

EXMO(A). SR.(a) DR.(a) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA ÚNICA DO OFÍCIO JUDICIAL DA COMARCA DE MONTE AZUL PAULISTA-SP.

PROCESSO N°.0001919-59.2015.8.26.0370

370 FRPS-17-00017761-1 21/08/17 16:18:39

LUIZ CARLOS PALIM, engenheiro civil, registrado no CREA SP sob n.060146.686-3, devidamente qualificado nos autos na qualidade de Perito Judicial, nos autos da Ação Cível, Classe: Execução de Título Extrajudicial; Assuntos: Espécies de Títulos de Crédito – Cédula de Crédito Bancário (processo n°.0001919-59.2015.8.26.0370), que **COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS** move contra **JOÃO BATISTA PICOLI**, em curso por este Juízo e Cartório do Ofício Judicial-Seção Cível, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, requerer a juntada do incluso **Laudo Pericial**, após efetuado as diligências ao imóvel que se fizeram necessárias, e posteriores análises e devidas conclusões, e fixando assim em definitivo, e o deferimento da expedição do mandado de levantamento em favor deste perito.

Termos em que,

P. Deferimento.

Monte Azul Paulista, 21 de agosto de 2017.



LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
Perito Judicial

LAUDO PERICIAL

PROCESSO:

CÍVEL, CLASSE - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL; ASSUNTOS: ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO (PROCESSO N.º. 0001919-59.2015.8.26.0370), EM CURSO POR ESTE JUÍZO E CARTÓRIO DO OFÍCIO JUDICIAL SEÇÃO CÍVEL, DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE MONTE AZUL PAULISTA - SP.

EXEQUENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS

EXECUTADO: JOÃO BATISTA PICOLI

LAUDO

Composto por este requerimento de juntada e folhas impressas somente no anverso, conforme o índice abaixo:

ÍNDICE:

- Página 03 - preliminares e do imóvel objeto;*
- Página 06 - da avaliação;*
- Página 16 - memorial de cálculos para encontrar o valor do imóvel avaliando;*
- Página 27 - resumo dos resultados;*
- Página 28 - conclusão;*
- Página 29 - encerramento*

Relatório do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e
Regressão Linear por Inferência Estatística

LUIZ CARLOS PALIM
Engenharia de Avaliações



PRELIMINARES

O presente laudo tem por objetivo apurar o valor de mercado, de um terreno urbano, de uso misto, situado nesta cidade e comarca de Monte Azul Paulista – SP., à Rua Elizeu Dorival Barato, lado ímpar, lote nº.100 da quadra nº.03, do loteamento denominado “RESIDENCIAL PAJUSSARA”, de propriedade do Executado. A vistoria ao imóvel ocorreu em 04 de agosto de 2.017. Para a avaliação será considerado como data base o presente mês, ou seja, AGOSTO DE 2017.

Para tanto, o perito desenvolverá os seus cálculos tomando como base em valores atuais ditados pelo mercado imobiliário local a partir de critérios técnicos, e após proceder vistoria e análise que se fizeram necessários para a conclusão deste laudo, para os imóveis paradigmas, como também, para o imóvel avaliando.

DO IMÓVEL OBJETO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição:

UM TERRENO, situado nesta cidade e comarca de MONTE AZUL PAULISTA, à “RUA ELIZEU DORIVAL BARATO”, lado ímpar, lote n.100, da quadra n.03, do loteamento denominado “RESIDENCIAL PAJUSSARA”, que mede 12,00 metros de frente e de fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pela frente com a Rua Elizeu Dorival Barato; do lado direito com o lote n.99 de propriedade de João Nadir Barato, sua mulher e Outros; do lado esquerdo com o lote n.101 de propriedade de João Nadir Barato, sua mulher e Outros; e, nos fundos como o lote n.83 de propriedade de João Nadir Barato, sua mulher e Outros; perfazendo dito terreno a área total de 300,00 metros quadrados, estando o mesmo situado à 88,00 metros de distância do canto redondo da esquina da Rua Elizeu Dorival Barato com a “AVENIDA THEODORO RODAS”. TERÁ OCUPAÇÃO MISTA.-

Palim

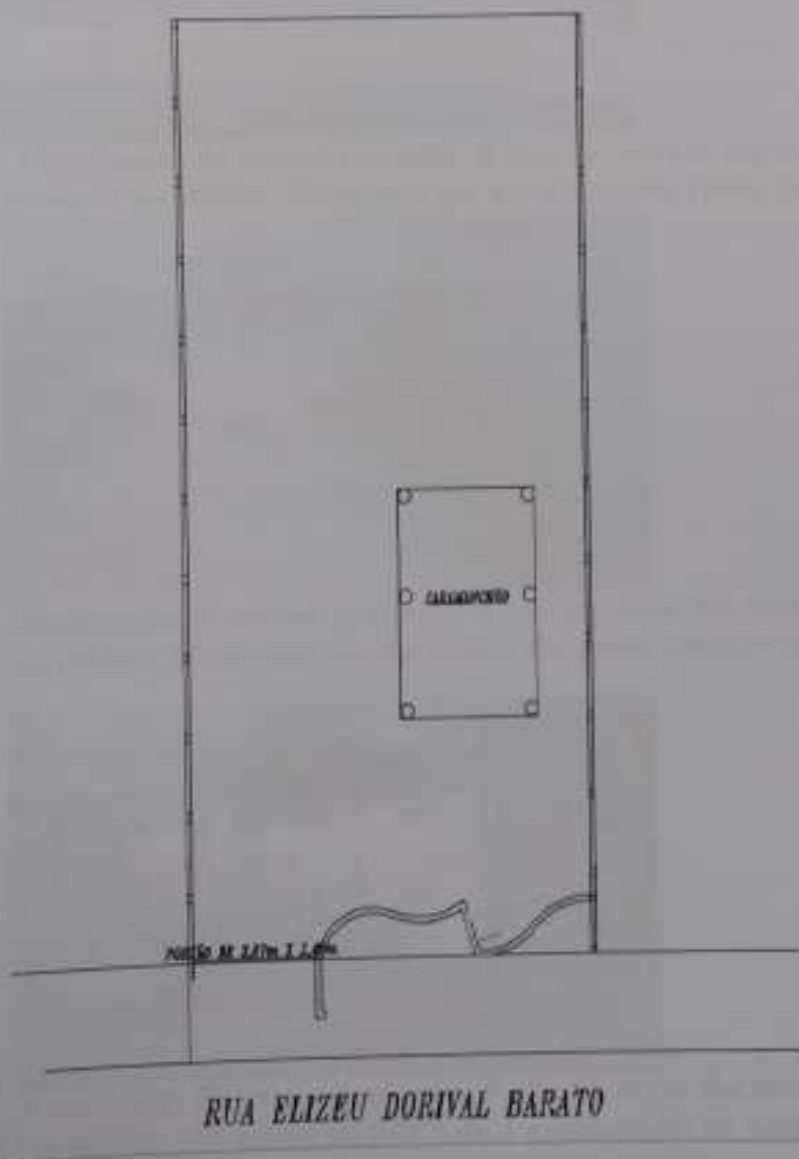
CADASTRADO NA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB O Nº.041.003.377.- Imóvel objeto da matrícula nº.6.598, livro N. 2, folha 01 do registro geral, do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Monte Azul Paulista-SP.

Obs: feito as devidas medições, constatei que o imóvel é de uso residencial e comercial, fechado no alinhamento com portões e muro de tijolos aparentes, e pelas laterais com muros em tijolos aparentes e blocos cerâmicos. No interior do mesmo encontra-se construído um caramanchão em madeira aroeira e eucalipto tratado.

O terreno é parcialmente fechado, no alinhamento com muro em tijolos pó de mico aparentes e portões de ferro, e pelas laterais com muros em blocos cerâmicos aparentes. Nos fundos é aberto. Em vistoria constatei também que possui além dos muros e portões de ferro, um caramanchão constituído em madeira aroeira e eucalipto tratado, com piso cimentado desempenado, uma pia em granito com cuba de inox e com água encanada, com ligação a rede pública de esgoto. Não possui calçada no passeio público.

O imóvel fica da maneira que segue discriminado:

Área do terreno: 300,00 m² (12,00m x 25,00m),



Handwritten signature



Visualização da fachada do terreno avaliando, defronte com a Rua Elizeu Dorival Barato.



Visualização do terreno avaliando. A foto foi tirada na região dos fundos do mesmo, direcionada para a frente da via pública. Observa-se que aos fundos não possui qualquer tipo de fechamento



Visualização do terreno avaliando. A foto foi tirado dos fundos do mesmo, direcionada para a frente da via pública. Observa-se que aos fundos não possui qualquer tipo de fechamento.



Visualização do terreno avaliando. A foto foi tirada dos fundos do mesmo, direcionada para a frente da via pública. Ao centro da foto vemos a construção do caramanchão com madeiramento em aroeiras e

Carlin

DA AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, o avaliador utilizará o método comparativo direto de dados de mercado com auxílio da inferência estatística por regressão linear, para medir o grau de precisão dos dados amostrais, como também amplitude do intervalo de confiança em 80% em torno do valor central da estimativa, ou média, desvio padrão, resíduos das variáveis, análise de aderência, entre outros fatores mais. Este avaliador elaborou uma pesquisa de preços, selecionando quinze elementos de imóveis transacionados e ofertas, sendo atendido a condição para avaliação no grau I, II ou III, onde assim será obtido o valor construído médio de mercado para a cidade de Monte Azul Paulista. Para calcular o valor médio da construção de mercado, foi procedido o cálculo, passando no excell todas as etapas construtivas, achando o padrão, o absoletismo, lançando todos os dados levantados passados para o programa de cálculo por inferência estatística processar o balanceamento da homogeneização criando uma variável independente área construída, uma variável independente padrão construtivo, uma variável independente oferta, e uma variável dependente valor unitário, tudo da mesma maneira que foi procedido para o imóvel em questão.

Para se determinar o valor da construção dos paradigmas, foi aplicada a fórmula preconizada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), em conjunto com a tabela fornecida por esse mesmo Instituto, nos servindo apenas para aferição do padrão, já que esse avaliador passa todos os dados coletados na vistoria para um programa instalado no computador, que servirá também apenas para aferição. Terminando de efetuar o cálculo pelo computador, este avaliador, por cautela, faz a aferição dos materiais e mão de obra local manualmente, levantando como por exemplo, área de esquadrias, vidros, portas, comprimento de rufos, vigas aéreas, etc., assim, no final acha-se o coeficiente do padrão de mercado já adaptado para o município de Monte Azul Paulista tanto para os imóveis comparativos como para o avaliando, dentro de uma mesma metodologia e critério.

ELEMENTOS DE PESQUISA

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

Data de referência:

quinta, 17 de agosto de 2017

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	17

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9365755 / 0.9482108
Coefficiente de determinação:	0.8771333

Handwritten signature

Significância do modelo (%):	0.01
------------------------------	------

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,232	3	0,411	30,947
Não Explicada	0,172	13	0,013	
Total	1,404	16		

Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +8.228567705 - 0.4247995325 * \ln(\text{Area total}) + 0.2068486923 * \text{Padrão construtivo - CUB} - 0.006362771763 * \text{Evento}$$

Função estimativa (moda):

$$\text{Valor unitário} = +3697.085224 * e^{\{-0.4247995325 * \ln(\text{Area total}) * e^{\{+0.2068486923 * \text{Padrão construtivo - CUB} * e^{\{-0.006362771763 * \text{Evento}}\}}\}}$$

Função estimativa (mediana):

$$\text{Valor unitário} = +3746.463865 * e^{\{-0.4247995325 * \ln(\text{Area total}) * e^{\{+0.2068486923 * \text{Padrão construtivo - CUB} * e^{\{-0.006362771763 * \text{Evento}}\}}\}}$$

Função estimativa (média):

$$\text{Valor unitário} = +3771.399952 * e^{\{-0.4247995325 * \ln(\text{Area total}) * e^{\{+0.2068486923 * \text{Padrão construtivo - CUB} * e^{\{-0.006362771763 * \text{Evento}}\}}\}}$$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	$\ln(x)$	-7.41	0.01
Padrão construtivo - CUB	x	4.67	0.04

Handwritten signature

Valor unitário	$\ln(y)$	26.92	0.01
----------------	----------	-------	------

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Padrão construtivo - CUB	-0.06	0.69
Evento	0.39	0.15
Valor unitário	-0.82	0.90

Correlações parciais para Padrão construtivo - CUB	Isoladas	Influência
Evento	0.05	0.07
Valor unitário	0.51	0.79

Correlações parciais para Evento	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.29	0.03

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

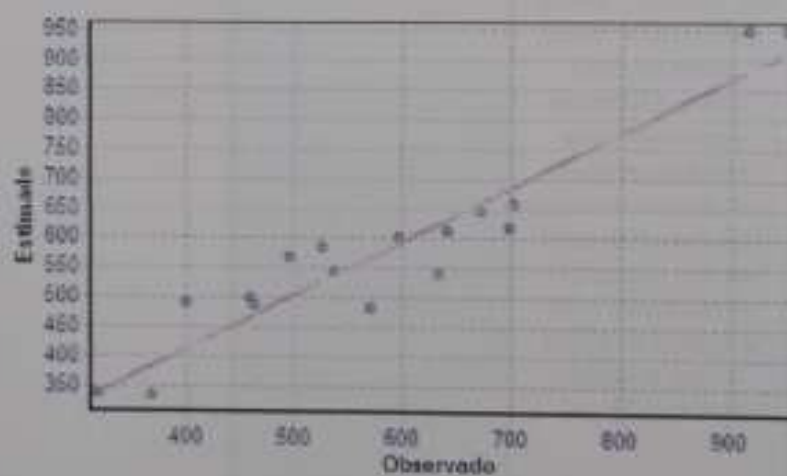


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Handwritten signature

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Handwritten signature

D.	Endereço	Comparto	Bairro	Informante	Telefone do	Área total	Parâmetro	Evento	Valor unit.
1	Rua Izué Blanco de Lima, nº 53	Residência	Jardim Itamaraty	Associação Garçon	17 99152 9898	200,00	2,20	0	635,12
2	Rua São Pedro, s/nº	Residência	Centro	Associação Garçon	17 99152 9898	250,00	2,40	1	520,00
3	Rua Maria B. Barato, 27	Residência	Residência Pa.	Associação Garçon	17 99152 9898	140,00	1,70	0	707,25
4	Rua Fiorano Peixoto, 270	Residência	Centro	Fernando Barbeiro	17 3361 2100	250,00	1,90	0	400,00
5	Rua Lourenço Gonçalves Bar.	Residência	Residência Bar.	Adílio Imóveis	17 3361 3172	65,05	1,59	0	950,00
6	Rua Lourenço Gonçalves Bar.	Residência	Residência Bar.	Adílio Imóveis	17 3361 3172	65,05	1,59	0	813,90
7	Praca Aurelio Blanco, 78	Residência	Centro	Associação Garçon	17 99152 9898	203,96	2,30	1	335,92
8	Rua Nébor Fausto David, 170	Residência	Jardim São Seb.	Jornal Imobiliária G.	17 3361 5577	195,99	1,63	1	494,70
9	Rua Manoel Furtado, 425	Residência	Jardim São Fran.	Jornal Imobiliária G.	17 3361 5577	221,10	1,26	1	462,67
10	Rua Lourenço Gonçalves Bar.	Residência	Residência Bar.	Jornal Imobiliária G.	17 3361 5577	140,00	1,30	0	596,70
11	Rua Lourenço Gonçalves Bar.	Residência	Residência Bar.	Jornal Imobiliária G.	17 3361 5577	160,00	1,70	1	640,57
12	Rua Marconi, 425	Residência	Centro	Jornal Imobiliária G.	17 3361 5577	141,48	1,67	0	671,05
13	Rua Abel Joaquim Conceição	Residência	Residência Bar.	Praca fixada na rua	17 99121 0267	155,00	1,65	0	638,54
14	Rua Valdomiro Wichrach, 15	Residência	Residência Bar.	Associação Garçon	17 99152 9898	300,00	2,10	0	469,25
15	Praca Nestor Prado, 54	Residência	Centro	Jornal Imobiliária G.	17 3361 5577	302,89	1,95	1	570,74
16	Rua Elzeu Dornas Barato	Residência	Paqueta	Jornal Imobiliária G.	17 3361 5577	300,00	0,94	1	366,67
17	Rua Elzeu Dornas Barato	Residência	Paqueta	Arência no Mar	11 99395 1012	300,00	0,96	0	316,67

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01



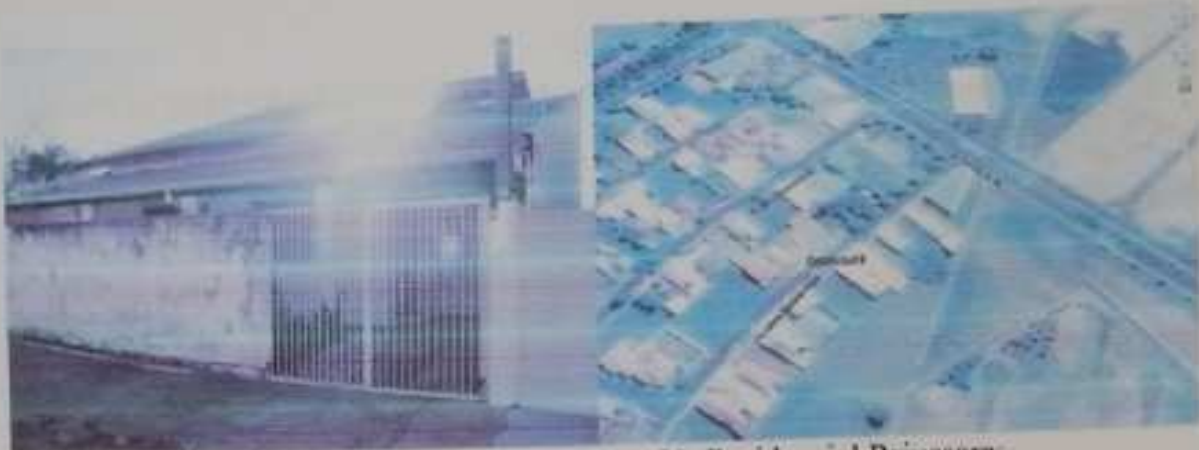
Casa residencial situada à Rua Izué Blanco Lima, n.53, Jardim Itamaraty,

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02



Casa residencial situada à Rua São Pedro, s/n., Centro;

[Handwritten signature]



Casa residencial situada à Rua Maria B. Barato, 81, Residencial Pajussara;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.04



Casa residencial situada à Rua Floriano Peixoto, 278, Centro;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.05



Casa residencial situada à Rua Lourenço Gonçalves Bueno, 790, Residencial Baraldi;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.06



Casa residencial situada à Rua Lourenço Gonçalves Bueno, 782, Residencial Baraldi;

Handwritten signature or initials.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.07



Casa residencial situada à Praça Aurélio Blanco, 78, Jardim Itamaraty;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.08



Casa residencial situada à Rua Nabor Fausto David, 170, Bairro Jardim São Sebastião;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.09



Casa residencial situada à Rua Manoel Fumeiro, 425, Jardim São Francisco;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.10



Casa residencial situada à Rua Lourenço Gonçalves Bueno, 861, Residencial Baraldi;

Handwritten signature

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.11



Casa residencial situada à Rua Lourenço Gonçalves Bueno, 554, Residencial Baraldi.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.12



Casa residencial situada à Rua Marconi, 425, Jardim Itamaraty.

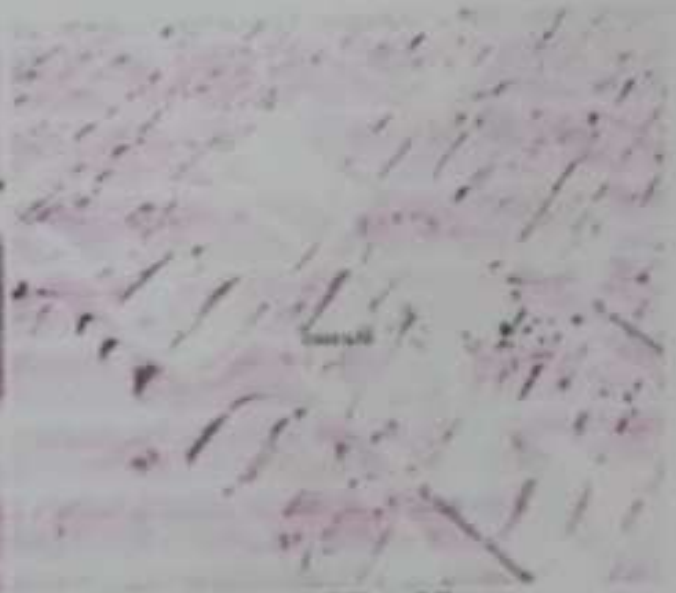
ELEMENTO COMPARATIVO Nº.13



Casa residencial situada à Rua Abel Joaquim Conceição, 206, Residencial Baraldi.

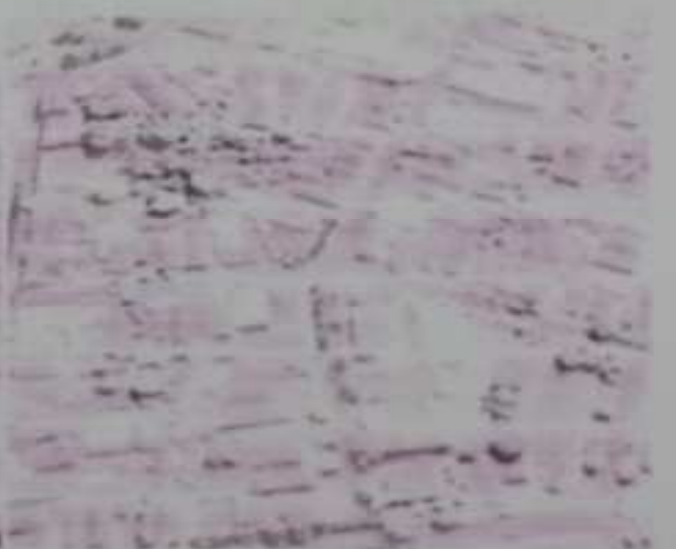
ELEMENTO COMPARATIVO Nº.14

Handwritten signature or mark.



Casa residencial situada à Rua Valdomiro Wohnrath, 15, Residencial Baraldi.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 15



Casa residencial situada à Praça Newton Prado, 54, Centro.

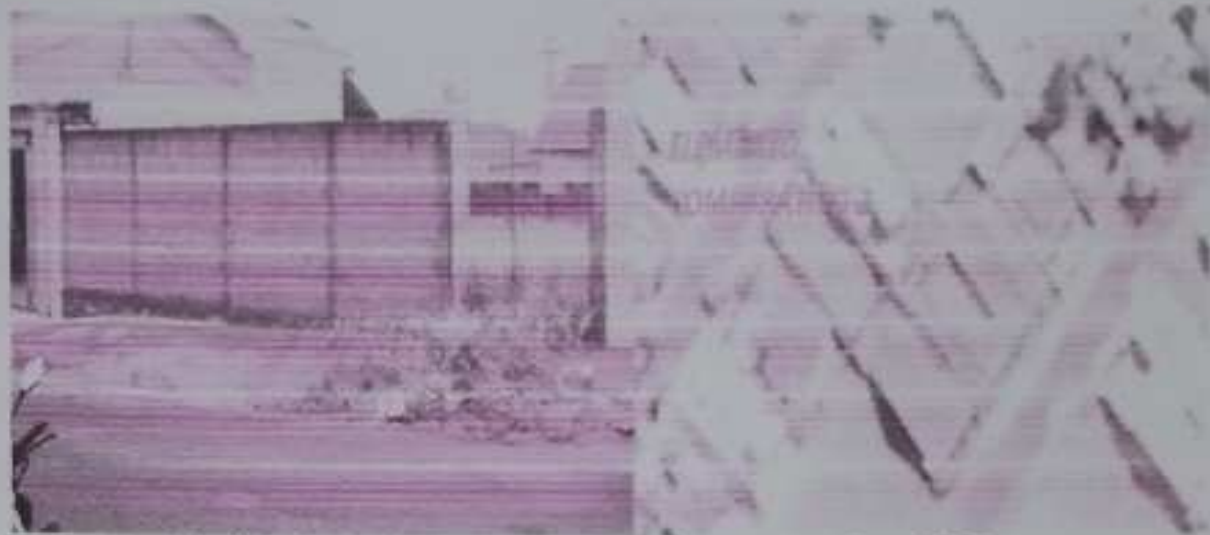
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 16



Terreno residencial situado à Rua Elizeu Dorival Barato, Residencial Pajussara.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 17

Handwritten signature or mark.



Terreno residencial situado à Rua Elizeu Dorival Barato, Residencial Pajussara.

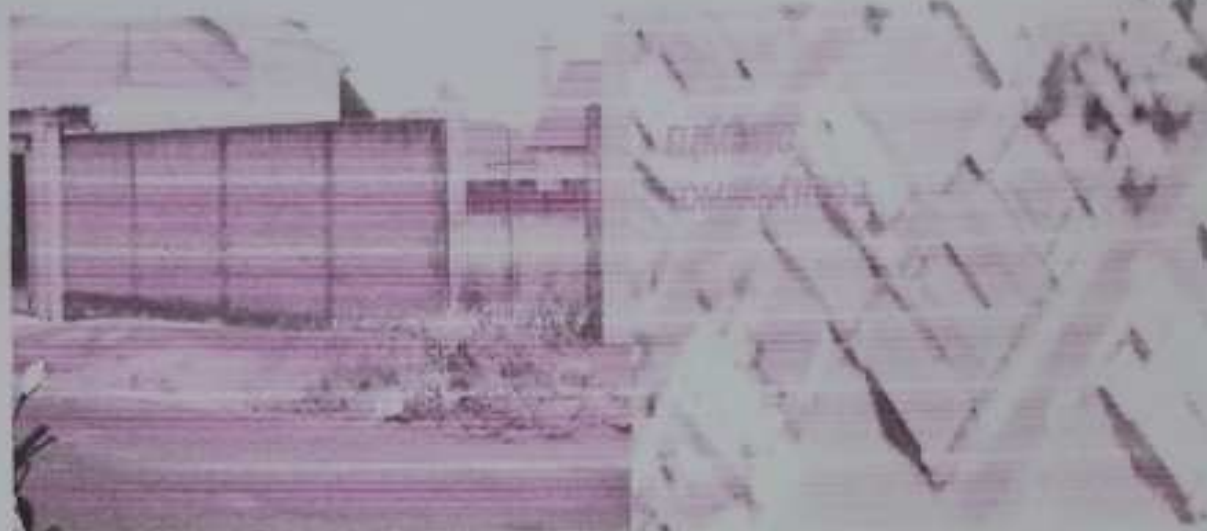
**MEMORIAL DE CÁLCULOS PARA ENCONTRAR O VALOR DO IMÓVEL
AVALIANDO SITUADO A RUA ELIZEU DORIVAL BARATO, BAIRRO
RESIDENCIAL PAJUSSARA**

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO (MÉDIO, MÍNIMO E MÁXIMO, DE
MERCADO)**

Programação de Valores	
Máximo de Mercado	
Mínimo	307,27
Médio	340,29
Máximo	376,69
Máximo de Mercado	
Mínimo	
Médio	
Máximo	
Máximo de Mercado	
Mínimo	262,45
Máximo	409,09
Máximo de Mercado	
R. Mínimo	289,29
R. Máximo	295,28
Máximo de Mercado	
Nível de Confiança	80%
Estimativa de Valor	340,29

Variável numérica	
Área total	300,00
Padrão construtivo - CUB	0,21
Evento	1
Variável texto	
Endereço	Rua Elizeu Dorival Barato
Complemento	Residência
Bairro	Pajussara
Informante	Proprietário
Telefone do informante	
Variáveis desabilitadas	

Handwritten signature in blue ink.



Terreno residencial situado à Rua Elizeu Dorival Barato, Residencial Pajussara.

**MEMORIAL DE CÁLCULOS PARA ENCONTRAR O VALOR DO IMÓVEL
AVALIANDO SITUADO À RUA ELIZEU DORIVAL BARATO, BAIRRO
RESIDENCIAL PAJUSSARA**

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO (MÉDIO, MÍNIMO E MÁXIMO, DE
MERCADO)**

Programação de Mercado	
Valor Máximo	
Mínimo - 8,70%	307,27
Médio	340,28
Máximo - 10,74%	376,68
Mínimo	
Médio	
Máximo	
Reservatório de Mercado	
Mínimo	
Máximo	
Mínimo - 16,87%	282,45
Máximo - 20,44%	409,69
Cálculo do Valor	
R. Mínimo	289,18
R. Máximo	395,18
Reservatório de Valor	
N.º de Contatos 80%	
Estimativa de Valor	Módulo

Variável numérica	
Área total	300,00
Padrão construtivo - CUB	0,21
Evento	1
Variável texto	
Endereço	Rua Elizeu Dorival Barato
Complemento	Residencial
Bairro	Pajussara
Informante	Proprietário
Telefone do informante	
Variáveis desabilitadas	

Handwritten signature

VC = ?

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $Cf = (Fe / Fr)^{1/4}$, dentro dos limites $Fr \leq Fe \leq 2 \times Fr$, e
 $Pma \leq Pe \leq 2 \times Pma$ \setminus $Vt = V \times A \times (Pma / Pe)^{1/2}$, então, sabemos que:

Cf = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

Fe = frente efetiva = 12,00 m

Fr = 12,00 m (residências; Zona 3).

Pma = Profundidade máxima

Pmi = Profundidade mínima



1) Elemento Comparativo 1

- Oferta -

Endereço: Rua Elzen Dorival Barão, lote n. 95 da quadra n. 95;

Preço Pedido: R\$ 110.000,00 (Cento e Dez Mil Reais), marca de um lado;

Área do Terreno: 12 m de frente e igual medida aos fundos, por 25,00 m de fundo com fachada de residência e fundos lateralizados 27,50 m;

Vendedor: Imobiliária Genesis;

Handwritten signature

Data: agosto de 2017.



2) Elemento Comparativo 2

- Oferta – Pagamento à vista e sem desconto.

Endereço: Rua Elizeu Dorival Barato, lote n.104 da quadra n.04;

Preço Pedido: R\$.95.000,00 (Noventa e Cinco Mil Reais), murado dos dois lados laterais, frente e fundos;

Área do Terreno: 12 m de frente e igual medida aos fundos, por 25,00 m da frente aos fundos de ambos os lados, totalizando 300,00 m2;

Vendedor: Sr. Luigi;

Data: Agosto de 2017.



Handwritten signature or initials.

Rua Elzeu Corval Barbosa
12 X 25 - Pajassara



$$C_{\text{área}} = (300,00\text{m}^2 / 300 \text{m}^2)^{0,25}$$

$$C_{\text{área}} = (1,00)^{0,25}$$

$$C_{\text{área}} = 1,00$$

Cálculo do Valor Unitário do terreno para o Comparativo 1:

$$Pe = 300,00 \text{ m}^2 / 12,00 \text{ m} = 25,00 \text{ m}$$

Portanto, dentro do intervalo: $20,00 \text{ m} < Pe < 40,00 \text{ m}$, e sendo $Fr = 12,00 \text{ m}$, fica:

Calculando como o valor, fica como segue:
 $VC = ?$

$$\text{Área} = \text{construída terreno 1} = 300,00 \text{ m}^2$$

Métricas de Preço	
Mínimo	284,33
Máximo	322,40
Média	303,37
Desvio Padrão	19,04
Métricas de Área	
Mínimo	272,40
Máximo	307,33
Média	289,87
Desvio Padrão	17,47
Métricas de Valor	
Mínimo	272,40
Máximo	307,33
Média	289,87
Desvio Padrão	17,47

Variável numérica	
Área total	300,00
Padrão construtivo - CUB	0,04
Evento	1
Variável textual	
Endereço	Terreno aberto
Complemento	Residencial
Bairro	Paulista
Informante	Proprietário
Telefone do informante	

$$R8N_{\text{MÉDIO}} = \text{R\$ } 328,40/\text{m}^2$$

q = valor unitário; q é variável segundo o padrão da construção; $q = 0,04$ (para toda a área de 300,00 m²).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e obsolescência funcional); $D = (1 - 0,015)^n$

Sendo, n = sendo o número de anos aparente e funcional. $D = 1,00$

Sabendo-se que:

$$VC = \text{Área} \times q \times D$$

Substituindo fica:

$$VC \text{ médio} = 300,00 \text{ m}^2 \times 0,04 \times \text{R\$ } 328,40/\text{m}^2 \times 1,00$$

Área total	300,00 m ²
Padrão do CUB	0,04 m ²
CUB	12,852 m ²
Valor da Construção	R\$ 3.940,80 m ²

$$VC = \text{R\$ } 3.940,80$$

Cálculo do VI:

$$VI = \text{R\$}$$

$$VI = V_t + VC$$

$$\text{R\$ } 110.000,00 \times 0,90 = V_t + \text{R\$ } 3.940,80$$

$$\boxed{V_t = \text{R\$ } 95.059,20 \text{ de mercado}}$$

Galvão

$$V1 = R\$ 95.059,20 / 300,00 \text{ m}^2$$

$$V1 = R\$ 316,86 \text{ m}^2$$

Cálculo do Valor Unitário do terreno para o Comparativo 2:

$$Pe = 300,00 \text{ m}^2 / 10,00 \text{ m} = 12,00 \text{ m}$$

12,00 m, fica:

Portanto, dentro do intervalo: $20,00 \text{ m} < Pe < 40,00 \text{ m}$, e sendo $Fr =$

Calculando como o valor, fica como segue:

$$VC = ?$$

$$\text{Área} = \text{construída terreno 1} = 300,00 \text{ m}^2$$

Resumo de Custos	
Custos Diretos	
Mínimo (10,95%)	295,62
Médio	329,77
Máximo (11,55%)	367,84
Custos Indiretos	
Mínimo	
Médio	
Máximo	
Despesas Financeiras	
Mínimo	
Máximo	
Mínimo (17,81%)	272,68
Máximo (20,89%)	388,80
Custos de Resultado	
Ru. Mínimo	280,30
Ru. Máximo	379,23
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa de α	1/004

Características

Área total	
Fator construtivo - CUB	0,06
Evento	1
Marbrazo total	
Endereço	Terreno aberto
Complemento	Residência
Bairro	Paqueta
Informante	Proprietário
Telefone do informante	

$$R\$N_{\text{MÉDIO}} = R\$ 329,77/\text{m}^2$$

q = valor unitário; q é variável segundo o padrão da construção; $q = 0,06$ (para toda a área de $300,00 \text{ m}^2$).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e aboletismo funcional); $D = (1 - 0,015)^n$

Sendo, n = sendo o número de anos aparente e funcional. $D =$

0,966

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Sabendo-se que:

$$VC = \text{Área} \times q \times D$$

Substituindo fica:

$$VC \text{ médio} = 300,00 \text{ m}^2 \times 0,06 \times \text{R\$} 329,77/\text{m}^2 \times 0,930$$

Área do terreno	300,00 m ²
Ponto do bem	990 m ²
CUB	2377 m ²
Depreciação	93%
Valor de Construção	R\$ 5.520,35 m ²

$$VC = \text{R\$} 5.520,35$$

Cálculo do V1:

$$V1 = \text{R\$}$$

$$V1 = Vt + VC$$

$$\text{R\$} 95.000,00 = Vt + \text{R\$} 5.520,35$$

$$\text{VT} = \text{R\$} 89.479,65 \text{ de mercado}$$

$$V1 = \text{R\$} 89.479,65 / 300,00 \text{ m}^2$$

$$V1 = \text{R\$} 298,26 \text{ m}^2$$

Calculando a média aritmética:

$$V1 \text{ média} = (\text{R\$} 316,86 / \text{m}^2 + \text{R\$} 298,26 / \text{m}^2) / 2$$

$$V1 \text{ média aritmética} = \text{R\$} 307,56 \text{ m}^2$$

Calculando o Valor Médio de Mercado para o Bem Imóvel

Avaliando:

$$Pe = 300,00 \text{ m}^2 / 10,00 \text{ m} = 12,00 \text{ m}$$

Portanto, dentro do intervalo: $20,00 \text{ m} < Pe < 40,00 \text{ m}$, e sendo $Fr = 12,00 \text{ m}$, fica:

Calculando como o valor médio, deduzindo 10% abaixo do médio (limitando em 10%), fica como segue:

$$VC = ?$$

$$\text{Área} = \text{construída terreno 1} = 300,00 \text{ m}^2.$$

Handwritten signature



Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (9,79%):	307,17
Médio	340,16
Máximo (50,74%):	376,69
Valor Total	
Mínimo	
Médio	
Máximo	
Intervalo Previsão	
Mínimo	
Máximo	
Mínimo (16,97%):	282,48
Máximo (20,44%):	409,69
Custo de Avaria	
R. Mínimo	389,13
R. Máximo	391,18
Parâmetros	
N. de Confiança (50%)	
Estimativa de S	Moeda

Variável numérica

Área total	300,00
Padrão construtivo - CUB	0,21
Evento	1

Variável textual

Endereço	Rua São João Batista
Complemento	Residência
Bairro	Agussara
Informante	Proprietário
Telefone do informante	

Variáveis desabêrradas

$R\&N_{MÉDIO} = R\$ 340,16/m^2$

q = valor unitário; q é variável segundo o padrão da construção; q = 0,21 (para toda a área de 300,00 m²).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e absoletismo funcional); $D = (1 - 0,015)^n$

Sendo, n = sendo o número de anos aparente e funcional. D = 0,966

Sabendo-se que:

$VC = Área \times q \times D$

Substituindo fica:

$VC \text{ médio} = 300,00 \text{ m}^2 \times 0,21 \times R\$ 340,16/m^2 \times 0,966$

Área do terreno	300,00 m ²
Preço do terreno	R\$ 307,56 /m ²
CMR	R\$ 20.701,46
Depreciação	R\$ 20.701,46
valor da Construção	R\$ 20.701,46

VC médio = R\$.20.701,46

VI = Vt + VC

VI = 300,00 m² * R\$.307,56 /m² + R\$.20.701,46

VI = R\$.92.268,00 /m² + R\$.20.701,46

VI médio = R\$.112.969,46 para o valor médio de mercado

Calculando o Valor Mínimo de Mercado para o Bem Imóvel Avaliando:

Pe = 300,00 m² / 12,00 m = 25,00 m

Portanto, dentro do intervalo: 20,00 m < Pe < 40,00 m, e sendo Fr = 12,00 m, fica:

Calculando como o valor mínimo, deduzindo 10% abaixo do médio (limitando em 10%), fica como segue:

VC = ?

Área = construída terreno 1 = 300,00 m².

Região de Referência	
Valor Unitário	
Mínimo (9,70%)	307,17
Médio	340,16
Máximo (10,74%)	376,69
Valor Total	
Mínimo	
Médio	
Máximo	
Intervalo de Referência	
Mínimo	
Máximo	
Mínimo (16,97%)	282,43
Máximo (20,44%)	409,69
Campo de Arbitrio	
R. Mínimo	289,13
R. Máximo	391,18
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Variável Construtiva

Área total	300,00
Padrão construtivo - CUB	0,21
Evento	1

Variável Social

Endereço	Rua Ezequiel Donizete Barato
Complemento	Residência
Bairro	Registara
Informante	Proprietário
Telefone do informante	

Variável Econômica

$$R\$N_{\text{MÍNIMO}} = R\$.306,14/m^2$$

q = valor unitário; q é variável segundo o padrão da construção; $q = 0,21$ (para toda a área de 300,00 m²).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e obsolescência funcional); $D = (1 - 0,015)^n$

sendo, n = sendo o número de anos aparente e funcional. $D = 0,966$

Sabendo-se que:

$$VC = \text{Área} \times q \times D$$

Substituindo fica:

$$VC \text{ mínimo} = 300,00 \text{ m}^2 \times 0,21 \times R\$.306,14/m^2 \times 0,966$$

Área do terreno

Padrão do bem

Evento

Desvalorização

Valor da Construção

R\$ 18.631,07 / m²

$$VC \text{ mínimo} = R\$.18.631,07$$

$$VI = V_t + VC$$

$$VI = 300,00 \text{ m}^2 \times R\$.307,56/m^2 + R\$.18.631,07$$

$$VI = R\$.92.268,00/m^2 + R\$.18.631,07$$

$$VI \text{ mínimo} = R\$.110.899,07 \text{ para o valor mínimo de mercado}$$

Calculando o Valor Máximo de Mercado para o Bem Imóvel Avaliando:

Handwritten signature

$$Pe = 300,00 \text{ m}^2 / 12,00 \text{ m} = 25,00 \text{ m}$$

Portanto, dentro do intervalo: $20,00 \text{ m} < Pe < 40,00 \text{ m}$, e sendo $Fr = 12,00 \text{ m}$, fica:

Calculando como o valor mínimo, deduzindo 10% abaixo do médio (limitando em 10%), fica como segue:

$$VC = ?$$

$$\text{Área} = \text{construída terreno 1} = 300,00 \text{ m}^2.$$

RESUMO DE VALORES	
MÍNIMO (20,70%)	207,00
MÉDIO	240,00
MÁXIMO (20,74%)	270,00
MÍNIMO	
MÉDIO	
MÁXIMO	
RESUMO DE VALORES	
MÍNIMO	
MÉDIO	
MÁXIMO (26,97%)	282,42
MÁXIMO (20,44%)	409,60
MÍNIMO	289,42
MÁXIMO	392,10
Nível de Confiança 80%	
Estimativa de R\$ 1000	

Variável numérica

Área total	300,00
Fator construtivo - Cu3	0,21
Evento	1

Variável texto

Endereço	Rua Ezequiel de Barros
Complemento	Residência
Bairro	Paussara
Informante	Proprietário
Telefone do informante	

Variáveis desconsideradas

$$RSN_{\text{MÍNIMO}} = R\$ 306,14/\text{m}^2$$

q = valor unitário; q é variável segundo o padrão da construção; $q = 0,21$ (para toda a área de $300,00 \text{ m}^2$).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e obsolescência funcional), $D = (1 - 0,015)^n$

Sendo, n = sendo o número de anos aparente e funcional. $D = 0,966$

Sabendo-se que:

$$VC = \text{Área} \times q \times D$$

Substituindo fica:

$$VC \text{ máximo} = 300,00 \text{ m}^2 \times 0,21 \times \text{R\$} 374,18/\text{m}^2 \times 0,966$$

Área do terreno	300,00 m ²
Padrão do bem	0,21
CIR	0,966
Valor da Construção	R\$ 22.771,85 m ²

$$VC \text{ máximo} = \text{R\$} 22.771,85$$

$$VI = V_t + VC$$

$$VI = 300,00 \text{ m}^2 \cdot \text{R\$} 307,56/\text{m}^2 + \text{R\$} 22.771,85$$

$$VI = \text{R\$} 92.268,00/\text{m}^2 + \text{R\$} 22.771,85$$

VI máximo = R\$.115.039,85 para o valor máximo de mercado

RESUMO DOS RESULTADOS

RESULTADO 1.1

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor médio de mercado para o imóvel, situado à Rua Elizeu Dorival Barato, Residencial Pajussara, é de **R\$.112.969,46 (Cento e Doze Mil, Novecentos e Sessenta e Nove Reais e Quarenta e Seis Centavos).**

RESULTADO 2.1

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor máximo de mercado para o imóvel, situado à Rua Elizeu Dorival Barato, Residencial Pajussara, é de **R\$.115.039,85 (Cento e Quinze Mil, Trinta e Nove Reais e Oitenta e Cinco Centavos).**

RESULTADO 3.1

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor mínimo de mercado para o imóvel, situado à Rua Elizeu Dorival Barato, Residencial Pajussara, é de **R\$.110.899,07 (Cento e Dez Mil, Oitocentos e Noventa e Nove Reais e Sete Centavos).**

Handwritten signature

CONCLUSÃO

Apesar deste mercado viver a última década de muito dinamismo, apresentou a princípio um ciclo econômico do país em alta, e toda classe social experimentou um forte crescimento e registrou o auge da prosperidade, impulsionado principalmente pela iniciativa fiscal do governo federal em investir forte nos financiamentos de compra e venda de imóveis. Porém, hoje, o que vemos é uma desaceleração da economia brasileira, e entra o setor imobiliário em uma curva descendente significativa, e as perspectivas para o mercado imobiliário é ainda de profunda recessão.

Com os desdobramentos do mercado imobiliário local, o que se presencia é que à prateleira está repleta de inúmeras ofertas e de pouca procura, com um investidor retraído, de olho no desenrolar da instabilidade da economia brasileira e do cenário político, do desemprego e da inflação. Vale lembrar ainda que o crédito imobiliário é de longo prazo e, com qualquer instabilidade as pessoas tendem a ser mais cautelosas e adiar a compra de um sonhado imóvel. Por esse mal estar que nos rodeia, que contamina a confiança das pessoas, faz com que as mesmas passem a se arriscar menos, mudando o foco, e até mesmo em abrir um novo negócio.

O valor encontrado para o imóvel em questão, destacado com grafia em azul escuro, supra mencionado, representa os valor do imóvel compatível ao mercado imobiliário local a partir da amostragem equilibrada e fiel do contexto urbano, porém, pelo cenário de retração tendencioso, recomendo adotar o valor de mercado mínimo encontrado supra, em 3.1, que se encontra dentro do intervalo de confiança de 80%.


Rômulo

ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a informar, encerro o presente laudo ao mesmo tempo em que me coloco inteiramente à disposição de Vossa Excelência para dirimir quaisquer dúvidas que possam surgir a respeito no trâmite normal dos autos, e que vai por mim assinado nesta e vistado nas restantes.

Monte Azul Paulista, 21 de agosto de 2017.




LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
Perito Judicial
CREA n°.060.146.686-3