

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

PROCESSO N°.0001782-77.2015.8.26.0370  
ORDEM N°.1782-77/2015

LUIZ CARLOS PALIM, engenheiro civil, registrado no CREA SP sob n.060146.686-3, devidamente qualificado nos autos na qualidade de Perito Judicial, nos autos da Ação Cível, da Classe: Execução de Título Extrajudicial; Assunto Principal: Espécies de Contratos (processo n°.0001782-77.2015.8.26.0370, Ordem n°. 1782-77/2015), que Cooper Citrus Cooperativa de Produtores Rurais move contra Osmar Peixe e outro, em curso por este Juízo e Cartório do Ofício Judicial-Seção Cível, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, requerer a juntada dos inclusos Laudos Periciais, após efetuado as diligências aos imóveis que se fizeram necessárias, e posteriores análises e devidas conclusões, e fixando assim em definitivo, e o deferimento da expedição do mandado de levantamento em favor deste perito.

370 FWF6-17-00029228-2 19117 1700 40

Termos em que,

P. Deferimento.

Monte Azul Paulista, 19 de dezembro de 2017.



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

LAUDO PERICIAL

PROCESSO:

CÍVEL, CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL; ASSUNTO PRINCIPAL: ESPÉCIES DE CONTRATOS (PROCESSO Nº. 0001782-77.2015.8.26.0370, e DE ORDEM Nº. 1.782-77/2015), EM CURSO POR ESTE JUÍZO E CARTÓRIO DO OFÍCIO JUDICIAL SEÇÃO CÍVEL, DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE MONTE AZUL PAULISTA – SP.

EXEQUENTE: COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS

EXECUTADOS: OSMAR PEIXE E OUTRO

**LAUDO**

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

**ÍNDICE:**

- Página 02* – preliminares e do imóvel objeto;
- Página 10* – da avaliação;
- Página 19* – memorial de cálculos para encontrar o valor do imóvel avaliando;
- Página 21* – resultado;
- Página 23* – encerramento.

*Spolim*

3 250

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

LUIZ CARLOS PALIM  
Engenharia de Avaliações



PRELIMINARES

O presente laudo tem por objetivo apurar o valor de mercado, do imóvel residencial, situado nesta cidade e comarca de Monte Azul Paulista – SP., à Rua Monsenhor Antonio Bezerra de Menezes, nº.158, Centro, de propriedade dos Executados. A vistoria ao imóvel ocorreu em 12 de dezembro de 2017. Para a avaliação será considerado como data base o presente mês, ou seja, DEZEMBRO DE 2017.

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

DO IMÓVEL OBJETO

**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

**Descrição: Matrícula nº.1.524**

Uma casa residencial de tijolos e cobertura de telhas, situada nesta cidade e comarca de MONTE AZUL PAULISTA, Estado de São Paulo, à RUA MONSENHOR ANTONIO BEZERRA DE MENEZES, Nº.158, parte da data 6 do quart.9, edificada em um terreno foreiro que mede 10,50 metros de frente por 40 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com Waldemar Angeloni; de outro lado com Felício Fornazari; nos fundos com Antonio Alves Ribeiro & Irmãos; e, na frente com a Rua Monsenhor Antonio Bezerra de Menezes;- CADASTRADO NA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB Nº.009.239.- Imóvel objeto da matrícula nº.1.524, livro N. 2, folha 01 do registro geral, do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Monte Azul Paulista-SP.

**Obs:** feito as devidas medições, constatei que o imóvel atualmente é de uso residencial, e possui aproximadamente a área construída de 170,00 metros quadrados. Também verifiquei que o terreno possui de frente e de fundos uma metragem de

*Palim*

que a profundidade é de 41,00 metros. Portanto, futuramente o proprietário poderá estar fazendo a retificação de área do mesmo.

O terreno é todo fechado, no alinhamento pela própria construção e portões de abrir de ferro, nas laterais pela própria construção e muros, e nos fundos pela própria construção.

O imóvel fica da maneira que segue discriminado:

Área do terreno: 510,45 m<sup>2</sup> (12,45m x 41,00m);

Área total construída aproximada: 170,00 m<sup>2</sup> (total).

O imóvel é constituído de um prédio residencial, enquadrando a construção com 170,00 m<sup>2</sup>, da maneira que se encontra, na Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Médio, com intervalo de valores situados no mínimo em 1,212 a máximo de 1,560 de R8N, passando no Excel todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,21.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

### 3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R<sub>8</sub>N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,798	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo		Acima de 2,88	

O imóvel possui as seguintes acomodações e respectivos acabamentos:

A construção é constituída de um prédio residencial unifamiliar, constituída de 1 casa, construída de tijolos de barro com massa de assentamento constituída

Filipe

de 5mm da Eternit. As paredes em toda sua totalidade estão todas rebocadas e quase em sua totalidade pintadas à base de látex internamente, e externamente com pintura à base de tinta esmalte. O As esquadrias de ferro e de madeira receberam pintura à base de tinta esmalte. O calçamento na área molhada do quintal, é constituído em parte por piso cimentado desempenado. O calçamento do passeio é revestido de pedras paralelepípedos hexagonais pré-moldadas em concreto em péssimo estado.



Imóvel avaliando – Vista Frontal da Casa Residencial



Imóvel avaliando – Vista dos fundos da Casa Residencial

Acompanhe abaixo tendo o croqui, apresentado à folha seguinte, para uma melhor compreensão:

### **BLOCO RESIDENCIAL – PRINCIPAL TÉRREO:**

*Handwritten signature or initials in blue ink.*





*Handwritten signature*

**Garagem (Área = 13,96m<sup>2</sup>; Perímetro = 15,04ml):** piso cimentado em bom estado, sem forro, paredes em tijolos de barro assentados com argamassa constituída de barro, pintura nas paredes à base de látex, pé direito de 2,12 metros aproximadamente, e cobertura de telhas onduladas de 5mm da Eternit sobre estrutura em madeira dispostas na transversal sobre as paredes da construção;

**Varanda (Área = 10,24m<sup>2</sup>; Perímetro = 12,82ml):** piso em ladrilhos cerâmicos em bom estado, porém absoletos, forro em laje com pintura à base de látex em bom estado, paredes com pintura à base de látex precisando de nova pintura, pé direito de 2,27 metros aproximadamente, e cobertura de telhas de barro tipo paulistinha sobre estrutura em madeira;

**Sala (Área = 14,58m<sup>2</sup>; Perímetro = 15,48ml):** piso em tacos em madeira com Sinteko, em médio estado, forro em madeira pinus com pintura esmalte em bom estado, porta de entrada com uma folha de abrir em ferro e vidros em bom estado e precisando de nova pintura esmalte, paredes com pintura à base de látex, precisando de nova pintura, pé direito de 2,62 metros aproximadamente, vitro de 2,50m x 1,00m em ferro cantoneiras de correr em médio estado, precisando de nova pintura esmalte, e cobertura de telhas de barro tipo paulistinha sobre estrutura em madeira;

**Circulação 1 (Área = 1,32m<sup>2</sup>; Perímetro = 4,60ml):** piso em tacos em madeira com Sinteko, em médio estado, forro em madeira pinus com pintura esmalte em bom estado, paredes com pintura à base de látex, precisando de nova pintura, pé direito de 2,62 metros aproximadamente, e cobertura de telhas de barro tipo paulistinha sobre estrutura em madeira;

**Dormitório 1 (Área = 10,36m<sup>2</sup>; Perímetro = 13,38ml):** piso em tacos em madeira com Sinteko, em médio estado, forro em madeira pinus com pintura esmalte em bom estado, veneziana de ferro de correr de 2,00 m x 1,00 m em bom estado, precisando de nova pintura esmalte, porta em madeira compensado com pintura esmalte em bom estado de conservação, armário embutido em madeira de 1,90 m x 2,50 m em bom estado, paredes com pintura à base de látex, precisando de nova pintura, pé direito de 2,62 metros aproximadamente, e cobertura de telhas de barro tipo paulistinha sobre estrutura em madeira;

**Dormitório 2 (Área = 11,47m<sup>2</sup>; Perímetro = 14,12ml):** piso em tacos em madeira com Sinteko, em médio estado, forro em madeira pinus com pintura esmalte em bom estado, veneziana de ferro de correr de 2,00 m x 1,00 m em bom estado, precisando de nova pintura esmalte, porta em madeira compensado com pintura esmalte em bom estado de conservação, armário embutido em madeira de 1,90 m x 2,50 m em bom estado, paredes com pintura à base de látex, precisando de nova pintura, pé direito de 2,62 metros aproximadamente, e cobertura de telhas de barro tipo paulistinha sobre estrutura em madeira;

**Dormitório 3 (Área = 11,94m<sup>2</sup>; Perímetro = 13,86ml):** piso em tacos em madeira com Sinteko, em médio estado, forro em madeira pinus com pintura esmalte em bom estado, veneziana de ferro de correr de 2,00 m x 1,00 m em bom estado, precisando de nova pintura esmalte, porta em madeira compensado com pintura esmalte em bom estado de conservação, armário embutido em madeira de 1,90 m x 2,50 m em bom estado, paredes com pintura à base de látex, precisando de nova pintura, pé direito de 2,62

*Paulina*



**Circulação 2 (Área = 0,82m<sup>2</sup>; Perímetro = 3,63m):** piso em tacos em madeira com Sinteko, em médio estado, forro em madeira pinus com pintura esmalte em bom estado, paredes com pintura à base de látex, precisando de nova pintura, pé direito de 2,62 metros aproximadamente, e cobertura de telhas de barro tipo paulistinha sobre estrutura em madeira;

**Copa (Área = 11,23m<sup>2</sup>; Perímetro = 13,89m):** piso em tacos em madeira com Sinteko em médio estado, forro em madeira pinus com pintura esmalte em bom estado, paredes com pintura à base de látex, precisando de nova pintura, pé direito de 2,62 metros aproximadamente, vidro de 2,00m x 1,00m em ferro cantoneiras de correr em péssimo estado, armário embutido em madeira de 2,12 m x 2,50 m em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo paulistinha sobre estrutura em madeira;

**Cozinha 1 (Área = 9,53m<sup>2</sup>; Perímetro = 12,36m):** piso em ladrilhos cerâmicos absoletos, forro em madeira pinus com pintura esmalte, paredes com pintura à base de látex e precisando de nova pintura, pé direito de 2,62 metros aproximadamente, dois vitros em cantoneiras de ferro de 0,80m x 1,00m em médio estado, sem pia, porta de abrir de uma folha em madeira almofadada com pintura esmalte em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo paulistinha sobre estrutura em madeira;

**Circulação 3 (Área = 4,17m<sup>2</sup>; Perímetro = 8,88m):** piso em cacos cerâmicos em bom estado, forro em madeira pinus com pintura esmalte em bom estado, porta em madeira almofadada com pintura esmalte em bom estado de conservação, comunicando com o Dormitório 3, paredes com pintura à base de látex, precisando de nova pintura, pé direito de 2,62 metros aproximadamente, e cobertura de telhas de barro tipo paulistinha sobre estrutura em madeira;

**Banho 1 (Área = 2,38m<sup>2</sup>; Perímetro = 6,20m):** piso em ladrilhos cerâmicos em bom estado, sem bacia, sem lavatório, azulejos 15cm x 15cm em péssimo estado de conservação até a altura de 1,80 metros aproximadamente, forro em madeira pinus com pintura esmalte em bom estado, precisando de nova pintura, vidro em cantoneiras de ferro de 0,60m x 0,80m em médio estado, porta em madeira compensado com pintura esmalte em bom estado de conservação, precisando de nova pintura, paredes com pintura à base de látex, precisando de nova pintura, pé direito de 2,62 metros aproximadamente, e cobertura de telhas de barro tipo paulistinha sobre estrutura em madeira;

**Banho 2 (Área = 2,36m<sup>2</sup>; Perímetro = 6,18m):** piso em ladrilhos cerâmicos em bom estado, sem bacia, sem lavatório, azulejos 15cm x 15cm em péssimo estado de conservação até a altura de 1,80 metros aproximadamente, forro em madeira pinus com pintura esmalte em bom estado, precisando de nova pintura, vidro em cantoneiras de ferro de 0,60m x 0,80m em médio estado, porta em madeira compensado com pintura esmalte em bom estado de conservação, precisando de nova pintura, paredes com pintura à base de látex, precisando de nova pintura, pé direito de 2,62 metros aproximadamente, e cobertura de telhas de barro tipo paulistinha sobre estrutura em madeira;

**Lavanderia 1 (Área = 29,65m<sup>2</sup>; Perímetro = 27,88m):** parte em pisos cimentados, parte em piso contrapiso, parte em piso lajotas cerâmicas, parte em cacos cerâmicos, sem forro, paredes com pintura à base de látex, precisando de nova pintura, tanque duplo de cimento, pia de 1,14m de cimento e revestida com ladrilhos cerâmicos, ná

direito de 2,12 metros aproximadamente, porta de abrir de uma folha em ferro laminado em péssimo estado, precisando de nova pintura, vidro em chapas e cantoneiras de ferro com grade de proteção, de 1,00m x 1,00m em péssimo estado, precisando de nova pintura, vidro em cantoneiras de ferro com grade de proteção, de 1,50m x 1,00m em regular estado, sem vidros, precisando de nova pintura e cobertura de telhas onduladas da Eternit 5mm sobre estrutura em madeira;

**Cozinha 2/ Lavanderia 2 (Área = 18,92m<sup>2</sup>; Perímetro = 18,60m):** em pisos contra piso, sem forro, paredes sem pintura à base de látex, tanque duplo de cimento, pia de 2,00m de cimento em granito polido com cuba em inox, pé direito de 2,12 metros aproximadamente, vidro basculante em cantoneiras de ferro sem grade de proteção, de 0,80m x 0,80m em médio estado, precisando de nova pintura, e cobertura de telhas francesas sobre estrutura em madeira;

À seguir é apresentado a vista aérea do imóvel avaliando, da forma como o qual está inserido dentro do contexto urbano do município de Monte Azul Paulista-SP., conforme a ilustrações:



Situação do imóvel avaliando dentro do contexto urbano, indicado com seta em cor vermelha.

### DA AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, o avaliador utilizará o método comparativo direto de dados de mercado com auxílio da inferência estatística por regressão linear, para medir o grau de precisão dos dados amostrais, como também amplitude do intervalo de confiança em 80% em torno do valor central da estimativa, ou média, desvio padrão, resíduos das variáveis, análise de aderência, entre outros fatores mais. Este avaliador elaborou uma pesquisa de preços, selecionando quinze elementos de imóveis transacionados e ofertas, sendo atendido a condição para avaliação no grau I, II ou III, onde assim será obtido o valor construído médio de mercado para a cidade de Monte Azul Paulista. Para calcular o valor médio da construção de mercado foi procedido o cálculo

Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.

passando no excell todas a etapas construtivas, achando o padrão, o absoletismo, lançando todos os dados levantados passados para o programa de cálculo por inferência estatística processar o balanceamento da homogeneização criando uma variável independente área construída, uma variável independente padrão construtivo, uma variável independente oferta, e uma variável dependente valor unitário, tudo da mesma maneira que foi procedido para o imóvel em questão.

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

## ELEMENTOS DE PESQUISA

### Relatório Estatístico - Regressão Linear

**Modelo:** regressão linear

**Data de referência:**

Sexta feira, 15 de dezembro de 2017

**Informações Complementares:**

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

**Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9365755 / 0.9482108
Coefficiente de determinação:	0.8771737
Fisher - Snedecor:	30.95
Significância do modelo (%):	0.01

**Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
---------------------------	--------------	--------

Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

### Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1.232	3	0.411	30.947
Não Explicada	0.172	13	0.013	
Total	1.404	16		

### Equação de regressão:

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

### Função estimativa (moda):

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

### Função estimativa (mediana):

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

### Função estimativa (média):

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

### Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	$\ln(x)$	-7.41	0.01
Padrão construtivo - CUB	x	4.67	0.04
Evento	x	-0.10	91.96
Valor unitário	$\ln(y)$	26.92	0.01

### Correlações Parciais:

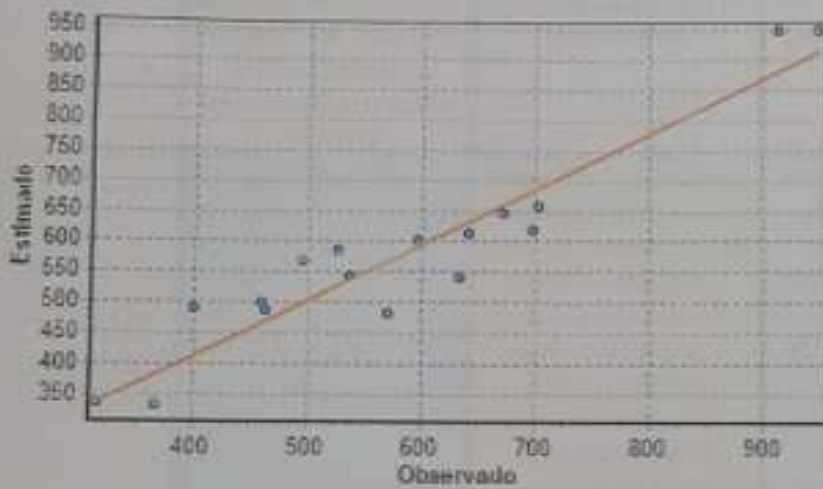
Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
--------------------------------------	----------	------------

Evento		
Valor unitário	0.39	0.15
	-0.82	0.90

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

Correlações parciais para Evento		
Valor unitário	Isoladas	Influência
	-0.29	0.03

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Explic

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Rua Izué Branco de Lima, n.53

D.	Endereço	Complemento	Bairro	Estimado	Geotudo	Área útil	Público	Terrço	Valor
1	Rua Izué Branco de Lima, n. 53	Residência	Jardim Itamaraty	Residência Geral	17.000.000	200,00	2,00	0	600,00
2	Rua São Pedro, s/n.	Residência	Centro	Residência Geral	17.000.000	200,00	2,00	0	600,00
3	Rua Izué Branco de Lima, n. 53	Residência	Jardim Itamaraty	Residência Geral	17.000.000	200,00	2,00	0	600,00
4	Rua Izué Branco de Lima, n. 53	Residência	Jardim Itamaraty	Residência Geral	17.000.000	200,00	2,00	0	600,00
5	Rua Izué Branco de Lima, n. 53	Residência	Jardim Itamaraty	Residência Geral	17.000.000	200,00	2,00	0	600,00
6	Rua Izué Branco de Lima, n. 53	Residência	Jardim Itamaraty	Residência Geral	17.000.000	200,00	2,00	0	600,00
7	Rua Izué Branco de Lima, n. 53	Residência	Jardim Itamaraty	Residência Geral	17.000.000	200,00	2,00	0	600,00
8	Rua Izué Branco de Lima, n. 53	Residência	Jardim Itamaraty	Residência Geral	17.000.000	200,00	2,00	0	600,00
9	Rua Izué Branco de Lima, n. 53	Residência	Jardim Itamaraty	Residência Geral	17.000.000	200,00	2,00	0	600,00
10	Rua Izué Branco de Lima, n. 53	Residência	Jardim Itamaraty	Residência Geral	17.000.000	200,00	2,00	0	600,00
11	Rua Izué Branco de Lima, n. 53	Residência	Jardim Itamaraty	Residência Geral	17.000.000	200,00	2,00	0	600,00
12	Rua Izué Branco de Lima, n. 53	Residência	Jardim Itamaraty	Residência Geral	17.000.000	200,00	2,00	0	600,00
13	Rua Izué Branco de Lima, n. 53	Residência	Jardim Itamaraty	Residência Geral	17.000.000	200,00	2,00	0	600,00
14	Rua Izué Branco de Lima, n. 53	Residência	Jardim Itamaraty	Residência Geral	17.000.000	200,00	2,00	0	600,00
15	Rua Izué Branco de Lima, n. 53	Residência	Jardim Itamaraty	Residência Geral	17.000.000	200,00	2,00	0	600,00
16	Rua Izué Branco de Lima, n. 53	Residência	Jardim Itamaraty	Residência Geral	17.000.000	200,00	2,00	0	600,00
17	Rua Izué Branco de Lima, n. 53	Residência	Jardim Itamaraty	Residência Geral	17.000.000	200,00	2,00	0	600,00

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.01



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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.02



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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.03



M. 000

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.04



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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.05



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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.06



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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.07



im



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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.08



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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.09



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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.10



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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.11



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

alin

ELEMENTO COMPARATIVO Nº. 12



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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº. 13



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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº. 14



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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº. 15

lin



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

**MEMORIAL DE CÁLCULOS PARA ENCONTRAR O VALOR DO IMÓVEL  
AVALIANDO SITUADO A RUA MONSENHOR ANTONIO BEZERRA DE  
MENEZES, 158, CENTRO**



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

**3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R<sub>5</sub>N**

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>5</sub>N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.1- BARRACO		1.1.1- Padrão Rústico	0,080	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
1.2- CASA		1.2.1- Padrão Rústico	0,380	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,980

*Carlin*

## CALCULANDO O VALOR MÉDIO DO IMÓVEL

Regressão Linear		Dados	
Valor Estimado		Valor médio	170,00
Mínimo (6,68%)	406,90	Área total	1,22
Médio	532,48	Evento	1
Máximo (7,18%)	570,60	Endereço	Rua Monsenhor Bezerra de Men
Valor Total		Complemento	Residencial
Mínimo		Bairro	Centro
Médio		Informante	Proprietário
Máximo		Telefone do informante	
Intervalo Freqüência			
Mínimo			
Máximo			
Mínimo (11,65%)	449,15		
Máximo (18,55%)	631,26		
RL Mínimo	452,61		
RL Máximo	457,35		
Parâmetros			
Nível de Confiança	80%		
Estimativa de A	11,009		
Correlação	1 - 0,9365		

$$VC = ?$$

Cálculo do valor do terreno em questão:

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

$Cf$  = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

$Fe$  = frente efetiva = 12,45 m

$Fr$  = 10,00 m (residências, Zona 3).

$Pma$  = Profundidade máxima

$Pmi$  = Profundidade mínima

Sabe-se que:

Sendo  $V1 = R\$ 296,79 / m^2$ , fica como segue adiante:

$$Pe = 510,45 m^2 / 12,45 m = 41,00 m$$

Portanto, fora do intervalo:  $20,00 m < Pe < 40,00 m$ , e sendo  $Fr = 10,00 m$ , fica:

Valor	Profundidade	Profundidade	Profundidade	Frente efetiva	Frente efetiva	Frente efetiva	Frente efetiva	Frente efetiva	Frente efetiva
11,45	41,00	10,00	40,00	1,044312	0,987700	0,987700	1,00	1,00	1,00

$$V_t = [(510,45 \text{ m}^2 * \text{R\$} 187,00 / \text{m}^2) * 1,056312 * 0,987730 * 0,968050918 * 1,00 * 1,00 * 1,00]$$

$$V_t = \text{R\$} 95.454,15 * 1,010016943$$

$$V_t = \text{R\$} 96.410,30$$

$$V_C = ?$$

$$\text{Área} = \text{construída } A = 170,00 \text{ m}^2.$$

$$R\text{SN}_{\text{MÉDIO}} \text{ CUB de mercado} = \text{R\$} 532,48/\text{m}^2$$

$q$  = valor unitário;  $q$  é variável segundo o padrão da construção;  $q = 1,21$  (para toda a área de 170,00 m<sup>2</sup>, Residência de Padrão Médio).

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

sendo,  $n$  = sendo o número de anos aparente.  $D = 0,946$  (3,00 anos).

Sabendo-se que:

$$V_C = \text{Área} * q * D$$

depreciação	depreciação m <sup>2</sup>	R\$N	padrão			
	0,849	170,00	532,48	1,207156479		
funcional	1,00	170,00	532,48	1,210	R\$	92.991,93
					<b>R\$</b>	<b>92.991,93</b>

Substituindo fica:

$$V_C \text{ médio} = 170,00 \text{ m}^2 * 1,21 * \text{R\$} 532,48 / \text{m}^2 * 0,849$$

$$V_C \text{ médio} = \text{R\$} 92.991,93$$

$$V_I = V_t + V_C$$

$$V_I = \text{R\$} 96.410,30 + \text{R\$} 92.991,93$$

**VI médio = R\$ 189.402,23 para o valor médio de mercado**

## RESULTADO

### RESULTADO 1.1

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor médio de mercado para o imóvel, situado à Rua Monsenhor Antonio Bezerra de Menezes, nº 158, Centro, é de **R\$ 189.402,23** (Cento e Oitenta e Nove Mil, Quatrocentos e Dois Reais e Vinte e Três Centavos).

liem

## RESULTADO 1.2 (às folhas 236 dos autos)

MATRÍCULA Nº 1524 - FOLHA Nº 02

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE MONTE AZUL, PARANÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

DATA: 17/ago/2015

CNPJ: 45.236.791/0001-91 *Florentino Travençolo Sushellin*  
EXADIA

O OFICIAL *[Assinatura]* **REGISTRO** no dia 17/08/2015, em nome de Execução de Título Extrajudicial-Especie de Contratos, Processo Físico nº: 0001782-77.2015.8.26.0370, em que são partes: COOPERCITRUS-COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ 45.236.791/0001-91 (exequente) e OSMAR PEIXE, CPF 981.781.308-82 e MARI ANTUNES PEIXE, CPF 746.602.768-72 (executados), cujo valor da causa é R\$120.709,37.-mta. Atul. Fls. 137/08/2015. O *[Assinatura]* como exequente COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ 45.236.791/0001-91 e como executados OSMAR PEIXE, CPF 981.781.308-82, MARI ANTUNES PEIXE, CPF 746.602.768-72, uma parte ideal de 12,50% do imóvel desta matr., sendo 6,25% de propriedade do Osmar Peixe e 6,25% de propriedade de Mari Antunes Peixe, foi PENHORADA para garantia da dívida no valor de R\$76.546,28.

Portanto, a parte ideal penhorada de 12,50% do imóvel desta matrícula n.1.524, corresponde ao valor de R\$23.675,28 (Vinte e Três Mil, Seiscentos e Setenta e Cinco Reais e Vinte e Oito Centavos).

Sendo 6,25% de propriedade de Osmar Peixe, corresponde ao valor de R\$11.837,64 (Onze Mil, Oitocentos e Trinta e Sete Reais e Sessenta e Quatro Centavos).

Sendo 6,25% de propriedade de Mari Antunes Peixe, corresponde ao valor de R\$11.837,64 (Onze Mil, Oitocentos e Trinta e Sete Reais e Sessenta e Quatro Centavos).

**ENCERRAMENTO**

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

Monte Azul Paulista, 19 de dezembro de 2017.



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