

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DO
TATUAPÉ/SP

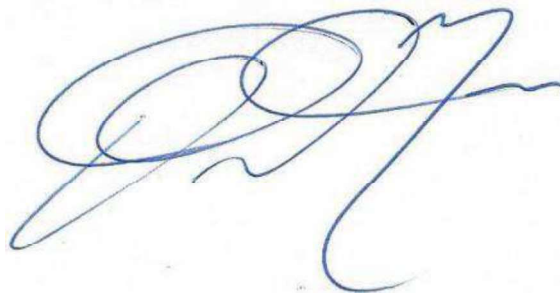
Ref. : Processo nº. 1015486-28.2016.8.26.0008

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES,
Engenheiro Civil, Crea nº 72.230/D, Perito Judicial, louvado nos autos da Ação
de Execução requerida por BANCO BRADESCO S/A contra EGUS
CONSULT ENGENHARIA E PROJETO LTDA E OUTROS, tendo
procedido a todas as diligências necessárias ao cumprimento da honrosa missão,
vem apresentar à **V. Exa.** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente

:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

São Paulo, 11 de Maio de 2.018



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

L A U D O

C A P Í T U L O I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico aos autos da Ação de Execução requerida por **BANCO BRADESCO S/A** contra **EGUS CONSULT ENGENHARIA E PROJETO LTDA E OUTROS**.

Vem como objeto da prova pericial a avaliação do imóvel identificado pela Matrícula nº 13.008 do 09º C.R.I. da Capital (fls. 337/345).

Nomeado Jurisperito no feito pelo R. Comando de fls. 349, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

CAPÍTULO II

VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel, quando então buscou observar o seu dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria.

Ressalte-se que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, analisados em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Rua Salvador do Valle, nº 347, Vila Formosa, perímetro urbano da Capital/SP, tudo conforme configurado na reprodução parcial da foto aérea a seguir apresentada:



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.2 - DESCRIÇÃO

O imóvel vem constituído por um lote de terreno onde se encontra erigida uma edificação com características comerciais.

A edificação apresenta área construída de 351,00 m², sendo que o lote, de centro de quadra e aparentemente seco e firme, possui uma área de 348,00 m² e entesta por 12,00 m para a via pública, tudo conforme Certidão de Dados Cadastrais e Memorial Descritivo, a saber:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017	
Cadastro do Imóvel: 055.228.0013-5			
Local do Imóvel:			
R SALVADOR DO VALE, 374 - LT K E I QD 630A			
CEP 03362-015			
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R SALVADOR DO VALE, 374 - LT K E I QD 630A			
CEP 03362-015			
Contribuinte(s):			
CNPJ 05.769.277/0001-05 EGUS CONSULT ENGENHARIA E PROJETOS LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m ²):	348	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	348		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m ²):	351	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m ²):	231	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1982		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.798,00		
- da construção:	1.590,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	625.704,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	351.597,00		
Base de cálculo do IPTU:	977.301,00		

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

<u>LOCALIZAÇÃO</u>	: RUA SALVADOR DO VALE, Nº 374 VILA FORMOSA Município e Comarca de São Paulo
<u>Nº DE PAVIMENTOS</u>	: 2 (dois) Pavimentos : Térreo e Superior;
<u>ÁREAS</u>	: do Terreno : 348,00m ² - 12,00mf; da Construção : 351,00m ²
<u>CADASTRO</u>	: MATRICULA Nº 13.008 – 9º CRI. Contribuinte nº 055.228.0013-5
01 - <u>CENTRO COMERCIAL</u>	: na própria Rua e nas imediações;
02 - <u>CONSERVAÇÃO</u>	: Ótimo estado;
03 - <u>TIPO CONSTRUTIVO</u>	: Escritório de Padrão Simples;
04 - <u>MELHORAM. PÚBLICOS</u>	: Todos;
05 - <u>IDADE APARENTE</u>	: 15 anos (Idade Real conf. IPTU = 36 anos);
06 - <u>DEPENDÊNCIAS</u>	: <u>Pav. Térreo</u> : - Recepção, 2 Salões (uma na frente e um nos fundos), Sala de Espera, Copa/Cozinha, 4 WCs. e duas Escadas (uma interna e uma externa); <u>Pav. Superior</u> : - Churrasqueira, Sala de Espera, 5 WCs., Hall e Três Salas;
07 - <u>UTILIZAÇÃO</u>	: Salão de Estética, Academia e Escritório de Engenharia;

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

08 - DETALHES CONSTRUTIVOS :

- Fundações : adequada à consistência do solo;
- Estrutura : de concreto armado e alvenaria;
- Paredes : de alvenaria;
- Escadas : de concreto armado;
- Revestimentos Especiais : pastilhas até altura de 1,00m nos WCs;
- Pisos : -granito na Recepção e Sala de Espera no Pav. Térreo;
-carpete no Salão dos fundos do Pav. Térreo; e Sala de Espera, Hall e Salas no Pav. Superior;
-porcelanato demais dependências;
- Forro : Laje com Gesso;
- Cobertura : -Telhas de Fibrocimento;
-Telhas Romana;
-Telhas translucidas;
- Esquadrias : -Gradil de ferro na entrada do imóvel;
-Portas Internas de Madeira; Portas e Janelas de Vidro temperado de 8mm;
- Pé-Direito : 2,80m;
- Pintura : látex nas paredes e forros; tinta a óleo nas esquadrias de ferro;
- Instalações : Elétrica/Hidro-Sanitárias completas e embutidas.

09 - DATA : Maio / 2.018.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.3 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01: Eis o imóvel avaliando.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

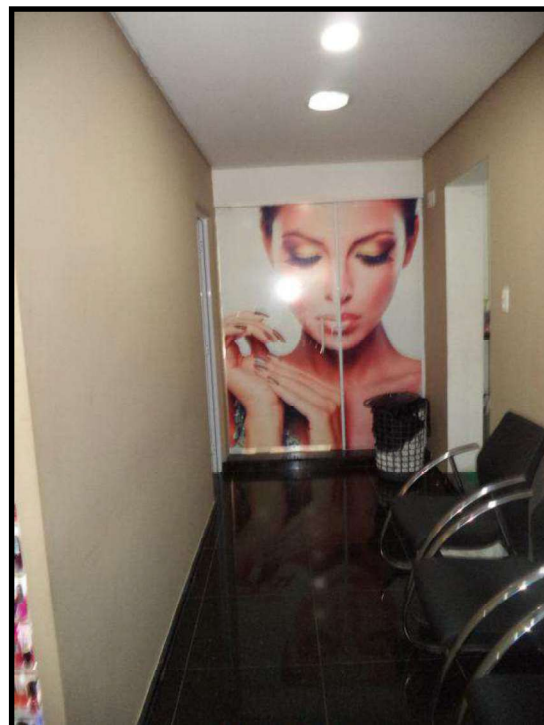
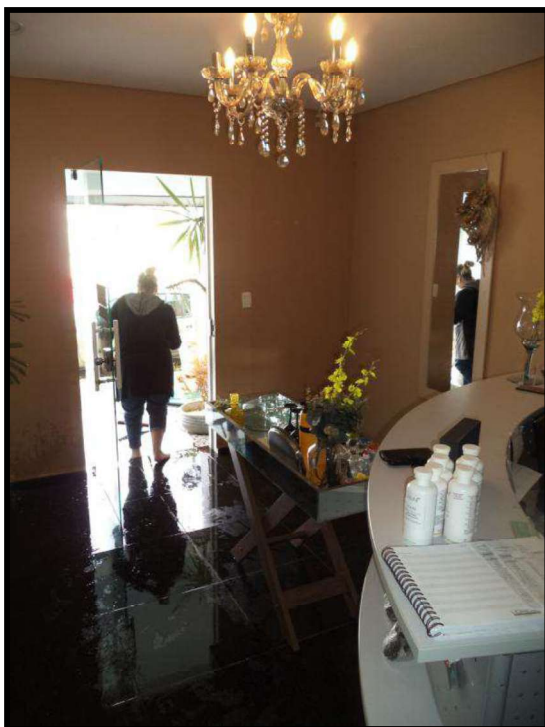


FOTOS 02/03: Vistas da via pública nos dois sentidos.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

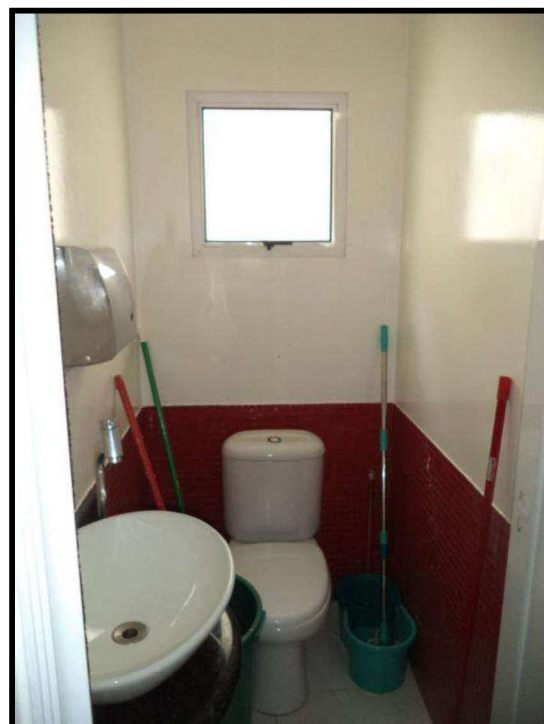
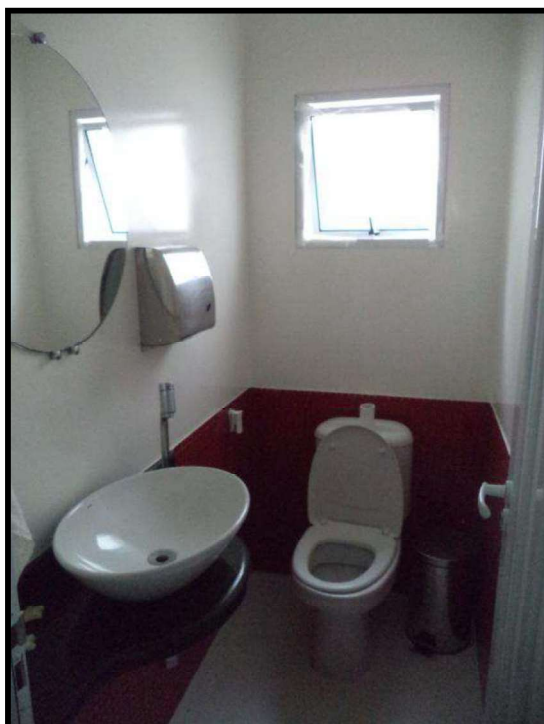
AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTOS 04/07: Dependências do piso térreo.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

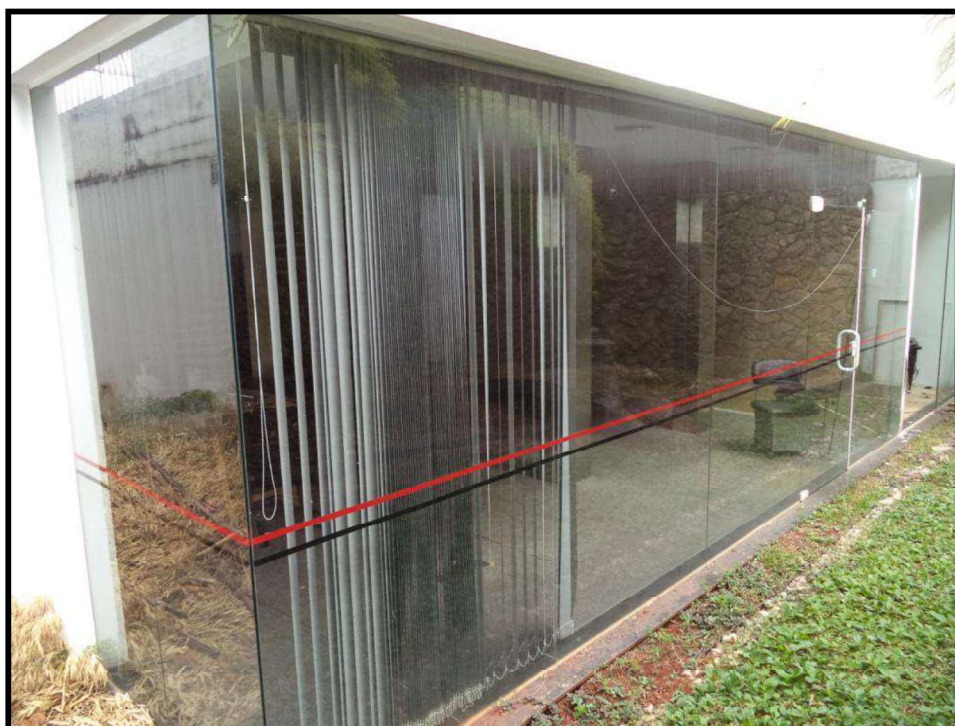
AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTOS 08/11: Dependências do piso térreo (lavabos 01-03).

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

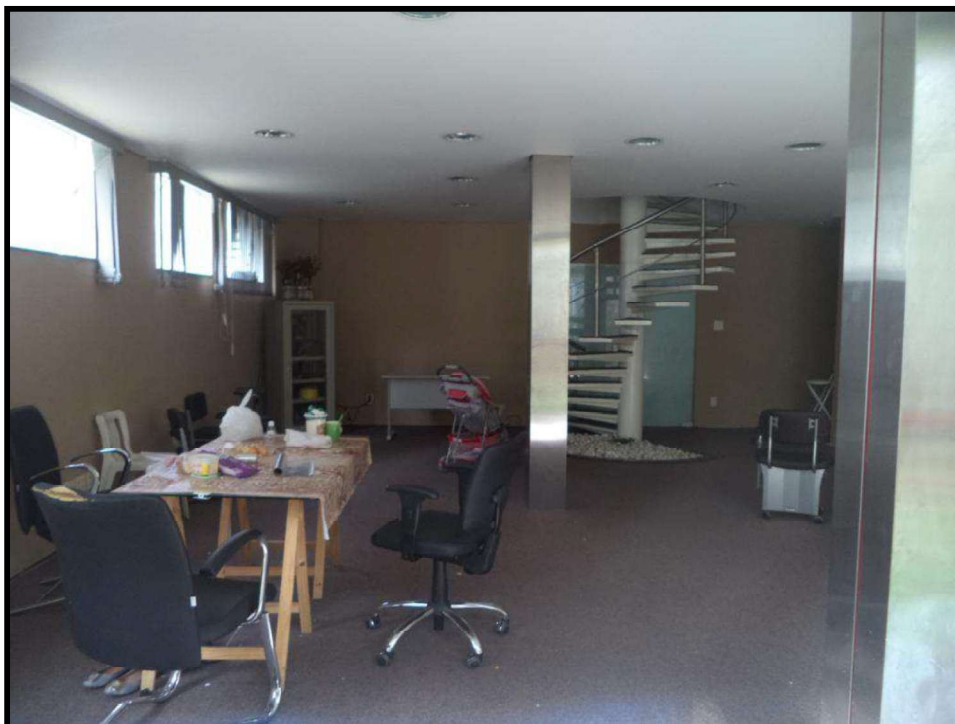
AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTOS 12/14: O lavabo 04 e vistas externas.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

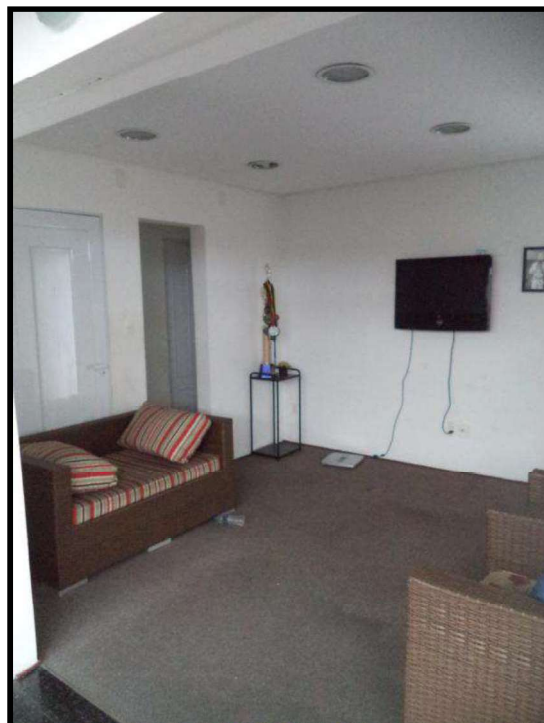
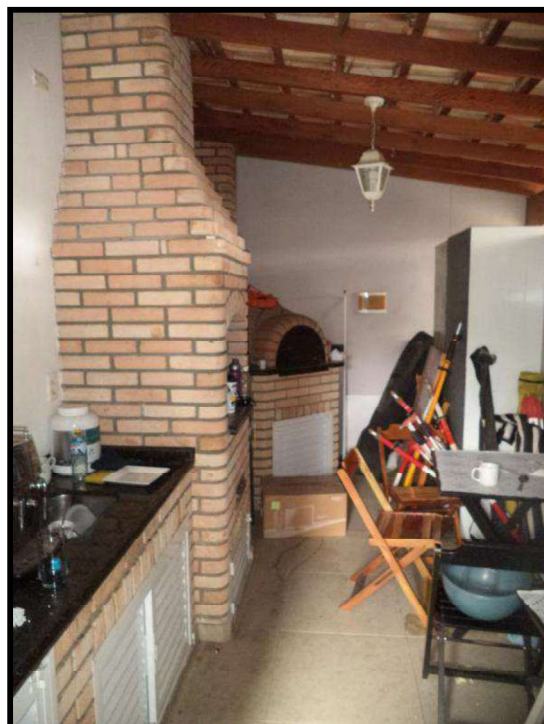
AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTOS 15/16: Salão situado na porção de fundos.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

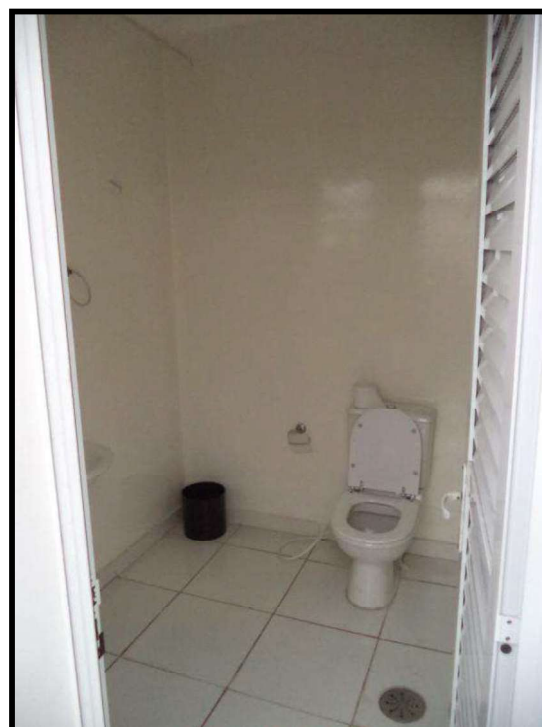


FOTOS 17/20: Escada de acesso e dependências do piso superior.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

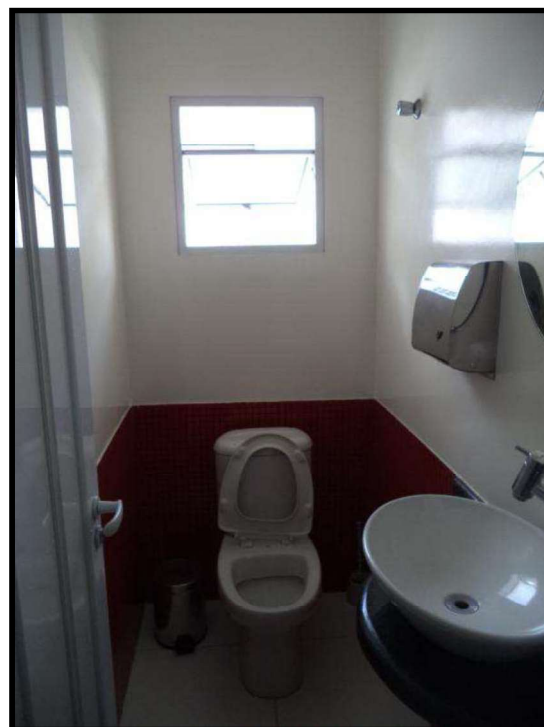
AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTOS 21/23: Dependências do piso superior.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

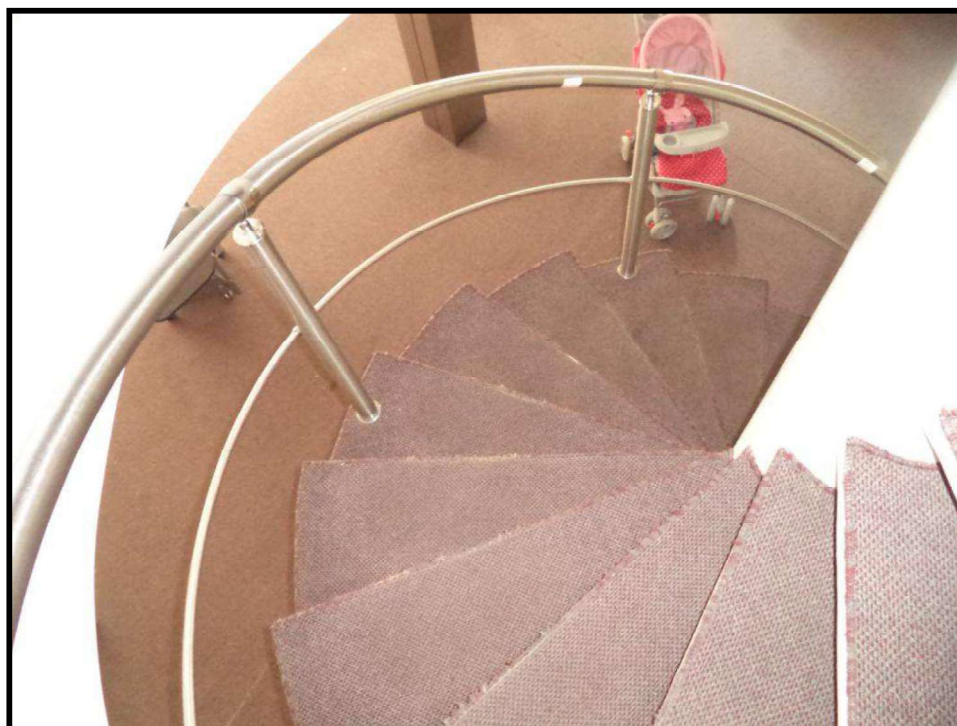
AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTOS 24/26: Dependências do piso superior.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTOS 27/29: Outras dependências do piso superior e escada de acesso interna.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

De acordo com os ditames preconizados pelo estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP”, a edificação caracteriza-se como “ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES”, termo máximo, com idade aparente estimada em 15 (quinze) anos e considerada como entre nova e regular.

II.4 - APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

II.4.1 - METODOLOGIA

Para a apuração do justo e correto valor de mercado do imóvel avaliando, o Jurisperito se louvará nas normas ABNT aplicáveis à matéria, quais sejam, a NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 1; CONCEITOS GERAIS, NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2; IMÓVEIS URBANOS e NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3; IMÓVEIS RURAIS, bem como na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2011.

A avaliação das benfeitorias observará o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP”, aliado aos informes coletados junto a profissionais atuantes no mercado imobiliário de construção civil local.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

II.4.2.1 - VALOR UNITÁRIO

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, que reflita a realidade imobiliária da região objetivada, o signatário se louvará no MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde foram analisados dados de 12 (doze) elementos.

Todo o rol pesquisado foi homogeneizado conforme os ditames preconizados pela normalização técnica já mencionada, com o fito de se apurar:

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **FATOR FONTE:** Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural. A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor total	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU Corrigido
1,00	800.000,00	oferta	0,90	-80.000,00	-0,10	3.006,96
2,00	780.000,00	oferta	0,90	-78.000,00	-0,10	1.627,68
3,00	1.600.000,00	oferta	0,90	-160.000,00	-0,10	2.096,90
4,00	1.100.000,00	oferta	0,90	-110.000,00	-0,10	1.998,57
5,00	900.000,00	oferta	0,90	-90.000,00	-0,10	3.162,30
6,00	640.000,00	oferta	0,90	-64.000,00	-0,10	5.875,22
7,00	650.000,00	oferta	0,90	-65.000,00	-0,10	3.611,05
8,00	1.500.000,00	oferta	0,90	-150.000,00	-0,10	1.869,31
9,00	1.550.000,00	oferta	0,90	-155.000,00	-0,10	1.458,19
10,00	580.000,00	oferta	0,90	-58.000,00	-0,10	2.137,99
11,00	1.280.000,00	oferta	0,90	-128.000,00	-0,10	2.871,53
12,00	380.000,00	oferta	0,90	-38.000,00	-0,10	2.172,17

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **PROFUNDIDADE – 25/40:** Calculado segundo recomendação de norma, admitido para o local como profundidades limites eficientes os seguintes valores = 25,00 m e 40,00 m. Tem-se então a seguinte tabela :

Expoente $F_p = 0,5$				
Profundidade				
Profundidade comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
24,00	0,98	60,75	0,02	3.067,71
35,00	1,00	0,00	0,00	1.627,68
53,13	0,97	68,53	0,03	2.165,43
38,28	1,00	0,00	0,00	1.998,57
31,71	1,00	0,00	0,00	3.162,30
20,00	0,89	620,26	0,11	6.495,48
27,50	1,00	0,00	0,00	3.611,05
42,01	1,00	2,18	0,00	1.871,49
50,00	0,98	30,79	0,02	1.488,98
27,00	1,00	0,00	0,00	2.137,99
41,14	1,00	1,12	0,00	2.872,65
20,00	0,89	229,32	0,11	2.401,49

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **TESTADA:** Calculado segundo recomendação de norma, admitido para o local 10,00 m como testada de referência, limitada a um mínimo de 5,00 m e máximo de 20,00 m. Tem-se então a seguinte tabela :

Expoente de Ff = 0,2				
Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
8,00	0,96	131,25	0,04	3.138,20
7,00	0,93	112,07	0,07	1.739,74
8,00	0,96	91,52	0,04	2.188,42
10,45	1,01	-17,67	-0,01	1.980,89
7,00	0,93	217,72	0,07	3.380,02
4,00	0,87	760,54	0,13	6.635,76
5,00	0,87	467,45	0,13	4.078,50
13,40	1,06	-112,68	-0,06	1.756,63
10,00	1,00	0,00	0,00	1.458,19
7,00	0,93	147,20	0,07	2.285,19
7,00	0,93	197,71	0,07	3.069,24
7,00	0,93	149,55	0,07	2.321,72

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **LOCAL:** A transposição de valores baseada nos índices fixados pela Municipalidade gerou seguinte tabela homogeneizante:

Índice Avaliando = 1785				
Localização				
IF comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
1.707,00	1,05	137,40	0,05	3.144,36
1.518,00	1,18	286,29	0,18	1.913,97
1.767,00	1,01	21,36	0,01	2.118,26
1.525,00	1,17	340,74	0,17	2.339,30
1.771,00	1,01	25,00	0,01	3.187,30
1.639,00	1,09	523,36	0,09	6.398,58
1.395,00	1,28	1.009,54	0,28	4.620,59
1.515,00	1,18	333,15	0,18	2.202,46
1.395,00	1,28	407,67	0,28	1.865,86
1.065,00	1,68	1.445,40	0,68	3.583,38
1.093,00	1,63	1.818,02	0,63	4.689,56
1.065,00	1,68	1.468,51	0,68	3.640,67

- **ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para Maio/2.018;
- **CONSTRUÇÕES:** Os elementos com algum tipo de construção, sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente tão somente valor de terreno-nu;

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

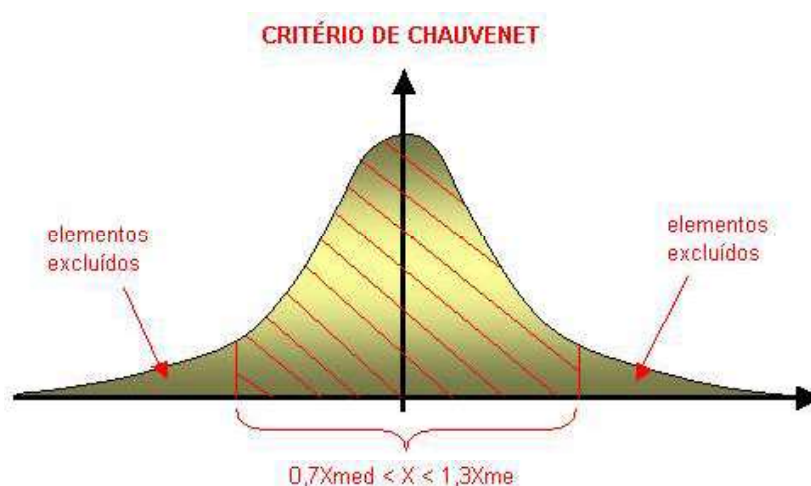
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

O grande diferencial da nova norma é que vem como necessário proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar um que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas:

Comb 1	Fo	Ff		
Comb 2	Fo	Fp		
Comb 3	Fo	Floc		
Comb 4	Fo	Ff	Fp	
Comb 5	Fo	Ff	Floc	
Comb 6	Fo	Fp	Floc	
Comb 7	Fo	Ff	Fp	Floc

Para cada combinação fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

s/n	Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3	Comb 4	Comb 5	Comb 6	Comb 7
s	1,00	3.006,96	3.138,20	3.067,71	3.144,36	3.198,96	3.275,61	3.205,11	3.336,36
n	2,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	3,00	2.096,90	2.188,42	2.165,43	2.118,26	2.256,95	2.209,78	2.186,79	2.278,31
s	4,00	1.998,57	1.980,89	1.998,57	2.339,30	1.980,89	2.321,63	2.339,30	2.321,63
s	5,00	3.162,30	3.380,02	3.162,30	3.187,30	3.380,02	3.405,02	3.187,30	3.405,02
n	6,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	7,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	8,00	1.869,31	1.756,63	1.871,49	2.202,46	1.758,81	2.089,77	2.204,63	2.091,95
n	9,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	10,00	2.137,99	2.285,19	2.137,99	3.583,38	2.285,19	3.730,58	3.583,38	3.730,58
s	11,00	2.871,53	3.069,24	2.872,65	4.689,56	3.070,35	4.887,26	4.690,67	4.888,38
s	12,00	2.172,17	2.321,72	2.401,49	3.640,67	2.551,04	3.790,23	3.870,00	4.019,55
	média	2.414,46	2.515,04	2.459,70	3.113,16	2.560,28	3.213,74	3.158,40	3.258,97
	desvio	510,65	597,74	505,11	879,04	595,92	964,19	891,43	977,27
	CV	21%	24%	21%	28%	23%	30%	28%	30%
	Linferior	1.690,13	1.760,53	1.721,79	2.179,21	1.792,19	2.249,62	2.210,88	2.281,28
	Lsuperior	3.138,80	3.269,55	3.197,61	4.047,11	3.328,36	4.177,86	4.105,92	4.236,67

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o Jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a de número 02, qual seja :

$$\text{COMBINAÇÃO N}^\circ \text{ 02} = F_o + F_p$$

Onde :

F_o = fator oferta;

F_p = fator lprofundidade.

Tal combinação fornece um valor unitário básico médio de **R\$ 2.459,70/m² (DOIS MIL QUATROCENTOS E CINQUENTA E NOVE REAIS E SETENTA CENTAVOS POR METRO QUADRADO).**

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.4.2.2 – GRAU DE PRECISÃO

A nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média.

O intervalo de confiança é obtido por meio da seguinte formulação :

$$\bar{X} - \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}}$$

O valor de t_p , para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, cuja densidade segue representada a seguir :

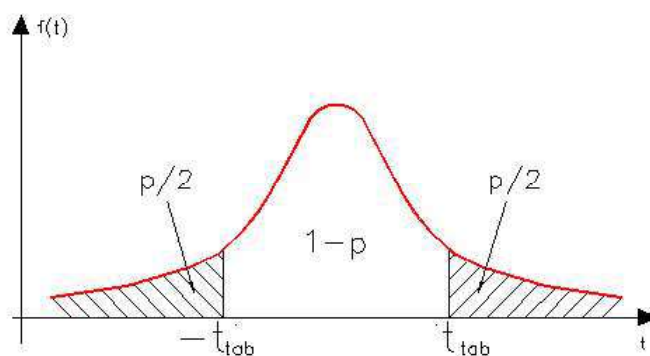


Fig.- Distribuição t-Student.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	2.459,70
Desvio-Padrão	505,11
Erro-Padrão	270,13
IC(significância=20%)	2189,572 < VUmed < 2729,831
Amplitude do IC	22%
Grau III de Precisão	

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.4.2.3 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Os fatores atingiram os seguintes graus de fundamentação :

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653	
O fator Fo atingiu grau III	
O fator Fp atingiu grau III	
O conjunto de fatores atingiu grau II	

Ref.	Vu	Comb 2	FG
1	3.006,96	3.067,71	1,02
2	-	-	-
3	2.096,90	2.165,43	1,03
4	1.998,57	1.998,57	1,00
5	3.162,30	3.162,30	1,00
6	-	-	-
7	-	-	-
8	1.869,31	1.871,49	1,00
9	-	-	-
10	2.137,99	2.137,99	1,00
11	2.871,53	2.872,65	1,00
12	2.172,17	2.401,49	1,11

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

Onde :

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb 02 = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global.

De todo o exposto, apresenta o signatário o valor unitário do lote padrão, por fundamentado tecnicamente:

$$q = \text{R\$ } 2.459,70/\text{m}^2$$

DOIS MIL QUATROCENTOS E CINQUENTA E NOVE REAIS E
SETENTA CENTAVOS POR METRO QUADRADO

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

II.4.2.4 – VALOR DO LOTE

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando		348
VU Homogeneizado		2459,701416
Topografia		terreno plano
Consistência		seco
Localização		meio de quadra
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
12	1,037137289	91,34664317
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
29	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Paradigma	Fator	Diferença
plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Paradigma	Fator	Diferença
2ª zona	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Paradigma	Fator	Diferença
meio de quadra	1	0
VU CORRIGIDO		2.551,05
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		887.764,72

Arredondando, tem-se:

$$V = R\$ 888.000,00$$

OITOCENTOS E OITENTA E OITO MIL REAIS

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

II.4.3 - VALOR DAS BENFEITORIAS

Para a avaliação das benfeitorias o Jurisperito se aterá nos ditames preconizados pelo estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP”, caracterizando a residência como “ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES”, termo máximo, com idade aparente estimada em 15 (quinze) anos e considerada como entre nova e regular.

$$VB = SC \times 1,440 \times R8N \times [R + K \times (1 - R)]$$

Onde :

VB = Valor das benfeitorias = ?

Sc = Área edificada = 351,00 m²;

R8N = Unitário de edificações – SINDUSCON (“A Construção São Paulo”), e estimado para Maio/2.018 = R\$ 1.298,00/m²;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão expresso em decimal, obtido na Tabela 01 do estudo adotado = 0,20;

K = Coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 02 do estudo adotado = 0,87;

Logo :

$$VB = 351,00 \text{ m}^2 \times 1,440 \times R\$ 1.298,00/\text{m}^2 \times [0,20 + 0,87 \times (1 - 0,20)]$$

$$\mathbf{Vb = R\$ 587.831,00}$$

QUINHENTOS E OITENTA E SETE MIL OITOCENTOS E TRINTA E HUM REAIS

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Será dado pela somatória do valor do lote com o das benfeitorias, a saber :

$$VI = R\$ 888.000,00 + R\$ 587.831,00$$

$$VI = R\$ 1.475.831,00$$

HUM MILHÃO QUATROCENTOS E SETENTA E CINCO MIL OITOCENTOS E TRINTA E HUM REAIS

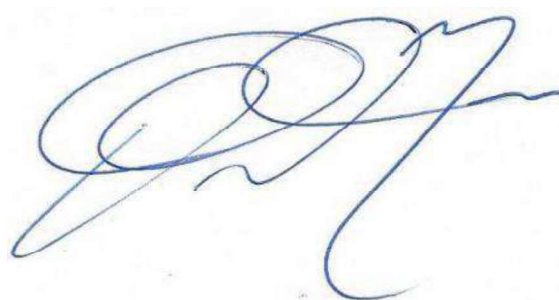
FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo Pericial em 33 (trinta e três) folhas enumeradas, além de **01 ANEXO**, vindo a primeira e a última assinadas e datadas.

São Paulo, 11 de Maio de 2.018



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES