

LAUDO PERICIAL

PROCESSO:

CÍVEL, CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL; ASSUNTO PRINCIPAL: ESPÉCIES DE CONTRATOS (PROCESSO N.º 0001782-77.2015.8.26.0370, e DE ORDEM N.º 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 09* – da avaliação;
- Página 18* – memorial de cálculos para encontrar o valor do imóvel avaliando;
- Página 20* – resultado;
- Página 22* – encerramento.

*laudo*

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 Julião Arroyo, nº.202, Centro, de propriedade dos Executados. A vistoria ao imóvel ocorreu em 12 de dezembro de 2.017. 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.6.065

**UMA CASA** de tijolos e telhas, situada nesta cidade e comarca de **MONTE AZUL PAULISTA**, à **RUA JULIÃO ARROYO, Nº.202**, lote "B", do quarteirão nº.67, no Jardim Arroyo e seu respectivo **terreno foreiro**, sendo titular do **domínio direto** a **Fábrica do Patrimônio do Senhor Bom Jesus da Paróquia de Monte Azul Paulista**, que mede 10,00 metros de frente e de fundos, por 20,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pela frente com a Rua Julião Arroyo; do lado direito com o lote "C"; do lado esquerdo com o lote "A"; e, nos fundos com o lote "D";- **CADASTRADO NA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB Nº.067.371.-** Imóvel objeto da matrícula nº.6.065, 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 114,34 metros quadrados.

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 e muro.

O imóvel fica da maneira que segue discriminado:

Área do terreno: 200,00 m<sup>2</sup> (10,00m x 20,00m);

Área total construída aproximada: 114,34 m<sup>2</sup> (total).

O imóvel é constituído de um prédio residencial, enquadrando a construção com 114,34 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 R\$N, 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 1,54.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

### 3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R<sub>0</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>0</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	0,090	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	0,786	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	2,880
		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 de barro, com cobertura de telhas francesas e laje. As paredes em toda sua totalidade estão todas rebocadas e pintadas à base de látex internamente e externamente. As esquadrias de ferro e de madeira receberam pintura à base de verniz. O calçamento na área molhada do





Imóvel avaliando – Corpo Principal - Vista Frontal da Casa Residencial

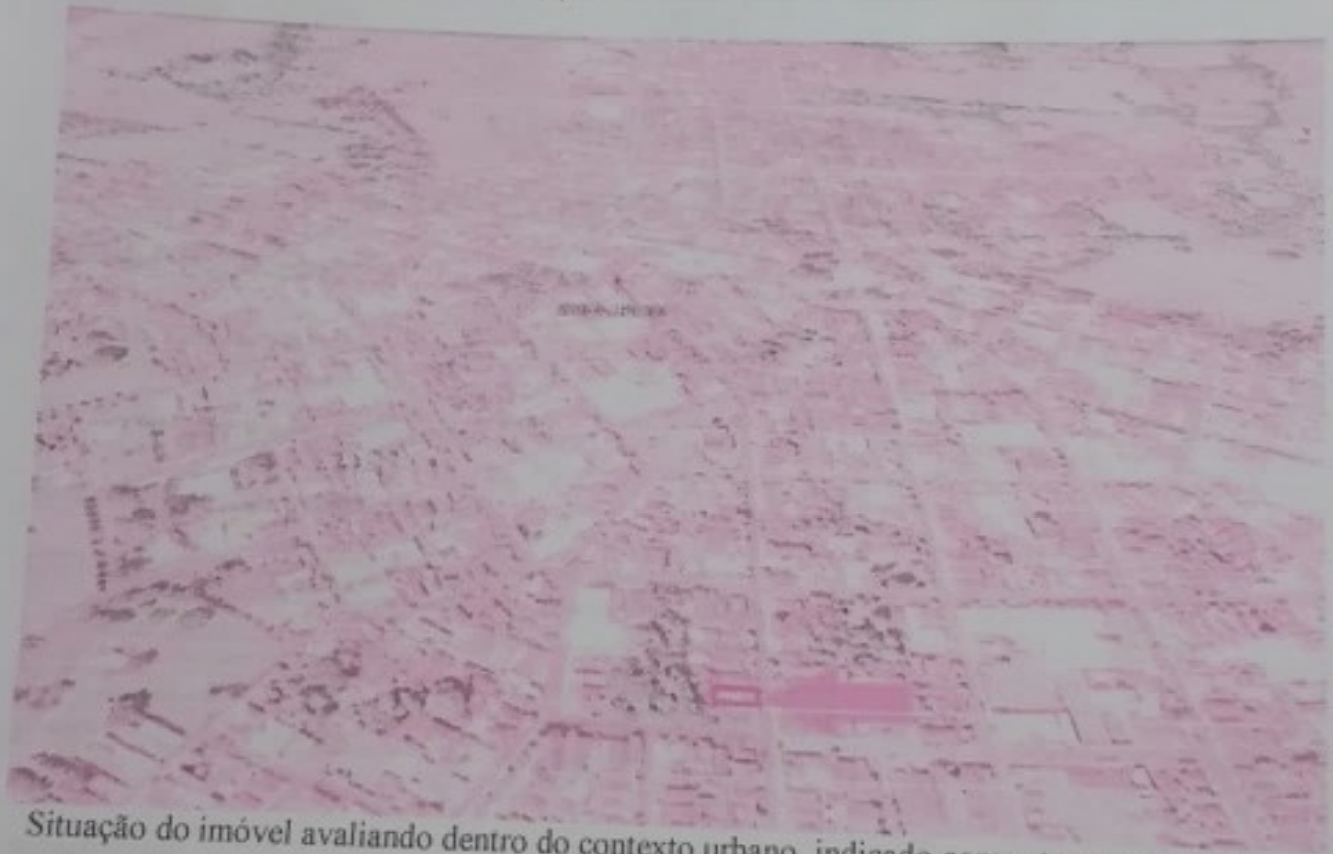


Imóvel avaliando – Corpo Principal - Vista dos fundos da Casa Residencial

*Handwritten signature or mark.*

Dormitório 2 (Área = 9,36m<sup>2</sup>; Perímetro = 12,24m): piso em cerâmica em bom estado, forro em madeira pinus com pintura verniz em bom estado, paredes com pintura à base de látex em bom estado, pé direito de 2,80 metros aproximadamente, vidro de correr de 2,00m x 1,00m em ferro cantoneiras e chapas sem grade de proteção, em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo 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 azul.

### DA AVALIAÇÃO

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

liu



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

**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
Coeficiente de correlação:	0.9365755 / 0.9482108
Coeficiente 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%

Qualidade do modelo de regressão:

F. A. L. W.

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:**

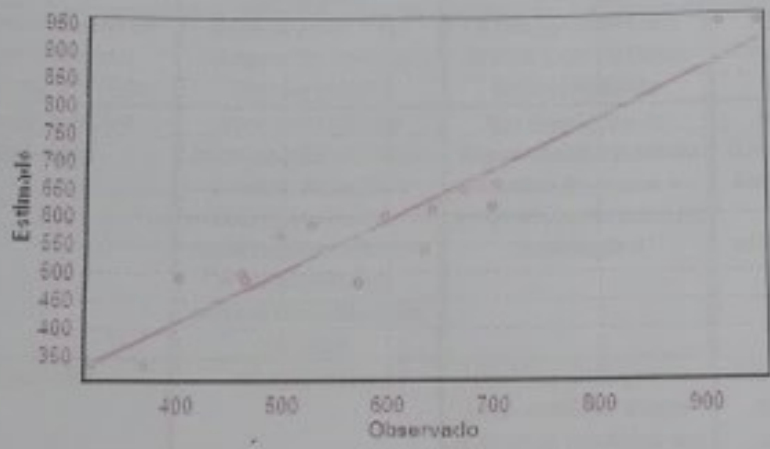
Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Padrão construtivo - CUB	-0.06	0.69
Evento	0.39	0.15
Valor unitário	-0.82	0.90

Correlações parciais para Padrão construtivo - CUB	Isoladas	Influência

Valor unitário	0.51	0.79
----------------	------	------

Correlações parciais para Evento	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.29	0.03

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear

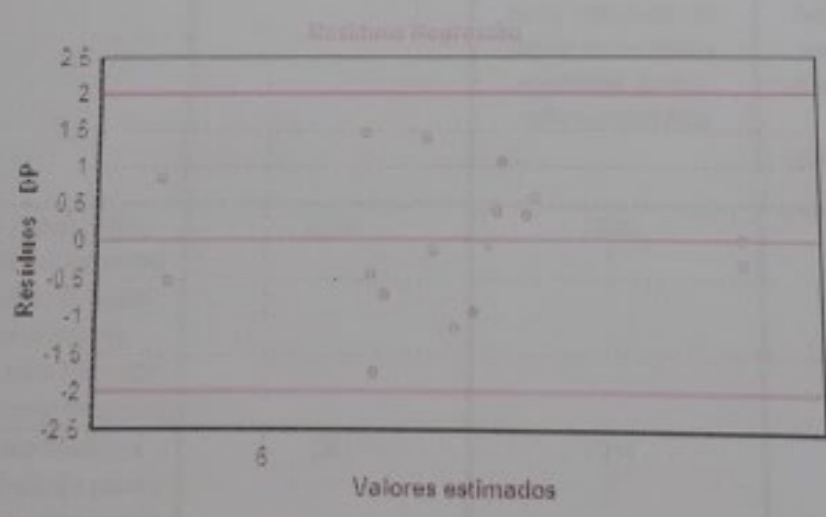




Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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	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	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	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

*Handwritten signature*

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	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	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	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

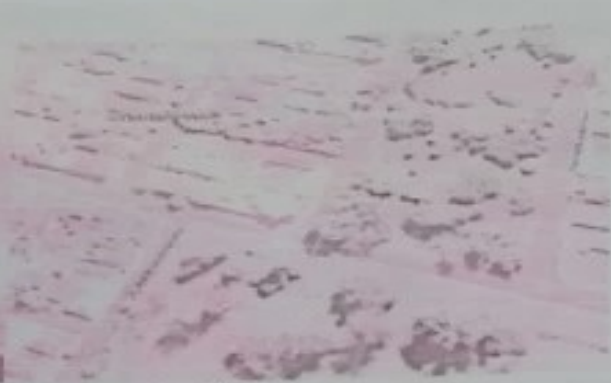
## Rua Izé Branco de Lima, nº33

D.	Enteço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do	Área total	Padrão c.	Evento	Valor unit.
1	Rua Izé Branco de Lima, nº...	Residência	Jardim Imeraty	Aparecido Guinon	17 99 62 9838	280,00	2,20	0	655,12
2	Rua São Pedro, s/nº	Residência	Centro	Aparecido Guinon	17 99 62 9838	250,00	2,40	1	525,00
3	Rua Maria B. Barato, 57	Residência	Residencial Pa...	Aparecido Guinon	17 99 62 9838	140,00	1,78	0	701,89
4	Rua Flaviano Feixoto, 278	Residência	Centro	Fernando Barbero	17 3361 2180	250,00	1,50	0	400,00
5	Rua Lourenço Gonçalves Eu...	Residência	Residencial Bar...	Adílio Imóveis	17 3361 3172	55,05	1,59	0	950,00
6	Rua Lourenço Gonçalves Eu...	Residência	Residencial Bar...	Adílio Imóveis	17 3361 3172	55,05	1,59	0	913,98
7	Praca Aurélio Branco, 78	Residência	Centro	Aparecido Guinon	17 99 62 9838	263,95	2,30	1	555,92
8	Rua Nabor Fausto David, 170	Residência	Jardim São Seb...	Jornal-Imobiliária...	17 3361 5577	188,99	1,63	1	484,78
9	Rua Manoel Fumeiro, 425	Residência	Jardim São Fran...	Jornal-Imobiliária G...	17 3361 5577	221,10	1,26	1	452,67
10	Rua Lourenço Gonçalves Eu...	Residência	Residencial Bar...	Jornal-Imobiliária G...	17 3361 5577	140,00	1,30	0	595,70
11	Rua Lourenço Gonçalves Eu...	Residência	Residencial Bar...	Jornal-Imobiliária G...	17 3361 5577	182,00	1,72	1	640,97
12	Rua Marconi, 425	Residência	Centro	Jornal-Imobiliária G...	17 3361 5577	141,48	1,67	0	671,05
13	Rua Abel Joaquim Conceição...	Residência	Residencial Bar...	Placa fixada na rua	17 99 21 0267	155,00	1,65	0	693,34
14	Rua Valdomiro Wohnath, 15...	Residência	Residencial Bar...	Aparecido Guinon	17 99 62 9838	328,00	2,10	0	453,23
15	Praca Newton Prado, 54	Residência	Centro	Jornal-Imobiliária G...	17 3361 5577	302,69	1,65	1	570,74
16	Rua Elzeu Donival Barato	Residência	Faussara	Jornal-Imobiliária G...	17 3361 5577	300,00	0,84	1	366,67
17	Rua Elzeu Donival Barato	Residência	Faussara	Anúncio no Muro	11 99335 1812	300,00	0,86	0	316,67



282

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



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

Handwritten signature or mark.



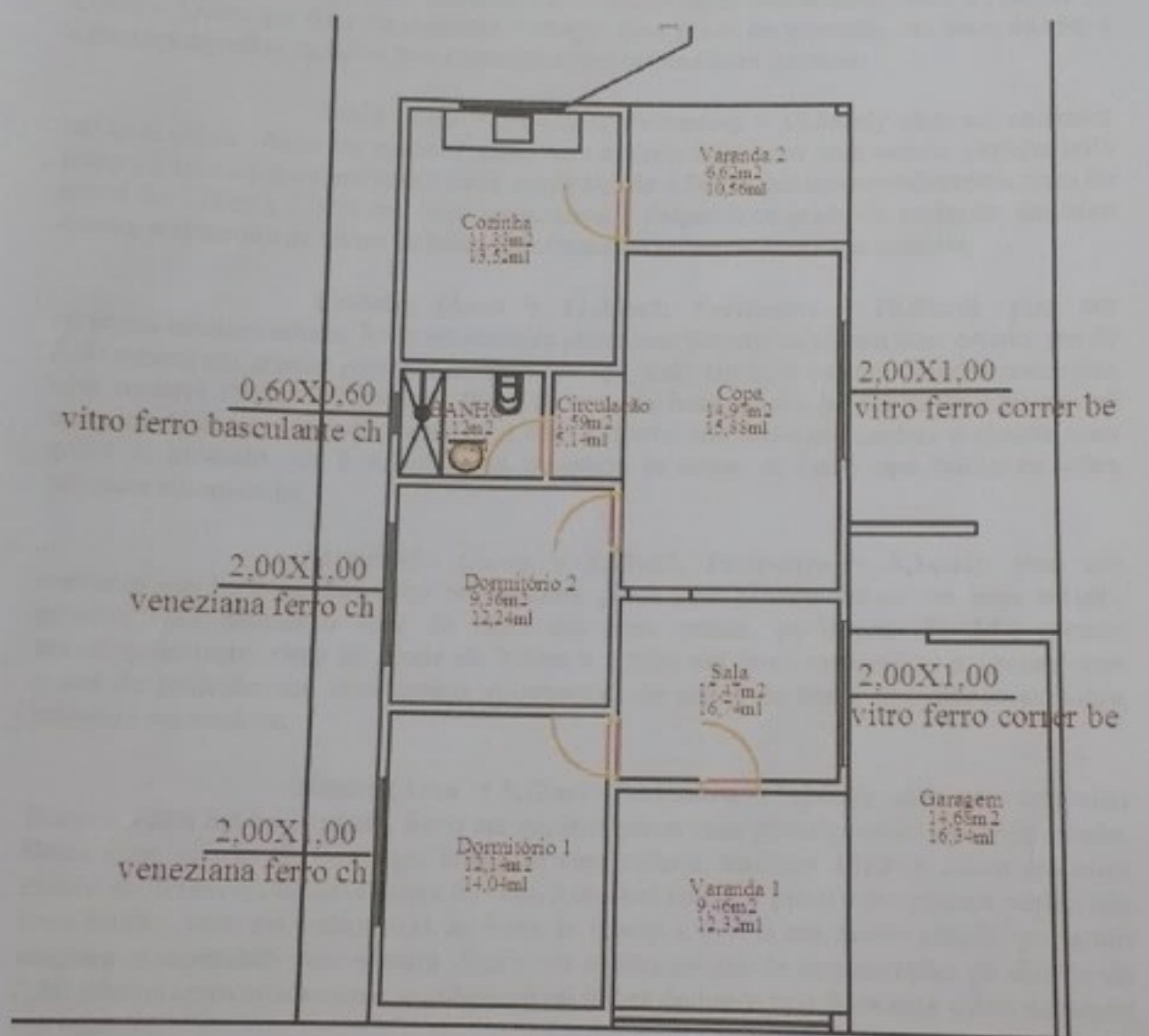
Imóvel avaliando – Corpo Secundário - Vista dos fundos da Casa Residencial

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



area construida de  $101,94m^2 + 12,40m^2 = 114,34m^2$   
 perimetro de  $45,12ml + 14,98ml = 60,10ml$

RUA JULIÃO ARROYO



### CORPO PRINCIPAL - TÉRREO

**Garagem (Área = 14,68m<sup>2</sup>; Perímetro = 16,34ml):** piso em cerâmica 20cm x 30cm decorado, em bom estado, forro em laje pré moldada com pintura à base de látex em bom estado, paredes em tijolos de barro assentados com argamassa constituída de barro, pintura nas paredes à base de látex em bom estado, pé direito de 2,90 metros aproximadamente, e sem cobertura de telhas;

**Varanda 1 (Área = 9,46m<sup>2</sup>; Perímetro = 12,32ml):** piso em cerâmica 20cm x 30cm decorado, em bom estado, forro em laje com pintura à base de látex em bom estado, paredes com pintura à base de látex em bom estado, pé direito de 2,50 metros aproximadamente, grade em metalon de 2,90m x 1,35m de altura, e cobertura de telhas de barro tipo francesas sobre estrutura em madeira;



**Sala (Área = 17,47m<sup>2</sup>; Perímetro = 16,74ml):** piso em cerâmica em bom estado, forro em madeira pinus com pintura verniz em bom estado, porta de entrada com uma folha de abrir em madeira almofadada em bom estado, paredes com pintura à base de látex em bom estado, pé direito de 2,80 metros aproximadamente, vitro de correr de 2,00m x 1,00m em ferro cantoneiras e chapas com grade de proteção, em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo francesas sobre estrutura em madeira;

**Copa (Área = 14,97m<sup>2</sup>; Perímetro = 15,88ml):** piso em cerâmica em bom estado, forro em madeira pinus com pintura verniz em bom estado, paredes com pintura à base de látex em bom estado, pé direito de 2,80 metros aproximadamente, vitro de correr de 2,00m x 1,00m em ferro cantoneiras e chapas com grade de proteção, em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo francesas sobre estrutura em madeira;

**Cozinha (Área = 11,33m<sup>2</sup>; Perímetro = 13,52ml):** piso em cerâmica em bom estado, forro em madeira pinus com pintura verniz em bom estado, pia de 2,00 metros em granito polido e armário em aço, tudo em bom estado, paredes revestidas com azulejos 15cm x 15 cm até a altura do teto, em bom estado, pé direito de 2,80 metros aproximadamente, vitro de correr de 2,00m x 1,00m em ferro cantoneiras e chapas com grade de proteção, em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo francesas sobre estrutura em madeira;

**Circulação (Área = 1,59m<sup>2</sup>; Perímetro = 5,14ml):** piso em cerâmica em bom estado, forro em madeira pinus com pintura verniz em bom estado, paredes com pintura à base de látex em bom estado, pé direito de 2,80 metros aproximadamente, vitro de correr de 2,00m x 1,00m em ferro cantoneiras e chapas com grade de proteção, em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo francesas sobre estrutura em madeira;

**Banho (Área = 3,12m<sup>2</sup>; Perímetro = 7,14ml):** piso em cerâmica 30cm x 30cm em bom estado, forro em madeira pinus com pintura verniz em bom estado. Bacia com válvula de descarga, lavatório com coluna, azulejos 15cm x 20cm em bom estado de conservação até a altura do teto, forro em madeira pinus com pintura verniz em bom estado, vitro em cantoneiras de ferro de 0,60m x 0,60m em médio estado, porta em madeira compensado com pintura verniz em médio estado de conservação, pé direito de 2,80 metros aproximadamente, e cobertura de telhas de barro tipo francesas sobre estrutura em madeira;

**Varanda 2 (Área = 6,62m<sup>2</sup>; Perímetro = 10,56ml):** piso em cerâmica 45cm x 45cm em bom estado, forro em madeira pinus com pintura verniz em bom estado, revestimentos cerâmicos nas paredes até a altura de 1,35 metros, paredes com pintura à base de látex em bom estado, pé direito de 2,29 metros aproximadamente, e cobertura de telhas de barro tipo francesas composta de duas águas sobre estrutura em madeira;

**Dormitório 1 (Área = 12,14m<sup>2</sup>; Perímetro = 14,04ml):** piso em cerâmica em bom estado, forro em madeira pinus com pintura verniz em bom estado, paredes com pintura à base de látex em bom estado, pé direito de 2,80 metros aproximadamente, vitro de correr de 2,00m x 1,00m em ferro cantoneiras e chapas sem grade de proteção, em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo francesas sobre estrutura em madeira;

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

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

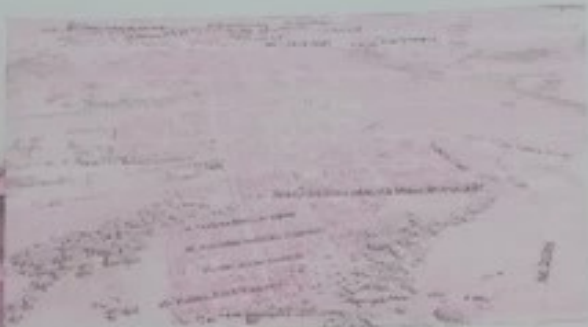


Casa residencial situada à Rua Nabor Fausto David, 170, Bairro Jardim São Sebastião;

M. P. M.



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 in the bottom right corner.





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



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

*Handwritten signature or name in blue ink.*

**MEMORIAL DE CÁLCULOS PARA ENCONTRAR O VALOR DO IMÓVEL  
 AVALIANDO SITUADO À RUA JULIÃO ARROYO, 202, CENTRO**



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
 www.ibape-sp.org.br

**3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R<sub>3</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>3</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	0,080	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,130	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,380	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,490	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	2,960
		1.2.8- Padrão Luxo			Acima de 2,89

**CALCULANDO O VALOR MÉDIO DO IMÓVEL**

Regressão Linear

<b>Valor Unitário</b>	
Mínimo (7,87%)	621,69
Médio	674,71
Máximo (8,54%)	732,32
<b>Valor Total</b>	
Mínimo	
Médio	
Máximo	
<b>Intervalo Predição</b>	
Mínimo	
Máximo	
Mínimo (16,12%)	565,96
Máximo (19,22%)	804,96
<b>Campo de Arbitrio</b>	
RL Mínimo	573,50
RL Máximo	775,92
<b>Parâmetros</b>	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
<b>Coefficientes</b>	
Correlação	1 - 0,9365

<b>Variável numérica</b>	
Área total	114,94
Padrão construtivo - CUB	1,54
Evento	1
<b>Variável texto</b>	
Endereço	Rua Julião Arroyo, 202
Complemento	Residencial
Bairro	Centro
Informante	Proprietário
Telefone do informante	
<b>Variáveis de habilidade</b>	

*[Handwritten signature]*

$$VC = ?$$

Cálculo do valor do terreno em questão:

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

$Cf$  = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

$Fe$  = frente efetiva = 10,00 m

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

$Pma$  = Profundidade máxima

$Pmi$  = Profundidade mínima

Sabe-se que:

Sendo  $V1 = R\$ 349,21 / m^2$ , fica como segue adiante:

$$Pe = 200,00 \text{ m}^2 / 10,00 \text{ m} = 20,00 \text{ m}$$

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

$$Vt = [(200,00 \text{ m}^2 * R\$ 349,21 / m^2) \times 1,00 \times 1,00 \times 1,090507733 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00]$$

$$Vt = R\$ 69.842,00 * 1,090507733$$

$$Vt = R\$ 76.163,24$$

$$VC = ?$$

$$\text{Área} = \text{construída } A = 114,34 \text{ m}^2.$$

$$R8N_{\text{MÉDIO}} \text{ CUB de mercado} = R\$ 674,71/m^2$$

$q$  = valor unitário;  $q$  é variável segundo o padrão da construção;  $q = 1,54$  (para toda a área de 114,34 m<sup>2</sup>, Residência de Padrão Médio).

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

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

Handwritten signature or mark.





nos termos do Artigo 511-A do CPC, foi distribuída no dia 20/07/2018, a Ação de Execução de Título Lítis Alínea Especial de Contratos, Processo Único nº:0001762 77.2015.8.24.0070, em que são partes: COOPERCITROS-COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ 16.206.75/0001-91 (executada) e OSMAR PEIXE, CPF 981.781.309-82 e MARI ANTUNES PEIXE, CPF 746.822.768-42 (executores). Cajo valor da causa é R\$106.305,37. Mto. Anal. Pto. 17/06/2017. O Oficial de Justiça (Tribunal de J. em. Macaetins) Empl. nº 3.78 R\$1.893,77 Total R\$1.893,77 R\$108.199,14. Tpo. Municipal R\$0,39 M. P. 00.150,64 Total R\$21,01.

Av-7-6065: Nos termos da Certidão de Penhora expedida em 26/05/2017, através do domínio eletrônico processado conforme disposto no parágrafo 4º do art. 856 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico em 14/04/2009, Protocolo Penhora Online:0000165706, Natureza do Processo: Execução Civil-nº de Orçamento 001 007-77.2015 8.24.0070. Data do Auto em termo: 10/08/2016, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Ofício Judicial desta comarca, protocolo nº 51.570, prot. 1-R, em 26/05/2017, reingressada em 05/06/2017, sendo como executada COOPERCITROS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ 16.206.751/0001-91 e como executados OSMAR PEIXE, CPF 981.781.309 82, MARI ANTUNES PEIXE, CPF 746.822.768 72, uma parte ideal de 16,66666% de sua propriedade do imóvel desta matrícula, sendo 8,33333% de propriedade de Osmar Peixe e 8,33333% de propriedade de Mari Antunes Peixe, em PENHORADA para garantia da dívida no valor de R\$76.146,77, todas nomeadas como fiéis depositários em execução. O Oficial de Justiça (Tribunal de J. em. Macaetins) Empl. nº 117, 30 R\$1.893,77 Total R\$22,04 R\$78.040,81. Tpo. Municipal R\$0,39 M. P. 00.150,64 Total R\$21,01.

Observação: Não foi feita a averbação em Cartório que a Usufrutuária Srta. Maria Angelina Cunha Antunes, faleceu há aproximadamente 3 anos atrás.

Portanto, a parte ideal penhorada de 16,66666% da nua-propriedade do imóvel desta matrícula n.6.065, corresponde ao valor de R\$.31.425,52 (Trinta e Um Mil, Quatrocentos e Vinte e Cinco Reais e Cinquenta e Dois Centavos).  
 Sendo, a parte ideal penhorada de 8,33333% da nua-propriedade de Osmar Peixe, corresponde ao valor de R\$.15.712,76 (Quinze Mil, Setecentos e Doze Reais e Setenta e Seis Centavos).  
 Sendo, a parte ideal penhorada de 8,33333% da nua-propriedade de Mari Antunes Peixe, corresponde ao valor de R\$.15.712,76 (Quinze Mil, Setecentos e Doze Reais e Setenta e Seis Centavos).

*Handwritten signature/initials*

**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*