

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS.

PROCESSO Nº: 1031032-62.2017.8.26.0114



10310326220178260114

LEONEL GOMES PEREIRA, engenheiro civil, mestre em engenharia civil, , CPF 794326896/20, RG M 5.307.320 SSP -MG, registrado junto ao CREA sob o nº 5060755266, membro titular do IBAPE Nº 2037, perito nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TITULOS EXTRAJUDICIAL** em que são interessados o Exequente **BANCO BRADESCO S/A** ante o(s) Executado(s) **JOSE HONORIO DE MIRA e OUTRO(S)**, vem respeitosamente, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	5
3. CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIADO	6
3.1. Localização	6
3.2. Características da região	7
3.3. Acessibilidade	9
3.4. Melhoramentos públicos	9
3.5. Terreno	9
3.6. Topografia	9
3.7. Benfeitoria	10
3.8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
4. REGISTRO FOTOGRÁFICO ELUCIDATIVO	13
5. AVALIAÇÃO	14
5.1. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO UTILIZADA	14
5.2. Fatores utilizados	15
5.2.1. Fator de Oferta	15
5.2.2. Fator de Área	15
5.2.3. Fator de Localização ou transposição	16
5.2.4. Fator de Acabamento	16
5.2.5. Fator de conservação	16
5.3. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE DADOS DE MERCADO	17
5.4. ANÁLISE E RESUMO	25
6. VALOR ENCONTRADO	31
7. QUESITOS	32
7.1. Quesitos do executado	32
8. ENCERRAMENTO	34

1. INTRODUÇÃO

O presente laudo visa avaliar o imóvel localizado a Rua José de Alencar nº 84 no centro da cidade de Campinas, estado de São Paulo.

O Autor ajuizou ação onde, na inicial, assevera que celebrou com os Executados em 22/12/2016, Instrumento Particular de Confissão de Dívidas e outras avenças no qual os Executados reconheceram e confessaram dever a quantia líquida e certa de R\$455.000,00(quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais).

Que concordou em receber a dívida renegociada pelo valor de R\$ 455.000,00(quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais) para ser pago com uma entrada de R\$11.000,00(onze mil reais) e o restante em 60(sessenta) parcelas, com vencimento da primeira parcela em 25/01/2017 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

Que, vencidas e cobradas as referidas parcelas deixaram de ser pagas a partir da vencida em 25/01/2017, importando o total do débito nesta data em R\$484.820,91(quatrocentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e vinte reais e noventa e um centavos).

E diante do exposto, entre outros, requer: (i) a citação dos Executado para pagamento da importância com as devidas correções, custas e acréscimos; (ii) a penhora eletrônica de ativos financeiros; (iii) a execução de todos os meios de prova admitidos em direito.

Em decisão as fls. 33 determinou-se a redistribuição da presente ação.

As fls. 36 determinou-se, entre outros, a citação dos Executados e as fls. 70, a penhora de 50% do imóvel descrito na matrícula 64.408 bem como do imóvel descrito na matrícula 156.595, ambas do 3º CRI de Campinas.

As fls. 87 o Exequente solicitou a exclusão da penhora do imóvel, matrícula 156.595.

As fls. 102 o Executado ofereceu réplica requerendo a impugnação à penhora do imóvel, matrícula 64.408.

Houve tréplica as fls. 135/139.

Em decisão do MM Juízo as fls. 146/148 foi rejeitada a impugnação ofertada pelo Executado.

Por fim em R. Decisão as fls. 210, foi o signatário honrado com sua nomeação para a avaliação do imóvel.

É o relato necessário.

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A visita ao imóvel, objeto da Lide, foi realizada no dia 29 de maio de 2019 às dez horas da manhã.

A visita foi acompanhada pela Sra. Fernanda Santos RG. 29.057.332-4.

Consoante os procedimentos técnicos para perícias do gênero o local, objeto da lide, foi minuciosamente vistoriado com observação, registro fotográfico, anotação e avaliação de suas características e condições físicas.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes na documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa-fé e são confiáveis.

A perícia não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas ou implícitas no exercício da função a que foi designado, e que estejam estabelecidas em leis, códigos e/ou regulamentos próprios.

Não foram efetuadas investigações específicas no que diz respeito a defeitos em documentações fornecidas a este signatário.

Não foi considerado, no imóvel objeto deste trabalho, qualquer tipo de restrições referentes a passivos ambientais, débitos de IPTU ou qualquer outro, exceto quando a informação estiver explícita no Laudo.

Declaro ainda que realizei todas as atividades deste trabalho com absoluta liberdade e isenção.

3. CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIADO

3.1. Localização

O imóvel está situado à Rua José de Alencar nº 84, no centro da cidade de Campinas, estado de São Paulo.

O quarteirão onde o imóvel está localizado é formado pelas ruas: Rua José de Alencar, Av. Aquidabã, Rua José Paulino e Rua Uruguaiana.

Para melhor localização, segue abaixo mapa com o posicionamento aproximado dos imóveis no quarteirão.



Figura 1 – Mapa de localização do lote.
Fonte: <https://maps.google.com.br/>

Na sequência também é apresentada a foto aérea da região com o posicionamento do imóvel.



Figura 2 – Vista aérea do local
 Fonte: <https://maps.google.com.br/>

3.2. Características da região

Situado no centro da cidade de Campinas, o imóvel está localizado em região com uso e ocupação mista, com excelente infraestrutura comercial e de serviços no entorno.

Próximo ao imóvel observa-se diversos comércios, hotéis, equipamentos públicos, agências bancárias entre outros.

De acordo com informações da Prefeitura Municipal de Campinas o imóvel está inserido no seguinte zoneamento: **ZM4** (ZONA MISTA 4) que conforme a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo do município pode ser definida como:

“zona residencial de alta densidade habitacional, com mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa e média incomodidade.”

As figs. 3 e 4 apresentam trechos do mapa de zoneamento da Prefeitura Municipal de Campinas, com informações de zoneamento referente ao imóvel.

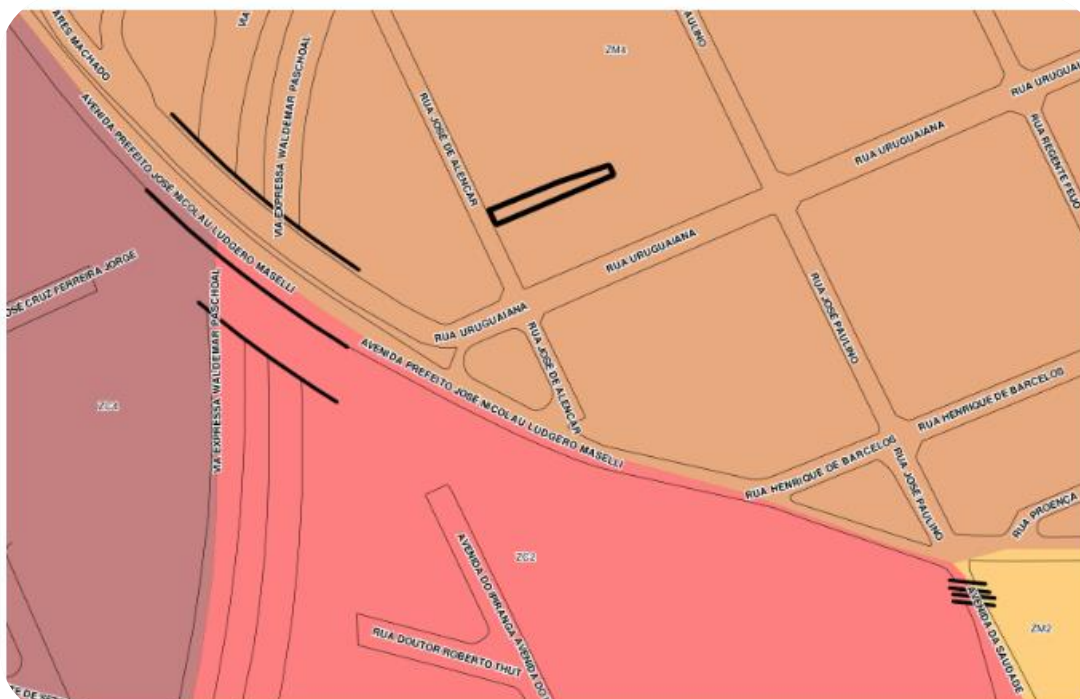


Figura 3 – Vista do lote sobre a área de abrangência da Zona ZM4.



Figura 4 – Vista aérea com contorno do lote.

3.3. **Acessibilidade**

O imóvel encontra-se próximo à Av. Aquidabã.

A região é servida por diversas linhas de ônibus.

Todas as vias de acesso ao local são pavimentadas.

3.4. **Melhoramentos públicos**

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, telefonia, iluminação pública e no próprio imóvel, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais, rede de esgoto, coleta de lixo etc.

3.5. **Terreno**

Conforme dados da matrícula do imóvel, registrado junto ao 3º CRI de Campinas sob o número 64408, trata-se de:

“...prédio e seu respectivo terreno localizados à rua José de Alencar nº 84, sendo que a casa contendo as seguintes acomodações: sala, copa, cozinha, área de serviço, circulação despejo, banheiro social, e dois dormitórios um com banheiro, com área construída de 96,70m²...”

A área total do terreno, conforme Instrumento Particular de Partilha amigável (fls. 166) é de 156m².

3.6. **Topografia**

A topografia natural do terreno pode ser considerada declive leve para os fundos.

3.7. Benfeitoria

Sobre o terreno encontra-se uma construção assobradada, com área averbada em matrícula.de 96,70m².

A frente do imóvel possui 4,65 metros.

A edificação possui as seguintes características construtivas:

Áreas Externas:

Paredes da fachada rebocada e com pintura látex.
Esquadrias de ferro, com porta de entrada principal de ferro

Áreas Internas:


Piso: Cerâmico;
Paredes: Pintura látex sobre reboco;
Teto: Pintura látex sobre laje rebocada;
Esquadrias: Janelas de ferro com portas de madeira;

Idade aparente	40 anos
Área construída	
Conforme matrícula e IPTU	96,70m ²
Existente estimada	
Terreo	140m ²
Superior	90m ²
Total estimada	230 m ²
Padrão construtivo conforme norma IBAPE SP	Classe – 1 - Residencial Grupo – 1.2 - Casa Padrão – 1.2.4 – Simples
Coefficiente de correção do CUB (R8N) conforme norma IBAPE SP	1,056
Conservação	(e) Necessitando de reparos simples;

Na sequência é apresentado o demonstrativo de lançamento do IPTU 2019 do imóvel.

23/07/2019

Cape Carnê

 Prefeitura Municipal de Campinas Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2019		Data: 23/07/2019 Hora: 16:22
Identificação do Imóvel		
Código Cartográfico: 3423.43.98.0286.01001 Tipo do Imóvel: Predial Código Anterior: 02-004488000 Localização: RUA JOSÉ DE ALENCAR, 84 / CENTRO Quarteirão/Quadra: 01124-*** Lote/Sublote: 023-		
Dados do Terreno		
Área do Terreno: 156,00 Valor do Metro 2: R\$ 1.049,87 / UFIC 297,7350 Fatores de Correção: 1 FG / FP / FV / FA / FB: Não / Não / Não / Não / Não FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Não / Não / Não Valor do Terreno: R\$ 163.780,21 / UFIC 46.446,6600 Frente: 4,65		
Dados Gerais da Edificação		
Fatores de Correção: 1 FV / FB: Não / Não FC / FL: Não / Não Área Total Construída: 96,70 Valor Total da Construção: R\$ 61.014,95 / UFIC 17.303,3140		
Dados da Edificação		
Área Construída: 96,70 Valor Metro 2 Construção: R\$ 921,13 / UFIC 261,2235 Ano de Depreciação: 1925 Fator de Depreciação: 0,685 Valor da Construção: R\$ 61.014,95 / UFIC 17.303,3140 Tipo Padrão Construção: RH-3-0		
Dados Tributários		
Exercício: 2019 Valor Venal do Imóvel: R\$ 224.795,16 / UFIC 63.749,9740 Alíquota: 0,6000% Valor do IPTU: R\$ 1.038,93 / UFIC 294,6318 Valor do IPTU com Limitado: R\$ 549,23 / UFIC 155,7570 Valor da Taxa de Lixo: R\$ 316,94 / UFIC 89,8827 Número de Parcelas: 11 Valor das Parcelas: R\$ 78,74 / UFIC 22,3309 Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto Isenção de Taxas: Motivo de Isenção de Taxas Imunidade: Motivos de Imunidade Dt. Vencimento 1ª Parcela: 08/02/2019		
(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Enclavado (FL) Fator Loteamento (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FB) Fator Bolsão (FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FA) Fator Área		

3.8. **DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

A região metropolitana de Campinas, importante polo do estado de São Paulo, segue a mesma tendência do mercado imobiliário nacional e encontra-se em fase de DESAQUECIMENTO.

Os elevados estoques de imóveis novos têm influenciado negativamente o mercado de imóveis usados, criando um cenário de competição em meio ao crescimento lento da economia do Brasil.

Devido a este fator existe uma GRANDE quantidade de imóveis à venda, semelhantes ao avaliando.

Este fator também é um indicativo de que a sua absorção pelo mercado pode ser considerada de LENTA a NORMAL.

Considerando os atributos dos imóveis a liquidez pode ser considerada como BAIXA a NORMAL.

4. REGISTRO FOTOGRÁFICO ELUCIDATIVO



Figura 5 – Numeração Predial do Imóvel.



Figura 6 – Vista da fachada do imóvel.

5. AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de mercado de um imóvel ou de aluguel para um imóvel. Para a realização da avaliação usualmente é adotada a metodologia Comparativa de Dados de Mercado, que é o valor que o imóvel seria comercializado ou alugado em um processo normal de compra e venda ou locação.

Para a avaliação do imóvel deste trabalho foram utilizados como referência os seguintes documentos:

- Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE / SP Versão 2011;
- ABNT NBR 14653/2011 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos);
- VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP - IBAPE / SP.

Devido as características de cada um dos imóveis serão utilizadas metodologias distintas.

5.1.METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO UTILIZADA

A metodologia selecionada e empregada para a avaliação do imóvel, matrícula 17506 foi o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.

O método comparativo de dados e mercado é aquele que define o valor do imóvel por meio da comparação deste com outros imóveis semelhantes ou assemelhados.

Na aplicação do método foi levado em consideração as características intrínsecas e extrínsecas de cada elemento.

As diversas condições foram adaptadas através de fórmulas próprias.

Considerou-se também conforme o caso, os fatores de localização, acabamento, conservação entre outros.

Os cálculos dos valores dos bens foram feitos pela seguinte expressão:

$$V_i = A_u * F_1 * (F(k))$$

Onde:

V_i = valor do imóvel expresso em R\$;

A_u = área útil do imóvel expressa em m^2 ;

V_u = valor básico unitário do imóvel, expressa em R\$/ m^2

$F_1... (k)$ = Fatores aplicados, adimensional

5.2. Fatores utilizados

5.2.1. Fator de Oferta

Este fator corrige a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) que deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.

Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Todos os demais fatores serão considerados após a aplicação do fator oferta.

5.2.2. Fator de Área

Corrige as diferenças entre a área da amostra e a área do imóvel avaliando.

Para aplicação do fator foi utilizada a seguinte expressão:

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{S_p}{S_a} \right)^t$$

Onde:

S_p = Área paradigma

Sa = Área do elemento comparativo
T = Fator de ajuste sendo que:
Para diferença de áreas <= 30% - t =0,25
Para diferença de áreas > 30% - t =0,125

5.2.3. Fator de Localização ou transposição

Corrige as diferenças entre a localização da amostra e a localização do imóvel avaliando. Para a aplicação do fator foi utilizado o índice fiscal dos imóveis publicado pela Prefeitura Municipal de Campinas.

Para aplicação do fator utilizou-se a seguinte expressão:

$$Fator\ Localiza\c{c}\tilde{a}o = \left(\frac{Indice\ fiscal\ do\ avaliando}{Indice\ fiscal\ da\ amostra} \right)$$

5.2.4. Fator de Acabamento

Corrige as diferenças entre o padrão de acabamento da amostra e o padrão de acabamento do imóvel avaliando.

$$Fator\ Acabamento = \left(\frac{Cub\ avaliando}{Cub\ amostra} \right)$$

5.2.5. Fator de conservação

Corrige as diferenças de conservação entre a amostra e o imóvel avaliando.

5.3. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE DADOS DE MERCADO

ELEMENTO COMPARATIVO nº 1					
Localização:	Centro		Data da Consulta:	22/07/2019	
Oferente:	Provectum Imóveis				
Fonte:	https://provectumimoveis.com.br/imovel/CA229364-casa-venda-centro-campinas-sp				
Área Construída:	180 m ²		Área Terreno:	120 m ²	
Dormitórios /Suites	5	Banheiros	4	Garagens	0
Descrição	Casa comercial tipo sobrado em avenida de grande fluxo de movimento do centro de Campinas. Na parte inferior 02 salas 01 dormitório, 02 banheiros, lavanderia. Na parte superior 03 dormitórios, sala, cozinha e banheiro social, nos fundos dependência com 01 dormitório, banheiro e lavanderia. Excelente imóvel dupla face (comercial/residencial). Documentação em ordem, estuda ofertas. Próximo a avenida Andrade Neves e rodovias de entrada e saída da cidade. Vale a pena conferir.				
Valor:	R\$ 550.000,00				

Fotos

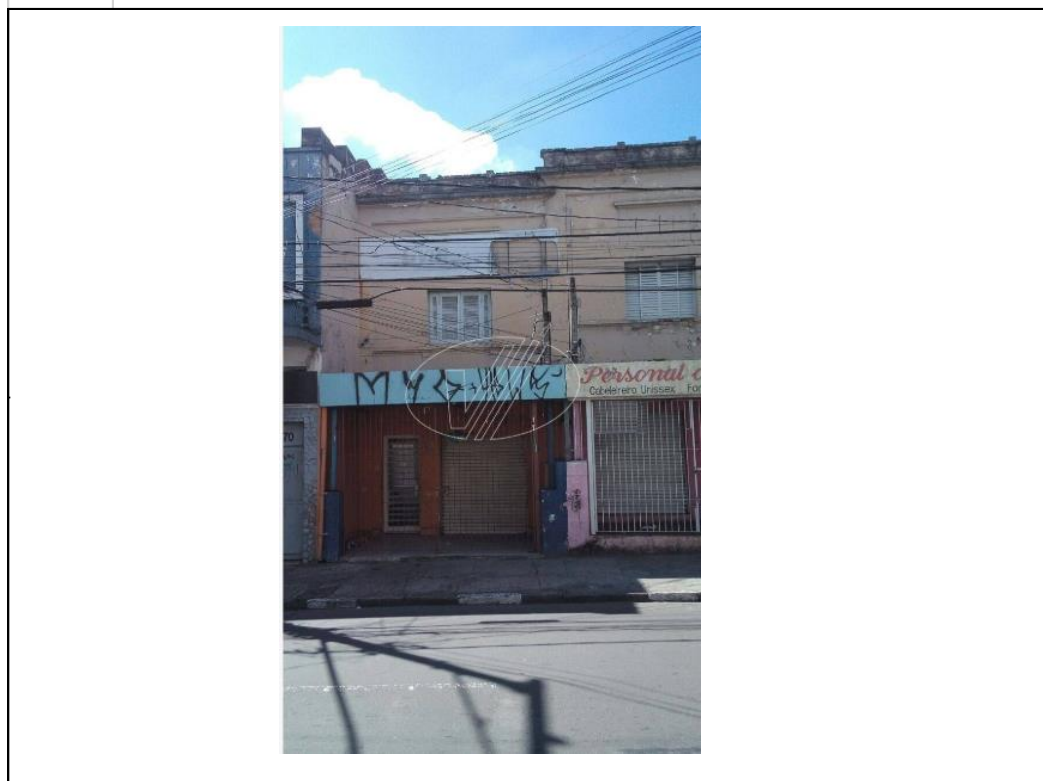


ELEMENTO COMPARATIVO nº 2					
Localização:	Centro		Data da Consulta:	22/07/2019	
Oferente:	Provectum Imóveis				
Fonte:	https://provectumimoveis.com.br/imovel/CA236112-venda-casa-centro-campinas-sp				
Área Construída:	148,5	m ²	Área Terreno:	184	m ²
Dormitórios /Suites	03/jan	Banheiros	2	Garagens	1
Descrição	Casa no centro da cidade, muito bem conservada, com pintura nova e de zoneamento 17, residencial ou comercial. Possui 3 dormitórios, sala de estar, copa, cozinha, banheiro social, quintal com lavanderia, banheiro de serviço e 1 vaga de garagem coberta.				
Valor:	R\$ 550.000,00				

Fotos



ELEMENTO COMPARATIVO nº 3					
Localização:	Centro			Data da Consulta:	22/07/2019
Oferente:	Provectum Imóveis				
Fonte:	https://provectumimoveis.com.br/imovel/CA226861-venda-casa-centro-campinas-sp				
Área Útil:	83 m ²		Área Terreno:	110 m ²	
Dormitórios /Suites	2	Banheiros	1	Garagens	0
Descrição	Casa tipo predinho comercial em rua de super movimento dia e noite, excelente localização para qualquer tipo de comercio, com 2 salas, banheiro, cozinha, região central proximo a avenida Campos Sales, documentação em ordem, estuda permuta com apartamento para renda ou chacara na região.				
Valor:	R\$ 500.000,00				
Fotos					



ELEMENTO COMPARATIVO nº 4				
Localização:	Centro		Data da Consulta:	22/07/2019
Oferente:	Provectum Imóveis			
Fonte:	https://provectumimoveis.com.br/imovel/CA263247-venda-casa-centro-campinas-sp			
Área Útil:	155	m ²	Área Terreno:	155 m ²
Dormitórios /Suites	1	Banheiros	1	Garagens 0
Descrição	Casa no centro, reformada com hidráulica, elétrica nova e telhado revisado, forro novo com 1 dormitório, 2 banheiros, 2 salas, cozinha, área de serviço e quintal verde no fundo. Pintura nova. No centro de Campinas próximo ao largo do Pará.			
Valor:	R\$ 490.000,00			

Fotos



ELEMENTO COMPARATIVO nº 5					
Localização:	Centro		Data da Consulta:	22/07/2019	
Oferente:	G2F Especialista em Imóveis				
Fonte:	https://www.g2f.com.br/imovel/casa-de-149-m-centro-campinas-a-venda-por-480000/CA3933-G2F				
Área Útil:	149	m ²	Área Terreno:	184	m ²
Dormitórios /Suites	3	Banheiros	2	Garagens	1
Descrição	Casa a venda, Centro. Oportunidade, ótima casa residencial / comercial no Centro de Campinas, próximo a região hoteleira (8 hotéis) e Av Aquidabã, Colégio Ave Maria, Praças e toda comodidade de comércio, saída fácil pra Rodovias SP 330 Anhanguera e SP 075 Santos Dumont. Moradia ou comércio, Com 3 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros, garagem e quintal.				
Valor:	R\$ 480.000,00				

Fotos



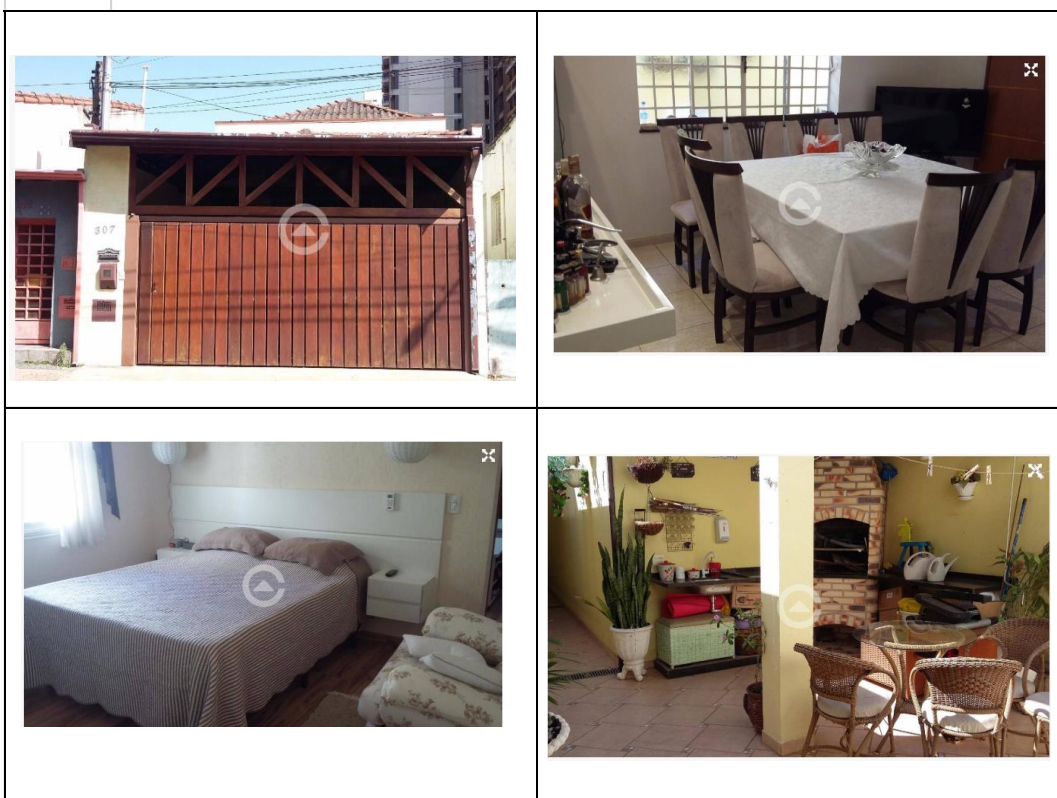
ELEMENTO COMPARATIVO nº 6					
Localização:	Centro			Data da Consulta:	22/07/2019
Oferente:	OFF Imóveis				
Fonte:	https://offimoveis.com.br/imovel/CA007369-comprar-casa-centro-campinas-sp				
Área Útil:	180 m ²		Área Terreno:	180 m ²	
Dormitórios /Suites	4	Banheiros	4	Garagens	4
Descrição	Recursos do imóvel: Cozinha Planejada, Armários, Banheiro de Empregada, Despensa, Lavanderia, Sala de Estar Ótimo imóvel comercial localizado no centro próximo a rodoviária de Campinas				
Valor:	R\$ 500.000,00				
Fotos					



ELEMENTO COMPARATIVO nº 7

Localização:	Centro	Data da Consulta:	29/07/2019
Oferente:	CRIAR IMOVEIS		
Fonte:	https://www.criarimoveis.com.br/imoveis/CA195852/comprar/casa/centro/campinas		
Área Útil:	169 m ²	Área Terreno:	169 m ²
Dormitórios /Suites	2	Banheiros	3
		Garagens	2
Descrição	Localização central. Ideal para quem busca praticidade, fácil acesso as rodovias e os mais diversos comércios. Casa modernizada, acabamentos de primeira, ambientes amplos. Excelente distribuição. Rico em armários		
Valor:	R\$ 550.000,00		

Fotos



ELEMENTO COMPARATIVO nº 8				
Localização:	Centro		Data da Consulta:	29/07/2019
Oferente:	Provectum Imóveis			
Fonte:	https://provectumimoveis.com.br/imovel/CA208043-casa-venda-centro-campinas-sp			
Área Útil:	140	m ²	Área Total:	190 m ²
Dormitórios /Suites	2	Banheiros	1	Garagens 0
Descrição	Ótima casa comercial / residencial no centro, bem localizada, a 100 metros do extra hipermercado, com 03 dormitórios, banheiro social, sala ampla 02 ambientes, copa, cozinha, quintal, ótima para escritório			
Valor:	R\$ 550.000,00			

Fotos



5.4. ANÁLISE E RESUMO

Foram aplicados os fatores de homogeneização nos elementos, e obtidos os valores unitários homogeneizados apresentados na tabela abaixo:

Numero de Ordem	Valor Anunciado	Área Construída (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Homogeneização					Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m ²)
				Oferta	Área	Localização	Acabamento	Conservação	
1	R\$ 550.000,00	180,00	R\$ 3.055,56	0,90	0,92	1,00	0,90	0,95	R\$ 2.163,15
2	R\$ 550.000,00	148,50	R\$ 3.703,70	0,90	0,93	1,00	0,90	0,95	R\$ 2.650,50
3	R\$ 500.000,00	83,00	R\$ 6.024,10	0,90	0,87	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.716,87
4	R\$ 490.000,00	155,00	R\$ 3.161,29	0,90	0,94	1,00	0,90	0,95	R\$ 2.286,66
5	R\$ 480.000,00	149,00	R\$ 3.221,48	0,90	0,93	1,00	0,90	0,95	R\$ 2.305,40
6	R\$ 500.000,00	180,00	R\$ 2.777,78	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.300,00
7	R\$ 550.000,00	169,00	R\$ 3.254,44	0,90	0,95	1,00	0,90	0,95	R\$ 2.379,08
8	R\$ 550.000,00	140,00	R\$ 3.928,57	0,90	0,93	1,00	0,90	0,95	R\$ 2.811,42

A Média aritmética simples (M) e a primeira média aritmética saneada (Ms) foram calculadas e seguem abaixo:

Média aritmética simples (M) =	R\$ 2.701,63/m²
Limite superior (+30%)	R\$ 3.512,12/m ²
Limite inferior (-30%)	R\$ 1.891,14/m ²

Verificou-se que o elemento 3 encontra-se acima do limite superior estabelecido.

O elemento foi eliminado e nova média foi calculada como segue.

Numero de Ordem	Valor Anunciado	Área Construída (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Homogeneização					Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m ²)
				Oferta	Área	Localização	Acabamento	Conservação	
1	R\$ 550.000,00	180,00	R\$ 3.055,56	0,90	0,92	1,00	0,90	0,95	R\$ 2.163,15
2	R\$ 550.000,00	148,50	R\$ 3.703,70	0,90	0,93	1,00	0,90	0,95	R\$ 2.650,50
4	R\$ 490.000,00	155,00	R\$ 3.161,29	0,90	0,94	1,00	0,90	0,95	R\$ 2.286,66
5	R\$ 480.000,00	149,00	R\$ 3.221,48	0,90	0,93	1,00	0,90	0,95	R\$ 2.305,40
6	R\$ 500.000,00	180,00	R\$ 2.777,78	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.300,00
7	R\$ 550.000,00	169,00	R\$ 3.254,44	0,90	0,95	1,00	0,90	0,95	R\$ 2.379,08
8	R\$ 550.000,00	140,00	R\$ 3.928,57	0,90	0,93	1,00	0,90	0,95	R\$ 2.811,42

A nova Média aritmética simples (M) e a média aritmética saneada (Ms) foram calculadas e seguem abaixo:

Média aritmética simples (M) =	R\$ 2.413,74/m²
Limite superior (+30%)	R\$ 3.137,87/m ²
Limite inferior (-30%)	R\$ 1.689,62/m ²

Verificou-se que todos os elementos estão dentro do limite estabelecido.

A memória de cálculo e os resultados obtidos na apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel, objeto desta avaliação, estão detalhados no relatório de análise apresentado na sequência.

1) Ident: 1031032-62-2017	Tipo: Laudo simplificado	Solicitante:
Lograd.: Rua José de Alencar		Nº: 84 Complemento:
Bairro: Centro	Cidade: Campinas	Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	V.Hom.(R\$/m2)
1	550.000,00	180,00	3.055,56	0,90	0,92	1,00	0,90	0,95	2.163,15
2	550.000,00	148,50	3.703,70	0,90	0,93	1,00	0,90	0,95	2.650,50
3	490.000,00	155,00	3.161,29	0,90	0,94	1,00	0,90	0,95	2.286,66
4	480.000,00	149,00	3.221,48	0,90	0,93	1,00	0,90	0,95	2.305,40
5	500.000,00	180,00	2.777,78	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	2.300,00
6	550.000,00	169,00	3.254,44	0,90	0,95	1,00	0,90	0,95	2.379,08
7	550.000,00	140,00	3.928,57	0,90	0,93	1,00	0,90	0,95	2.811,42

F1: Oferta

F2: Área

F3: Localização

F4: Acesso

F5: Conservação

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	7
Grau de liberdade (Ud):	6
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	2.163,15
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	2.811,42
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	16.896,21
Amplitude total (R\$/m2):	648,27
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	162,07
Média aritmética (R\$/m2):	2.413,74
Mediana (R\$/m2):	2.305,40
Desvio médio (R\$/m2):	181,267357
Desvio padrão (R\$/m2):	230,589310
Variância (R\$/m2) ^ 2:	53.171,429767

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,80

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0868

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,7246

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 9,55

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N^o de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N^o de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,44

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m²) = 2.288,24

Estimativa de tendência central (R\$/m²) = 2.413,74

Ls = Limite superior unitário (R\$/m²) = 2.539,25

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,20

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,20

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 1

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

L_{Ai} = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m²) = 2.051,68

Estimativa de tendência central (R\$/m²) = 2.413,74

L_{As} = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m²) = 2.775,81

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m²)

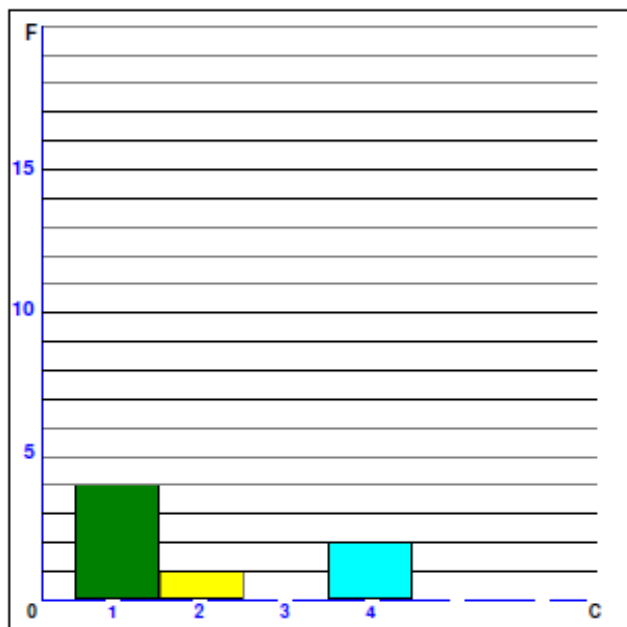
Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) =230,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 2.413,74

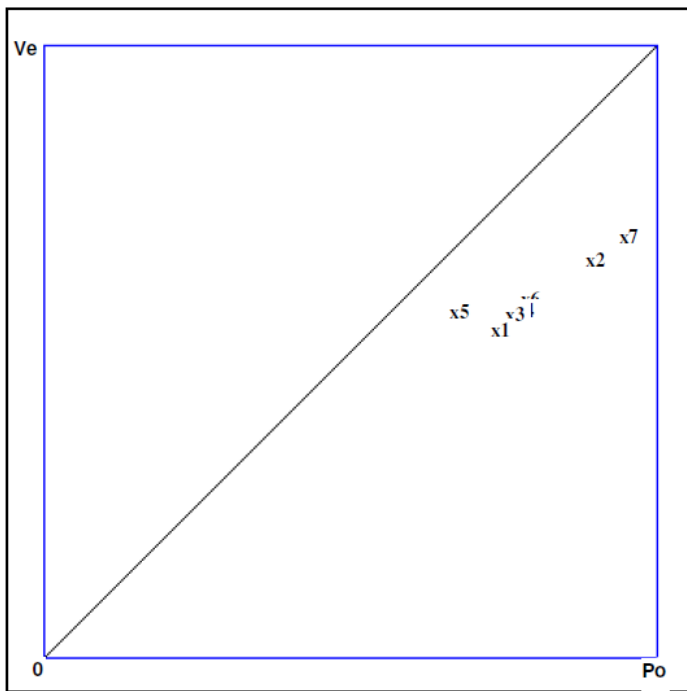
VALOR TOTAL (R\$) = 555.160,20

A) HISTOGRAMA - (N^o de Classes (c) x Frequência (F))



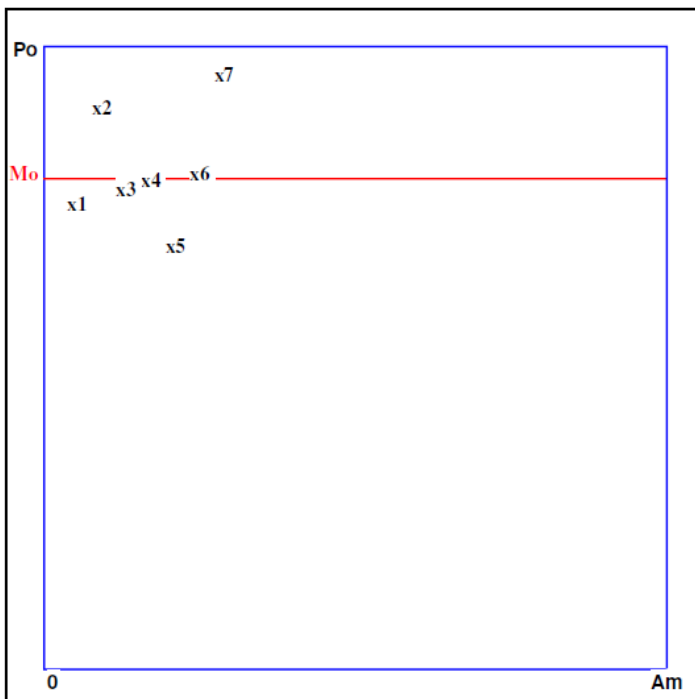
Classe	INTERVALO		Freq.
	De: _____	Até _____	
1	2.163,15	2.325,22	4
2	2.325,22	2.487,29	1
3	2.487,29	2.649,35	0
4	2.649,35	2.811,42	2

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	3.055,56	2.163,15	0,71
2 -	3.703,70	2.650,50	0,72
3 -	3.161,29	2.286,66	0,72
4 -	3.221,48	2.305,40	0,72
5 -	2.777,78	2.300,00	0,83
6 -	3.254,44	2.379,08	0,73
7 -	3.928,57	2.811,42	0,72

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



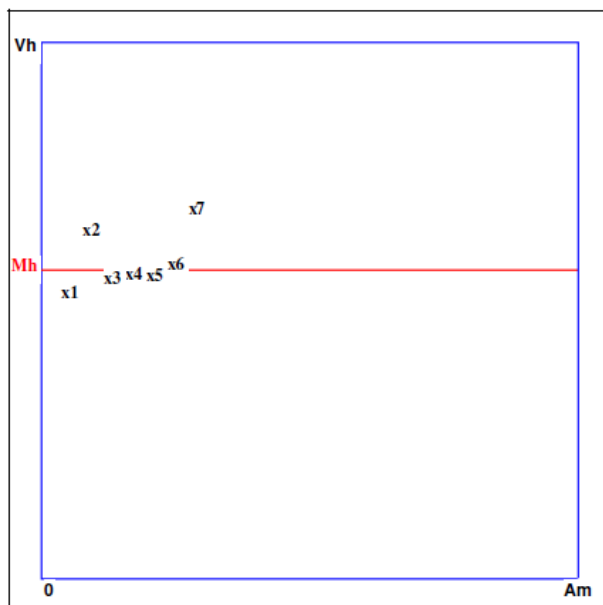
Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 3.300,40

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	3.055,56	244,846	7,42
2 -	3.703,70	403,302	12,22
3 -	3.161,29	139,112	4,21
4 -	3.221,48	78,925	2,39
5 -	2.777,78	522,624	15,84
6 -	3.254,44	45,964	1,39
7 -	3.928,57	628,170	19,03

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 2.413,74

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	2.163,15	250,594	10,38
2 -	2.650,50	236,756	9,81
3 -	2.286,66	127,088	5,27
4 -	2.305,40	108,342	4,49
5 -	2.300,00	113,744	4,71
6 -	2.379,08	34,668	1,44
7 -	2.811,42	397,679	16,48

6. VALOR ENCONTRADO

Após a realização dos estudos e aplicação da metodologia proposta tem-se que o valor do imóvel avaliado é de:

Valor = R\$ 555.160,20
 (Quinhentos e cinquenta e cinco mil, cento e sessenta reais e vinte centavos)
 Válido para o mês de julho de 2019.

Valor correspondente a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel:

Valor correspondente a 50% de fração ideal do imóvel
= R\$ 277.580,10
 (Duzentos e setenta e sete mil, quinhentos e oitenta reais e dez centavos)
 Válido para o mês de julho de 2019.

7. QUESITOS

7.1. Quesitos do executado

QUESITO 1: Queira o Sr. Perito descrever, pormenorizadamente, o imóvel objeto da presente ação, indicando suas metragens, a localização, topografia do terreno e demais características que possam interessar ao perfeito esclarecimento da causa.

R.: Para resposta ao quesito vide item 3 retro.

QUESITO 2: Queira o Sr. Perito informar se foram realizadas benfeitorias no imóvel.

R.: Para resposta ao quesito vide item 3 retro.

QUESITO 3: Em caso positivo, descrevê-las pormenorizadamente. Tais benfeitorias estão inscritas na escritura definitiva do respectivo imóvel?

R.: Para resposta ao quesito vide item 3 retro.

QUESITO 4: Qual é a percentagem de valorização do imóvel nos últimos 12 meses ? E qual o valor de venda e locação dos imóveis comerciais ofertados aos arredores?

R.: O percentual de valorização bom como valor de locação não são objeto de apuração do Laudo de Avaliação. Já os valores de imóveis comerciais semelhantes ao imóvel avaliando pode ser encontrado no item 5.2 retro.

QUESITO 5: Qual a classificação da localização do imóvel ? Qual o tráfego de veículos e pedestres nas proximidades do imóvel?

R.: Para resposta ao quesito vide item 3 retro.

QUESITO 6: Avaliar o imóvel pelo método comparativo indicando o conjunto de dados tomados, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

R.: O método de avaliação utilizado encontra-se descrito no item 5 retro.

QUESITO 7 : Considerando que o mercado imobiliário é de concorrência imperfeita, avaliar o imóvel pelo método comparativo do custo de reprodução, método de renda, residual e involutivo (econômico financeiro) de forma a se encontrar uma faixa de preço razoável dentro da qual estará o valor mais provável para o imóvel em questão.

R.: O método de avaliação utilizado encontra-se descrito no item 5 retro.

QUESITO 8 : Informe o Sr. Perito:

a) as permissões legais para uso do imóvel;

R.: Para resposta ao quesito vide item 3 retro.

b) a capacidade interna do bem;

R.: Não há elementos para resposta ao quesito.

c) a infra estrutura comunitária do local do imóvel;

R.: Para resposta ao quesito vide item 3 retro.

d) a demanda de mercado na região;

R.: Para resposta ao quesito vide item 3 retro.

e) a capacidade do imóvel de suportar investimentos;

R.: Não há elementos para resposta ao quesito.

f) o uso do imóvel que resulte no aproveitamento eficiente;

R.: Não há elementos para resposta ao quesito.

g) o local apresenta uso predominante comercial, industrial ou residencial?

R.: Para resposta ao quesito vide item 3 retro.

h) o imóvel possui área que possa ser utilizada como estacionamento?

R.: Negativa é a resposta.

QUESITO 9 : Qual o grau de fundamentação e precisão obtido na avaliação do bem preconizado na NBR de avaliação de imóveis?

R.: Grau de fundamentação nível 1.

QUESITO 10 : Qual o valor de mercado do imóvel **para venda e locação** ?

R.: Quanto ao valor do imóvel vide item 6 retro, quanto ao valor de locação não é objeto deste trabalho.

QUESITO 11 : Qual o valor do ponto comercial do imóvel **para venda e locação** ?

R.: Não há elementos para resposta ao quesito.

8. ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo de Avaliação, digitado em 34(trinta e quatro) páginas, convertidas em arquivo digital, sendo a última datada e assinada por este signatário.

Campinas, 29 de julho de 2019.


Leonel Gomes Pereira
Engenheiro Civil
Mestre em Engenharia Civil
Perito Judicial
CREA 5060755266
MEMBRO TITULAR DO IBAPE Nº 2037
