

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
35ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL – JOÃO MENDES  
JR. – DA COMARCA DA CAPITAL, ESTADO DE SÃO  
PAULO

Processo Digital nº: **1121845-85.2014.8.26.0100**Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações****Exequente:** INCAPITAL PARTICIPAÇÕES LTDA.**Exequida:** N & F CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

**MARCELO LUIZ LABATE**, arquiteto, urbanista e engenheiro agrônomo, CPF nº 084.713.078-98, RG nº 7.614.775 SSP/SP, nomeado para desempenhar a função de PERITO JUDICIAL nos autos do Processo Judicial em epígrafe, vem à ilustre presença de Vossa Excelência apresentar o respectivo Laudo Técnico Pericial, conforme exposto a seguir.

**I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O Laudo Pericial em epígrafe foi elaborado de forma lógica e sequencial, atendendo os requisitos legais pertinentes ao CPC, bem com as normas técnicas, sendo este laudo apresentado em forma de itens numerados e com anexo dos principais documentos que ensejaram a conclusão deste perito.

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

**LAUDO DE AVALIAÇÃO****II – OBJETIVO**

O presente laudo pericial tem por objetivo responder aos quesitos da Requerente INCAPITAL Participações, às fls. 531 a 533, o que inclui determinar o JUSTO VALOR DE MERCADO de 6 imóveis urbanos, situados no condomínio Villagio Flores na cidade de Taubaté, Estado de São Paulo, para Execução de Título Extrajudicial, em cumprimento a r. determinação judicial de fls. 540 dos autos, conforme descrição detalhada a seguir.

**III – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS SUB JUDICE**

Os imóveis em tela estão situados no Condomínio Villagio Flores, na Cidade de Taubaté, Estado de São Paulo. São eles: unidades 5, 6, 32, 50 e 73 - imóveis penhorados. De acordo com a Exequente (fls. 542), a penhora foi deferida e devidamente averbada na matrícula do empreendimento Condomínio Villagio Flores, sendo penhoradas as frações ideais correspondentes às unidades 5, 6, 32, 50, 73 e 75, conforme se denota de fls. 241/303 dos autos. No auto de penhora foi a Executada nomeada depositária fiel dos bens constrictos. A unidade 75 (M 136.763 RI Taubaté), inicialmente parte da presente análise, teve suspensão determinada, em relação à alienação do imóvel, pelo eminente desembargador (fls. 578).

**Implantação do Condomínio**

Taubaté - SP

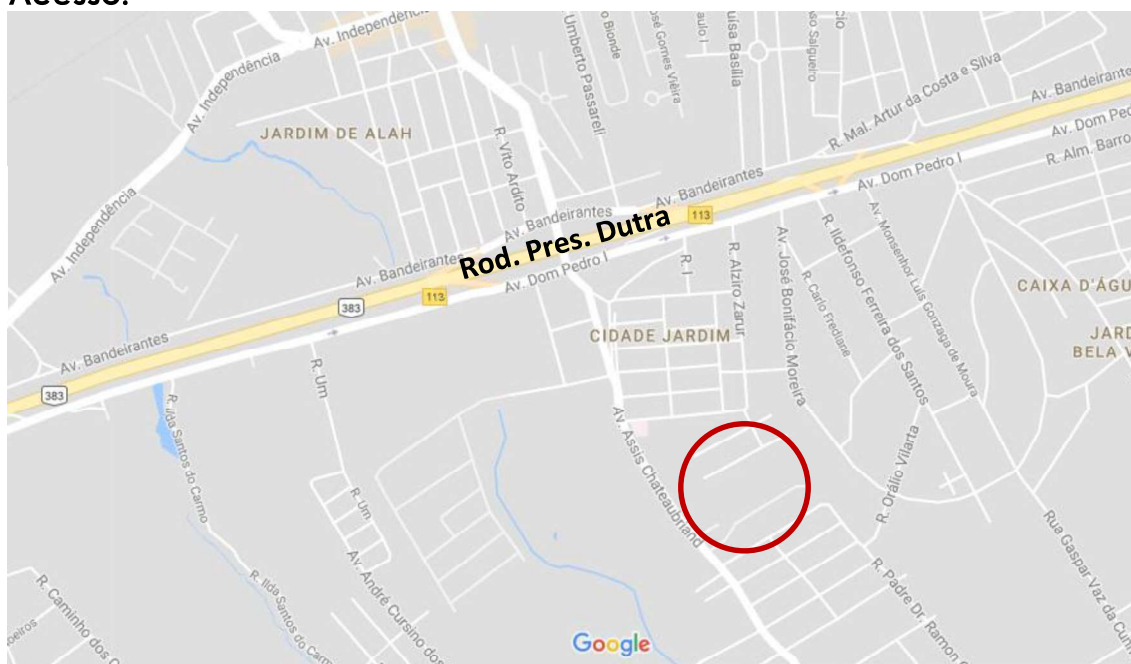
Google Earth®



**Marcelo Luiz Labate**  
**Perito Judicial**  
 CREA: 601637072  
 CAU: 28160-3



**Acesso:**



Entrada do Condomínio  
 Estrada do Barreiro, 5699  
 Taubaté - SP



Av. Higienópolis, 701 – cj. 112 – Higienópolis – São Paulo – SP CEP 01238-001  
 fones: 11 3662-0703 res. / 11 99890-3049 cel. [mllabate@uol.com.br](mailto:mllabate@uol.com.br)

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

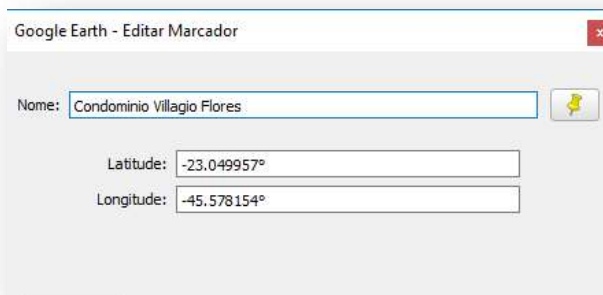
CREA: 601637072

CAU: 28160-3

Coordenadas:

Latitude -23.049957°

Longitude -45.578154°



Detalhes do Condomínio:

O condomínio possui piscina, 2 salões de festas com cozinha, quadra e playground. Uma única via central, em formato de "L", permite acesso a todas as 92 unidades. Segundo o porteiro Sr. Ricardo, o Condomínio foi entregue, com todas as casas construídas, no final ano de 2014, portanto as construções têm em torno de 3 anos (julho/agosto 2017).

Descrição de cada imóvel:

Em vistoria técnica realizada in loco, este Perito Judicial pode constatar que as casas *sub judice* fazem parte deste Condomínio Villagio Flores, localizado no Município de Taubaté, Estado de São Paulo. Cada casa térrea (32, 73 e 75) tem área construída de 87,64 m<sup>2</sup>, enquanto cada um dos sobrados (5, 6 e 50) tem área construída de 138,38 m<sup>2</sup>.

As casas foram vistoriadas, fotografadas e medidas na data da perícia. Medidas de comprimento, largura e pé direito foram tiradas com auxílio de trena à laser, conforme mostrado abaixo. A descrição e localização detalhada de cada imóvel encontram-se na resposta ao quesito 1 e as fotos mostrando as condições de cada imóvel encontram-se na resposta ao quesito 5.



**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

As medições dos cômodos foram feitas apenas para efeito de confirmação e segurança da informação, já que as áreas e medidas dos imóveis foram fornecidas, pelo Registro de Imóveis de Taubaté, nas matrículas encontradas nas fls. 174 a 192 dos autos processuais.

As medidas tomadas in loco e aquelas das descrições estão compatíveis.

**Aspectos de Localização**

1.	Endereço	Estada do Barreiro, 5699
2.	Bairro	São Gonçalo
3.	Município – Estado	Taubaté – SP
4.	Densidade de Ocupação	Baixa
5.	Padrão Econômico	Médio
6.	Uso Predominante	Misto
7.	Acessibilidade	Boa
8.	Intensidade do Tráfego	Média

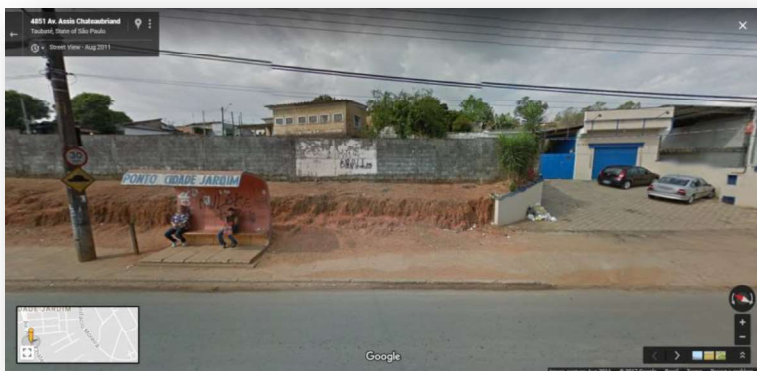
**Melhoramentos públicos:**

1.	Rede d'água	SIM
2.	Rede de esgoto	SIM
3.	Rede elétrica	SIM
4.	Sistema telefônico	SIM
5.	Transporte público	SIM
6.	Coleta de lixo	SIM
7.	Meio fio	SIM
8.	Calçada	SIM
9.	Asfalto ou outro pavimento	SIM
10.	Arborização	SIM

**Atividades no Entorno**

1.	Comércio	De 300 m a 500 m
2.	Supermercado	Acima de 1.000 m
2.	Escola	Acima de 1.000 m
3.	Serviços Médicos	Acima de 1.000 m
4.	Recreação e Lazer	Acima de 1.000 m
5.	Correio	De 500m a 750 m
6.	Agências Bancárias	Acima de 1.000 m
7.	Transporte	De 100 m a 300m

**Marcelo Luiz Labate**  
**Perito Judicial**  
 CREA: 601637072  
 CAU: 28160-3



Entorno do Condomínio:  
 Parada de Transporte Público na Av. Assis Chateaubriand, 4851  
 Linha "Rodoviária Velha", na Av. Assis Chateaubriand

**Descrição do Entorno**

1.	Ocupação da Região	Heterogênea
2.	Ocupação Industrial	Inexistente
3.	Ocupação Comercial	Existente de Padrão Baixo
4.	Ocupação Residencial	Espaçada, de Padrão Rústico a Médio
5.	Distância do Centro	4,5 km
6.	Principais Vias de Acesso	Av. Assis Chateaubriand/Estrada do Barreiro
7.	Características das Vias de Acesso	Vias de mão dupla Largura aprox. = 7 m 1 faixa por sentido Asfalto <b>Via Arterial</b> - via com a função de estabelecer conexão entre os vários setores da zona urbana e de expansão urbana, e o sistema externo de comunicação do Município, aqui chamados de corredores, com a sigla CBE, função do tipo de ocupação. <b>CBE</b> - Corredores de ocupação máxima e diversificada com uso habitacional, de serviços, comercial, institucional e industrial de classificação I.
8.	Pontos de Destaque	Via Dutra, Via Vale Garden Shopping

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

**Caracterização da Propriedade**

O terreno sobre o qual está implantado o Condomínio Villagio Flores tem as seguintes características:

1.	Área	26.738 m <sup>2</sup>
2.	Perímetro	926 m
3.	Superfície	Aparentemente seca
4.	Topografia	Ligeiramente inclinada
5.	Frente	No nível do logradouro

**Topografia do Condomínio - detalhe:**

1.	Ponto mais baixo	616,0 m
2.	Ponto mais alto	643,0 m
3.	Diferença de nível	27,0 m
4.	Distância longitudinal	321,5 m
5.	Declividade aproximada	8,4%

**Zoneamento**

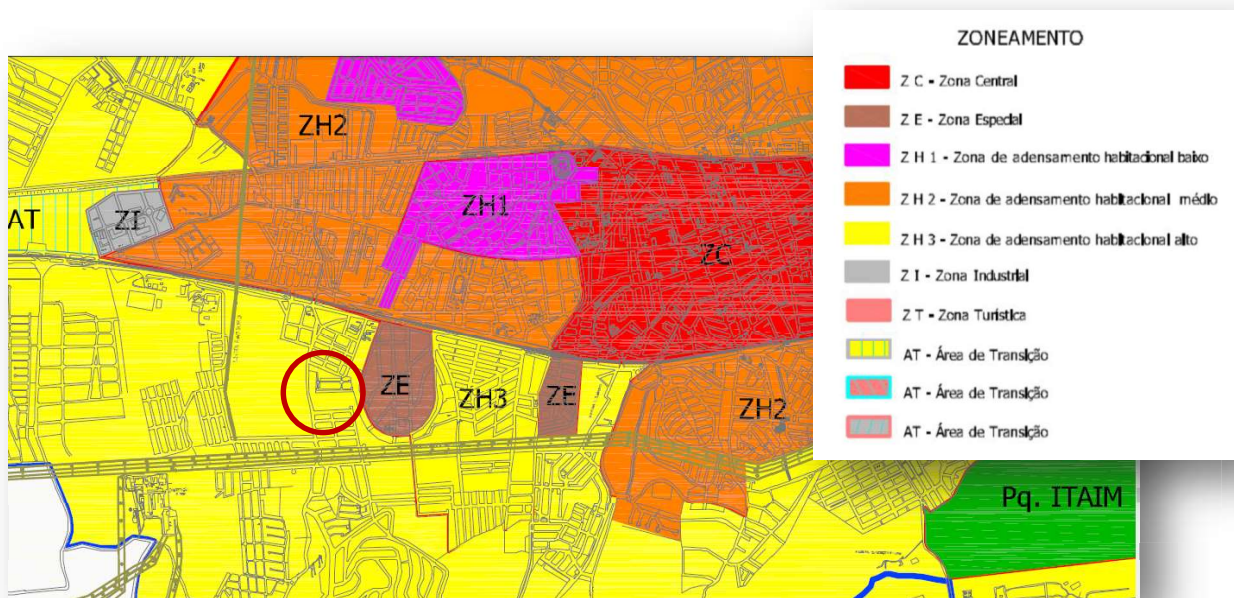
1.	ZH3	Zona de adensamento Habitacional alto, uni-habitacional e/ou duas ou mais habitações em blocos, em série ou verticalizadas e demais atividades permitidas nos anexos I e II, sendo que na Macro Zona de Expansão Urbana classificada com ZH3, fica sujeita a reclassificação caso haja sinalização de forte demanda da iniciativa privada ou do próprio poder público, para viés alternativo de uso, (respeitada a gestão do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano).
----	-----	---

**Marcelo Luiz Labate**

**Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3



Zoneamento de Taubaté  
 Detalhe: Condomínio Villagio Flores

**IV. METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO**

O IBAPE-SP, na “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, mostra os métodos de avaliação e suas aplicações (p.10):

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

**MÉTODO EVOLUTIVO**

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

**MÉTODO INVOLUTIVO**

Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**

Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.

**MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**

Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.



**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

Dado que casas de condomínio são padronizadas, nesta perícia será adotado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, que é “*preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de casas padronizadas*”.

Esta avaliação considera o conceito de “Valor de Mercado”, conforme definido pelo IBAPE na pág. 4 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”:

*“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas”.*

#### IV.1 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos (versão válida a partir de Março de 2011). Por seu caráter de aceitação unânime e de oficialização pelos Tribunais, essa Norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

#### V – DA PERÍCIA TÉCNICA NAS CASAS

A perícia foi realizada na data marcada, na presença dos assistentes técnicos das partes, em 5 das casas designadas. Uma das casas não pode ser vistoriada, por motivo de suspensão do processo.

A perícia incluiu a verificação das dimensões da construção, características de acabamento, estado dos imóveis e benfeitorias realizadas, ou seja, elementos que foram implantados *a posteriori*. Tudo aquilo que foi colocado além do padrão foi considerado uma benfeitoria. Os elementos que compõem o padrão das casas são apresentados adiante.

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

---

**V.1 – DATA DA PERÍCIA TÉCNICA**

Segundo artigo 474 do Código de Processo Civil:

“As partes terão ciência da data e local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”

Assim, de acordo com o mandamento processual acima, as partes litigantes foram previamente informadas da data, horário e local da perícia técnica, conforme petição de 15 de março de 2017, de fls. 561 dos autos.

Cumprida as exigências legais, em 24 de março de 2017, às 09:00 horas, partiu a diligência técnica da entrada do Condomínio às propriedades *sub judice*, ou seja, na data, horário e local aprazados, na presença:

Pela empresa Exequente: a arquiteta e assistente técnica Sra. **CARINA AOKI GALVÃO MONTEIRO** - CAU nº A82845-9, CPF 261.334.858-50 (fls. 531);

Pela empresa Exequida: o supervisor de obras e assistente técnico Sr. **ANTONIO CARLOS MARTINS** – CPF 019.516.588-84.

**VI - DA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS**

A avaliação dos imóveis foi feita segundo a metodologia da ABNT, sendo as informações mercadológicas - de preços de imóveis similares à venda - obtidas em pesquisas junto às imobiliárias e corretores de imóveis de Taubaté e websites de imobiliárias, na internet.

**VI.1 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

A especificação da avaliação permite conhecer o nível de confiabilidade do laudo pericial.

A especificação se define em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis.

A avaliação é especificada em graus de fundamentação e de precisão.

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

O grau de fundamentação de uma avaliação permite conhecer o nível de aprofundamento do trabalho avaliatório quanto às informações que extraídas do mercado; a fundamentação determina o empenho no trabalho.

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações são definidos na NBR 14653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor, e o grau III é o maior dentre eles. A fundamentação das avaliações obedece à classificação prevista nos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 ou 13.4, e respectivas tabelas.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação *a priori*.

A avaliação e os graus de fundamentação e precisão são mostrados adiante.

Os cálculos e as tabelas pertinentes são mostrados nos anexos.

**VII – DA QUESITAÇÃO**

A quesitação compõe o cerne do presente laudo pericial. Apenas a Exequente apresentou quesitos (fls. 531-533), conforme dispostos a seguir.

**VII.1 – QUESITOS DA EXEQUENTE**

Os quesitos formulados pela Exequente foram respondidos de forma criteriosa e, quando possível, remissivos aos itens contidos no próprio corpo do laudo pericial, evitando-se assim, redundâncias, interpretações isoladas, quesitos tendenciosos, equívocos e entendimentos diferentes ou distorcidos dos resultados obtidos e conclusões exaradas, que este Perito Judicial pretende aclarar.

As respostas são consoantes com as características das unidades a serem avaliadas, e em obediência à norma aplicável ao caso (NBR 14653-2) - avaliação de imóveis urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**Marcelo Luiz Labate**

**Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

**1 - Queira o Perito informar a localização exata de cada unidade avaliada e respectiva metragem.**

De acordo com informações do Registro de Imóveis de Taubaté, os imóveis sub judice estão registrados sob no. de matrícula 109.258, com data de 18 de março de 2011. As características dos imóveis, conforme detalhado na referida matrícula, são apresentadas a seguir. A localização de cada casa, com dados de GPS, é fornecida no quesito 5.



**Casa no. 5 (TIPO 02):**

Fls. 174

Área	m <sup>2</sup>	
privativa	=	239,19
construção	=	138,38
quintal e garagem	=	100,81
comum	=	91,61
<b>Total</b>	<b>=</b>	<b>330,80</b>
fração ideal	=	1,24%
frente (Alameda Central)	=	7,07 m
fundos (Cond. Vila Verde)	=	7,07 m
lado direito (casa no. 4)	=	24,15 m
lado esquerdo (casa no. 6)	=	23,89 m

Construção - sobrado

Térreo: sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, varanda, depósito, escada de acesso ao piso superior, garagem para 1 (um) veículo

Piso superior: 3 (três) dormitórios, sendo 1 (um) com varanda e 1 (uma) suíte com closet e varanda; banheiro e escada de acesso ao pavimento inferior

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

**Casa no. 6 (TIPO 02):**

Fls. 174

Área	m <sup>2</sup>	
privativa	= 272,19	
construção		= 138,38
quintal e garagem		= 133,81
comum	= 91,61	
Total	= 363,80	
fração ideal	= 1,36%	
frente (Alameda Central)	= 8,57 m	
fundos (Cond. Vila Verde)	= 8,58 m	
lado direito (casa no. 5)	= 23,89 m	
lado esquerdo (casa no. 7)	= 23,52 m	

**Construção - sobrado**

Térreo: sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, varanda, depósito, escada de acesso ao piso superior, garagem para 1 (um) veículo

Piso superior: 3 (três) dormitórios, sendo 1 (um) com varanda e 1 (uma) suíte com closet e varanda; banheiro e escada de acesso ao pavimento inferior

**Casa no. 32 (TIPO 03):**

Fls. 181

Área	m <sup>2</sup>	
privativa	= 157,00	
construção		= 87,64
quintal e garagem		= 69,36
comum	= 91,61	
Total	= 248,61	
fração ideal	= 0,93%	
frente (Alameda Central)	= 6,58 m	
fundos (Cond. Vila Verde)	= 6,58 m	
lado direito (casa no. 31)	= 23,84 m	
lado esquerdo (casa no. 33)	= 24,01 m	

**Construção - casa térrea**

Térreo: sala de estar, sala de jantar, varanda, cozinha, jardim de inverno descoberto, banheiro, 3 (três) dormitórios, sendo 1 (uma) suíte com closet, garagem para 1 (um) veículo.

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

**Casa no. 50 (TIPO 02):**

Fls. 186

Área	m <sup>2</sup>	
privativa	= 276,70	
construção		= 138,38
quintal e garagem		= 138,32
comum	= 91,61	
Total	= 368,31	
fração ideal	= 1,38%	
frente (Alameda Central)	= 8,57 m	
fundos (Lot. Jd. Paulista)	= 8,58 m	
lado direito (casa no. 49)	= 23,19 m	
lado esquerdo (área comum)	= 23,12 m	

**Construção - sobrado**

Térreo: sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, varanda, depósito, escada de acesso ao piso superior, garagem para 1 (um) veículo

Piso superior: 3 (três) dormitórios, sendo 1 (um) com varanda e 1 (uma) suíte com closet e varanda; banheiro e escada de acesso ao pavimento inferior

**Casa no. 73 (TIPO 03):**

Fls. 191

Área	m <sup>2</sup>	
privativa	= 157,92	
construção		= 87,64
quintal e garagem		= 70,28
comum	= 91,61	
Total	= 249,53	
fração ideal	= 0,94%	
frente (Alameda Central)	= 6,58 m	
fundos (Lot. Colina dos Ypes)	= 8,58 m	
lado direito (casa no. 72)	= 24,00 m	
lado esquerdo (casa no. 74)	= 24,00 m	

**Construção - casa térrea**

Térreo: sala de estar, sala de jantar, varanda, cozinha, jardim de inverno descoberto, banheiro, 3 (três) dormitórios, sendo 1 (uma) suíte com closet, garagem para 1 (um) veículo.

**Casa no. 75 (TIPO 03):**

Fls. 192

prejudicada

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

**2 - Queira o Perito indicar a situação de cada imóvel avaliado (ótima, muito boa, boa, regular, má ou péssima) explicitando e justificando o critério técnico adotado nessa definição.**

Para fins de classificação do estado de conservação, considerou-se como critério técnico a Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis. A escala de "A" a "I", típica da tabela de Ross-Heidecke, foi adaptada a esta perícia, especificamente para atender ao quesito.

Ross-Heidecke		Perícia	
Class.	Características	Class.	Características
A	Novo	Ótima	recém-construída, uso de materiais de acabamento nobres ou de 1ª linha
		Muito boa	até 3 anos de construção; sem problemas de trincas ou pintura, uso de materiais de acabamento nobres ou de 1ª linha
B	Entre Novo e Regular	Boa	sem problemas de trincas ou pintura, materiais de construção padrão
C	Regular	Regular	problemas de pintura, necessidade de reparos simples de elétrica ou hidráulica; obra em curso
D	Entre regular e reparos simples		
E	Reparos simples		
F	Entre reparos simples e importantes	Má	trincas não estruturais, problemas de conforto ambiental – insolação, acústica, ventilação, temperatura inadequada; possivelmente incluindo os problemas da classificação "Regular"
G	Reparos importantes	Péssima	trincas e problemas estruturais, fiação exposta, problemas de segurança e estabilidade da construção; possivelmente incluindo os problemas das classificações "Regular" e "Má"
H	Entre reparos importantes a edificação sem valor		
I	Edificação sem valor		

Situação de cada imóvel, classificado segundo a tabela acima:

Casa	Classificação
5	Muito boa
6	Regular
32	Muito boa
50	Muito boa
73	Muito boa
75	Prejudicada

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

**3 - Queira o Perito indicar as eventuais benfeitorias realizadas em cada unidade avaliada e indicar a valorização aproximada em razão da benfeitoria.**

Inicialmente é importante conhecer o padrão de materiais instalados nas casas do Condomínio:

Item	Padrão
área da churrasqueira	piso em cerâmica antiderrapante
banheiros	sem box e sem chuveiro; revestimento: pisos e azulejos INCEPA
corredor externo	cimento
entrada/garagem	grama e cimento
escada	mármore travertino
espaço sob a escada	depósito com pontos de água
ferragens	IMAB
instalação internet e TV a cabo	cada morador solicita sua ligação – há pontos e conduítes com acabamento – suporte e espelho mais o módulo.
instalações elétricas	módulos de tomadas e interruptores com acabamentos ILIA - APOIO
jardim de inverno	cimento/concreto
metais	DOCOL
muro	chapisco
pias churrasqueira e cozinha	granito verde Ubatuba
piso dos pavimentos superior e inferior (sala, corredor e quartos)	cerâmica acetinada Nórdico Bege INCEPA, rodapé acompanha material
portas	verniz
quintal	cimento/grama
revestimentos de parede	externo: textura; interno: látex sobre gesso liso
telhado	telha TEGOLA ou platibanda; estrutura de madeira; telha ondulada de 6mm em fibrocimento
teto	sem rodapê, sem gesso

A partir dos padrões acima é possível identificar quais são as benfeitorias instaladas pelos moradores.



**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

Em comparação ao padrão entregue pela construtora, são as seguintes as benfeitorias encontradas nas casas em análise:

<b>Casa</b>	<b>Benfeitorias</b>
5	1. piso inferior em porcelanato; 2. lavabo com lavatório em granito; 3. granito preto São Gabriel; 4. upgrade: pedra cooktop e forno embutido; 5. banheiro social com chuveiro, 6. Banheiro da suíte com chuveiro; 7. armário sob bancada do banheiro da suíte.
6	1. decoração de gesso na sala: teto rebaixado e recortado; 2. muro com massa e textura e calha; 3. pia em granito São Gabriel; 4. porcelanato no piso superior e 5. Porcelanato no piso inferior; 6. moldura de gesso nos quartos – rodapê.
32	1. piso do quintal antiderrapante (cerâmica); 2. muro com reboco e textura; 3. pia em granito café; 4. box no banheiro social e 5. box na suíte; 6. rodapê; 7. jardim de inverno com piso (padrão é concreto); 8. piso externo (garagem) em Fulget; 9. muro com acabamento em textura (padrão é chapisco); 10. quintal não tem grama; 11. corredor de entrada com cerâmica antiderrapante INCEPA
50	1. piso inferior em porcelanato INCEPA; 2. muro: massa e textura com calha metálica.
73	1. Cimento em toda a entrada, 2. corredor externo em cerâmica antiderrapante (padrão é cimento); 3. portas pintadas; 4. muro com textura; 5. piso do quintal em cerâmica antiderrapante; 6. rodapê (molduras em gesso) em toda casa; 7. piso antiderrapante no jardim de inverno (padrão é cimento); 8. base para bacia sanitária no banheiro social; 9. piso porcelanato na casa toda; 10. sala da parede pintada em vermelho
75	Prejudicada. Logo antes da vistoria, à porta da casa 75, o advogado Sérgio Alberto de Souza Filho - OAB 198310 – cel. 12 98807-5673 - e-mail: sergiosaouzaafilho.adv@gmail.com informou sobre suspensão do processo e a casa não pode ser vistoriada. No mesmo momento foi feito contato com a 35ª Vara do Fórum Central e o funcionário do referido Ofício confirmou a versão do advogado. Naquele momento a vistoria da casa 75 e toda a perícia foi suspensa. Processo 10117.50-17.2016.8.26.0100 código 55C6F59. Decisão de 22 de março de 2017.

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

A valorização de imóveis em razão de cada benfeitoria não é relevante quando não há ampliação de área, ou quando o padrão de acabamento utilizado já é alto, ou quando se trata de mera complementação (por exemplo, instalação de chuveiro), como é o caso nas casas *sub judice*. A tabela abaixo, adaptada da NBR 12.721:2005, mostra os tipos de acabamento em cada padrão.

CARACTERIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DE ACORDO COM OS MATERIAIS UTILIZADOS (adaptada da NBR 12.721:2005)

## PADRÃO

LOCAL	ALTO	NORMAL	BAIXO	POPULAR
<b>Portas</b>	Maciça Almofadada	Compensado encerado	Compensado pintado	Metálico
<b>Janelas</b>	Madeira – Alumínio	Madeira - Alumínio	Esquadrias de aço	Esquadria de aço
<b>Banheiros</b>	Granito	Mármore	Cerâmica espelhada	Esmalte sintético
<b>Acessórios Banheiro</b>	Metais de luxo Cuba Inox luxo	Metais cromados Bacias simples	Metais niquelados Bacias louça branca	Torneiras PVC Bacias louça branca
<b>Cozinha</b>	Bancada granito Cuba inox luxo	Bancada mármore Cuba inox simples	Bancada ardósia Cuba inox simples	Bancada cimento
<b>Revestimento parede Salas e quartos</b>	Sistema tradicional Massa paulista Gesso Ausência	Massa paulista	Gesso	Ausência
<b>Revestimento Cozinha e banhos</b>	Cerâmica Fórmica	Cerâmica comum	Azulejo branco	Esmalte sintético
<b>Revestimento Externo Fachada</b>	Granito Cerâmica de luxo	Cerâmica comum pastilha- tinta acrílica	Tinta PVA (sem emassamento)	Ausência
<b>Pintura</b>	Tinta Acrílica	Tinta PVA (com emassamento)	Tinta PVA (sem emassamento)	Ausência

Há que se considerar o custo final dos imóveis, com o conjunto de benfeitorias. Observar que as casas pesquisadas no mercado também apresentam benfeitorias (vide link para cada imóvel pesquisado) – piso em porcelanato, portas pintadas, lavabo, cozinha planejada, gabinetes nos banheiros, armário embutido nos dormitórios, gesso no teto, box, chuveiro.

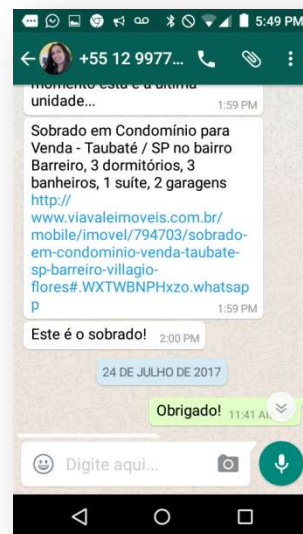
**Marcelo Luiz Labate**  
**Perito Judicial**  
 CREA: 601637072  
 CAU: 28160-3

**4 - Queira o Perito, após efetuar pesquisa de mercado, especialmente no que se refere ao empreendimento imobiliário em questão, indicar o valor médio dos imóveis na região, identificando as fontes das informações coletadas - nome, endereço e telefone dos informantes - e declarando a data em que foram coletados os elementos de pesquisa no mercado imobiliário.**

A avaliação foi dividida em dois grupos: oferta de casas tipo 02 (sobrado, cerca de 140 m²) e oferta de casas tipo 03 (térrea, cerca de 90 m²).

**1. Comparativos TIPO 02 (unidades 5, 6 e 50) – sobrados com 3 dormitórios em condomínio**

**1.1. Sobrado de 138 m² no Condomínio Villagio Flores**



Sobrado com 3 dormitórios, sendo 1 suite com closet e sacada, sala ampla com cozinha americana em piso porcelanato tendo uma porta blindex dando acesso para churrasqueira e quintal, lavabo, área de serviço coberta, corredor lateral com porta blindex, 2 vagas de garagem descoberta.

**Preço = R\$ 460.000,00**

Corretora de Imóveis  
 Eliane Silva CRECI 153532-F  
 F. (12) 99777-7965 / Nextel (12) 97404-8027  
 eliane.silva2215@hotmail.com  
 WhatsApp de 23 de julho de 2017 às 14h00

Disponível em <http://viavaleimoveis.com.br/imovel/794703/Ronaldo%20B.%20Santos%20Santos/ronaldofire1>. Acesso em 30 de julho de 2017.

**Marcelo Luiz Labate**  
**Perito Judicial**  
 CREA: 601637072  
 CAU: 28160-3

**1.2. Sobrado de 138 m<sup>2</sup> no Condomínio Villagio Flores**

Casa de Condomínio com 3 Quartos à Venda, 138 m<sup>2</sup> por R\$ 460.000

São Gonçalo, Taubaté - SP COD. CA0037



PREÇO DE COMPRA  
**R\$ 460.000**

CONDOMÍNIO  
 R\$ 350

TIPO DE IMÓVEL  
 Casa de Condomínio

ÁREA  
**138m<sup>2</sup>** (R\$ 3.333/m<sup>2</sup>)

3 quartos (sendo 1 suíte)

3 banheiros

2 vagas

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

TIPO DE IMÓVEL: Casa de Condomínio

ÁREA: 138m<sup>2</sup> (R\$ 3.333/m<sup>2</sup>)

3 quartos (sendo 1 suíte)

3 banheiros

2 vagas

**Preço: R\$460.000,00**

Disponível em <<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-sao-goncalo-bairros-taubate-com-garagem-138m2-venda-RS460000-id-82266569/>>.  
 Acesso em 30 de julho de 2017.

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

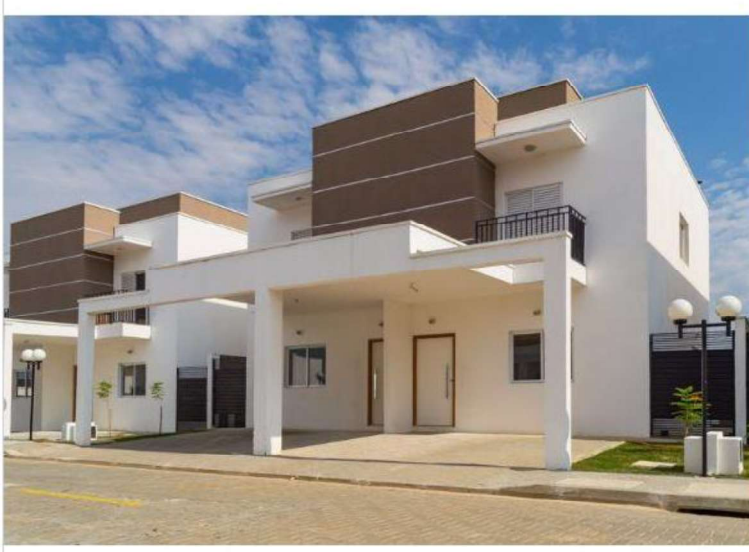

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

**1.3. Sobrado de 119 m<sup>2</sup>, Condomínio na Vila Areão**

**Casa em condomínio 3 dorm. 1 suíte e closet** (ANÚNCIO DE EMPRESA)

Inserido em: 24 Julho 13:33.

**Preço: R\$420.000**

*Características: Varanda, área de serviço, churrasqueira, porteiro 24h.*

*Detalhes do imóvel*

*Tipo: Venda - casa em condomínio fechado*

*Condomínio: R\$ 470*

*IPTU: R\$ 77*

*Área construída: 119 m<sup>2</sup>*

*Quartos: 3*

*Vagas na garagem: 2*

*Localização*

*Município: Taubaté*

*CEP do imóvel: 12061-100*

*Bairro: Vila Areão*

**Preço: R\$420.000,00**

Disponível em <<http://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/imoveis/casa-em-condominio-3-dorm-1-suite-e-closet-315864357?xtmc=casa+condominio+em+taubate&xtnp=1&xtr=9>>. Acesso em 30 de julho de 2017.

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

**2. Comparativos TIPO 03 (unidades 32 e 73) – casas térreas com 3 dormitórios em condomínio****2.1. Casa Térrea de 87 m<sup>2</sup> no Condomínio Villaggio Flores***Área construída = 87 m<sup>2</sup>**Área total (terreno) = 193 m<sup>2</sup>**3 dormitórios sendo 1 suíte, casa mobiliada com planejados, com persianas, lustres e cortinas em todos os cômodos, aquecedor solar nos chuveiros e suíte com closet, papel de parede na sala e dormitórios de solteiro.**Mercado Livre**Riccio Imóveis – CRECI 24.937 RJ***Preço: R\$ 360.000,00**Disponível em <[http://casa.mercadolivre.com.br/MLB-886814251-bela-casa-condominio-villaggio-flores-taubate-3-dormitorios-8865-\\_JM.](http://casa.mercadolivre.com.br/MLB-886814251-bela-casa-condominio-villaggio-flores-taubate-3-dormitorios-8865-_JM.)>. Acesso em 27 de julho de 2017.

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

**2.2. Casa Térrea de 87 m<sup>2</sup> no Condomínio Villagio Flores***Área construída = 87,64 m<sup>2</sup>**Área total (terreno) = 189 m<sup>2</sup>**Condomínio Villagio Flores na cidade de Taubaté**Casa térrea com 3 dormitórios sendo 1 suíte, varanda com churrasqueira, jardim de inverno, acabamento com piso frio, gesso, portas de vidro.**Condomínio com campo de futebol, salão de festas e piscina. Portaria 24h.**Área construída de 87,64 m<sup>2</sup>**Terreno com 189,00 m<sup>2</sup>***Preço: R\$320.000,00**

Corretora de imóveis

Eliene Gomes

CRECI 167.854

(12) 99105-1793

eliene.gomes@danelli.com.br

e-mail de 20 de julho de 2017 às 18h13

**Casa Taubaté**De: [eliene.gomes@danelli.com.br](mailto:eliene.gomes@danelli.com.br)Para: [mllabate@uol.com.br](mailto:mllabate@uol.com.br)

Cópia:

Cópia oculta:

Assunto: Casa Taubaté

Data: 20/07/2017 18:13

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

**2.3. Casa Térrea de 87 m<sup>2</sup> no Condomínio Villagio Flores**

**Casa de Condomínio com 2 Quartos à Venda, 87 m<sup>2</sup> por R\$ 320.000**

Barreiro Rural, Taubaté - SP COD. CSC002



1 de 27

PREÇO DE COMPRA  
**R\$ 320.000**

CONDOMÍNIO  
**R\$ 285**

TIPO DE IMÓVEL  
Casa de Condomínio

ÁREA  
**87m<sup>2</sup>** (R\$ 3.678/m<sup>2</sup>)

2 quartos (sendo 1 suíte)

1 banheiro

2 vagas

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

*Casa em Condomínio a Venda em Taubaté, Barreiro, 2 dormitórios, 1 suíte, 1 banheiro, 2 vagas*

*Casa em condomínio fechado, com 2 dormitórios, sendo uma suíte, sala 2 ambientes, cozinha, AS com churrasqueira, garagem descoberta para 2 carros, ampla área de lazer com salão de festas, sauna, academia, espaço gourmet, piscina, playground, portaria 24 horas.*

*Casa de Condomínio com 2 Quartos à Venda, 87 m<sup>2</sup>.*

**Preço: R\$ 320.000,00**

Disponível em <<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-barreiro-rural-bairros-taubate-com-garagem-87m2-venda-RS320000-id-63938971/>>.

Acesso em 27 de julho de 2017.



**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

**2.4. Casa Térrea de 87 m<sup>2</sup> no Condomínio Villagio Flores**

Casa em condomínio fechado no São Gonçalo com 3 quartos à venda

📍 São Gonçalo, Taubaté



www.ricciolnoveis.com.br  
Cred: 24637-3

Área Útil: 88m<sup>2</sup>    Valor m<sup>2</sup>: 4.090,91

Quartos: 3    Suítes: 1

Banheiros: 2    Vagas: 2

**R\$ 360.000,00**  
Condomínio: R\$ 218,00

REF: 8524 Casa térrea no Condomínio Villagio Flores em Taubaté - terreno 161 m<sup>2</sup> - Área Construída 88 m<sup>2</sup> - com 3 dormitórios sendo 1 suíte, banheiro social, Sala de Jantar e estar, cozinha e área de serviço. Detalhes: Aquecimento solar com água quente nos chuveiros e torneiras, Porcelanato na casa toda, Gesso rebaixado na casa toda com iluminação de LED, Armário embutido nos três dormitórios, Cozinha planejada, Gabinetes nos banheiros e na pedra da churrasqueira, Cortinas embutidas no gesso, Duas vagas de garagem. Condomínio com: piscina, churrasqueira, salão de festas, playground, campinho e muitas árvores frutíferas. Localizado a 500 metros da Taubaté Veículos.

**Preço R\$ 360.000,00**

Disponível em <[http://integracao.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-taubate-sao-goncalo-161m2-RS360000/id-628731/?utm\\_source=Trovit&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=Premium\\_Imoveis](http://integracao.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-taubate-sao-goncalo-161m2-RS360000/id-628731/?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=Premium_Imoveis)>. Acesso em 27 de julho de 2017.

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

**2.5. Casa Térrea de 87 m<sup>2</sup> no Condomínio Villaggio Flores**

Bela casa condomínio Villaggio flores Taubaté 4 Dormito... DENUNCIAR ANÚNCIO

Valor Venda **R\$ 380.000**

Área total 230m<sup>2</sup> Quartos 4 Banheiros 2 Vagas 3

RICCIO IMÓVEIS ATENDIMENTO ONLINE

Mensagem: Olá, estou interessado neste imóvel que vi no imovelweb e gostaria de receber mais informações.

Nome completo

DDD e Telefone

E-mail

ENVIAR MENSAGEM

**Dados principais**

Casa

Valor Venda R\$ 380.000

Valor Condomínio R\$ 250

IPTU R\$ 545

230m<sup>2</sup> Área total110m<sup>2</sup> Área útil

4 Quartos

2 Banheiros

1 Suite

3 Vagas

Obs.: a área útil indicada é de 110 m<sup>2</sup>, porém pelas fotos no link é possível ver que se trata de uma casa TIPO 03, cuja área construída é de 87 m<sup>2</sup>.

Disponível em <[http://www.imovelweb.com.br/propriedades/bela-casa-condominio-villaggio-flores-taubate-4-2927187096.html?utm\\_source=Mitula&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=Mitula&ocultarDados=True](http://www.imovelweb.com.br/propriedades/bela-casa-condominio-villaggio-flores-taubate-4-2927187096.html?utm_source=Mitula&utm_medium=CPC&utm_campaign=Mitula&ocultarDados=True)>.

Acesso em 30 de julho de 2017.

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

Os cálculos de valores médios dos imóveis são apresentados a seguir, com base na NBR 14653-2; detalhes nos anexos.

Tanto quanto possível, foram utilizados comparativos do próprio Condomínio Villagio Flores, para homogeneização da amostra.

### **5 – Por fim, queira o Perito indicar o valor de cada unidade avaliada, providenciando fotos que demonstrem o real estado de cada imóvel penhorado.**

#### **Tipo 02 (sobrado)**

Comparativo 1	R\$ 460.000,00	138 m <sup>2</sup>
Comparativo 2	R\$ 460.000,00	138 m <sup>2</sup>
Comparativo 3	R\$ 420.000,00	119 m <sup>2</sup>

#### **Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores**

**Valor do imóvel avaliando: R\$ 415.095,00**

#### **Imóvel avaliando**

Sobrado no Condomínio Villagio Flores

Área: 138m<sup>2</sup>

#### **Método empregado:**

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30)* com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Oferta
- F2: Zoneamento
- F3: Topografia
- F4: Área
- F5: Transposição

**Marcelo Luiz Labate**  
**Perito Judicial**  
 CREA: 601637072  
 CAU: 28160-3

**Imóveis amostrados para comparação:**

**Imóvel 1:**

Sobrado com 3 dormitórios, sendo 1 suíte com closet e sacada, sala ampla com cozinha americana em piso porcelanato tendo uma porta Blindex dando acesso para churrasqueira e quintal, lavabo, área de serviço coberta, corredor lateral com porta Blindex.

Área:	138m <sup>2</sup>
Valor:	R\$460.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.333,33
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Zoneamento:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	0,95
Fator de homogeneização Área:	1,00
Fator de homogeneização Transposição:	1,00

**Imóvel 2:**

Casa de Condomínio com 3 quartos (sendo 1 suíte), 3 banheiros, 2 vagas.

Área:	138m <sup>2</sup>
Valor:	R\$460.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.333,33
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Zoneamento:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	0,95
Fator de homogeneização Área:	1,00
Fator de homogeneização Transposição:	1,00

**Imóvel 3:**

Varanda, área de serviço, churrasqueira, porteiro 24h Casa em condomínio fechado Área construída: 119 m<sup>2</sup> Quartos: 3 Vagas na garagem: 2 Localização Município: Taubaté CEP do imóvel: 12061-100 Bairro: Vila Areão.

Área:	119m <sup>2</sup>
Valor:	R\$420.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.529,41
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Zoneamento:	0,80
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Área:	0,96
Fator de homogeneização Transposição:	0,88

**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	3.333,33	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	2.850,00
2	3.333,33	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	2.850,00
3	3.529,41	0,90	0,80	1,00	0,96	0,88	2.146,79

**Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:**

Média:  $X = \sum(Xi)/n$

$X = 2.615,59$

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 406,00$

**Marcelo Luiz Labate**  
**Perito Judicial**  
 CREA: 601637072  
 CAU: 28160-3

**Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:**

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

- Amostra 1:  $d = |2.850,00 - 2.615,59| / 406,00 = 0,58 < 1,38$  (amostra pertinente)
- Amostra 2:  $d = |2.850,00 - 2.615,59| / 406,00 = 0,58 < 1,38$  (amostra pertinente)
- Amostra 3:  $d = |2.146,79 - 2.615,59| / 406,00 = 1,15 < 1,38$  (amostra pertinente)

**Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:**

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$ ,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 2.615,59 - 1.89 * 406,00/\sqrt{(3 - 1)} = 2.073,00$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 2.615,59 + 1.89 * 406,00/\sqrt{(3 - 1)} = 3.158,19$

**Cálculo do campo de arbítrio:**

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 15% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 2.223,26 a R\$ 3.007,93

**Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:**

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Dado que os imóveis pesquisados estão no mesmo condomínio dos imóveis avaliados, considera-se que os valores dos imóveis sub judice devem estar próximos dos valores pesquisados. Por isso o preço por m<sup>2</sup> adotado é o maior dos valores dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 3.007,93/m<sup>2</sup>

**Resultado final:**

Valor final = Valor unitário \* área

Valor final = R\$ 3.007,93/m<sup>2</sup> \* 138,00 m<sup>2</sup> = R\$ 415.095,00

<b>Valor do imóvel avaliando (Casa Tipo 02):</b>	<b>R\$ 415.095,00</b>
--	-----------------------

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

**Tipo 03 (casa térrea)**

Comparativo 1	R\$ 360.000,00	87 m <sup>2</sup>
Comparativo 2	R\$ 320.000,00	87 m <sup>2</sup>
Comparativo 3	R\$ 320.000,00	87 m <sup>2</sup>
Comparativo 4	R\$ 360.000,00	87 m <sup>2</sup>
Comparativo 5	R\$ 380.000,00	87 m <sup>2</sup>

**Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores****Valor do imóvel avaliando: R\$ 317.412,00**

F1: Oferta

F2: Zoneamento

F3: Topografia

F4: Área

F5: Transposição

**Imóvel 1:**

3 dormitórios sendo 1 suíte, casa mobiliada com planejados, com persianas, lustres e cortinas em todos os cômodos, aquecedor solar nos chuveiros e suíte com closet, papel de parede na sala e dormitórios de solteiro.

Área:	87m <sup>2</sup>
Valor:	R\$360.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4.137,93
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Zoneamento:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Área :	1,00
Fator de homogeneização Transposição:	1,00

**Imóvel 2:**

Casa térrea com 3 dormitórios sendo 1 suíte, varanda com churrasqueira, jardim de inverno, acabamento com piso frio, gesso, portas de vidro.

Área:	87m <sup>2</sup>
Valor:	R\$320.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.678,16
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Zoneamento:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Área :	1,00
Fator de homogeneização Transposição:	1,00

**Marcelo Luiz Labate**  
**Perito Judicial**  
 CREA: 601637072  
 CAU: 28160-3

**Imóvel 3:**

Casa em condomínio fechado, com 2 dormitórios, sendo uma suite, sala 2 ambientes, cozinha, AS com churrasqueira, garagem descoberta para 2 carros, ampla área de lazer com salão de festas, sauna, academia, espaço gourmet, piscina, playground, portaria.

Área:	87m <sup>2</sup>
Valor:	R\$320.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.678,16
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Zoneamento:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Área :	1,00
Fator de homogeneização Transposição:	1,00

**Imóvel 4:**

Casa térrea no Condomínio Villagio Flores em Taubaté - terreno 161 m<sup>2</sup> - Área Construída 88 m<sup>2</sup> - com 3 dormitórios sendo 1 suíte, banheiro social, Sala de Jantar e estar, cozinha e área de serviço. Detalhes: Aquecimento solar com água quente nos chuveiros.

Área:	87m <sup>2</sup>
Valor:	R\$360.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$4.137,93
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Zoneamento:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Área :	1,00
Fator de homogeneização Transposição:	1,00

**Imóvel 5:**

110m<sup>2</sup> Área útil, 4 Quartos, 2 Banheiros, 1 Suíte, 3 Vagas.

Área:	110m <sup>2</sup>
Valor:	R\$380.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.454,55
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Zoneamento:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Área :	1,06
Fator de homogeneização Transposição:	1,00

**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	4.137,93	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	3.724,14
2	3.678,16	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	3.310,34
3	3.678,16	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	3.310,34
4	4.137,93	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	3.724,14
5	3.454,55	0,90	1,00	1,00	1,06	1,00	3.295,64

**Marcelo Luiz Labate**  
**Perito Judicial**  
 CREA: 601637072  
 CAU: 28160-3

**Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:**

Média:  $X = \sum(Xi)/n$

$X = 3.472,92$

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 229,41$

**Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:**

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,65$

Amostra 1:  $d = |3.724,14 - 3.472,92| / 229,41 = 1,10 < 1,65$  (amostra pertinente)

Amostra 2:  $d = |3.310,34 - 3.472,92| / 229,41 = 0,71 < 1,65$  (amostra pertinente)

Amostra 3:  $d = |3.310,34 - 3.472,92| / 229,41 = 0,71 < 1,65$  (amostra pertinente)

Amostra 4:  $d = |3.724,14 - 3.472,92| / 229,41 = 1,10 < 1,65$  (amostra pertinente)

Amostra 5:  $d = |3.295,64 - 3.472,92| / 229,41 = 0,77 < 1,65$  (amostra pertinente)

**Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:**

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$ ,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 3.472,92 - 1.53 * 229,41/\sqrt{(5 - 1)} = 3.297,42$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 3.472,92 + 1.53 * 229,41/\sqrt{(5 - 1)} = 3.648,42$

**Cálculo do campo de arbítrio:**

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$ 3.297,42 a R\$ 3.648,42

**Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:**

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Dado que alguns imóveis pesquisados estão no mesmo condomínio dos imóveis avaliados, considera-se que os valores dos imóveis sub judice devem estar próximos dos valores pesquisados. Por isso o preço por m<sup>2</sup> adotado é o maior dos valores dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 3.648,42/m<sup>2</sup>

**Resultado final:**

Valor final = Valor unitário \* área

Valor final = R\$ 3.648,42 \* 87,00 = R\$ 317.412,00

<b>Valor do imóvel avaliando (Casa Tipo 03):</b>	<b>R\$ 317.412,00</b>
--	-----------------------

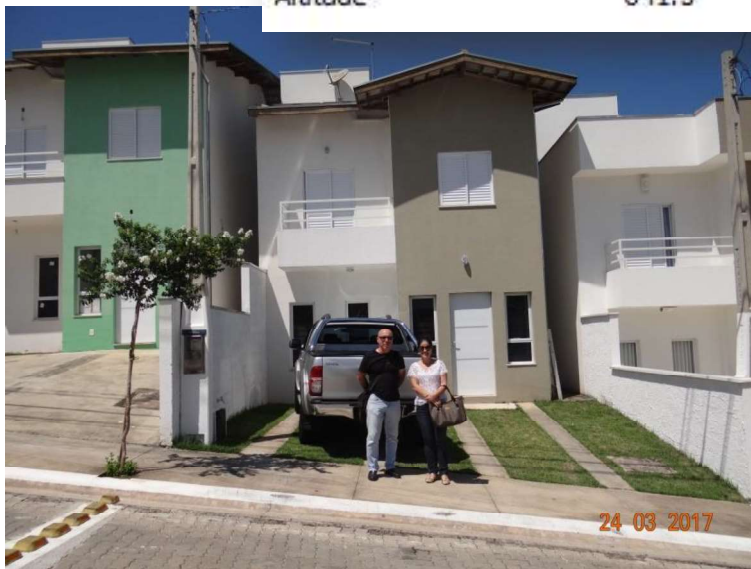


**Marcelo Luiz Labate**  
**Perito Judicial**  
 CREA: 601637072  
 CAU: 28160-3

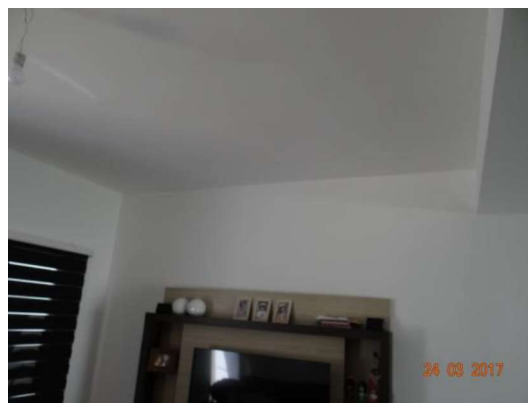
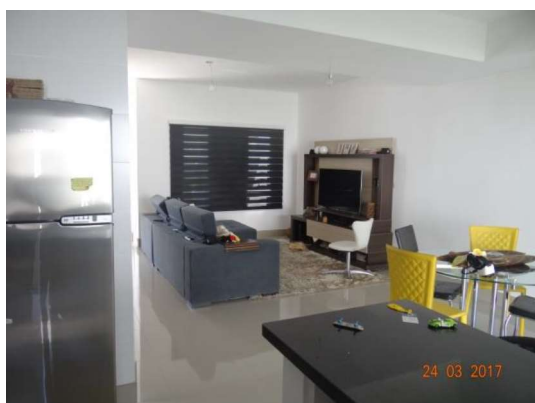
**Estado dos imóveis**

**Casa no. 5**

GPS	
Latitude	23; 3; 1.4389999999998...
Longitude	45; 34; 43.7630000000...
Altitude	641.5



Assistentes técnicos na entrada do imóvel – padrão original em grama e cimento



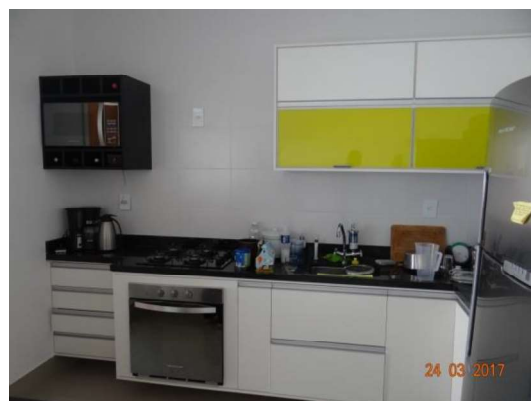
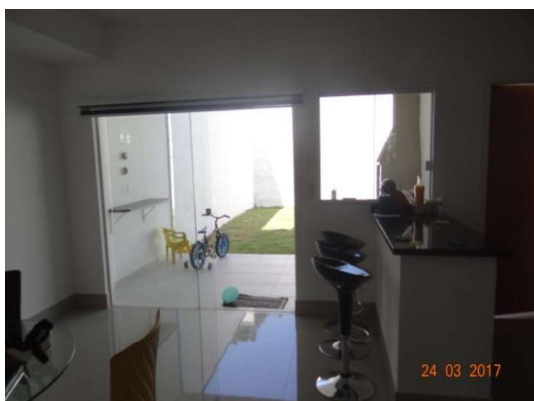
Piso inferior: sala – piso em porcelanato, teto padrão

**Marcelo Luiz Labate**

**Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3



Piso inferior: sala de jantar e cozinha – piso em porcelanato, pedra cooktop e forno embutido



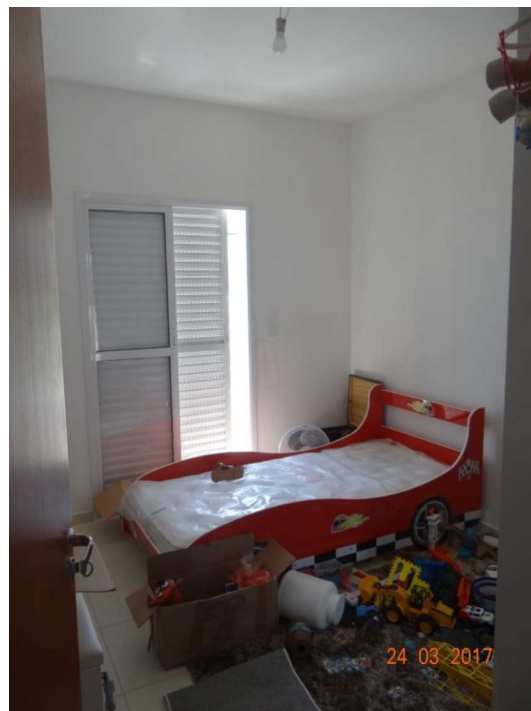
Piso inferior: lavabo com lavatório em granito; escada padrão

**Marcelo Luiz Labate**

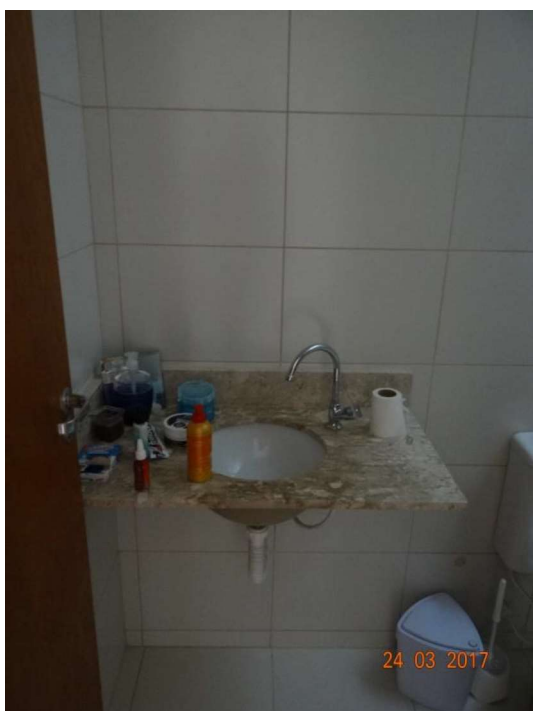
**Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3



Piso superior: 1º dormitório e 2º dormitório – piso padrão, porta padrão verniz



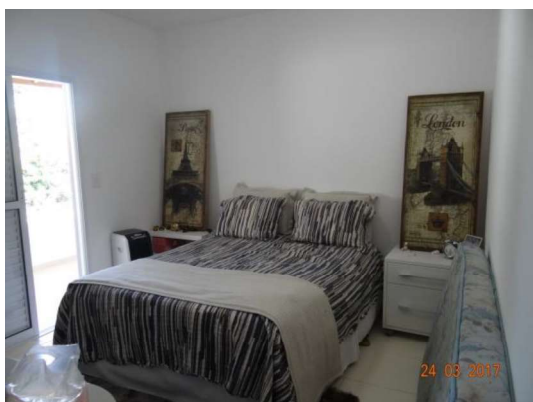
Piso superior: banheiro social com chuveiro, sem box

## Marcelo Luiz Labate

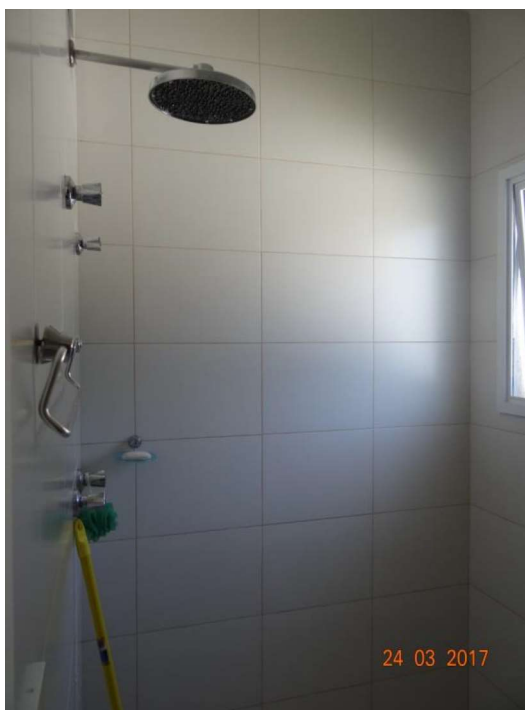
### Perito Judicial

CREA: 601637072

CAU: 28160-3



Piso superior: suíte – piso padrão em cerâmica; varanda com vista para o quintal padrão em grama e muro chapiscado



Piso superior: banheiro da suíte – piso padrão, sem box, gabinete sob a pia

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

**Casa no. 6**

## GPS

Latitude 23; 3; 1.277000000001...

Longitude 45; 34; 43.6799999999...

Altitude 615.9



Assistentes técnicos na entrada do imóvel



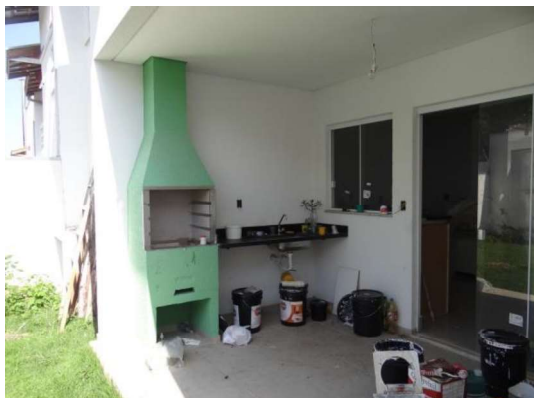
Piso inferior: sala – teto decorado em gesso e piso em porcelanato

## Marcelo Luiz Labate

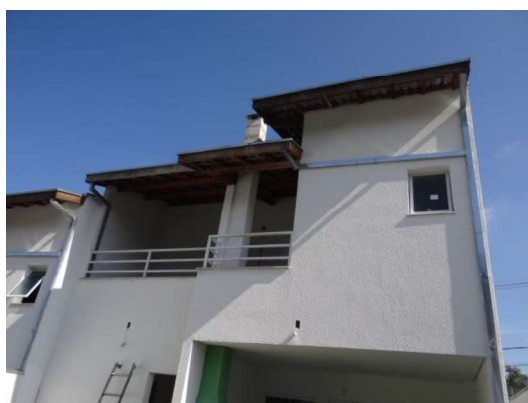
### Perito Judicial

CREA: 601637072

CAU: 28160-3



Piso inferior: quintal padrão grama; área de churrasqueira com piso padrão antiderrapante; muro com massa, textura e calha



Piso inferior: vista do telhado



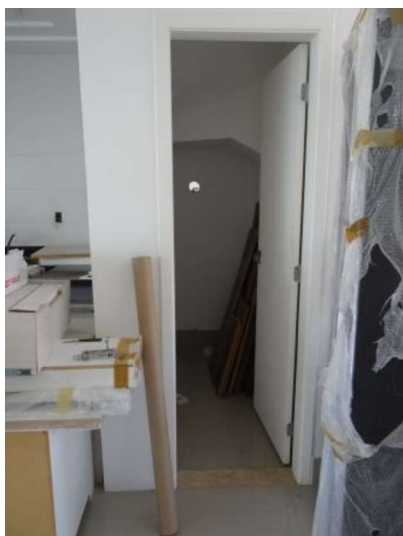
Piso inferior: corredores externos – muro com massa e textura

**Marcelo Luiz Labate**

**Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3



Piso inferior: depósito e escada padrão



Piso inferior: módulos padrão de interruptores e tomadas



Piso inferior: cozinha – pia em granito preto São Gabriel e torneira padrão Docol; pia da churrasqueira padrão – granito verde Ubatuba

## Marcelo Luiz Labate

### Perito Judicial

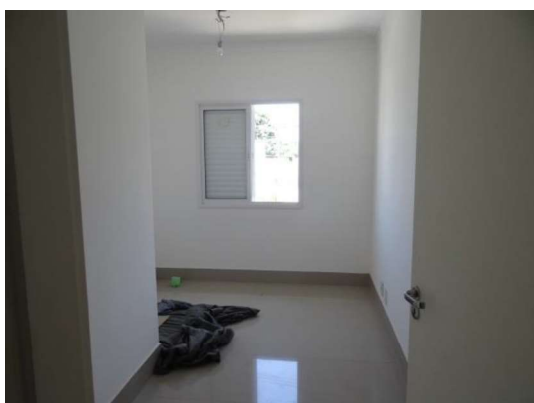
CREA: 601637072

CAU: 28160-3

---



Piso superior: corredor – piso em porcelanato



Piso superior: 1º dormitório e 2º dormitório – porta pintada, piso em porcelanato, com rodapê



Piso superior: banheiro social padrão, sem box e sem chuveiro



## Marcelo Luiz Labate

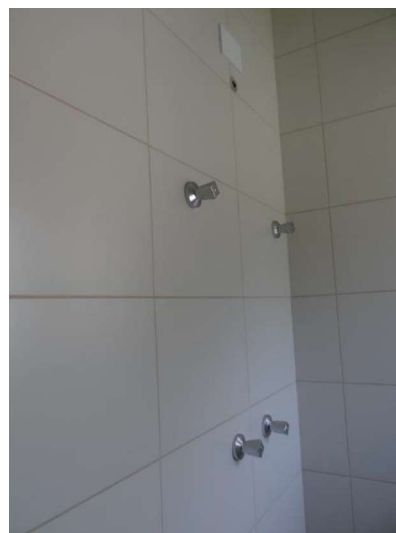
### Perito Judicial

CREA: 601637072

CAU: 28160-3



Piso superior: suíte com piso em porcelanato; varanda – piso padrão



Piso superior: banheiro da suíte – padrão, sem box e sem chuveiro

**Marcelo Luiz Labate**

**Perito Judicial**

CREA: 601637072

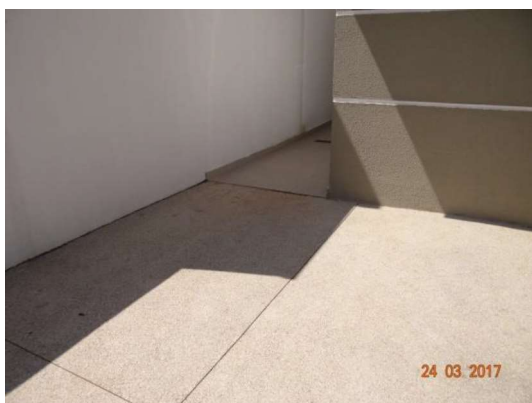
CAU: 28160-3

**Casa no. 32**

GPS	
Latitude	23; 2; 57.892999999999...
Longitude	45; 34; 37.894999999999...
Altitude	641.4



Assistentes técnicos na entrada do imóvel



Piso externo em fulget e corredor externo com cerâmica antiderrapante

**Marcelo Luiz Labate**

**Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3



Sala – piso padrão; teto com rodafeto



Churrasqueira padrão e quintal com piso em cerâmica



Corredor interno: piso padrão e teto com rodafeto

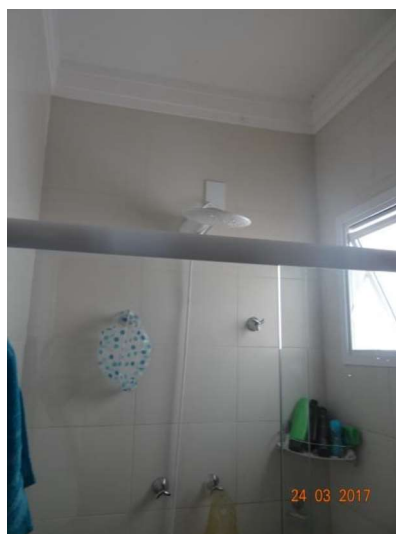
## Marcelo Luiz Labate

### Perito Judicial

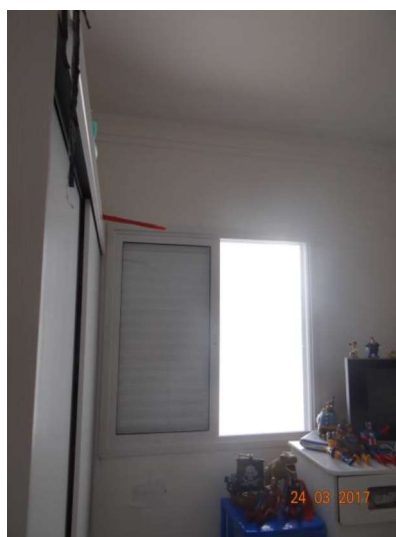
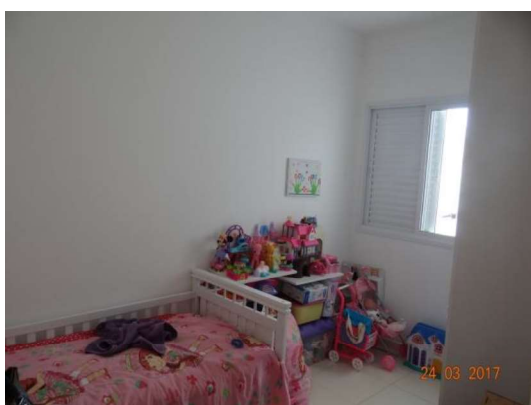
CREA: 601637072

CAU: 28160-3

---



Banheiro social – piso e pia padrão; box e chuveiro instalados



1º dormitório e 2º dormitório – piso padrão; teto com rodafreto

# Marcelo Luiz Labate

## Perito Judicial

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

---



Suíte



Banheiro da suíte

**Marcelo Luiz Labate**  
**Perito Judicial**  
 CREA: 601637072  
 CAU: 28160-3

**Casa no. 50**

GPS	
Latitude	23; 2; 57.269000000000...
Longitude	45; 34; 36.227000000000...
Altitude	642.4



Assistentes técnicos na entrada do imóvel



Piso inferior: entrada e corredores externos

## Marcelo Luiz Labate

### Perito Judicial

CREA: 601637072

CAU: 28160-3



Piso inferior: sala, cozinha e lavabo – piso em porcelanato



Piso inferior: espelhos padrão ILIA e escada padrão em mármore travertino



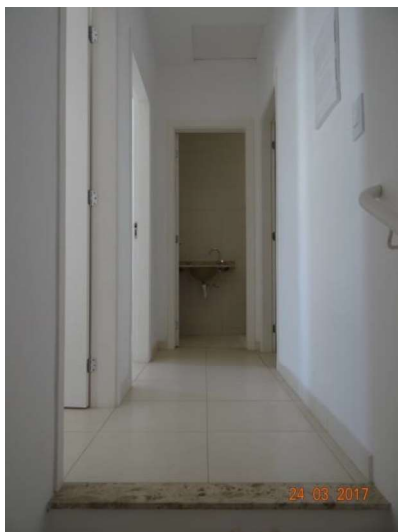
Piso inferior: quintal e churrasqueira – padrão; vista do telhado

**Marcelo Luiz Labate**  
**Perito Judicial**  
CREA: 601637072  
CAU: 28160-3

---



Piso inferior: quintal – padrão grama; muro - massa, textura e calha metálica



Piso superior: corredor – piso padrão em cerâmica INCEPA



Piso superior: 1º dormitório e 2º dormitório – piso padrão em cerâmica INCEPA; teto padrão sem rodafreto



## Marcelo Luiz Labate

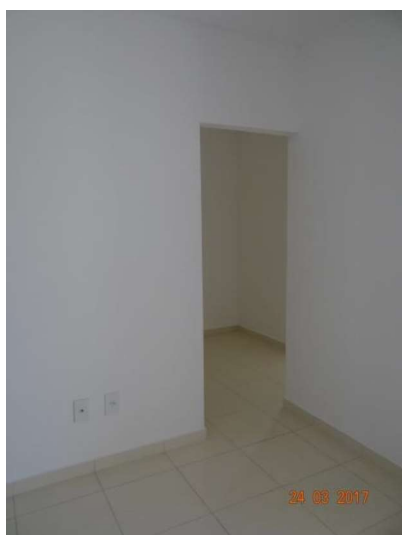
### Perito Judicial

CREA: 601637072

CAU: 28160-3



Piso superior: vista desde o 2º dormitório e da varanda da suíte



Piso superior: suíte e varanda padrão – piso em cerâmica, teto sem rodafeto

**Marcelo Luiz Labate**

**Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

---



Piso superior: banheiro da suíte padrão – pia em mármore travertino; sem box e sem chuveiro

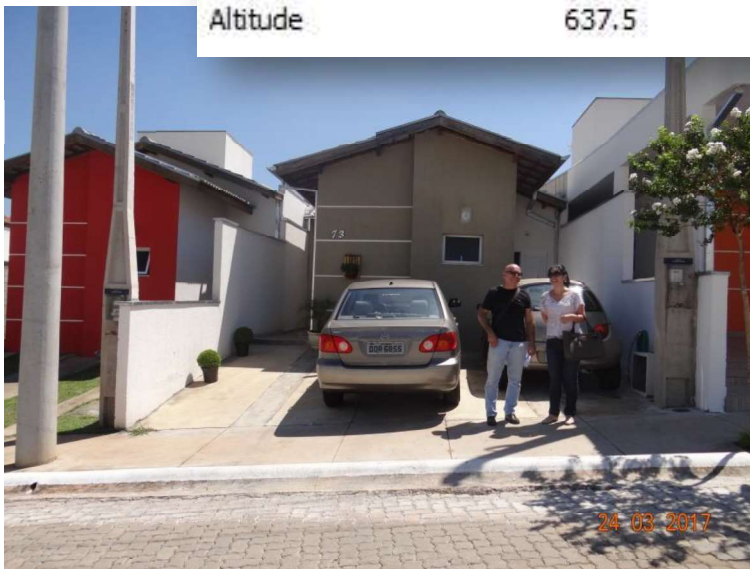


Piso superior: banheiro social padrão – pia em mármore travertino; sem box e sem chuveiro

**Marcelo Luiz Labate**  
**Perito Judicial**  
 CREA: 601637072  
 CAU: 28160-3

**Casa no. 73**

GPS	
Latitude	23; 2; 59.464999999999...
Longitude	45; 34; 41.081000000000...
Altitude	637.5



Assistentes técnicos na entrada do imóvel – piso de entrada cimentado



Corredor externo – piso em cerâmica antiderrapante, porta pintada

**Marcelo Luiz Labate**  
**Perito Judicial**  
CREA: 601637072  
CAU: 28160-3



Sala – piso em porcelanato



Cozinha – piso padrão em cerâmica



Quintal – piso em cerâmica antiderrapante

## Marcelo Luiz Labate

### Perito Judicial

CREA: 601637072

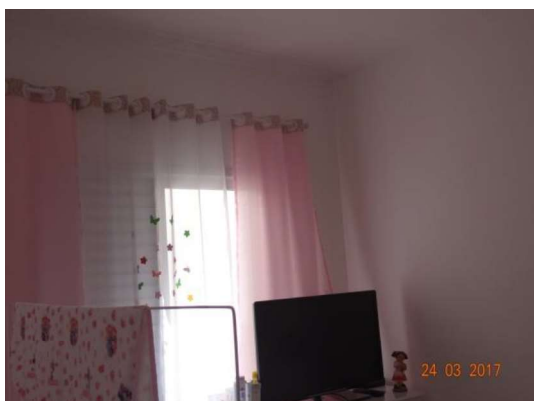
CAU: 28160-3



Jardim de inverno – piso em cerâmica antiderrapante;  
Sala – parede vermelha, porta pintada



Cobertura da churrasqueira e detalhe da parede com textura



1º dormitório: teto - rodafeto em gesso; piso - porcelanato

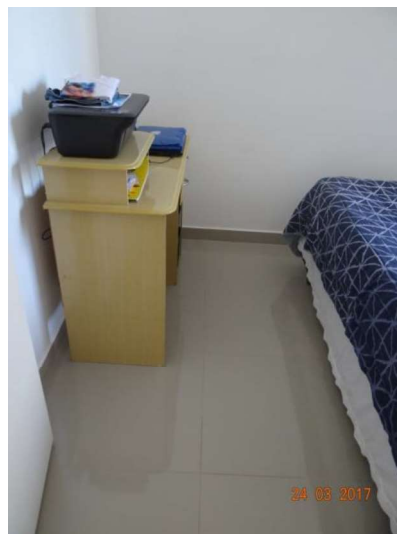
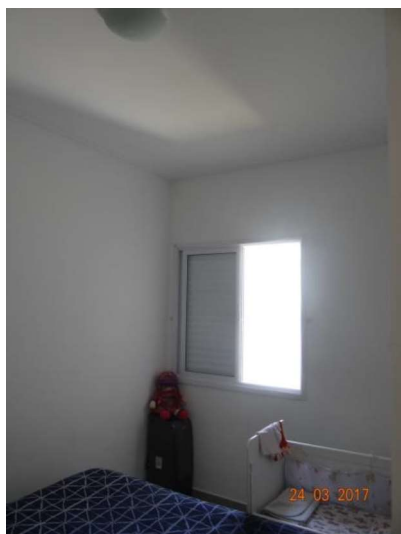
## Marcelo Luiz Labate

### Perito Judicial

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

---



2º dormitório: teto - rodafeto em gesso; piso – porcelanato



Banheiro social – sem box, base sob a bacia sanitária, piso padrão

## Marcelo Luiz Labate

### Perito Judicial

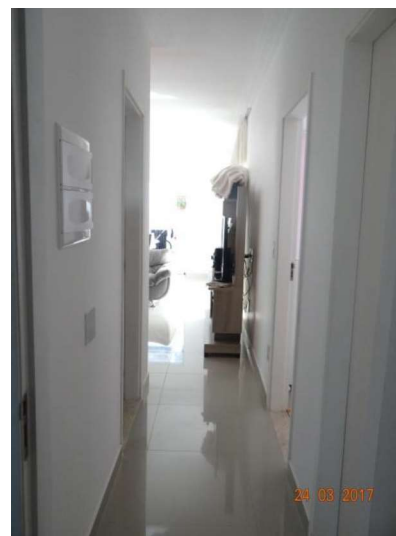
CREA: 601637072

CAU: 28160-3

---



Suíte – piso em porcelanato



Banheiro da suíte – sem box;  
Corredor interno – piso em porcelanato, soleira de mármore

## Marcelo Luiz Labate

### Perito Judicial

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

---



Corredor – soleira de mármore; janela de dormitório – textura

#### VII.2 – QUESITOS DA EXEQUIDA

Em análise aos documentos juntados aos autos, verifica-se que não foram formulados quesitos pela Exequida.



**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

**VIII – CONCLUSÃO**

De acordo com o item “Especificação das Avaliações da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Tecnisas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os seguintes Graus de Fundamentação e Precisão:

<b>Item</b>	<b>Casa Tipo 02</b>	<b>Casa Tipo 03</b>
Tipo	sobrado	casa térrea
Casas	5, 6, 50	32, 73
Fundamentação	GRAU I	GRAU II
Precisão	GRAU I	GRAU III
Valor/unidade	R\$ 415.095,00	R\$ 317.412,00

Os Graus variam de I a III; quanto maior o Grau, maior a fundamentação ou a precisão.

Diante da vistoria, pesquisa de mercado, cálculos e considerações técnicas acima, é possível concluir que o valor de cada um das casas térreas *sub judice* é **R\$ 317.500,00**; ao passo que o valor de cada um dos sobrados *sub judice* é de **R\$ 415.000,00**. Valores de agosto de 2017.

A casa 75 não pode ser vistoriada, por motivo de suspensão do processo.

**IX – PRINCÍPIOS LEGAIS DO TRABALHO PERICIAL**

a - O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

b - O signatário inspecionou pessoalmente a área *sub-judice* e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio perito, preparou as análises e as respectivas conclusões;

c - O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL;

d - Os honorários profissionais do perito não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

e - O perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta perícia;

f - O perito coloca-se à disposição deste Juízo para eventuais esclarecimentos.

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

---

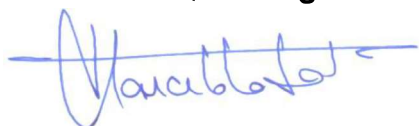
X – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer até o momento, encerro o presente laudo pericial, que é composto por 58 (cinquenta e oito) folhas, todas assinadas digitalmente, sendo a última datada e assinada, mais as folhas em anexo.

Sem mais, renovo protestos de estima e consideração.

Termos em que  
P. deferimento.

**São Paulo, 2 de agosto de 2017**

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

Arquiteto e urbanista

Engenheiro agrônomo

LEED® Green Associate

Pós-graduado em Gestão do Solo Urbano

MSc in Civil Engineering – Transport

Doutor em Arquitetura e Urbanismo

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

---

**BIBLIOGRAFIA**

Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 12721: **Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios**. Rio de Janeiro: ABNT; 2005. Disponível em <<https://central3.to.gov.br/arquivo/176706/>>. Acesso em 21 de julho de 2017.

Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14653-1: **Avaliação de bens: Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro: ABNT; 2001. Disponível em <<http://bittarpericias.com.br/wp-content/uploads/2017/02/Avaliacao-Bens-Procedimentos-Gerias-NBR-14653-1.pdf>>. Acesso em 19 de julho de 2017.

Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14653-2: **Avaliação de bens: Parte 2: Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro: ABNT; 2011. Disponível em <<http://bittarpericias.com.br/wp-content/uploads/2017/02/Avaliacao-Bens-Imoveis-Urbanos-Procedimentos-Gerias-NBR-14653-2.pdf>>. Acesso em 19 de julho de 2017.

Doccity. **Manual De Avaliação: Conceitos e Metodologias de Avaliação Técnica de Imóveis**. Universidade Estadual do Norte Fluminense (UENF). Disponível em <<https://www.doccity.com/pt/manual-de-avaliacao-de-imoveis-urbana-apostilas-engenharia/334259/>> Acesso em 1 de agosto de 2017.

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE; 2011. Disponível em <<http://www.ibape-sp.org.br/arquivos/NORMA.pdf>>. Acesso em 17 de julho de 2017.

LASAVAL. **Software para Avaliar Imóveis Urbanos e Rurais**. Disponível em <<http://lasavalimovel.wixsite.com/lasaval>>. Acesso em 1 de agosto de 2017.

Leis Municipais. **Lei Complementar Nº 238, de 10 de Janeiro de 2011**. Disponível em <<https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-taubate-sp>>. Acesso em 31 de julho de 2017

**Marcelo Luiz Labate**  
**Perito Judicial**  
CREA: 601637072  
CAU: 28160-3

---

**ANEXOS**

**A. Fotos das áreas comuns dos Condomínio**



Piscina e deck



Piscina e churrasqueira comunitária anexa

**Marcelo Luiz Labate**

**Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

---



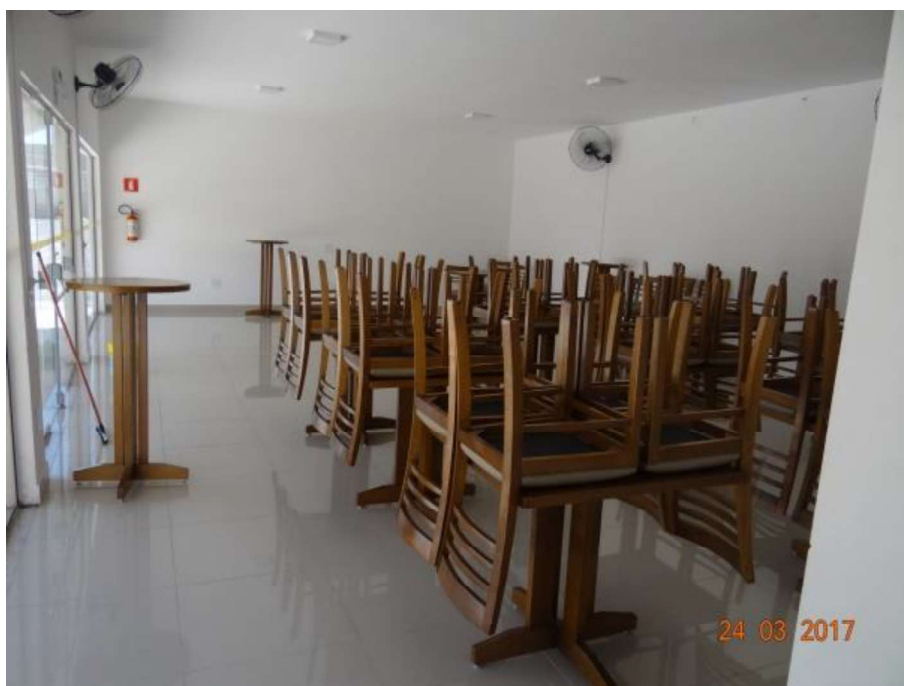
Vestiário Masculino

## Marcelo Luiz Labate

### Perito Judicial

CREA: 601637072

CAU: 28160-3



Salão de Festas – vista externa e Salão Principal

## Marcelo Luiz Labate

### Perito Judicial

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

---



Salão Secundário



Cozinha

**Marcelo Luiz Labate**

**Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

---



Quadra e Playground



**Marcelo Luiz Labate**

**Perito Judicial**

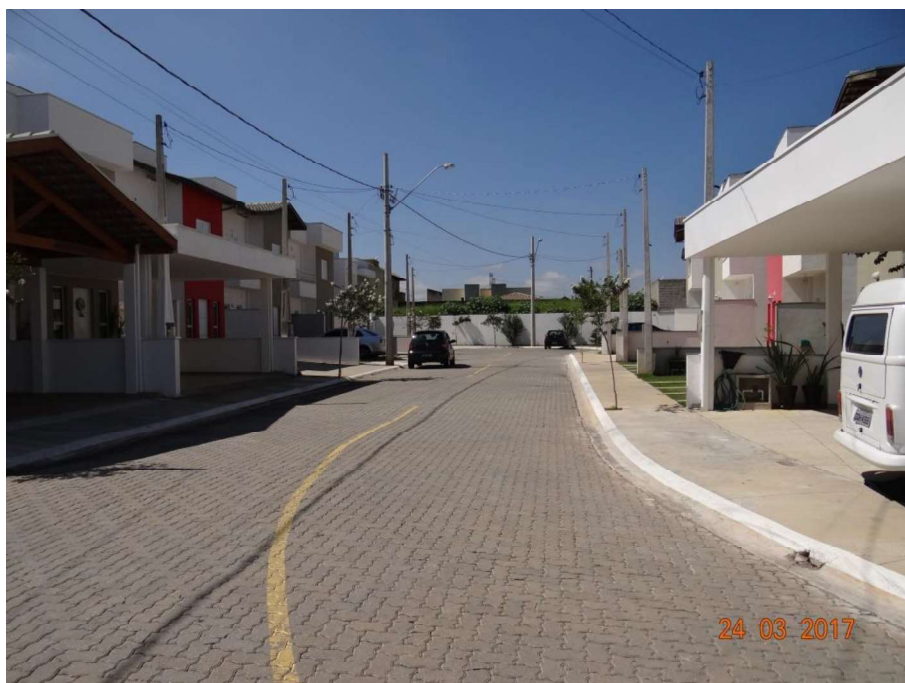
CREA: 601637072

CAU: 28160-3

---



Alameda Central do Condomínio – parte inferior, com quadra à esquerda



Alameda Central do Condomínio - parte superior

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

**B. Memória de cálculo****Tratamento por Fatores (segundo IBAPE)****I. Comparativos - Casas Tipo 02 (sobrados)****a. Oferta**

<b>Tipo</b>	<b>Fator</b>
Transação	1,0
Oferta	0,9
Opinião	0,8

Fontes: item 10.1 IBAPE; LASAVAL

**b. Zoneamento**

Vila Areão – ZH2

ZH2 - Zona de adensamento Habitacional média, uni habitacional e ou duas ou mais habitações em blocos, em série ou verticalizadas e demais atividades permitidas nos anexos I e II.

USO	CONDIÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	USO PROIBIDO
R1	Permitido	0,6	1,5	
R2	Permitido	0,6	2,0	
C1.1 e C1.2	Permitido	0,8	2,0	C3.1 à C.3.5
C2.1 à C2.3.	Permitido	0,8	2,0	C.2.4 à C.2.10
S1.1 à S1.6	Permitido	0,8	2,0	
S2.1 e S2.2	Permitido	0,8	2,0	S2.3 à S2.11
N1.1 à N1.6	Permitido	0,8	2,0	N2.4 à N2.7
N2.1 à N2.3.	Permitido	0,8	2,0	N3.1 à N3.5, NE
				I1 -I2

8 tipos de uso do solo

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

## São Gonçalo/Barreiro (Condomínio Villagio Flores) – ZH3

4. A municipalidade poderá autorizar o parcelamento do solo em loteamentos com lotes de área mínima de 140,00 m<sup>2</sup> (cento e quarenta metros quadrados) e testada mínima de 7,00 m (sete metros), nas áreas definidas pelo zoneamento por ZH3.

Art. 19. O uso industrial de classificações I adapta-se às Zonas Residenciais denominadas ZH3 e por aí poderão ser disseminadas, bem como nos corredores de bairro do CBE, sempre respeitando o regulamento da Lei de Poluição Sonora e da Lei de Impacto de Vizinhança, atendendo a demanda de mão-de-obra próxima.

ZH3 - Zona de adensamento Habitacional alta, uni habitacional e ou duas ou mais habitações em blocos, em série ou verticalizadas e demais atividades permitidas nos anexos I e II, sendo que na Macro Zona de Expansão Urbana classificada com ZH3, fica sujeita a reclassificação caso haja sinalização de forte demanda da iniciativa privada ou do próprio poder público, para viés alternativo de uso, (respeitada a gestão do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano).

USO	CONDIÇÃO	TAXA DE OCUPAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	USO PROIBIDO
R1	Permitido	0,6	1,5	
R2	Permitido	0,6	2,0	
C1.1 e C1.2	Permitido	0,8	2,0	C3.1 à C.3.5
C2.1 à C2.4	Permitido	0,8	2,0	C2.5 à C2.10
S1.1 à S1.6	Permitido	0,8	2,0	S3.1 e S3.2
S2.1 à S2.9.	Permitido	0,8	2,0	S2.10 e S2.11
N1.1 à N1.6	Permitido	0,8	2,0	
N2.1 à N2.3	Permitido	0,8	2,0	N2.4 à N2.7
N3.1 e N3.2	Permitido	0,8	2,0	N3.3 à N3.5, NE
I1	Permitido	0,6	1,5	I2

10 tipos de uso do solo

**II - INDÚSTRIAS NÃO INCÔMODAS**

Estabelecimentos que podem adequar-se aos mesmos padrões de uso não industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes urbanos e aos níveis de ruídos, de vibração e poluição ambiental, distribuídos pelas áreas de população mais adensada, atendendo à demanda de mão-de-obra próxima.

Fonte: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-taubate-sp>

Fator de zoneamento = potencial A<sub>pesquisada</sub>/potencial A<sub>avaliada</sub>

Fator de zoneamento (potencial ZH2 - Areão) = 8/10 = 0,8

Fator de zoneamento (potencial ZH3 - Villagio Flores) = 1,0

Av. Higienópolis, 701 – cj. 112 – Higienópolis – São Paulo – SP CEP 01238-001

fores: 11 3662-0703 res. / 11 99890-3049 cel. [mllabate@uol.com.br](mailto:mllabate@uol.com.br)

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

**c. Fator topografia**

Local	Topografia	Fator
Vila Areão	área plana	1 (situação paradigma)
Villagio Flores	aprox. 8% (active até 10%)	0,95 (depreciação 5%)

Fonte: item 10.5.2 IBAPE

**d. Fator área**

É o fator que visa corrigir o valor unitário quando há diferença entre as áreas do imóvel avaliando e pesquisado.

$$Fa = \left( \frac{A_{pesq}}{A_{aval}} \right)^{\frac{1}{4}}$$

se  $\Delta \leq 30\%$ ;

$$Fa = \left( \frac{A_{pesq}}{A_{aval}} \right)^{\frac{1}{8}}$$

se  $\Delta > 30\%$ .

Onde  $\Delta$  é a diferença percentual entre as duas áreas, calculada assim:

$$\Delta = \frac{|A_{aval} - A_{pesq}|}{A_{aval}} \times 100$$

Fonte: UENF, p. 30

Área da casa Areão (pesq.) = 119 m<sup>2</sup>Área da casa Villagio (aval.) = 138 m<sup>2</sup>

$$\Delta = \frac{|138 - 119|}{138} \times 100$$

$$\Delta = 13,76 \%$$

Portanto:

$$Fa = \left( \frac{A_{pesq}}{A_{aval}} \right)^{\frac{1}{4}} = \left( \frac{119}{138} \right)^{\frac{1}{4}} = 0,963645$$

**Marcelo Luiz Labate**  
**Perito Judicial**  
 CREA: 601637072  
 CAU: 28160-3

**e. fator de transposição**

Área avaliada: Barreiro - 11 imóveis

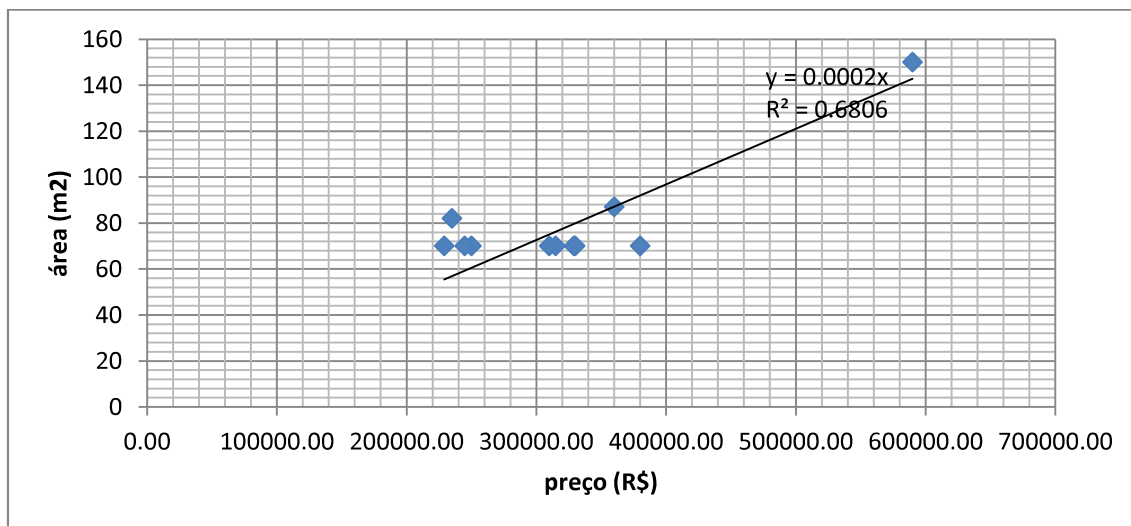
imóvel	preço (R\$)	área (m2)	R\$/m2
1	250000.00	70	3571.43
2	229000.00	70	3271.43
3	330000.00	70	4714.29
4	329000.00	70	4700.00
5	235000.00	82	2865.85
6	360000.00	87	4137.93
7	380000.00	70	5428.57
8	315000.00	70	4500.00
9	310000.00	70	4428.57
10	590000.00	150	3933.33
11	245000.00	70	3500.00

preço médio = **4095.58**

Fonte:

[https://www.zapimoveis.com.br/venda/casas-de-condominio/sp+taubate++barreiro/#{"precomaximo":"2147483647","parametrosautosugest":\[{"Bairro":"BARREIRO","Zona":"","Cidade":"TAUBATE","Agrupamento":"","Estado":"SP"}\],"pagina":"1","ordem":"Relevancia","paginaOrigem":"ResultadoBusca","semente":"1603924262","formato":"Lista"}](https://www.zapimoveis.com.br/venda/casas-de-condominio/sp+taubate++barreiro/#{)

Preço por unidade de área - Barreiro



Para a área avaliada (Condomínio Villagio Flores- Barreiro):  
 Fator de transposição = 1

**Marcelo Luiz Labate**  
**Perito Judicial**  
 CREA: 601637072  
 CAU: 28160-3

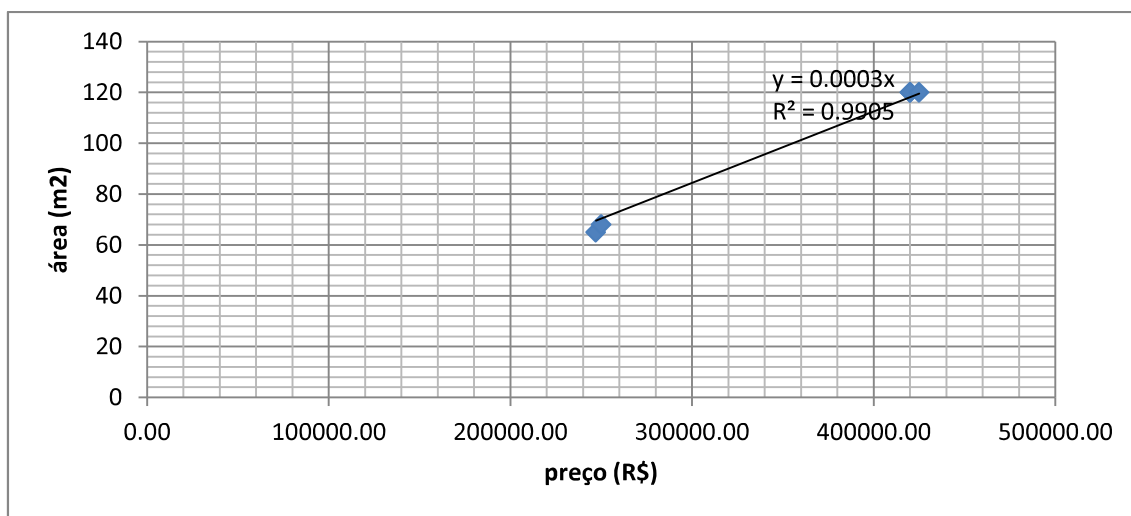
Área pesquisada: Areão - 5 imóveis

imóvel	preço (R\$)	área (m2)	R\$/m2
1	420000.00	120	3500.00
2	247000.00	65	3800.00
3	420000.00	120	3500.00
4	425000.00	120	3541.67
5	250000.00	68	3676.47
preço médio =			<b>3603.63</b>

Fonte:

[https://www.zapimoveis.com.br/venda/casas-de-condominio/agr+sp+taubate+vale-do-paraiba/#{"precomaximo":"2147483647","parametrosautosuggest":\[{"Bairro":"VI Areao","Zona":"","Cidade":"TAUBATE","Agrupamento":"Vale do Paraíba","Estado":"SP"},{"Bairro":"Areao","Zona":"","Cidade":"","Agrupamento":"","Estado":""}\],"pagina":"1","ordem":"Relevancia","paginaOrigem":"ResultadoBusca","semente":"321612244","formato":"Lista"}](https://www.zapimoveis.com.br/venda/casas-de-condominio/agr+sp+taubate+vale-do-paraiba/#{)

Preço por unidade de área - Areão



Fator de transposição = preço médio  $A_{\text{pesquisada}}$  / preço médio  $A_{\text{avaliada}}$

Fator de transposição = 0.879882

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

**II. Comparativos - Casas Tipo 03 (casas térreas)**

Para as casas tipo 03 os fatores terão valor igual a 1, à exceção do fator oferta que é igual a 0,9, e o fator área, calculado abaixo:

Área da casa Villagio (pesq.) = 110 m<sup>2</sup>

Área da casa Villagio (aval.) = 87 m<sup>2</sup>

$$\Delta = \frac{|A_{aval} - A_{pesq}|}{A_{aval}} \times 100$$

$$\Delta = \frac{|87 - 110|}{87} \times 100$$

$$\Delta = 26,43 \%$$

$$\Delta \leq 30\%$$

Portanto:

$$Fa = \left(\frac{A_{pesq}}{A_{aval}}\right)^{\frac{1}{4}} = \left(\frac{110}{87}\right)^{\frac{1}{4}} = 1,06$$

**Marcelo Luiz Labate****Perito Judicial**

CREA: 601637072

CAU: 28160-3

**C. Tabelas****Tabela de distribuição t (Student)**

<b>Unicaudal</b>	<b>90%</b>
<b>Bicaudal</b>	<b>80%</b>
1	3.078
2	1.886
3	1.638
4	1.533
5	1.476
6	1.440
7	1.415
8	1.397
9	1.383
10	1.372
11	1.363
12	1.356

**Critério de Chauvenet**

<b>n</b>	<b>d / s crítico</b>	<b>n</b>	<b>d / s crítico</b>
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35
12	2,03	27	2,36
13	2,06	28	2,37
14	2,10	29	2,38
15	2,13	30	2,39

**d/s crítico > d/s calculado**  
a amostra permanece, caso  
contrário retira-se a amostra



**Marcelo Luiz Labate**  
**Perito Judicial**  
 CREA: 601637072  
 CAU: 28160-3

**Avaliação - Casa Tipo 02 (sobrado)**

Grau de fundamentação - Tab. 3 e 4 - IBAPE p. 27-28 / Tab. 3 e 4 - NBR 14653-2 p. 33-34			
<b>Intervalo admissível de ajuste</b>			
<b>tabela de fatores</b>			
		<b>menor valor</b>	<b>maior valor</b>
		0.8	1
	GRAU III	0.8	1.25
	GRAU II	0.5	2
	GRAU I	0.4	2.5
n			
3			<b>GRAU III</b>
Obs.: se n<=5, intervalo admissível = 0.8 a 1.25			

Grau de fundamentação - Tab. 3 e 4 - IBAPE p. 27-28 / Tab. 3 e 4 - NBR 14653-2 p. 33-34							
<b>Tabela 3</b>							
Item	Descrição	GRAU					
		III	OK="1"	II	OK="1"	I	OK="1"
1	Caract. imóvel	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	1	Adoção de situação paradigma	
2	Quant. mín. dados	12		5		3	1
3	Identif. dados	Informações para todas as características dos dados, com foto e obs. do autor		Informações para todas as características dos dados	1	Informações para todas as características dos dados correspondentes aos fatores	
4	Intervalo adm. conj. fatores	0,80 a 1,25	1	0,50 a 2,00	0	0,40 a 2,50 *a	0
			3			4	1
Obs.: se n<=5, intervalo admissível = 0.8 a 1.25 (amostra deverá ser menos heterogênea)						TOTAL	<b>8</b>

Grau de fundamentação - Tab. 3 e 4 - IBAPE p. 27-28 / Tab. 3 e 4 - NBR 14653-2 p. 33-34			
<b>Tabela 4</b>			
	<b>Pontuação do laudo ENQUADRAMENTO</b>	<b>GRAU II</b>	<b>GRAU I</b>
	<b>Pts. mín. na Tab. 3</b>		
GRAU III	<b>10</b>		
GRAU II	<b>6</b>		
GRAU I	<b>4</b>		
	<b>Verificação por item</b>		
	III	II	I
	0	1	0
	0	0	1
	0	1	0
	1	0	0

**Marcelo Luiz Labate**  
**Perito Judicial**  
 CREA: 601637072  
 CAU: 28160-3

Grau de precisão - Tab. 11 - IBAPE p. 33 / Tab. 5 - NBR 14653-2 p. 34				
<b>Tabela 11</b>				
Precisão = amplitude IC / média aritmética				
Amplitude do IC				
lim. sup.	3158.19			
lim. inf.	2073.00			
	1085.18	2615.595	0.41489	
	Amplitude	xa	41.5%	
				≤
				30%
				40%
				50%
				<b>GRAU I</b>
Obs.: se amplitude IC > 50%, não há precisão e é necessário justificar				

**Avaliação - Casa Tipo 03 (térrea)**

Grau de fundamentação - Tab. 3 e 4 - IBAPE p. 27-28 / Tab. 3 e 4 - NBR 14653-2 p. 33-34				
Intervalo admissível de ajuste				
tabela de fatores				
			menor valor	maior valor
			0.9	1.06
	GRAU III		0.8	1.25
	GRAU II		0.5	2
	GRAU I		0.4	2.5
n				<b>GRAU III</b>
5				
Obs.: se n<=5, intervalo admissível = 0.8 a 1.25				

Grau de fundamentação - Tab. 3 e 4 - IBAPE p. 27-28 / Tab. 3 e 4 - NBR 14653-2 p. 33-34								
<b>Tabela 3</b>								
Item	Descrição	GRAU						
		III	OK="1"	II	OK="1"	I	OK="1"	
1	Caract. imóvel	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	1	Adoção de situação paradigma		
2	Quant. mín. dados	12		5	1	3		
3	Identif. dados	Informações para todas as características dos dados, com foto e obs. do autor		Informações para todas as características dos dados	1	Informações para todas as características dos dados correspondentes aos fatores		
4	Intervalo adm. conj. fatores	0,80 a 1,25	1	0,50 a 2,00	0	0,40 a 2,50 *a	0	
			3		6		0	
Obs.: se n<=5, intervalo admissível = 0.8 a 1.25 (amostra deverá ser menos heterogênea)							TOTAL	<b>9</b>

**Marcelo Luiz Labate**  
**Perito Judicial**  
 CREA: 601637072  
 CAU: 28160-3

**Grau de fundamentação - Tab. 3 e 4 - IBAPE p. 27-28 / Tab. 3 e 4 - NBR 14653-2 p. 33-34**

**Tabela 4**

	<b>Pontuação do laudo</b>	<b>GRAU II</b>															
	<b>ENQUADRAMENTO</b>	<b>GRAU II</b>															
	Pts. mín. na Tab. 3																
GRAU III	<b>10</b>																
GRAU II	<b>6</b>																
GRAU I	<b>4</b>																
	<b>Verificação por item</b>																
	<table border="1"> <tr> <th>III</th> <th>II</th> <th>I</th> </tr> <tr> <td align="center">0</td> <td align="center">1</td> <td align="center">0</td> </tr> <tr> <td align="center">0</td> <td align="center">1</td> <td align="center">0</td> </tr> <tr> <td align="center">0</td> <td align="center">1</td> <td align="center">0</td> </tr> <tr> <td align="center">1</td> <td align="center">0</td> <td align="center">0</td> </tr> </table>	III	II	I	0	1	0	0	1	0	0	1	0	1	0	0	
III	II	I															
0	1	0															
0	1	0															
0	1	0															
1	0	0															

**Grau de precisão - Tab. 11 - IBAPE p. 33 / Tab. 5 - NBR 14653-2 p. 34**

**Tabela 11**

Precisão = amplitude IC / média aritmética

Amplitude do IC

lim. sup.	3648.42			
lim. inf.	3297.42			
	350.99	3472.92	0.101066	
	Amplitude	xa	10.1%	

≤	
30%	<b>GRAU III</b>
40%	
50%	

Obs: se amplitude IC > 50%, não há precisão e é necessário justificar