

PROCESSO Nº.0003431-48.2013.8.26.0370  
ORDEM Nº.1202/2013

**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, do Grupo: 302 – Família e Sucessão, Classe: 7 – Procedimento Ordinário; Assunto: 10462 - Condomínio (processo nº.0003431-48.2013.8.26.0370, Ordem nº. 1202/2013), que **JOÃO EVANGELISTA MIRANDA** move contra **EVA MIRANDA DOS SANTOS**, em curso por este Juízo e Cartório do Ofício Judicial-Seção Cível, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, requerer a juntada do incluso **Laudo Pericial**, após efetuado as diligências ao imóvel que se fizeram necessárias, e posteriores análises e devidas conclusões, e fixando assim em definitivo, e o deferimento da expedição do mandado de levantamento em favor deste perito.

Termos em que,

P. Deferimento.

Monte Azul Paulista, 24 de julho de 2017.



**LUIZ CARLOS PALIM**  
Engenheiro Civil  
Perito Judicial  
CREA SP nº.060.146.686-3

# LAUDO PERICIAL

## PROCESSO:

**CÍVEL, GRUPO 302 – FAMÍLIA E SUCESSÃO; CLASSE 7 – PROCEDIMENTO ORDINÁRIO; ASSUNTO: 10462 - CONDOMÍNIO (PROCESSO N°. 0003431-48.2013.8.26.0370, e DE ORDEM N°. 1.202/2013), EM CURSO POR ESTE JUÍZO E CARTÓRIO DO OFÍCIO JUDICIAL SEÇÃO CÍVEL, DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE MONTE AZUL PAULISTA – SP..**

**REQUERENTE: JOÃO EVANGELISTA MIRANDA**

**REQUERIDO: EVA MIRANDA DOS SANTOS**

## **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 24** – resumo dos resultados;

**Página 25** – conclusão;

**Página 27** – encerramento.

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

LUIZ CARLOS PALIM  
Engenharia de Avaliações



PRELIMINARES

O presente laudo tem por objetivo apurar o valor de mercado, do imóvel residencial, situado nesta cidade e comarca de Monte Azul Paulista – SP., à Rua Sebastião de Souza Lima, nº.897, Centro, de propriedade da Requerida. A vistoria ao imóvel ocorreu em 10 de julho de 2.017. Para a avaliação será considerado como data base o presente mês, ou seja, JULHO 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:**

Uma casa residencial de tijolos e coberta de telhas, com a área de 69,50 metros quadrados, que recebeu o nº.897, situada nesta cidade e comarca de **MONTE AZUL PAULISTA**, à **RUA SEBASTIÃO DE SOUZA LIMA**, que recebeu o nº.897, e seu respectivo terreno foreiro do **domínio direto do terreno** da **FÁBRICA DO PATRIMÔNIO DO SENHOR BOM JESUS DA PARÓQUIA DE MONTE AZUL PAULISTA**, lado ímpar, composto de parte da data n.04 do quarteirão n.155, medindo 10,00 metros de frente e de fundo, por 40,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pela frente com a Rua Sebastião de Souza Lima; do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, com parte da data n.04 de propriedade de Ernesto Pastorelli; do outro lado, ou seja, do lado direito, com a data n.05 de propriedade de Albino Modesto; e, nos fundos com imóvel de propriedade de Rita Maria Neves; estando situado a 20,00 metros de distância da esquina da Rua Sebastião de Souza Lima com a Rua Bonfim;-  
CADASTRADO NA:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Palim', is located in the bottom right corner of the page.

PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB O N°.155.328.- Imóvel objeto da matrícula n°.8.023, livro N. 2, folha 01 do registro geral, do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Monte Azul Paulista-SP.

**Obs:** feito as devidas medições, constatei que o imóvel é de uso estritamente residencial, e possui aproximadamente a área construída de 214,72 metros quadrados, portanto, faltando averbar a área construída acrescida de 145,22 metros quadrados aproximadamente ( $214,72m^2 - 69,50m^2 = 145,22m^2$ ).

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:  $400,00 m^2$  ( $10,00m \times 40,00m$ );

Área total construída aproximada:  $214,72 m^2$  (total).

O imóvel possui as seguintes acomodações e respectivos acabamentos:

A construção é constituída de um prédio residencial unifamiliar, constituída de 3 casas, subdividido por este Perito em corpo principal a casa defronte à rua, e secundário o corpo onde se situam aos fundos as duas casas, construído de blocos cerâmicos e de cimento, com cobertura de telhas de barro. As paredes estão todas rebocadas e pintadas à base de látex internamente, e externamente algumas arestas encontram-se sem chapisco e sem pintura. As esquadrias de ferro receberam pintura à base de tinta esmalte e as de madeira em verniz e outras enceradas. O calçamento na área molhada do quintal é constituído em piso ardósia  $40cm \times 40cm$ , e cimentado desempenado. A calçada do passeio é revestida de pedras paralelepípedos hexagonais pré-moldadas em concreto.



Imóvel avaliando – Vista Frontal da Casa Residencial

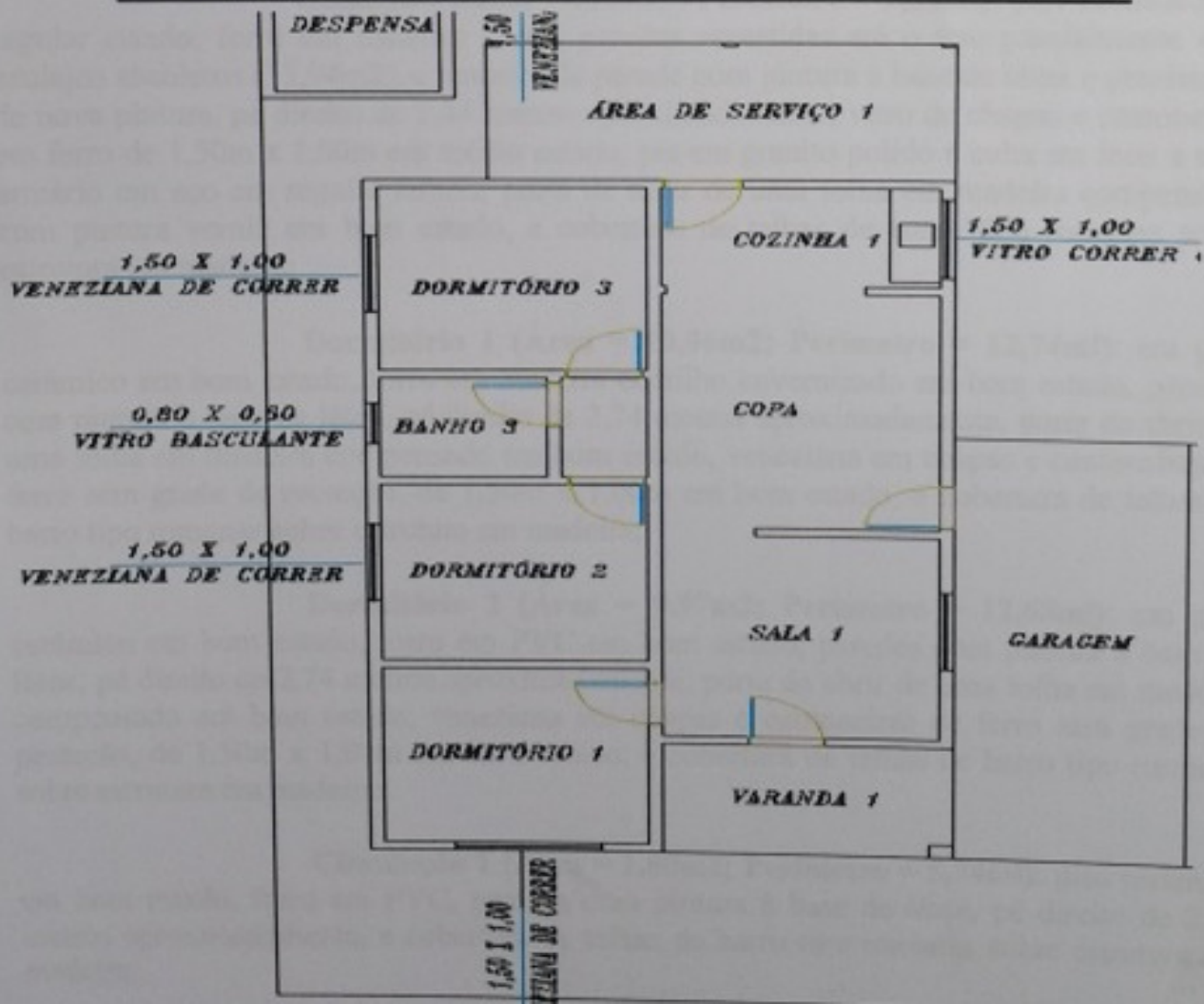
*Handwritten signature*



Imóvel avaliando – Vista Frontal da Casa Residencial.

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

### BLOCO RESIDENCIAL – PRINCIPAL TÉRREO:



*Handwritten signature or initials.*

**Garagem (Área = 20,17m<sup>2</sup>; Perímetro = 21,32ml):** piso cimentado em bom estado, sem forro, paredes em blocos de cimento aparentes, colunas de concreto armado com pintura à base de látex, pé direito de 1,90 metros aproximadamente, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira dispostas na transversal sobre colunas em concreto armado;

**Varanda 1 (Área = 6,77m<sup>2</sup>; Perímetro = 10,60ml):** piso cerâmico em bom estado, forro em madeira com pintura esmalte, precisando de nova pintura, paredes com pintura à base de látex em ótimo estado, pé direito de 2,84 metros aproximadamente, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;

**Sala 1 (Área = 11,85m<sup>2</sup>; Perímetro = 19,90ml):** piso cerâmico em bom estado, forro em PVC em bom estado, porta de entrada com uma folha de abrir em madeira almofadada em péssimo estado e precisando de pintura verniz, paredes com pintura à base de látex, pé direito de 2,74 metros aproximadamente, vidro de 1,50m x 1,00m em ferro cantoneiras de correr em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;

**Copa (Área = 13,68m<sup>2</sup>; Perímetro = 15,12ml):** piso cerâmico em médio estado, forro em madeira pinus, paredes com pintura à base de látex em médio estado, pé direito de 2,74 metros aproximadamente, porta de uma folha de abrir em ferro e vidro em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;

**Cozinha 1 (Área = 5,73m<sup>2</sup>; Perímetro = 9,82ml):** piso cerâmico em regular estado, forro em madeira pinus, paredes revestidas até o teto parcialmente com azulejos absoletos (13,94m<sup>2</sup>), e restante da parede com pintura à base de látex e precisando de nova pintura, pé direito de 2,84 metros aproximadamente, vidro de chapas e cantoneiras em ferro de 1,50m x 1,00m em médio estado, pia em granito polido e cuba em inox e com armário em aço em regular estado, porta de abrir de uma folha em madeira compensado com pintura verniz em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;

**Dormitório 1 (Área = 10,06m<sup>2</sup>; Perímetro = 12,74ml):** em piso cerâmico em bom estado, forro em madeira cedrilho envernizado em bom estado, paredes com pintura à base de látex, pé direito de 2,74 metros aproximadamente, porta de abrir de uma folha em madeira compensado em bom estado, veneziana em chapas e cantoneiras de ferro sem grade de proteção, de 1,50m x 1,00m em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;

**Dormitório 2 (Área = 9,97m<sup>2</sup>; Perímetro = 12,68ml):** em piso cerâmico em bom estado, forro em PVC em bom estado, paredes com pintura à base de látex, pé direito de 2,74 metros aproximadamente, porta de abrir de uma folha em madeira compensado em bom estado, veneziana em chapas e cantoneiras de ferro sem grade de proteção, de 1,50m x 1,00m em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;

**Circulação 1 (Área = 1,80m<sup>2</sup>; Perímetro = 5,74ml):** piso cerâmico em bom estado, forro em PVC, paredes com pintura à base de látex, pé direito de 2,74 metros aproximadamente, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;

*Handwritten signature*

**Banho 1 (Área = 3,51m<sup>2</sup>; Perímetro = 7,50m):** piso cerâmico, forro em PVC, porta de abrir constituída de uma folha em madeira compensado em péssimo estado, Box com divisória em acrílico, bacia com válvula de descarga, lavatório com coluna, vidro basculante em cantoneiras de ferro e chapas de 0,80 metros por 0,60 metros sem grade de proteção, pé direito de 2,74 metros aproximadamente, revestimentos cerâmicos até 2,05 metros em bom estado, e cobertura de telhas romanas sobre estrutura em madeira;

**Dormitório 3 (Área = 10,26m<sup>2</sup>; Perímetro = 12,88m):** piso cerâmico em bom estado, forro em PVC, paredes com pintura à base de látex precisando de nova pintura, pé direito de 2,74 metros aproximadamente, veneziana em chapas e cantoneiras de ferro sem grade de proteção, de 1,50m x 1,00m em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;

**Área de Serviço 1 (Área = 13,09m<sup>2</sup>; Perímetro = 15,23m):** piso cimentado em bom estado, sem forro, pé direito de 2,20 metros aproximadamente, pintura à base de látex, tanque em bom estado, e cobertura de telhas francesas sobre vigas e colunas em madeira;

**Despensa (Área = 4,46m<sup>2</sup>; Perímetro = 8,60):** piso cimentado, sem forro, porta de abrir em ferro laminado precisando de pintura esmalte, pé direito de 2,20 metros aproximadamente, paredes sem colunas nos vértices com presença somente de amarração, dentro e fora sem chapisco e sem pintura à base de látex nas paredes, e cobertura de telhas Eternit de 3mm em péssimo estado sobre estrutura de madeira;

### BLOCO RESIDENCIAL – SECUNDÁRIO TÉRREO:



*Handwritten signature*

**Banho 2 (Área = 3,15m<sup>2</sup>; Perímetro = 7,10ml):** piso em cacos cerâmicos, sem forro, porta de abrir constituída de uma folha em ferro laminado em péssimo estado e precisando de pintura esmalte, paredes com pintura à base de látex precisando de nova pintura, bacia com caixa elevada de descarga, lavatório com coluna, vidro basculante em cantoneiras de ferro e chapas de 0,60 metros por 0,40 metros sem grade de proteção, pé direito de 2,20 metros aproximadamente, sem revestimentos cerâmicos na parede, e cobertura de telhas romanas sobre estrutura em madeira;

**Área de Serviço 2 (Área = 4,16m<sup>2</sup>; Perímetro = 8,16ml):** piso cimentado em bom estado, sem forro, pé direito de 2,20 metros aproximadamente, pintura à base de látex, tanque em material cimentado em bom estado, e cobertura de telhas romanas sobre estrutura em madeira;

**Dormitório 4 (Área = 9,49m<sup>2</sup>; Perímetro = 12,42ml):** piso cimentado em bom estado, forro em madeira pinus, paredes com pintura à base de látex precisando de pintura, pé direito de 2,75 metros aproximadamente, veneziana em chapas e cantoneiras de ferro sem grade de proteção, de 1,50m x 1,00m em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;

**Sala 2 (Área = 9,35m<sup>2</sup>; Perímetro = 12,34ml):** piso cimentado em bom estado, sem forro, porta de entrada com uma folha de abrir em ferro e vidro em bom estado, paredes com pintura à base de látex, pé direito de 2,75 metros aproximadamente, dois vitros de ferro basculantes de 0,50m x 1,50m cada um, em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;

**Cozinha 2 (Área = 9,17m<sup>2</sup>; Perímetro = 12,24ml):** piso cimentado em bom estado, sem forro, pia com pedra de mármore com cuba de inox e com armário de madeira, paredes com pintura à base de látex, pé direito de 2,75 metros aproximadamente, vidro de chapas e cantoneiras em ferro de correr de 1,50m x 1,00m em bom estado e precisando de pintura esmalte, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;

**Dormitório 5 (Área = 12,70m<sup>2</sup>; Perímetro = 14,26ml):** piso cimentado em bom estado, forro em madeira pinus, porta sanfonada em material PVC em bom estado, paredes com pintura à base de látex, pé direito de 2,75 metros aproximadamente, veneziana em chapas e cantoneiras de ferro sem grade de proteção de 1,50m x 1,00m em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;

**Área de Serviço 3 (Área = 9,14m<sup>2</sup>; Perímetro = 13,42ml):** piso cerâmico em bom estado, sem forro, pé direito de 2,10 metros aproximadamente, pintura à base de látex, tanque em material acrílico em bom estado, e cobertura de telhas romanas sobre estrutura e colunas em madeira;

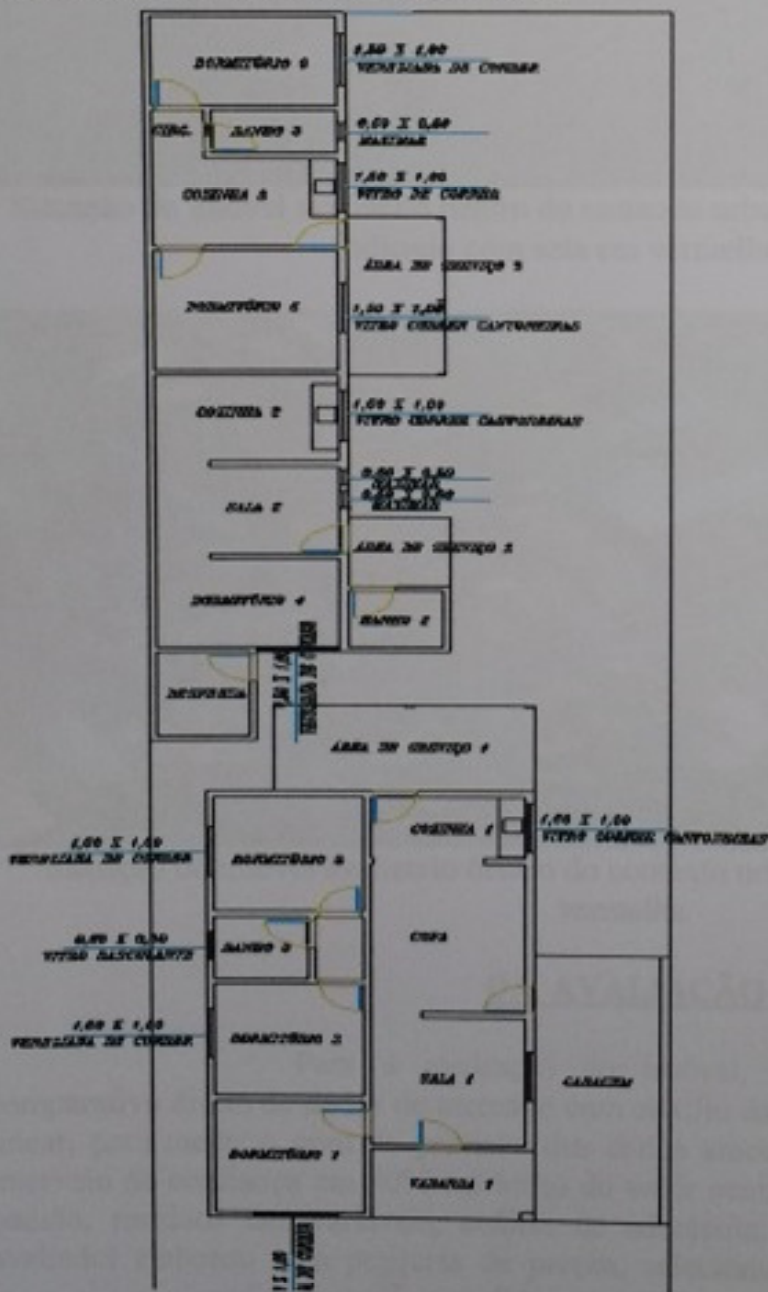
**Cozinha 3 (Área = 9,42m<sup>2</sup>; Perímetro = 12,40ml):** piso cimentado em bom estado, forro em madeira pinus sem envernizar, não possui revestimentos cerâmicos nas paredes, paredes com pintura à base de látex, pé direito de 2,75 metros aproximadamente, pia em material acrílico em bom estado e com armário de aço em mediano estado, vidro de correr em chapas e cantoneiras em ferro de 1,50m x 1,00m em médio estado, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;



**Circulação 2 (Área = 1,38m<sup>2</sup>; Perímetro = 4,78ml):** piso cimentado em bom estado, forro em madeira pinus sem verniz, paredes com pintura à base de látex, pé direito de 2,75 metros aproximadamente, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;

**Banho 3 (Área = 3,02m<sup>2</sup>; Perímetro = 7,30ml):** piso cimentado em bom estado, forro em madeira pinus em bom estado, porta de abrir em ferro laminado de uma folha em bom estado, bacia com caixa elevada de descarga, lavatório com coluna, vidro maximar basculante em cantoneiras de ferro e chapas de 0,50 metros por 0,50 metros em bom estado, pé direito de 2,75 metros aproximadamente, não possuindo nas paredes qualquer tipo de revestimentos cerâmicos, e cobertura de telhas romanas sobre estrutura em madeira;

**Dormitório 6 (Área = 9,24m<sup>2</sup>; Perímetro = 12,28ml):** piso cimentado em estado, forro em madeira pinus em bom estado e sem verniz, paredes com pintura à base de látex, pé direito de 2,75 metros aproximadamente, porta de uma folha de abrir em ferro laminado e em mediano estado, veneziana em chapas e cantoneiras de ferro sem grade de proteção, de 1,50m x 1,00m em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;



*Handwritten signature or mark.*

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, destacado dentro do círculo e indicado com seta em vermelho e branco.



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

*R. P. de M.*

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, destacado dentro do círculo e indicado com seta em vermelho e branco.



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

*Handwritten signature or mark.*

assim será obtido o valor construído médio de mercado para a cidade de Monte Azul Paulista. Para calcular o valor médio da construção de mercado, foi procedido o cálculo, passando no excell todas 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 à 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

1) **Modelo:**

•

2) **Data de referência:**

• sexta, 21 de julho de 2017

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	15

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9413535 / 0,9413535
Coeficiente de determinação:	0,8861465
Fisher - Snedecor:	28,54
Significância do modelo (%):	0,01

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	305759,169	3	101919,723	28,538
Não Explicada	39284,439	11	3571,313	
Total	345043,608	14		

8) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

$$\text{Valor unitário} = +2381,590682 - 283,7291598 * \ln(\text{Area total}) - 498,0601622 / \text{Padrão construtivo - CUB} - 21,27325238 * \text{Evento}$$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	$\ln(x)$	-8,26	0,01
Padrão construtivo - CUB	$1/x$	-3,15	0,93
Evento	x	-0,61	55,14
Valor unitário	y	10,55	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Padrão construtivo - CUB	-0,41	0,74
Evento	0,42	0,03
Valor unitário	-0,88	0,93

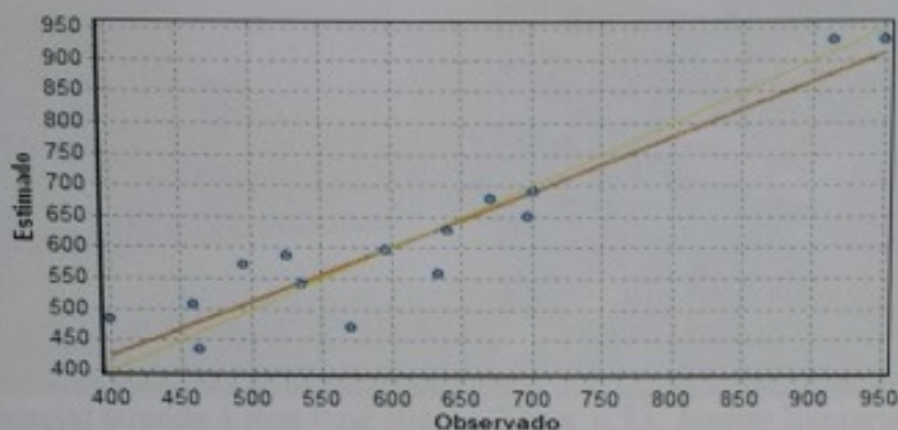
Correlações parciais para Padrão construtivo - CUB	Isoladas	Influência
Evento	-0,17	0,13
Valor unitário	0,07	0,69

Correlações parciais para Evento	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,42	0,18

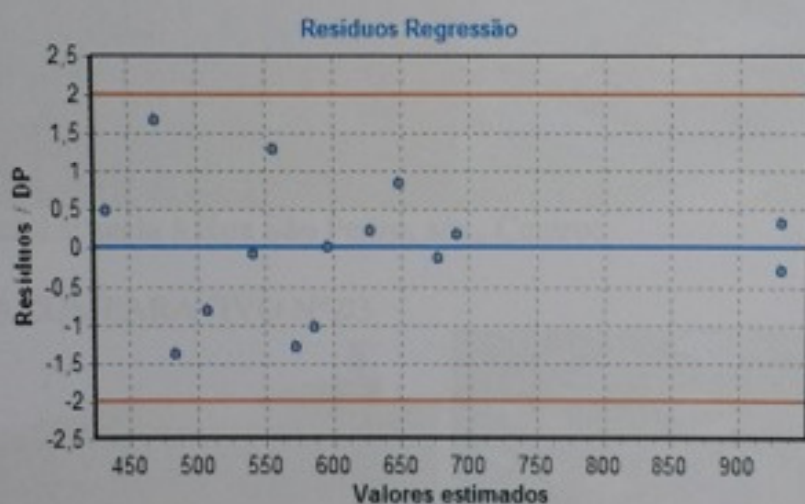
Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear



D.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Area total	Padrão c.	Evento	Valor unit.
1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Izé Blanco de Lima, nº...	Residência	Jardim Itamaraty	Aparecido Guion	17 99152 9...	280,00	2,20	0	633,12
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua São Pedro, s/nº	Residência	Centro	Aparecido Guion	17 99152 9...	250,00	2,40	1	525,00
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Maria B. Barato, 31	Residência	Residencial Pai...	Aparecido Guion	17 99152 9...	140,00	1,73	0	701,89
4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Floriano Peixoto, 278	Residência	Centro	Fernando Barbeiro	17 3361 21...	250,00	1,50	0	400,00
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Lourenco Goncalves Bu...	Residência	Residencial Bar...	Adlio Imóveis	17 3361 31...	55,05	1,59	0	950,08
6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Lourenco Goncalves Bu...	Residência	Residencial Bar...	Adlio Imóveis	17 3361 31...	55,05	1,59	0	913,98
7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Praca Aurélio Blanco, 78	Residência	Centro	Aparecido Guion	17 99152 9...	283,95	2,30	1	535,92
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Nabor Fausto David, 170	Residência	Jardim São Seb...	Jomal-Imobiliária G...	17 3361 55...	185,99	1,63	1	494,78
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Manoel Fumeiro, 425	Residência	Jardim São Fran...	Jomal-Imobiliária G...	17 3361 55...	221,10	1,26	1	462,67
10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Lourenco Goncalves Bu...	Residência	Residencial Bar...	Jomal-Imobiliária G...	17 3361 55...	140,00	1,30	0	596,70
11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Lourenco Goncalves Bu...	Residência	Residencial Bar...	Jomal-Imobiliária G...	17 3361 55...	162,00	1,72	1	640,97
12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Marconi, 425	Residência	Centro	Jomal-Imobiliária G...	17 3361 55...	141,48	1,67	0	671,05
13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Abel Joaquim Conceicã...	Residência	Residencial Bar...	Placa fixada na rua	17 99121 0...	155,00	1,65	0	688,34
14	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Valdomiro Wohnrath, 15...	Residência	Residencial Bar...	Aparecido Guion	17 99152 9...	320,00	2,10	0	458,23

*Handwritten signature or mark.*

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº.01



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

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº.02



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

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº.03



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

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº.04





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



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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.08



*Handwritten signature or mark in the bottom right corner.*

## 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.

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº.12



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

Handwritten signature or mark.

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



*Handwritten signature or initials in blue ink.*

**MEMORIAL DE CÁLCULOS PARA ENCONTRAR O VALOR DO IMÓVEL  
AVALIANDO SITUADO À RUA SEBASTIÃO DE SOUZA LIMA, 897, BAIRRO  
CENTRO**

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

Valor Unitário	
Mínimo (18,62%)	325,49
Médio	399,99
Máximo (18,62%)	474,48
Valor Total	

Variável numérica	
Area total	214,72
Padrão construtivo - CUB	1,14
Evento	1
Variável texto	
Endereço	Rua Sebastião de Souza Lima, 897
Complemento	Residencial
Bairro	Centro
Informante	Proprietário
Telefone do informante	

VC = ?

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que:  $C_f = (F_e / F_r)^{1/4}$ , dentro dos limites  $F_r \leq F_e \leq 2 \times F_r$ , e  $P_{ma} \leq P_e \leq 2 \times P_{ma}$   $\setminus$   $V_t = V \times A \times (P_{ma} / P_e)^{1/2}$ , então, sabemos que:

$C_f$  = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

$F_e$  = frente efetiva = 10,00 m

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

$P_{ma}$  = Profundidade máxima

$P_{mi}$  = Profundidade mínima

Sabe-se que:

$V_1 = R\$296,79 / m^2$  para um terreno padrão de 10 m x 25 m = 250,00 m<sup>2</sup> homogeneizado. Porém, o terreno avaliando possui 10 m x 40 m = 400,00 m<sup>2</sup>, então fazendo a homogeneização e ajustando ao fator área, fica como segue adiante:

### 10.3.2 Fator área

Em zona residencial horizontal popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$C_a = (A/125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

$$C_{\text{área}} = (250,00m^2 / 125)^{0,20}$$

*Spilim*

$$C_{\text{área}} = (2,00)^{0,20}$$

$$C_{\text{área}} = 1,148698355$$

$$P_e = 400,00 \text{ m}^2 / 10,00 \text{ m} = 40,00 \text{ m}$$

Portanto, dentro do intervalo:  $20,00 \text{ m} < P_e < 40,00 \text{ m}$ , e sendo  $Fr = 10,00 \text{ m}$ , fica:

$$V1 = [(400,00 \text{ m}^2 * \text{R}\$.296,79 \text{ m}^2) \times (2 - C_{\text{área}})] \times (10,00 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (40,00 \text{ m} / 40,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$V1 = [\text{R}\$.296,79 / \text{m}^2 * 0,851301645] \times (0,500)^{0,25} \times (1,00)^{0,50}$$

$$V1 = \text{R}\$.252,66 / \text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V1 = \text{R}\$.252,66 / \text{m}^2 \text{ de terreno}$$

$$V_t = \text{R}\$.252,66 / \text{m}^2 \times 400,00 \text{ m}^2$$

$$V_t = \text{R}\$.101.063,13$$

$$V_C = ?$$

$$\text{Área} = \text{construída } A = 214,72 \text{ m}^2.$$

$$R8N_{\text{MÉDIO}} = \text{R}\$.399,99 / \text{m}^2$$

$q$  = valor unitário;  $q$  é variável segundo o padrão da construção;  $q = 1,14$  (para toda a área de  $214,72 \text{ m}^2$ ).

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

Sendo,  $n = 5,5$  (sendo o número de anos aparente,  $D = 0,926$  (5,5 anos); e por funcional, 2 Dormitórios comunicando diretamente com a Sala e uma Cozinha com um Dormitório (0,865); total 0,801.

Sabendo-se que:

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

Substituindo fica:

$$V_C \text{ médio} = 214,72 \text{ m}^2 \times 1,14 \times \text{R}\$.399,99 / \text{m}^2 \times 0,801$$

$$V_C \text{ médio} = \text{R}\$.78.425,81$$

$$V_I = V_t + V_C$$

*[Handwritten signature]*

$$VI = R\$.101.063,13 + R\$.78.425,81$$

**VI médio = R\$.179.488,94 para o valor médio de mercado**

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

$$VC = ?$$

$$\text{Área} = \text{construída } A = 214,72 \text{ m}^2.$$

$$R8N_{\text{MÍNIMO}} = R\$.359,99/\text{m}^2$$

.q = valor unitário; q é variável segundo o padrão da construção; q = 1,14 (para toda a área de 214,72 m<sup>2</sup>).

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

Sendo, n = sendo o número de anos aparente e funcional. D = 0,801

Sabendo-se que:

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

Substituindo fica:

$$VC \text{ mínimo} = 214,72 \text{ m}^2 \times 1,14 \times R\$.359,99/\text{m}^2 \times 0,801$$

$$\text{VC mínimo} = R\$.70.583,03$$

$$VI = V_t + VC$$

$$VI = R\$.101.063,13 + R\$.70.583,03$$

**VI mínimo = R\$.171.646,16 para o valor mínimo de mercado**

Calculando como o valor máximo, acrescentando 10% ao valor médio (limitando em 10%), fica como segue:

$$VC = ?$$

$$\text{Área} = \text{construída } A = 214,72 \text{ m}^2.$$

$$R8N_{\text{Máximo}} = R\$.439,99/\text{m}^2$$

.q = valor unitário; q é variável segundo o padrão da construção; q = 1,14 (para toda a área de 214,72 m<sup>2</sup>).

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

0,801

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

Sabendo-se que:

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

Substituindo fica:

$$VC \text{ máximo} = 214,72 \text{ m}^2 \times 1,14 \times \text{R\$}439,99/\text{m}^2 \times 0,801$$

$$VC \text{ máximo} = \text{R\$}86.268,58$$

$$VI = V_t + VC$$

$$VI = \text{R\$}101.063,13 + \text{R\$}86.268,58$$

**VI máximo = R\$.187.331,71 para o valor máximo de mercado**

## Levantamento dos custos aproximados para regularizar o imóvel avaliando:

1 - Regularização de Planta da Residência na Prefeitura Municipal: aproximadamente R\$.1.500,00 – Honorários do Engenheiro Civil;

2 - Taxa de Aprovação da Planta na Prefeitura (214,72m<sup>2</sup> – 69,50m<sup>2</sup> averbada): 145,22 m<sup>2</sup> x R\$.5,24/m<sup>2</sup> aproximadamente = R\$.760,95;

3 - CND na Receita Federal, utilizando a tabela do Sinduscon/SP: Como temos Casa Residencial 214,72m<sup>2</sup> – 69,50m<sup>2</sup> = 145,22m<sup>2</sup> (construção = 98,66m<sup>2</sup>; varandas = 46,56 m<sup>2</sup>), o recolhimento de guia segue conforme cálculos:

Custo Global da Obra: CGO é obtido com a multiplicação da área, já aplicados os redutores, pelo CUB previamente definido.

No nosso caso: 214,72 m<sup>2</sup>, CUB padrão residencial em junho de 2017, sem desoneração:

### Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, junho de 2017 em R\$/m<sup>2</sup>

Padrão Baixo			Padrão Normal		
	Custo m <sup>2</sup>	% mês		Custo m <sup>2</sup>	%mês
R-1	1.301,30	0,62	R-1	1.614,05	0,66
PP-4	1.181,27	0,51	PP-4	1.510,54	0,64
R-8	1.122,64	0,50	R-8	1.317,04	0,62
PIS	883,74	0,57	R-16	1.275,89	0,61

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

140-

R-1 = CUB = R\$.1.301,30/m<sup>2</sup> - (RMT) – para a construção fechada, e para as varandas PIS

R\$.883,74 /m<sup>2</sup>, fica como segue:

Remuneração de Mão de Obra Total: RMT será calculada mediante a aplicação dos percentuais definidos no Art. 351 na proporção do escalonamento por área, sobre o CGO obtido na forma do art. 350, e somando os resultados obtidos em cada etapa:

- I – sobre os primeiros 100m<sup>2</sup>, será aplicado o percentual de 4%;
- II – sobre os próximos 100m<sup>2</sup> e até 200m<sup>2</sup>, será aplicado o percentual de 8% ;
- III – acima de 200m<sup>2</sup> e até 300m<sup>2</sup>, será aplicado o percentual de 14% ;
- IV – para a área restante acima de 300m<sup>2</sup>, será aplicado o percentual de 20%.

Area Faixa	Custo Global ( Area Faixa X CUB)	% Mão de Obra (MO)	Remuneração
30,50 residencial varandas	26.954,07	4	1.078,16
100,00 residencial (16,06m <sup>2</sup> var)	123.423,98	8	9.873,92
14,72 residencial construção fech	19.155,14	14	2.681,72
-	-	20	-
<b>Total Global</b>	<b>233.282,34</b>	<b>Total</b>	<b>13.633,80 (RM</b>

#### PASSO 4: CÁLCULO DO IMPOSTO DEVIDO

O valor da RMT obtido será a base de calculo para a aplicação dos seguintes percentuais: 20% INSS (patronal), 8% segurado, 3% RAT e 5,8% outras entidades. Total: 36,8%

**CONTRIBUIÇÃO DEVIDA POR AFERIÇÃO = RMT x 36,8% = R\$ 13.633,80 x 36,8% =**

**CONTRIBUIÇÃO DEVIDA POR AFERIÇÃO = R\$.5.017,24 (Casa Residencial)**

**CÁLCULO DO CUSTO GLOBAL (CGO) E DA REMUNERAÇÃO DE MÃO DE OBRA TOTAL (RMT) – Casa Residencial**

(Base legal: Art. 350, 351 IN 971/2009)

**4 – Viagens a Bebedouro para pegar a CND, e outras taxas, por exemplo de Habite-se e Certidões, estimando-se em um total de R\$ 200,00.**



5 – Averbação da construção – Casa Residencial no Cartório de Registro de Imóveis: devido o prédio avaliando enquadrar na faixa de padrão normal R- 1 (Padrão Normal – pavimento térreo com 3 dormitórios), e PIS o Custo do m2 segundo a tabela é de:  $(R\$.883,74/m^2 \times 46,56m^2) + (R\$.1.301,30/m^2 \times 98,66m^2) = R\$.41.146,93 + R\$.128.386,26 = R\$.169.533,19$ . Consultando a Tabela de Recolhimentos Referentes a Averbações fixados na parede da entrada do CRI Local, resulta em um recolhimento de R\$.436,17;

Total Aproximado dos Gastos para Regularização do Imóvel:  $R\$.1.500,00 + R\$.760,95 + R\$.5.017,24 + R\$.200,00 + R\$.436,17 = R\$.7.914,36$  aproximadamente ao valor, é estimado, podendo sofrer alterações;

Deduzindo o valor estimado do total dos gastos acima encontrado, o VI passa a ser o seguinte, nos diferentes casos, no valor de mercado médio, no valor de mercado mínimo:

$$VI_{\text{médio de mercado}} = R\$.179.488,94 - R\$.7.914,36$$

$VI_{\text{médio de mercado}} = R\$.171.574,58$  (Cento e Setenta e Um Mil, Quinhentos e Setenta e Quatro Reais e Cinquenta e Oito Centavos), para o valor de mercado médio, já deduzidos os custos para averbar a construção do imóvel.

$$VI_{\text{máximo de mercado}} = R\$.187.331,71 - R\$.7.914,36$$

$VI_{\text{máximo de mercado}} = R\$.179.417,35$  (Cento e Setenta e Nove Mil, Quatrocentos e Dezessete Reais e Trinta e Cinco Centavos), para o valor de mercado máximo, já deduzidos os custos para averbar a construção do imóvel.

$$VI_{\text{mínimo de mercado}} = R\$.171.646,16 - R\$.7.914,36$$

$VI_{\text{mínimo de mercado}} = R\$.163.731,80$  (Cento e Sessenta e Três Mil, Setecentos e Trinta e Um Reais e Oitenta Centavos), para o valor de mercado mínimo, já deduzidos os custos para averbar a construção do imóvel.

## RESUMO DOS RESULTADOS

### RESULTADO 1.1

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor médio de mercado para o imóvel, situado à Rua Sebastião de Souza Lima, nº.897, Centro, é de R\$.179.488,94 (Cento e Setenta e Nove Mil, Quatrocentos e Oitenta e Oito Reais e Noventa e Quatro Centavos).

### RESULTADO 1.2

(subtraindo o custo para averbar a área acrescida da construção existente)

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor médio de mercado para o imóvel, situado à Rua Sebastião de Souza Lima, nº.897, Centro, considerando que ainda a área construída não está toda averbada, e para averbá-la teria que desembolsar a quantia aproximada de R\$.7.914,36, deduzindo, passa a ser de R\$.171.574,58 (Cento e Setenta e Um Mil, Quinhentos e Setenta e Quatro Reais e

Cinquenta e Oito Centavos).

### RESULTADO 2.1

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor máximo de mercado para o imóvel, situado à Rua Sebastião de Souza Lima, nº.897, Centro, é de **RS.187.331,71 (Cento e Oitenta e Sete Mil, Trezentos e Trinta e Um Reais e Setenta e Um Centavos).**

### RESULTADO 2.2

**(subtraindo o custo para averbar a área acrescida da construção existente)**

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor máximo de mercado para o imóvel, situado à Rua Sebastião de Souza Lima, nº.897, Centro, considerando que ainda a área construída não está toda averbada, e para averbá-la teria que desembolsar a quantia aproximada de R\$.7.914,36, deduzindo, passa a ser de **RS.179.417,35 (Cento e Setenta e Nove Mil, Quatrocentos e Dezesseis Reais e Trinta e Cinco Centavos).**

### RESULTADO 3.1

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor mínimo de mercado para o imóvel, situado à Rua Sebastião de Souza Lima, nº.897, Centro, é de **RS.171.646,16 (Cento e Setenta e Um Mil, Seiscentos e Quarenta e Seis Reais e Dezesseis Centavos).**

### RESULTADO 3.2

**(subtraindo o custo para averbar a área acrescida da construção existente)**

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor mínimo de mercado para o imóvel, situado à Rua Sebastião de Souza Lima, nº.897, Centro, considerando que ainda a área construída não está toda averbada, e para averbá-la teria que desembolsar a quantia aproximada de R\$.7.914,36, deduzindo, passa a ser de **RS.163.731,80 (Cento e Sessenta e Três Mil, Setecentos e Trinta e Um Reais e Oitenta Centavos).**

## CONCLUSÃO

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

Com os desdobramentos do mercado imobiliário local, o que se presencia é que à prateleira está repleta de inúmeras ofertas e de pouca procura, com um investidor retraído, de olho no desenrolar da instabilidade da

Calvin

economia brasileira e do cenário político, do desemprego e da inflação. Vale lembrar ainda que o crédito imobiliário é de longo prazo e, com qualquer instabilidade as pessoas tendem a ser mais cautelosas e adiar a compra de um sonhado imóvel. Por esse mal estar que nos rodeia, que contamina a confiança das pessoas, faz com que as mesmas passem a se arriscar menos, mudando o foco, e até mesmo em abrir um novo negócio.

O valor encontrado para o imóvel em questão, destacado com grafia em azul escuro, supra mencionado, representa os valor do imóvel compatível ao mercado imobiliário local a partir da amostragem equilibrada e fiel do contexto urbano, porém, pelo cenário de retração tendencioso, recomendo adotar os valores de mercado mínimos encontrados supra, 3.1 e 3.2 destacado em grafia verde escuro, que se encontra dentro do intervalo de confiança de 80%.

LEITE CARLOS PALME  
Engenheiro Civil  
CREA 17.001.16.001

## 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, 24 de julho de 2017.



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