º 74333

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02



LOCAL: Alameda Tabajara – Quadra “S” – Lote n.º 15 – **Bairro:** Condomínio Vale Santa Fé – **Município:** Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Placa no local

OFERTANTE: Imobiliária Camilo Imóveis – Sr. Camilo – Fone (19) 3886.6741 / 3856.8412 – CRECI/SP n.º 61.425 – Rua Manoel Matheus, 509 – Bairro Centro

DATA: 14/10/2.008

- I.C. V: 1,736

ÁREA DO TERRENO: 2.608,80 m²

PREÇO: R\$ 171.500,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_2 = \frac{\text{R\$ } 182.616,00}{2.608,80 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_2 = \text{R\$ } 63,00/\text{m}^2$$


EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. n.º 74333

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03



LOCAL: Alameda Tabajara – Quadra “S” – Lote n.º 16 – **Bairro:** Condomínio Vale Santa Fé – **Município:** Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Placa no local

OFERTANTE: Imobiliária Camilo Imóveis – Sr. Camilo – Fone (19) 3886.6741 / 3856.8412 – CRECI/SP n.º 61.425 – Rua Manoel Matheus, 509 – Bairro Centro

DATA: 14/10/2.008

- I.C. V: 1,736

ÁREA DO TERRENO: 2.476,00 m²

PREÇO: R\$ 173.320,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_3 = \frac{\text{R\$ } 173.320,00}{2.476,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_3 = \text{R\$ } 63,00/\text{m}^2$$


EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. n.º 74333

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04



LOCAL: Alameda Guarani – Quadra “L” – **Bairro:** Condomínio Vale Santa Fé –
Município: Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Placa no local

OFERTANTE: Sr. Dib – Fone (19) 3856.8151

DATA: 14/10/2.008 - **I.C. V:** 1,736

ÁREA DO TERRENO: 2.337,00 m²

PREÇO: R\$ 140.220,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

HOMOGENEIZAÇÃO:

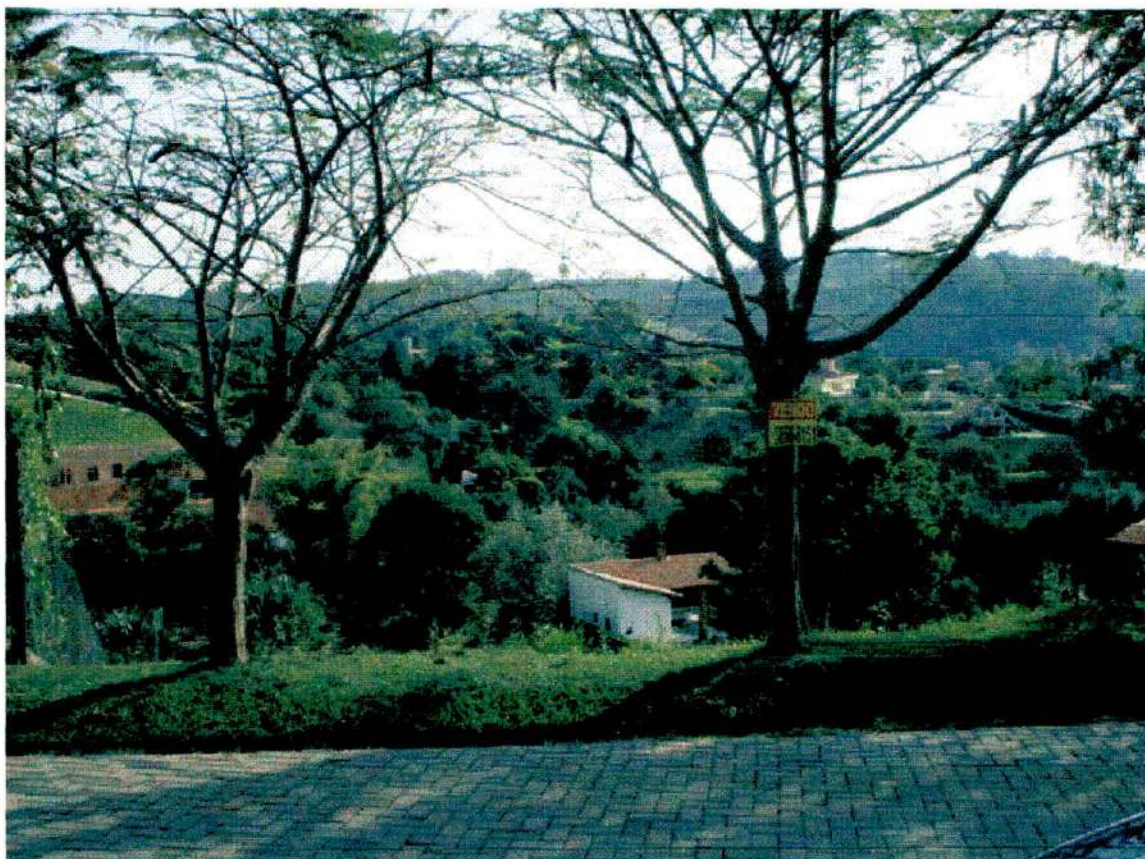
$$q_4 = \frac{\text{R\$ } 140.220,00}{2.337,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_4 = \text{R\$ } 54,00/\text{m}^2$$


EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. nº 74333

755

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05



LOCAL: Alameda Guarani – Quadra “L” – **Bairro:** Condomínio Vale Santa Fé –
Município: Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Placa no local

OFERTANTE: Sr. Dib – Fone (19) 3856.8151

DATA: 14/10/2.008 - **I.C. V:** 1,736

ÁREA DO TERRENO: 1.859,00 m²

PREÇO: R\$ 111.540,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_5 = \frac{\text{R\$ } 111.540,00}{1.859,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_5 = \text{R\$ } 54,00/\text{m}^2$$


EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. nº 74333

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 06



LOCAL: Alameda Guarani – Quadra “L” – **Bairro:** Condomínio Vale Santa Fé –
Município: Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Placa no local

OFERTANTE: Sr. Dib – Fone (19) 3856.8151

DATA: 14/10/2.008

- I.C. V: 1,736

ÁREA DO TERRENO: 2.534,00 m²

PREÇO: R\$ 152.040,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

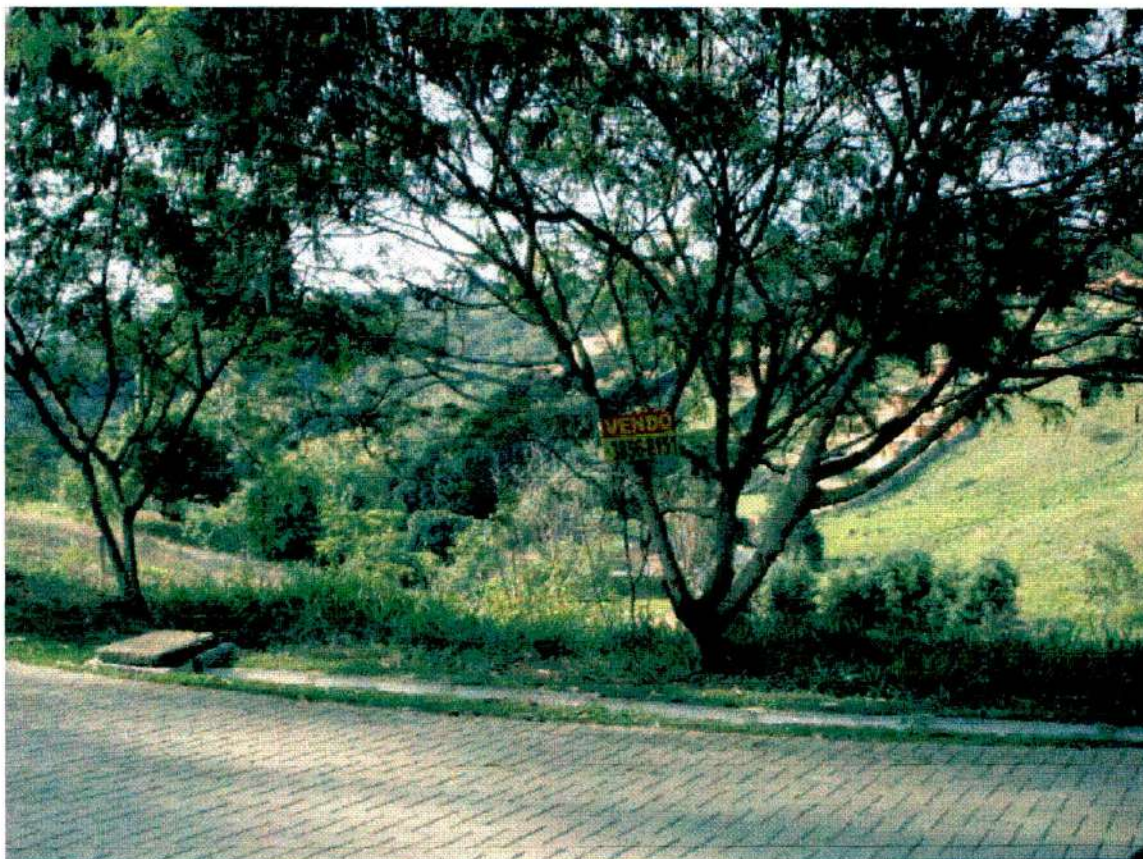
HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_6 = \frac{\text{R\$ } 152.040,00}{2.534,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_6 = \text{R\$ } 54,00/\text{m}^2$$


EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. nº 74333

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 07



LOCAL: Alameda Guarani – Quadra “L” – **Bairro:** Condomínio Vale Santa Fé –
Município: Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Placa no local

OFERTANTE: Sr. Dib – Fone (19) 3856.8151

DATA: 14/10/2.008

- I.C. V: 1,736

ÁREA DO TERRENO: 1.892,00 m²

PREÇO: R\$ 113.520,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_7 = \frac{\text{R\$ } 113.520,00}{1.892,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_7 = \text{R\$ } 54,00/\text{m}^2$$


EMÍLIO DOS SANTOS
CRECI/SP. nº 74333

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 08



LOCAL: Alameda Guarani, esq. com a Alameda Itaperuna – Quadra “M” – Lote n.º 27 –

Bairro: Condomínio Vale Santa Fé – **Município:** Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Placa no local

OFERTANTE: Imobiliária Pazim Imóveis – Sr. Alceu – Fone (19) 3876.5610 – CRECI/SP
n.º 52.315

DATA: 14/10/2.008

- I.C. V: 1,736

ÁREA DO TERRENO: 2.070,00 m²

PREÇO: R\$ 120.000,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_8 = \frac{\text{R\$ } 120.000,00}{2.070,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_8 = \text{R\$ } 52,17/\text{m}^2$$


EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. n.º 74333

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 09



LOCAL: Alameda Itaperuna – Quadra “M” – Lote n.º 26 – **Bairro:** Condomínio Vale Santa Fé – **Município:** Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Placa no local

OFERTANTE: Imobiliária Camilo Imóveis – Sr. Camilo – Fone (19) 3886.6741 / 3856.8412 – CRECI/SP n.º 61.425 – Rua Manoel Matheus, 509 – Bairro Centro

DATA: 14/10/2.008

- I.C. V: 1,736

ÁREA DO TERRENO: 1.980,00 m²

PREÇO: R\$ 118.800,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

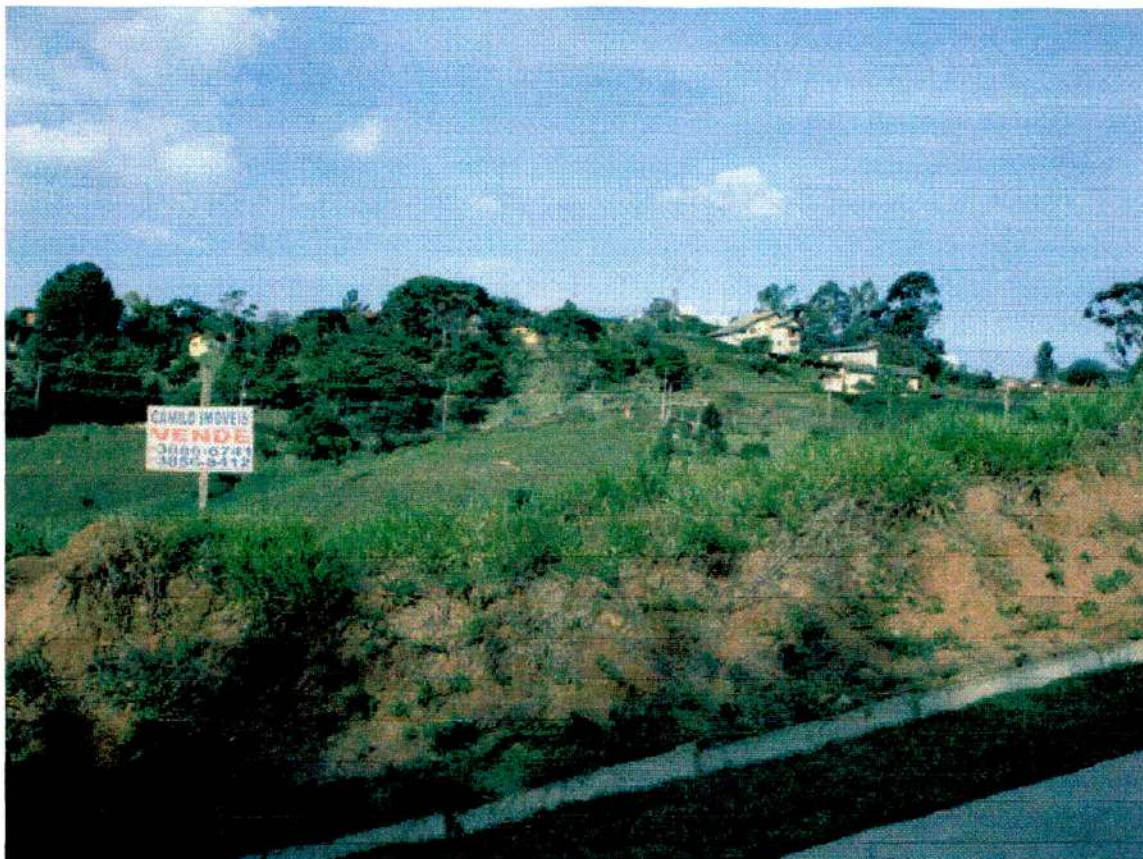
HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_9 = \frac{\text{R\$ } 118.800,00}{1.980,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_9 = \text{R\$ } 54,00/\text{m}^2$$


EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. nº 74333

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 10



LOCAL: Alameda Itaperuna – Quadra “L” – Lote n.º 26 – **Bairro:** Condomínio Vale Santa Fé – **Município:** Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Placa no local

OFERTANTE: Imobiliária Camilo Imóveis – Sr. Camilo – Fone (19) 3886.6741 / 3856.8412 – CRECI/SP n.º 61.425 – Rua Manoel Matheus, 509 – Bairro Centro

DATA: 14/10/2.008

- I.C. V: 1,736

ÁREA DO TERRENO: 1.835,50 m²

PREÇO: R\$ 110.130,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_{10} = \frac{\text{R\$ } 110.130,00}{1.835,50 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_{10} = \text{R\$ } 54,00/\text{m}^2$$


EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. n.º 74333

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 11

LOCAL: Alameda Tabajara – Quadra “S” – Lote n.º 17 – **Bairro:** Condomínio Vale Santa Fé –
Município: Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Placa no local

OFERTANTE: Imobiliária Camilo Imóveis – Sr. Camilo – Fone (19) 3886.6741 / 3856.8412 –
CRECI/SP n.º 61.425 – Rua Manoel Matheus, 509 – Bairro Centro

DATA: 14/10/2.008 - I.C. V: 1,736

ÁREA DO TERRENO: 2.240,00 m²

PREÇO: R\$ 156.800,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_{11} = \frac{R\$ 156.800,00}{2.240,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_{11} = R\$ 63,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 12

LOCAL: Alameda Tabajara – Quadra “G” – Lote n.º 08 – **Bairro:** Condomínio Vale Santa Fé –
Município: Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Placa no local

OFERTANTE: Imobiliária Camilo Imóveis – Sr. Camilo – Fone (19) 3886.6741 / 3856.8412 –
CRECI/SP n.º 61.425 – Rua Manoel Matheus, 509 – Bairro Centro

DATA: 14/10/2.008 - I.C. V: 1,736

ÁREA DO TERRENO: 6.550,00 m²

PREÇO: R\$ 400.000,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_{12} = \frac{R\$ 400.000,00}{6.550,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_{12} = R\$ 54,96/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 13

LOCAL: Condomínio Vale Santa Fé – **Município:** Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Site da imobiliária

OFERTANTE: Imobiliária Josué Tartari Imóveis – Sr. Gilberto – Fone (19) 3876.0021 – CRECI/SP n.º
12.195 – Av. Independência, n.º 5.538

DATA: 14/10/2.008 - I.C. V: 1,736

ÁREA DO TERRENO: 1.380,00 m²

PREÇO: R\$ 80.000,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_{13} = \frac{R\$ 80.000,00}{1.380,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_{13} = R\$ 52,17/\text{m}^2$$


EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP n.º 74333

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 14

LOCAL: Condomínio Vale Santa Fé – **Município:** Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Site da imobiliária

OFERTANTE: Imobiliária Josué Tartari Imóveis – Sr. Gilberto – Fone (19) 3876.0021 – CRECI/SP n.º 12.195 – Av. Independência, n.º 5.538

DATA: 14/10/2.008 - **I.C. V:** 1,736

ÁREA DO TERRENO: 1.325,00 m²

PREÇO: R\$ 90.000,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_{14} = \frac{\text{R\$ } 90.000,00}{1.325,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_{14} = \text{R\$ } 61,13/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 15

LOCAL: Condomínio Vale Santa Fé – **Município:** Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Site da imobiliária

OFERTANTE: Imobiliária Josué Tartari Imóveis – Sr. Gilberto – Fone (19) 3876.0021 – CRECI/SP n.º 12.195 – Av. Independência, n.º 5.538

DATA: 14/10/2.008 - **I.C. V:** 1,736

ÁREA DO TERRENO: 2.625,00 m²

PREÇO: R\$ 150.000,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_{15} = \frac{\text{R\$ } 150.000,00}{2.625,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_{15} = \text{R\$ } 51,43/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 16

LOCAL: Condomínio Vale Santa Fé – **Município:** Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Site da imobiliária

OFERTANTE: Imobiliária Pazim Imóveis – Sr. Alceu – Fone (19) 3876.5610 / 3876.4536 – CRECI/SP n.º 52.315

DATA: 14/10/2.008 - **I.C. V:** 1,736

ÁREA DO TERRENO: 1.568,00 m²

PREÇO: R\$ 100.000,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_{16} = \frac{\text{R\$ } 100.000,00}{1.568,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_{16} = \text{R\$ } 57,40/\text{m}^2$$


EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. n.º 74333

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 17

LOCAL: Condomínio Vale Santa Fé – **Município:** Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Site da imobiliária

OFERTANTE: Imobiliária Pazim Imóveis – Sr. Alceu – Fone (19) 3876.5610 / 3876.4536 – CRECI/SP n.º 52.315

DATA: 14/10/2.008

- I.C. V: 1,736

ÁREA DO TERRENO: 1.984,00 m²

PREÇO: R\$ 120.000,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_{17} = \frac{R\$ 120.000,00}{1.984,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_{17} = R\$ 54,44/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 18

LOCAL: Condomínio Vale Santa Fé – **Município:** Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Site da imobiliária

OFERTANTE: Imobiliária Pazim Imóveis – Sr. Alceu – Fone (19) 3876.5610 / 3876.4536 – CRECI/SP n.º 52.315

DATA: 14/10/2.008

- I.C. V: 1,736

ÁREA DO TERRENO: 1.860,00 m²

PREÇO: R\$ 130.000,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_{18} = \frac{R\$ 130.000,00}{1.860,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_{18} = R\$ 62,90/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 19

LOCAL: Condomínio Vale Santa Fé – **Município:** Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Site da imobiliária

OFERTANTE: Imobiliária Pazim Imóveis – Sr. Alceu – Fone (19) 3876.5610 / 3876.4536 – CRECI/SP n.º 52.315

DATA: 14/10/2.008

- I.C. V: 1,736

ÁREA DO TERRENO: 2.850,00 m²

PREÇO: R\$ 130.000,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_{19} = \frac{R\$ 130.000,00}{2.850,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_{19} = R\$ 41,05/\text{m}^2$$


EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. nº 74333

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 20

LOCAL: Condomínio Vale Santa Fé – **Município:** Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Site da imobiliária

OFERTANTE: Imobiliária Pazim Imóveis – Sr. Alceu – Fone (19) 3876.5610 / 3876.4536 – CRECI/SP n.º 52.315

DATA: 14/10/2.008

- I.C. V: 1,736

ÁREA DO TERRENO: 2.800,00 m²

PREÇO: R\$ 180.000,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_{20} = \frac{R\$ 180.000,00}{2.800,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_{20} = R\$ 57,86/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 21

LOCAL: Condomínio Vale Santa Fé – **Município:** Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Site da imobiliária

OFERTANTE: Imobiliária Pazim Imóveis – Sr. Alceu – Fone (19) 3876.5610 / 3876.4536 – CRECI/SP n.º 52.315

DATA: 14/10/2.008

- I.C. V: 1,736

ÁREA DO TERRENO: 6.000,00 m²

PREÇO: R\$ 300.000,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_{21} = \frac{R\$ 300.000,00}{6.000,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_{21} = R\$ 45,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 22

LOCAL: Condomínio Vale Santa Fé – **Município:** Vinhedo – **Estado:** São Paulo

FONTE: Site da imobiliária

OFERTANTE: Imobiliária Pazim Imóveis – Sr. Alceu – Fone (19) 3876.5610 / 3876.4536 – CRECI/SP n.º 52.315

DATA: 14/10/2.008

- I.C. V: 1,736

ÁREA DO TERRENO: 6.300,00 m²

PREÇO: R\$ 300.000,00 à vista

TOPOGRAFIA: Declive

HOMOGENEIZAÇÃO:

$$q_{22} = \frac{R\$ 300.000,00}{6.300,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_{22} = R\$ 42,86/\text{m}^2$$


EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP n.º 74333

I- ANÁLISE E RESUMO

ELEMENTO COMPARATIVO N.º	R\$/m²
01	54,00
02	63,00
03	63,00
04	54,00
05	54,00
06	54,00
07	54,00
08	52,17
09	54,00
10	54,00
11	63,00
12	54,96
13	52,17
14	61,13
15	51,43
16	57,40
17	54,44
18	62,90
19	41,05
20	57,86
21	45,00
22	42,86
SOMA	1.200,37

I.1- MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (M)

$$M = \frac{\text{R\$ } 1.200,37}{22}$$

$$M = \text{R\$ } 54,56/\text{m}^2$$

I.2- PRIMEIRA MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (M_s)

Limite superior (+30%)	R\$ 70,93/m²
Limite inferior (-30%)	R\$ 38,19/m²

Como todos os Elementos Comparativos se encontram dentro dos limites supra, a média aritmética simples se confunde com a média aritmética saneada:

$$M_s = \text{R\$ } 54,56/\text{m}^2$$

(VÁLIDO PARA OUTUBRO DE 2.008)


EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. nº 74333

7.0- METODOLOGIA

7.1- Para a apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, preconizado na NBR n.º 14.653-2, na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.005 e no Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.007.

7.2- Nas avaliações de imóveis existem fundamentalmente quatro métodos básicos de cálculo a saber:

“- O comparativo de dados de mercado

- O Involutivo

- O Evolutivo

- O de custo

- O dos preços de venda

- O de capitalização de renda.”

Os quais por vezes se apresentam com algumas variantes nos casos particulares.

7.3- Método comparativo de dados de mercado

Consiste em que se determine o valor do objeto avaliando, comparando-o com outros similares, através de suas características semelhantes e admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham valor igual ou guardem proporcionalidade linear.

No comparativo, a comparação entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as considerações e características intrínsecas de cada um, e adaptando-se as diversas condições através de fórmulas próprias.

Consideram-se também conforme o caso, os fatores de transposição, testada e profundidade, atualização e outros.

7.4- Método Involutivo

Baseado em identificar o valor do mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

7.5- Método Evolutivo

Constitui-se identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

7.6- Método de custo, reposição, substituição ou reprodução

Baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados, visando à obtenção de preço da construção.

Para o terreno lança-se mão do método comparativo e da precisão de encargos.

7.7- Método dos preços de venda

Os preços unitários são obtidos da seguinte forma:

- Deduzindo o valor total da venda do imóvel, o correspondente ao terreno, este apurado pelos métodos e critérios das "Normas".
- Dividindo-se os resultados dessa subtração pela área construída do prédio."

Nessas condições, todas as parcelas adicionais, tais como: despesas financeiras, lucro e remuneração do empreendedor encontram-se embutidos nos custos unitários apurados.

Esse método é relativamente novo, e foi formulado por uma Comissão de Peritos, nomeada para tal fim pelos M. M. Juizes das Varas da Fazenda Municipal da Capital, através do Provimento n.º 02/86.

O estudo em questão denomina-se Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.007.

7.8- Método da capitalização da renda

Finalmente o Método da capitalização renda, apura o valor do imóvel pela capitalização de sua renda real, prevista ou líquida como se fosse aplicada no mercado normal mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação.

Dada a sua grande sensibilidade, posto que, em havendo pequenas oscilações das taxas empregadas, apresentam grandes variações no valor obtido, este método é particularmente empregado para o controle dos demais.

7.9- No caso vertente, foram utilizados os métodos e critérios mais recomendados a saber:

7.9.1- O Método Comparativo de Dados de Mercado, para apuração do valor do terreno.

7.9.2- O Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.007, para avaliação das edificações.

8.0- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL N.º 01

8.1- Conceituação

- a) O valor do terreno, conforme mencionamos no capítulo anterior (item 7.3), será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;
- b) A pesquisa de valores relacionada no **Capítulo 6.0**, foi alicerçada em imóveis (terrenos), pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel, os quais foram homogeneizados adequadamente, conduziram a um valor básico de **R\$ 54,56/m²** – válido para Outubro de 2.008;
- c) Os elementos provenientes de ofertas, sofreram a redução de **10% (dez por cento)** em seu preço, evitando-se dessa forma a superestimativa natural contida nas mesmas e no caso de transação não houve qualquer deságio;

8.2- Valor do terreno

O valor do terreno, será dado através da seguinte expressão algébrica:

$$V_T = A_T \times V_U$$

Onde:

V_T = valor do terreno (procurado)

A_T = área do terreno = 6.318,00 m²

V_U = preço unitário básico do terreno = R\$ 54,56/m² – **Capítulo 6.0**

Substituindo teremos:

$$V_T = 6.318,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 54,56/\text{m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 344.710,08$$

(VÁLIDO PARA OUTUBRO DE 2.008).


EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. nº 74333

9.0- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL N.º 02

9.1- Conceituação

- a) O valor do terreno, conforme mencionamos no capítulo anterior (item 7.3), será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;
- b) A pesquisa de valores relacionada no **Capítulo 6.0**, foi alicerçada em imóveis (terrenos), pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel, os quais foram homogeneizados adequadamente, conduziram a um valor básico de **R\$ 54,56/m²** – válido para Outubro de 2.008;
- c) Os elementos provenientes de ofertas, sofreram a redução de **10% (dez por cento)** em seu preço, evitando-se dessa forma a superestimativa natural contida nas mesmas e no caso de transação não houve qualquer deságio;

9.2- Valor do terreno

O valor do terreno, será dado através da seguinte expressão algébrica:

$$V_T = A_T \times V_U$$

Onde:

V_T = valor do terreno (procurado)

A_T = área do terreno = 6.275,00 m²

V_U = preço unitário básico do terreno = R\$ 54,56/m² – **Capítulo 6.0**

Substituindo teremos:

$$V_T = 6.275,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 54,56/\text{m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 342.364,00$$

(VÁLIDO PARA OUTUBRO DE 2.008).

EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP, nº 74333

10.0- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL N.º 03

10.1- Conceituação

- a) O valor do terreno, conforme mencionamos no capítulo anterior (item 7.3), será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;
- b) A pesquisa de valores relacionada no **Capítulo 6.0**, foi alicerçada em imóveis (terrenos), pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel, os quais foram homogeneizados adequadamente, conduziram a um valor básico de **R\$ 54,56/m²** – válido para Outubro de 2.008;
- c) Os elementos provenientes de ofertas, sofreram a redução de **10% (dez por cento)** em seu preço, evitando-se dessa forma a superestimativa natural contida nas mesmas e no caso de transação não houve qualquer deságio;

10.2- Valor do terreno

O valor do terreno, será dado através da seguinte expressão algébrica:

$$V_T = A_T \times V_U$$

Onde:

V_T = valor do terreno (procurado)

A_T = área do terreno = 2.598,00 m²

V_U = preço unitário básico do terreno = R\$ 54,56/m² – **Capítulo 6.0**

Substituindo teremos:

$$V_T = 2.598,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 54,56/\text{m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 141.746,88$$

(VÁLIDO PARA OUTUBRO DE 2.008).


EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. nº 74333

11.0- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL N.º 04

11.1- Conceituação

- a) O valor do terreno, conforme mencionamos no capítulo anterior (item 7.3), será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;
- b) A pesquisa de valores relacionada no **Capítulo 6.0**, foi alicerçada em imóveis (terrenos), pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel, os quais foram homogeneizados adequadamente, conduziram a um valor básico de **R\$ 54,56/m²** – válido para Outubro de 2.008;
- c) Os elementos provenientes de ofertas, sofreram a redução de **10% (dez por cento)** em seu preço, evitando-se dessa forma a superestimativa natural contida nas mesmas e no caso de transação não houve qualquer deságio;

11.2- Valor do terreno

O valor do terreno, será dado através da seguinte expressão algébrica:

$$V_T = A_T \times V_U$$

Onde:

V_T = valor do terreno (procurado)

A_T = área do terreno = 2.895,00 m²

V_U = preço unitário básico do terreno = R\$ 54,56/m² – **Capítulo 6.0**

Substituindo teremos:

$$V_T = 2.895,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 54,56/\text{m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 157.951,20$$

(VÁLIDO PARA OUTUBRO DE 2.008).


EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP, n.º 74333

12.0- VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

a) Valor total do imóvel n.º 01	R\$ 344.710,08
b) Valor total do imóvel n.º 02	R\$ 342.364,00
c) Valor total do imóvel n.º 03	R\$ 141.746,88
d) Valor total do imóvel n.º 04	R\$ 157.951,20
e) VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS	R\$ 986.772,16

(VÁLIDO PARA OUTUBRO DE 2.008)

13.0- QUESITOS DAS PARTES

Não constam dos autos.

14.0- ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação, digitado em **42 (quarenta e duas)** páginas, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo signatário. Acompanham **05 (cinco)** anexos.

Vinhedo, 27 de Outubro de 2.008.


EMÍLIO FRANCISCO DOS SANTOS
- CRECI/SP n.º: 74.333 -

ANEXO 01

**PORTARIA N.º 3.200/06 - CONSELHO
REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**


EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. nº 74333



CRECI – 2ª Região

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS



CRECI – SÃO PAULO

PORTARIA Nº 3200/2006

O Presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 2ª. Região, no exercício regular de suas atribuições legais e regimentais,

Considerando as diversas consultas e requerimentos provenientes do Poder Judiciário do Estado de São Paulo, solicitando a indicação de Corretores de Imóveis para atuarem como Peritos Judiciais nas causas afetas às Varas de origem;

Considerando a existência de grande número de profissionais tecnicamente preparados para apresentar pareceres e laudos de avaliação de imóveis, no padrão das normas da ABNT, em atendimento às exigências no campo judicial;

Considerando, entretanto, que a maioria destes profissionais suscita dúvidas junto a este Conselho sobre o valor dos honorários a serem cobrados, o que implica constantes reuniões da Diretoria e dos Grupos de Trabalho encarregados da análise da questão, sobrecarregando a pauta normal dos trabalhos;

Considerando por fim, a necessidade de salvaguardar o interesse dos Corretores de Imóveis, bem como de regulamentar e disciplinar a adequada remuneração dos profissionais convocados para atuar na condição de Assistentes Técnicos ou Peritos Judiciais;

RESOLVE:

Art. 1º - Estabelecer uma "Tabela de Honorários" com base naquela editada pela Procuradoria Geral do Estado de São Paulo, (PGE nº 32 de 30.11.2004), que prevê o pagamento aos senhores Peritos Judiciais pelos trabalhos realizados em processos na chamada "Justiça Gratuita".

Art. 2º - A presente tabela deverá ser utilizada pelos Corretores de Imóveis, como valor mínimo a ser cobrado em trabalhos decorrentes de laudos de avaliação de imóveis em processos judiciais, na condição de Perito nomeado pelo Juiz da causa.

§ 1º - Caberá ao profissional apresentar um orçamento preliminar de seus honorários, justificando os valores assinalados e requerendo ao Juiz da Causa, após manifestação das partes envolvidas no processo, o arbitramento definitivo e o depósito prévio de seus honorários.

§ 2º - Na eventualidade de não se fazer possível determinar com exatidão a extensão e o custo dos trabalhos, ou em casos de maior complexidade, deverá o Corretor de Imóveis apresentar um valor de honorários provisório, a ser complementado quando da apresentação do parecer ou do laudo.

Art. 3º - Quando funcionar como Assistente Técnico, a contratação dos honorários deverá ser negociada diretamente com a parte interessada, recomendando-se a previsão de um adiantamento equivalente a 30% sobre o valor total ajustado, para fazer frente às despesas na elaboração do parecer.

Art. 4º - Os honorários deverão ser estabelecidos em função do tempo demandado para a execução e apresentação do parecer ou laudo, tomando-se por base um valor equivalente a R\$ 108,00 (cento e oito reais) por hora efetivamente gasta em vistorias,



CRECI – 2ª Região

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS



CRECI – SÃO PAULO

viagens e/ou deslocamentos, juntada de documentos, estudos e outras atividades indispensáveis à realização do trabalho.

- Art. 5º -** A tabela em anexo aplica-se, única e exclusivamente, aos trabalhos realizados com base nas Normas 14.653-2 e 14.653-3, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, sendo que, eventuais dúvidas decorrentes da aplicação deste normativo, deverão ser submetidas à análise da Diretoria do Conselho.
- Art. 6º** Fica convencionado que o Corretor de Imóveis que realizar a avaliação de um determinado bem de raiz, estará impedido de intermediar a venda do referido imóvel pelo prazo de seis meses, contados do término da prestação do serviço, exceto nos casos em que a parte contratante de seus serviços manifeste de forma expressa a preferência para que tal imóvel seja por ele comercializado.
- Art. 7º -** Esta Portaria entra em vigor nesta data e revoga disposições em contrário.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2006.

José Augusto Viana Neto
Presidente


EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP, nº 74333



CRECI – 2ª Região

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS



CRECI – SÃO PAULO

TABELA I
AVALIAÇÕES PARA FINS DE LOCAÇÃO

***** VALOR DA LOCAÇÃO *****	HONORÁRIOS
até R\$ 2.500,00	100%
de R\$ 2.501,00 até R\$ 4.000,00	95%
de R\$ 4.001,00 até R\$ 5.500,00	90%
de R\$ 5.501,00 até R\$ 7.000,00	85%
de R\$ 7.001,00 até R\$ 8.500,00	80%
de R\$ 8.501,00 até R\$ 10.000,00	75%
de R\$ 10.001,00 até R\$ 11.500,00	70%
de R\$ 11.501,00 até R\$ 12.500,00	65%
de R\$ 12.501,00 até R\$ 15.000,00	60%
de R\$ 15.001,00 até R\$ 20.000,00	50%
de R\$ 20.001,00 até R\$ 25.000,00	55%

O percentual para cálculo dos honorários, deverá ser aplicado sobre o valor encontrado para a locação. Para locações de valor superior a R\$ 25.001,00, justificar o percentual de acordo com a complexidade do trabalho.

TABELA II
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

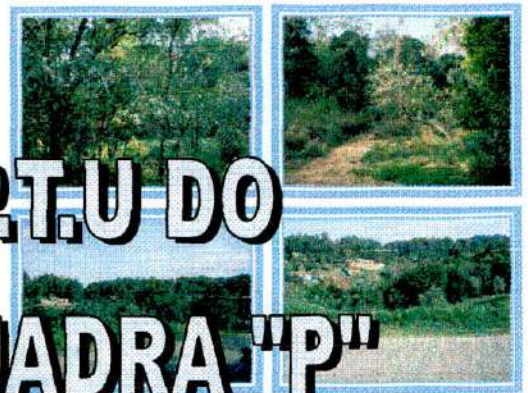
***** VALOR DO IMÓVEL *****	HONORÁRIOS
até R\$ 35.000,00	R\$ 882,63
de R\$ 35.001,00 até R\$ 45.000,00	R\$ 970,89
de R\$ 45.001,00 até R\$ 55.000,00	R\$ 1.067,98
de R\$ 55.001,00 até R\$ 65.000,00	R\$ 1.174,78
de R\$ 65.001,00 até R\$ 75.000,00	R\$ 1.292,25
de R\$ 75.001,00 até R\$ 85.000,00	R\$ 1.421,48
de R\$ 85.001,00 até R\$ 105.000,00	R\$ 1.627,50
de R\$ 105.001,00 até R\$ 110.000,00	R\$ 1.719,66
de R\$ 110.001,00 até R\$ 120.000,00	R\$ 1.837,59
de R\$ 120.001,00 até R\$ 130.000,00	R\$ 1.935,67
de R\$ 130.001,00 até R\$ 140.000,00	R\$ 2.024,13
de R\$ 140.001,00 até R\$ 150.000,00	R\$ 2.106,40
de R\$ 150.001,00 até R\$ 200.000,00	R\$ 2.466,23
de R\$ 200.001,00 até R\$ 250.000,00	R\$ 2.779,25
de R\$ 250.001,00 até R\$ 300.000,00	R\$ 3.065,83
de R\$ 300.001,00 até R\$ 400.000,00	R\$ 3.589,50
de R\$ 400.001,00 até R\$ 500.000,00	R\$ 4.069,69
de R\$ 500.001,00 até R\$ 600.000,00	R\$ 4.520,08
de R\$ 600.001,00 até R\$ 700.000,00	R\$ 4.948,12
de R\$ 700.001,00 até R\$ 800.000,00	R\$ 5.358,46
de R\$ 800.001,00 até R\$ 900.000,00	R\$ 5.754,24
de R\$ 900.001,00 até R\$ 1.000.000,00	R\$ 6.137,73
de R\$ 1.000.001,00 até R\$ 1.500.000,00	R\$ 7.919,12
de R\$ 1.500.001,00 até R\$ 2.000.000,00	R\$ 9.544,10
de R\$ 2.000.001,00 até R\$ 3.000.000,00	R\$ 12.505,98
de R\$ 3.000.001,00 até R\$ 4.000.000,00	R\$ 15.217,28
de R\$ 4.000.001,00 até R\$ 5.000.000,00	R\$ 17.757,94
de R\$ 5.000.001,00 até R\$ 10.000.000,00	R\$ 28.973,48

EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. nº 74333

Valores superiores aos acima previstos deverão ser obtidos mediante aplicação de simples regra de três.

ANEXO 02

ESPELHO DO I.P.T.U DO LOTE N.º 01 DA QUADRA "P"



EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. nº 74333

PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - SEÇÃO DE ADM. TRIBUTÁRIA - IPTU				CÔD. MUNICÍPIO 714-6	EXERCÍCIO 2008
PROPRIETÁRIO: DIB MOHAMAD HAZABI CONTRIBUINTE:				IDENTIFICAÇÃO 01.160.002	No. DO AVISO 001.473
ENDEREÇO DE ENTREGA AL ARAGUARI 53 RES. VALE SANTA FE VINHEDO SP 13280-000				VALORES LANÇADOS EM R\$ Imposto Territorial.....: 1.767,19 Imposto Predial.....: 0,00 Taxa de Iluminação Pública.....: 0,00 Taxa de Remoção de Lixo.....: 0,00 Total.....: 1.767,19	
LOCAL DO IMÓVEL AL TIMBORE RES VALE DA SANTA FE VINHEDO - SP 13280-000 Lote: 01 Quadra: P					
PARCELA ÚNICA - 1a.OPÇÃO - R\$ 1.590,47	VENCIMENTO ÚNICA - 1a.OPÇÃO 15/01/2008	ÁREA CONSTRUÍDA 0,00	VALOR VENAL DO PRÉDIO - R\$ 0,00		
PARCELA ÚNICA - 2a.OPÇÃO - R\$ 1.678,83	VENCIMENTO ÚNICA - 2a.OPÇÃO 15/02/2008	TESTADA 10,66	VALOR VENAL DO TERRENO - R\$ 73.633,00		
VALOR DA PARCELA - R\$ 147,26	ÁREA DO TERRENO 6.318,00	QUANTIDADE DE PARCELAS 12			

OBSERVAÇÕES

1. As parcelas em dia deste carnê poderão ser pagas em qualquer Agência Bancária ou Casas Lotéricas, **após o vencimento somente poderão ser pagas nas Agências do Banco Banespa.**
2. O lançamento do IPTU não implica no reconhecimento de direitos sobre o terreno ou a regularização de suas benfeitorias.
3. Qualquer alteração referente ao imóvel deve ser comunicada a Seção de Cadastro Imobiliário da Prefeitura (SECRETARIA DA FAZENDA).
4. Prazo para reclamações: 15 (quinze) dias após a entrega deste carnê.
5. O pagamento das parcelas deste carnê não quita débitos anteriores.
6. O extravio deste carnê exigirá emissão de 2a.via que somente será fornecida mediante requerimento e pagamento das respectivas taxas.
7. Em caso de dúvida, ligue para (0xx19) 3826-7842 / 7843 / 7844 / 7883, Seção de Administração Tributária.

EMILIO J. DOS SANTOS
 CRC/SP. nº 74333

ANEXO 03

ESPELHO DO I.P.T.U DO LOTE N.º 02 DA QUADRA "P"




EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. nº 74333

PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - SEÇÃO DE ADM. TRIBUTÁRIA - IPTU				CÔD. MUNICÍPIO 714-6	EXERCÍCIO 2008
PROPRIETÁRIO: DIB MOHAMAD HALABI CONTRIBUINTE:				IDENTIFICAÇÃO 01.160.001	Nº. DO AVISO 001.472
ENDEREÇO DE ENTREGA AL.Araguari 53 RES.VALE SANTA FE VINHEDO SP 13280-000				VALORES LANÇADOS EM R\$ Imposto Territorial.....: 1.755,17 Imposto Predial.....: 0,00 Taxa de Iluminação Pública....: 0,00 Taxa de Remoção de Lixo.....: 0,00 Total.....: 1.755,17	
LOCAL DO IMÓVEL AL TIMBORE RES VALE DA SANTA FE VINHEDO - SP 13280-000 Lote: 2 Quadra: P					
PARCELA ÚNICA - 1a.OPÇÃO - R\$ 1.579,65	VENCIMENTO ÚNICA - 1a.OPÇÃO 15/01/2008	ÁREA CONSTRUÍDA 0,00	VALOR VENAL DO PRÉDIO - R\$ 0,00		
PARCELA ÚNICA - 2a.OPÇÃO - R\$ 1.667,41	VENCIMENTO ÚNICA - 2a.OPÇÃO 15/02/2008	TESTADA 10,66	VALOR VENAL DO TERRENO - R\$ 73.132,00		
VALOR DA PARCELA - R\$ 146,26	ÁREA DO TERRENO 6.275,00	QUANTIDADE DE PARCELAS 12			

OBSERVAÇÕES

1. As parcelas em dia deste carnê poderão ser pagas em qualquer Agência Bancária ou Casas Lotéricas, **após o vencimento somente poderão ser pagas nas Agências do Banco Banespa.**
2. O lançamento do IPTU não implica no reconhecimento de direitos sobre o terreno ou a regularização de suas benfeitorias.
3. Qualquer alteração referente ao imóvel deve ser comunicada a Seção de Cadastro Imobiliário da Prefeitura (SECRETARIA DA FAZENDA).
4. Prazo para reclamações: 15 (quinze) dias após a entrega deste carnê.
5. O pagamento das parcelas deste carnê não quita débitos anteriores.
6. O extravio deste carnê exigirá emissão de 2a.via que somente será fornecida mediante requerimento e pagamento das respectivas taxas.
7. Em caso de dúvida, ligue para (0xx19) 3826-7842 / 7843 / 7844 / 7883, Seção de Administração Tributária.

EMILIO DOS SANTOS
CRECI/SP. nº 74333

Est

ANEXO 04

ESPELHO DO I.P.T.U DO LOTE N.º 12 DA QUADRA "S"



EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. nº 74333

PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - SEÇÃO DE ADM. TRIBUTÁRIA - IPTU				Cód. Município 714-6	Exercício 2008
PROPRIETÁRIO: DIB MOHAMAD HALABI				IDENTIFICAÇÃO 01.167.012	No. DO AVISO 001.575
CONTRIBUINTE:				VALORES LANÇADOS EM R\$	
ENDEREÇO DE ENTREGA PCA COSMOPOLITA 18 ALTO PINHEIROS SAO PAULO sp 04277-030				Imposto Territorial.....: 1.090,01	
LOCAL DO IMÓVEL AL TABAJARA 0000SN RES VALE DA SANTA FE VINHEDO - SP 13280-000 Lote: 12 Quadra: S				Imposto Predial.....: 0,00	
PARCELA ÚNICA - 1a.OPÇÃO - R\$ 981,00	VENCIMENTO ÚNICA - 1a.OPÇÃO 15/01/2008	ÁREA CONSTRUÍDA 0,00	VALOR VENAL DO PRÉDIO - R\$ 0,00	Taxa de Iluminação Pública.....: 0,00	
PARCELA ÚNICA - 2a.OPÇÃO - R\$ 1.035,50	VENCIMENTO ÚNICA - 2a.OPÇÃO 15/02/2008	TESTADA 30,00	VALOR VENAL DO TERRENO - R\$ 45.417,00	Taxa de Remoção de Lixo.....: 0,00	
VALOR DA PARCELA - R\$ 90,83	ÁREA DO TERRENO 2.598,00	QUANTIDADE DE PARCELAS 12	Total.....: 1.090,01		

EMÍLIO DOS SANTOS
CRECI/SP, nº 74333

OBSERVAÇÕES

1. As parcelas em dia deste carnê poderão ser pagas em qualquer Agência Bancária ou Casas Lotéricas, **após o vencimento somente poderão ser pagas nas Agências do Banco Banespa.**
2. O lançamento do IPTU não implica no reconhecimento de direitos sobre o terreno ou a regularização de suas benfeitorias.
3. Qualquer alteração referente ao imóvel deve ser comunicada a Seção de Cadastro Imobiliário da Prefeitura (SECRETARIA DA FAZENDA).
4. Prazo para reclamações: 15 (quinze) dias após a entrega deste carnê.
5. O pagamento das parcelas deste carnê não quita débitos anteriores.
6. O extravio deste carnê exigirá emissão de 2a.via que somente será fornecida mediante requerimento e pagamento das respectivas taxas.
7. Em caso de dúvida, ligue para (0xx19) 3826-7842 / 7843 / 7844 / 7883, Seção de Administração Tributária.

182

ANEXO 05

ESPELHO DO I.P.T.U DO LOTE N.º 13 DA QUADRA "S"



EMÍLIO F. DOS SANTOS
CRECI/SP. nº 74333

PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - SEÇÃO DE ADM. TRIBUTÁRIA - IPTU				Cód. Município 714-6	Exercício 2008
PROPRIETÁRIO: DIB MOHAMAD HALABI CONTRIBUINTE:				IDENTIFICAÇÃO 01.167.013	No. DO AVISO 001.576
ENDEREÇO DE ENTREGA AL ARAGUARI 53 RES VALE SANTA FE VINHEDO SP 13280-000				VALORES LANÇADOS EM R\$ Imposto Territorial.....: 1.214,64 Imposto Predial.....: 0,00 Taxa de Iluminação Pública.....: 0,00 Taxa de Remoção de Lixo.....: 0,00 Total.....: 1.214,64	
LOCAL DO IMÓVEL AL TABAJARA 0000SN RES VALE DA SANTA FE VINHEDO - SP 13280-000 Lote: 13 Quadra: S					
PARCELA ÚNICA - 1a.OPÇÃO - R\$ 1.093,17	VENCIMENTO ÚNICA - 1a.OPÇÃO 15/01/2008	ÁREA CONSTRUÍDA 0,00	VALOR VENAL DO PRÉDIO - R\$ 0,00		
PARCELA ÚNICA - 2a.OPÇÃO - R\$ 1.153,90	VENCIMENTO ÚNICA - 2a.OPÇÃO 15/02/2008	TESTADA 31,00	VALOR VENAL DO TERRENO - R\$ 50.610,00		
VALOR DA PARCELA - R\$ 101,22	ÁREA DO TERRENO 2.895,00	QUANTIDADE DE PARCELAS 12			

OBSERVAÇÕES

1. As parcelas em dia deste carnê poderão ser pagas em qualquer Agência Bancária ou Casas Lotéricas, **após o vencimento somente poderão ser pagas nas Agências do Banco Banespa.**
2. O lançamento do IPTU não implica no reconhecimento de direitos sobre o terreno ou a regularização de suas benfeitorias.
3. Qualquer alteração referente ao imóvel deve ser comunicada a Seção de Cadastro Imobiliário da Prefeitura (SECRETARIA DA FAZENDA).
4. Prazo para reclamações: 15 (quinze) dias após a entrega deste carnê.
5. O pagamento das parcelas deste carnê não quita débitos anteriores.
6. O extravio deste carnê exigirá emissão de 2a.via que somente será fornecida mediante requerimento e pagamento das respectivas taxas.
7. Em caso de dúvida, ligue para (0xx19) 3826-7842 / 7843 / 7844 / 7883, Seção de Administração Tributária.

EMILIO F. DOS SANTOS
 CPEC/SP, nº 74333