

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

PREFÁCIO

Conforme a Lei 5194/1966, a Resolução nº 218 do CONFEA fixa as atribuições profissionais do engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo nas diversas modalidades e, conforme a Resolução nº 345 do CONFEA, são de atribuição privativa dos engenheiros em suas diversas especialidades, dos arquitetos, dos engenheiros agrônomos, dos geólogos, dos geógrafos e dos meteorologistas, registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, as atividades de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, laudo e parecer técnico Artigo 145 do Código de Processo Civil (CPC) Estabelece que os peritos serão escolhidos entre os profissionais de nível universitário devidamente inscritos no órgão de classe competente AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CAMPO DE TRABALHO E ASPECTOS LEGAIS.

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) - A ART é a maneira pela qual são registrados os contratos, escritos e verbais, bem como os desempenhos de cargos e funções técnicas - Criada pela Lei 6496/1977 e regulamentada pela Lei 307 do CONFEA - Preenchimento de um formulário padrão fornecido pelo CREA, onde o profissional declara os dados principais do serviço a ser executado e do contrato firmado entre o profissional e o cliente, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam de atribuição dessas profissões.

1-INTRODUÇÃO

Na década de 50 surgem as primeiras normas de avaliação de imóveis organizadas por entidades públicas e institutos voltados para a engenharia de avaliações.

O primeiro anteprojeto de normas da ABNT data de 1957. Sucedem-se outros, de grande importância, elaborados por institutos que atuam no ramo, mas o assunto ganha relevância na época do grande surto de desapropriações da década de 60, com estudos feitos por comissões de profissionais dedicados a perícias e avaliações judiciais. Outros trabalhos são desenvolvidos com a mesma finalidade nos anos 70.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Em 1977 surge a primeira norma brasileira para avaliação de imóveis urbanos, a NBR 5676 (NB-502) da ABNT, cuja principal novidade é o estabelecimento de níveis de precisão para as avaliações. Nessa época a ABNT começa a produzir outras normas para avaliações, com a seguinte tipologia: imóveis rurais; unidades padronizadas; máquinas, equipamentos e complexos industriais; glebas urbanizáveis.

Revista em 1989, a norma brasileira para avaliação de imóveis urbanos é registrada no INMETRO como NBR 5676. Nessa oportunidade os níveis de precisão são transformados em níveis de rigor. Segue-se a ela a norma para avaliação de servidões. Paralelamente, alguns institutos, com base na NBR 5676, produzem normas específicas com níveis maiores de detalhamento e respeitando as características de cada região.

A avaliação de um imóvel é etapa fundamental no processo de caracterização do valor. Trata-se de um documento emitido para fins judiciais, garantias bancárias, inventários e partilhas, desapropriações e outros, feito por um perito graduado em engenharia a Lei no 5.194/66 e o artigo 145 do Código de Processo Civil (CPC), que diz ser necessário o diploma universitário para o avaliador, estabelecendo os critérios estabelecidos pela ABNT. É desta avaliação que sairá o preço do imóvel. A avaliação de um imóvel precisa ser feita com cautela e profissionalismo. Somente um especialista saberá avaliar com precisão e imparcialidade. Existem diversos fatores que precisam ser analisados para precificar uma propriedade. O técnico saberá examinar e avaliar os fatores que determinam as condições de um imóvel. Além da infraestrutura, a localização também é fator crucial.

É preciso avaliar as condições da rua: iluminação, asfalto, energia elétrica e distribuição de gás. O comércio, vias de acesso, possibilidade de transportes, opções de lazer e segurança são elementos que valorizam o patrimônio. O tipo (plano, desnível, com declive) e formato do terreno também são pontos estudados.

Para emitir um laudo de avaliação de imóvel é fundamental tomar como base a norma NBR 14.653. A Associação Brasileira de Normas Técnicas define os critérios para nortear todo o processo de avaliação – sua aplicação é obrigatória em todos documentos que definem o valor de bens, de seu produto ou direitos sobre os mesmos.

Os critérios da ABNT são estabelecidos em partes. Cada parte detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para cada categoria de imóvel. Entre as regras para avaliação, estão: classificação da sua natureza; definição da metodologia básica; especificação das avaliações; requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação, além de metodologias, parâmetros e padrões que devem ser considerados nos

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

laudos e pareceres de avaliação de imóveis que indicam os procedimentos específicos para cada tipo de bem a ser avaliado.

Para se buscar um valor real de imóvel, deve-se recorrer a uma avaliação que deve ser de caráter técnico. Várias maneiras conduzem a esse caminho, e a forma mais adequado é através um profissional capacitado tecnicamente que siga as metodologias além de utilizar sua experiência e dados do mercado imobiliário que seguramente é quem parametriza a realidade.

É extremamente essencial que esse profissional seja capacitado para realizar as comparações dos imóveis semelhantes ao avaliado de modo a analisar seus dados e chegar a métricas que sirvam de base para realizar a avaliação.

A avaliação de bens é primordial para que se tenha a certeza do real valor de uma propriedade antes de negocia-la ou servir de parâmetro em decisões.

2-OBJETO DA PERÍCIA TÉCNICA

O presente Laudo Pericial tem por objetivo determinar o JUSTO VALOR DE MERCADO do imóvel referenciado conforme matrícula 71956 ficha 1 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá em 13/11/1991, onde é descrito : Lote nº 10, da Quadra 06 do Loteamento Jardim Pernambuco II fls. 185 do Processo e IPTU que consta como 3-1384-010-000 emitido em 02/07/19 onde confirma a área do terreno em 360,00 m2 e área edificada de 285,16 m2, conforme descrição detalhada a seguir.

3-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL “SUB-JUDICE”

O imóvel em epígrafe trata-se de uma residência padrão construída em lote 10 do Jardim Pernambuco II no município do Guarujá em um terreno de 12m x 30m um total de 360,00 m2, onde foi edificada uma residência assobradada de 285,16 m2 de área construída conforme descrição do IPTU Municipal.

Em visita técnica realizada in loco, este perito judicial pode constatar que o Imóvel, segundo a NBR 12.721/2006 item 8.2 Projetos Padrão tabela 1 é classificado como como Residência Unifamiliar – R1-A – Residência Padrão Alto.

4-CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

A Norma ABNT descreve a Residência de Padrão Alto em uma residência composta de mínimo “4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

social, sala de jantar, sala de estar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel)”. Trata-se de uma residência assobradada que ocupa 79,21% da área do terreno. Uma construção Padrão Alto com térreo mais um pavimento, onde possui 4 dormitórios na parte superior da edificação com 2 suítes, e parte inferior instalações completas com cozinha, área de serviço completa, sala de jantar, lavabo, sala de estar, e quarto de empregada com suíte, além de varanda coberta para abrigo de um carro, e piscina nos fundos da residência.

O telhado foi construído em basicamente duas águas com telhas colonial. Possui um solário de circulação e ventilação e duas varandas nos quartos, sendo um na frente da residência e outro na parte dos fundos da residência.

O terreno é plano e foi aterrado acima do nível da rua. Possui 12 metros de frente e 30 metros de profundidade perfazendo uma área total de 360,00 m².



5-MELHORAMENTOS NO ENTORNO

O imóvel periciado está localizado dentro de um condomínio particular cercado por muros de divisa, com ruas calçadas e arborizadas, seguindo o projeto paisagístico do projeto, com

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

serviço de vigilância 24 horas com ronda, portaria 24 horas, sistema de controle de acesso e monitoramento por câmeras 24 horas, estrada SP 061 Guarujá-Bertioga Av. Marjory da Silva Prado, 2605 - Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá – SP.

É servido dos seguintes melhoramentos públicos:

Rede de água, Rede coletora de Esgoto, Recolhimento de lixo, Coleta seletiva, Rede elétrica fornecendo a Tensão Nominal de 220V + T, Sistema Telefônico, Internet, Vias pavimentadas, calçadas e meio fio em bom estado de conservação, próximo à praia de Pernambuco no Guarujá, próximo ao shopping Jequití e ao Sofitel Guarujá Jequitimar



6-METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

6.1-CONSIDERAÇÕES GERAIS

Em primeiro lugar como regra geral, o avaliador terá que verificar a fim a que se destina o estudo, em conformidade ao item 7 da NBR 14.653-2:2011 e o item 8.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011. E é translucido o objeto quanto ao atendimento a solicitação judicial desta lide.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos temporais que influenciam, em cada momento, no resultado do imóvel, até mesmo simplesmente justificado pela depreciação e ações temporais que não param e influenciam sim no resultado da avaliação, convindo sempre que possível, não nos alertamos a um único aspecto, e pelo contrário considerar um MIX, de fatores com o principal objetivo de tocar no limite da assíntota mais próximo ao real.

6.2-CRITÉRIOS DE ELABORAÇÃO

Esta avaliação foi elaborada segundo a Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Lei Federal Nº8.245/91.

O critério geral empregado foi o de avaliar os imóveis, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto aqueles mencionados no decorrer do presente trabalho.

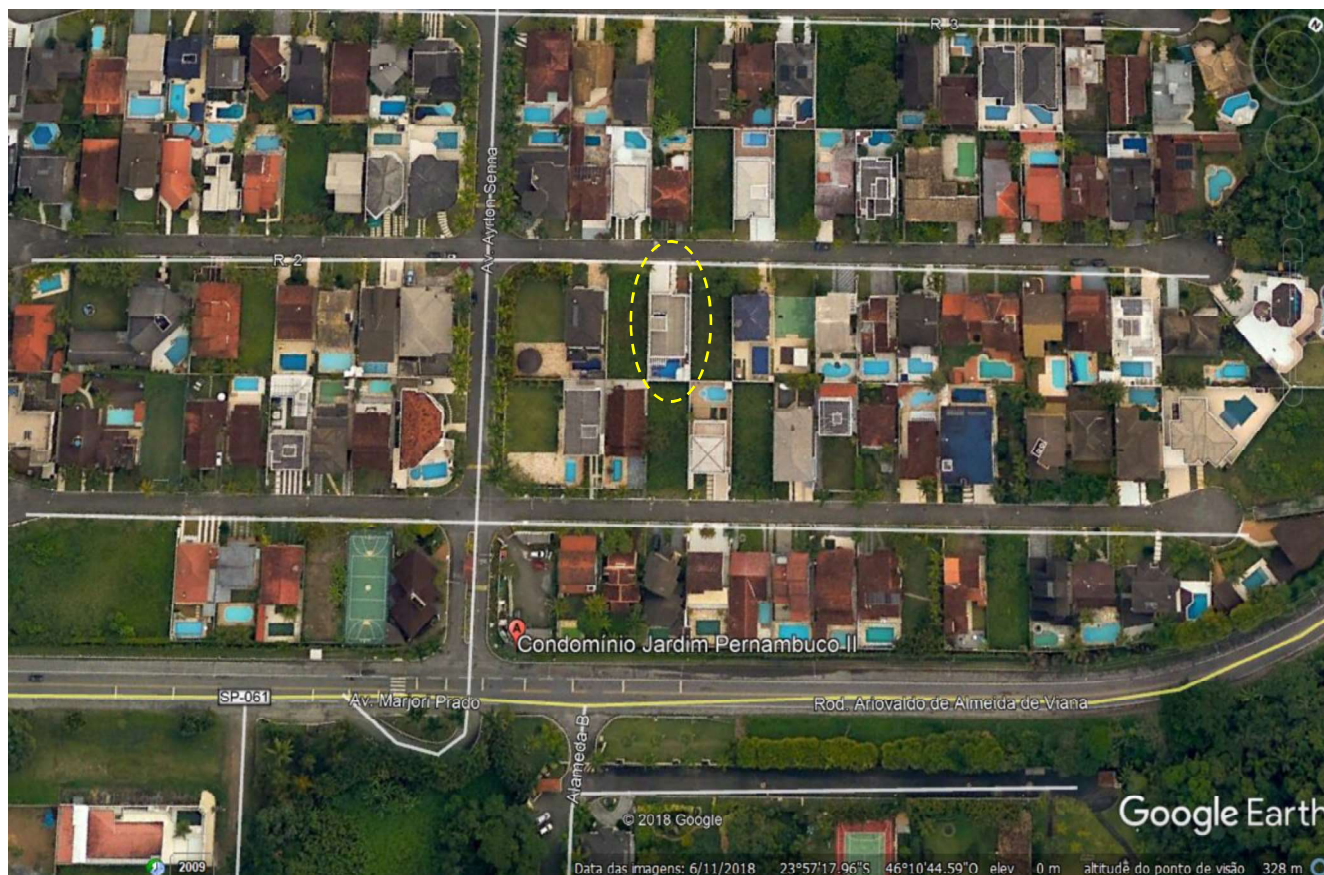
7-IDENTIFICAÇÃO

Imóvel residência assobrada térrea, localizado à R. MONCEY FURTADO DE ALENCAR nº 264 JD.PERNAMBUCO 2 , LOTE 10- sob Lançamento 3-1384-010-000, possui área do terreno 360,00 m² e área construída 285,16 m², possuindo sala de estar, cozinha, sala de jantar, varanda, lavabo, lavanderia, e 1 quarto de empregada na parte inferior do imóvel e 4 dormitórios sendo 2 com suítes, mais banheiro na parte superior do imóvel. Possui piscina, revestimento de piso nos fundos, abrigo varandado para veículos e a frente gramado com jardim com plantas naturais.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



8-INDICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A metodologia utilizada foi a MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) quando necessário dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “*a priori*” a validade da existência de relações fixas entre os atributos

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

específicos e os respectivos preços. Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis e padrão construtivo predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para o solicitante.

9-ANÁLISE DOCUMENTAL - JURIDICA

Foi realizada a análise em conforme os documentos disponíveis nos autos e documentos coletados por este perito.

10-DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT “Associação Brasileira de Normas Técnicas” (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para “Valor de Mercado”:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

11-COLETAS DE DADOS

11.1-ASPECTOS QUANTITATIVOS

Foi utilizado para a execução deste trabalho dados obtidos através de pesquisas em imobiliárias locais onde foram obtidos os dados com atributos comparáveis aos do bem avaliando, que serão utilizados nesse trabalho.

12-OBTENÇÃO DO VALOR ATUALIZADO

Para a obtenção do valor justo e real do referido imóvel segue em anexo “A” a memória de cálculos estatísticos e sua justificativa que proporcionarão o valor atualizado do referido imóvel.

13-VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel em epígrafe é de R\$ **1.240.000,00** *(Um milhão duzentos e quarenta mil reais) Out/2019.

*Permitido o arredondamento de 1% conforme NBR.

14-PRINCIPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

14-1. Limitação e Reserva Técnica do Trabalho

- a- Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor neste trabalho, solicita-se que seja expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

- que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo “AD CORPUS”.
- b- Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concerne a hipoteca, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se o bem avaliado e o título de propriedade constante nos autos, livres de quaisquer ônus, gravames ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu bom uso e depreciem o seu valor de mercado.
 - c- Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais existente nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.
 - d- Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo são única e exclusivamente de parte dos litigantes.
 - e- As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não como parte separadas.
 - f- Este laudo é de uso exclusivo para a tender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública sem a expressa autorização do juízo.

14-2. Princípios Éticos

- a- O laudo apresenta toda as condições limitativas impostas pela sua metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

- b- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida análise e compatibilização e homogeneização;
- c- O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e respectivas conclusões;
- d- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do **CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL**;
- e- Os honorários profissionais não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- f- O Perito Avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

15-ENCERRAMENTO

Diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadra-se no grau de precisão III, definido na Norma do IBAPE/SP 2005.

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 34 (trinta e quatro) folhas.

Acompanham o presente laudo três anexos:

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

- ANEXO A: MEMÓRIA DE CÁLCULO
- ANEXO B: DADOS DA AMOSTRAGEM
- ANEXO C: DESCRIÇÃO FOTOGRÁFICA
- ANEXO D: QUESITOS

Santos, 15 de outubro de 2.019.



Adriano Luizon
Engenheiro Civil
Eng. de Segurança do Trabalho
CREA-SP 5063264541

Eng. Adriano Luizon

CREA 5063264541

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

ANEXO A – MEMÓRIA DE CÁLCULO

IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel residência assobrada térrea, localizado à R. MONCEY FURTADO DE ALENCAR nº 264 JD.PERNAMBUCO 2 , LOTE 10- sob Lançamento 3-1384-010-000.
Área útil 285,16 m²

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Dados das Amostras

Imóvel 1

Área:	145,00 m ²
Valor proposto venda:	R\$ 780.000,00
Valor por m ² :	R\$ 5.379,31

Imóvel 2

Área:	220,00 m ²
Valor proposto venda:	R\$ 760.000,00
Valor por m ² :	R\$ 3454,55

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel 3

Área: 240,00 m²
Valor proposto venda: R\$ 830.000,00
Valor por m²: R\$ 3.458,33

Imóvel 4

Área: 212,00 m²
Valor proposto venda: R\$ 1.300.000,00
Valor por m²: R\$ 6.132,08

Imóvel 5

Área: 450,00 m²
Valor proposto venda: R\$ 1.300.000,00
Valor por m²: R\$ 2.888,89

Imóvel 6

Área: 230,00 m²
Valor proposto venda: R\$ 1.100.000,00
Valor por m²: R\$ 4.782,61

TRATAMENTO DE DADOS

Conforme o item 8.2.1.5 da NBR 14653-1:2001 o campo de arbítrio é o intervalo com Amplitude de 15% para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência dos dados utilizados para a avaliação

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Amostra	R\$/m2	15% de R\$/m2	Li 15% Lim inferior	LS 15% Lim superior	Dentro do intervalo
1	5379,31	806,90	4572,41	6186,21	amostra pertinente
2	3454,55	518,18	2936,36	3972,73	amostra pertinente
3	3458,33	518,75	2939,58	3977,08	amostra pertinente
4	6132,08	919,81	5212,26	7051,89	amostra pertinente
5	2888,89	433,33	2455,56	3322,22	amostra pertinente
6	4782,61	717,39	4065,22	5500,00	amostra pertinente

HOMOGEINIZAÇÃO DE DADOS

Para a homogeneização foram realizadas as seguintes considerações:

Fa = Fator de oferta, correspondente a um deflator de 0,90 a 1,0

Ft = Fator de localização ou transição – Corrige as diferenças relativas ao posicionamento geográfico do imóvel

Fz = Fator de aproveitamento ou zoneamento – Considera em relação a classificação do zoneamento

tabela de Homogeneização					
Amostra	R\$/m2	fo	ft	Fz	R\$/m2 homogeneizado
1	R\$5.379,31	1,00	1,00	1,00	R\$5.379,31
2	R\$3.454,55	1,00	1,00	1,00	R\$3.454,55
3	R\$3.458,33	1,00	1,00	1,00	R\$3.458,33
4	R\$6.132,08	1,00	1,00	1,00	R\$6.132,08
5	R\$2.888,89	1,00	1,00	1,00	R\$2.888,89
6	R\$4.782,61	1,00	1,00	1,00	R\$4.782,61

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

AMPLITUDE (A)

$$A = 7051,89 - 5212,26$$

$$A = 1839,62$$

OBTENÇÃO DA MÉDIA (X)

Amostra	R\$/m2 homog.
1	R\$5.379,31
2	R\$3.454,55
3	R\$3.458,33
4	R\$6.132,08
5	R\$2.888,89
6	R\$4.782,61
	Σ R\$26.095,76

$$X = \Sigma / n$$

$$X = 26.095,76 - 6$$

$$X = 4.349,29$$

DESVIO PADRÃO (S)

Amostra	Z	Xi	Xi ²
1	R\$5.379,31	-1030,0166	1060934,2924
2	R\$3.454,55	894,7482	800574,4194
3	R\$3.458,33	890,9604	793810,3717
4	R\$6.132,08	-1782,7818	3178310,8521
5	R\$2.888,89	1460,4048	2132782,2069
6	R\$4.782,61	-433,3150	187761,8871
	R\$26.095,76		8154174,03

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

$$S = \sum (Z - Xi)^2 / n$$

$$S = \sum (8154174,03)^2 / 6$$

$$S = 1.277,04$$

COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

$$CV = \frac{S}{\bar{X}}$$

$$CV = \frac{1.277,04}{4.349,29}$$

$$CV = 0,2936$$

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

A **distribuição t de Student** é uma distribuição de probabilidade estatística, publicada por um autor que se chamou de *Student*, pseudônimo de Willian Sealy Gosset.

A distribuição t é uma distribuição de probabilidade teórica. É simétrica, campaniforme, e semelhante à curva normal padrão, porém com caudas mais largas, ou seja, uma simulação da t de Student pode gerar valores mais extremos que uma simulação da normal. O único parâmetro ν que a define e caracteriza a sua forma é o número de *graus de liberdade*.

Adotamos o índice de 80% conforme estabelece o item 8.2.1 da NBR 14653-2:2011

$$\mu = \bar{X} \pm \delta$$

$$\delta = t^* [(S/(n - 1))^{1/2}]$$

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

onde: δ =estado de limite
 \bar{X} = média
 μ = limite de confiança
 t = índice de confiança de 80%

$$\mu = \bar{X} \pm \delta$$

$$\mu = 4.349,29 \pm 1,48 * [(1.277,04 / (6 - 1)^{1/2})]$$

LIMITE INFERIOR (Li)

$$\mu = 4.349,29 - 1,48 * [(1.277,04 / (6 - 1)^{1/2})] =$$

$$\mu = 3012,84$$

LIMITE SUPERIOR (Ls)

$$\mu = 4.349,29 + 1,48 * [(1.277,04 / (6 - 1)^{1/2})]$$

$$\mu = 5.685,73$$

O intervalo estabelecido é

[3.012,84 — — — — — 5.685,73]
 [Lim inferior — — — — — Limite superior]

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Estabelecendo o ponto médio

$$Xm = \frac{Ls + Li}{2}$$

$$Xm = \frac{5.685,73 + 3.012,84}{2}$$

$$Xm = 4.349,28$$

Campo de Arbítrio da Avaliação:

$$Xm = 4.349,28 + \frac{10}{100} =$$

$$Xm = 4.784,22$$

$$Xm = 4.349,28 - \frac{10}{100} =$$

$$Xm = 3.914,36$$

Considerando:

A= área do terreno (m2)

Vli= Valor limite inferior (R\$)

Vls= Valor limite superior (R\$)

Vm=Valor mediano (R\$)

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

$V_{li} = R\$3.914,36 * 285,16 = R\$ 1.364.269,05$ Limite inferior

$V_m = R\$4.349,28 * 285,16 = R\$ 1.240.244,59$ **VALOR ADOTADO**

$V_{li} = R\$4.784,22 * 285,16 = R\$ 1.116.220,13$ Limite superior

VALOR FINAL DO IMÓVEL

O valor de mercado do Imóvel Lote nº 10, da Quadra 06 do Loteamento Jardim Pernambuco II estrada SP 061 Guarujá-Bertioga Av. Marjory da Silva Prado, 2605 - Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá – SP é de **R\$ 1.240.244,59** (trezentos e catorze mil, cento e três reais e quarenta e seis centavos).1

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO

Conforme o item 9.2 da NBR 14653-2:2011 temos:

Item	Descrição	Grau	descrição
1	Caracterização do imóvel avaliando	II	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo
2	Coleta de dados no mercado	II	Característica conferida por profissional credenciado pelo autor do Laudo
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	II	6
4	Identificação dos dados de mercado	II	Apresentação de informações relativas a todos as variáveis analisados na modelagem
5	Extrapolação	II	Admitida apenas para uma variável
6	Intervalo admissível de reajuste para cada fator e conjunto de fatores	I	0,50 a 1,50

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Somatório e pontos mínimos:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	3, 5 e 6, com os demais pelo menos no grau II	3, 5 e 6, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo grau I

Itens	1	2	3	4	5	6	Somatório
Pontos Obtidos	2	2	2	2	2	1	10

Pontos mínimos: 9

Embora tenha-se atingido o mínimo de 9 pontos, não foi observada a obrigatoriedade do item (6) no grau II

Grau de fundamentação alcançado: I

GRAU DE PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança obtido

$$A = \frac{4784,223068 - 3914,364328}{4.4349,293698} =$$

$$A = 0,2000 = 20,00\% \text{ que } \leq 30\%$$

Grau de Precisão III

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

ANEXO B – DADOS DA AMOSTRAGEM

QUALIFICAÇÃO DA AMOSTRAGEM

Para a realização deste trabalho foi realizado uma pesquisa na região periférica em um raio de 5 km do ponto em estudo, através de imobiliárias e imóveis com similaridade para poder dar embasamento e conteúdo para este documento.

Um dos critérios importantes foi buscar imóveis que tivessem o mesmo perfil do analisado e que pudesse atender a demanda do contratante. Conforme o item 8.1.2. da NBR 14.653-2 é permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que não prejudique o rol amostral. Por se tratar de um imóvel localizado em um Condomínio Fechado, foi utilizado no rol de amostragens imóveis do mesmo perfil, pertencentes ao grupo de elementos regionais

Imóvel 1

Imobiliária: Anélio Imóveis e Administração

Corretor: Sra. Anélio Telefone: (13) 3353-7277

Localizado: Jardim Pernambuco II

Área útil: 145 m²

Valor anunciado venda: R\$ 780.000,00

Valor anunciado do m²: R\$5.379,31

Descrição: Quatro dormitórios + uma suíte, sala 2 ambientes, lavabo, piscina e churrasqueira 2 vagas, dentro do condomínio Pernambuco II.

Imóvel 2

Imobiliária: Anélio Imóveis e Administração

Corretor: Sra. Anélio Telefone: (13) 3353-7277

Localizado: Jardim Pernambuco II

Área útil: 220,00 m²

Valor anunciado venda: R\$ 760.000,00

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Valor anunciado do m2: R\$ 3.454,55

Descrição: - 3 suítes, closet mais 1 suíte na área externa com entrada independente para hóspede , ou serviçal, sala de TV no pavimento superior, dependência para empregada com banheiro, sala com 2 ambientes, cozinha completa, área de serviço , lazer com piscina, churrasqueira coberta, garagem para 4 carros, energia solar, banheiro, vestiário na área da piscina e ducha.

Imóvel 3

Imobiliária: Anélio Imóveis e Administração

Corretor: Sra. Anélio Telefone: (13) 3353-7277

Localizado: Jardim Pernambuco II

Área útil: 240,00 m2

Valor anunciado venda: R\$ 830.000,00

Valor anunciado do m2: R\$3.458,33

Descrição: 3 dormitórios sendo 2 suítes com sacada - sala 2 ambientes - lavabo - cozinha estilo americana - lazer com varanda, piscina e jardim.

Imóvel 4

Imobiliária: Anélio Imóveis e Administração

Corretor: Sra. Anélio Telefone: (13) 3353-7277

Localizado: Jardim Pernambuco I

Área útil: 212,00 m2

Valor anunciado venda: R\$ 1.300.000,00

Valor anunciado do m2: R\$ 6.132,08

Descrição: 5 dormitórios sendo 3 suítes, 6 salas, 5 banheiros, 3 vagas - bastante verde ; No andar superior, hall do mezanino e duas suítes com closet, uma delas com sacada. No andar térreo, uma suíte, um quarto, e um escritório; sala dois

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

ambientes um banheiro, cozinha e área de serviço. Na área de lazer: piscina, churrasqueira mais um quarto e wc externo.

Imóvel 5

Imobiliária:	Anélio Imóveis e Administração
Corretor: Sra. Anélio	Telefone: (13) 3353-7277
Localizado:	Jardim Acapulco
Área útil:	450,00 m2
Valor anunciado venda:	R\$ 1300.000,00
Valor anunciado do m2:	R\$ 2.888,89

Descrição: casa no condomínio jardim Acapulco. 4 suítes com ar-condicionado, 6 banheiros, sala com 2 ambientes, lavabo, cozinha, lazer com bar, piscina e churrasqueira.

Imóvel 6

Imobiliária:	Anélio Imóveis e Administração
Corretor: Sra. Anélio	Telefone: (13) 3353-7277
Localizado:	Jardim Acapulco
Área útil:	230,00 m2
Valor anunciado venda:	R\$ 1.100.000,00
Valor anunciado do m2:	R\$ 4.782,61

Descrição: Quatro dormitórios com 4 suítes, 6 banheiros, piscina, churrasqueira, varanda gourmet, cozinha, lavanderia, vaga para 4 veículos.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

ANEXO C- DESCRIÇÃO FOTOGRÁFICA

FOTOS DO IMÓVEL



Foto 1 – Fachada do Edificação

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



Foto 2 – Fachada do Edificação

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



Foto 3 – Fachada do Edificação

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



Foto 4 – Acesso da edificação

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

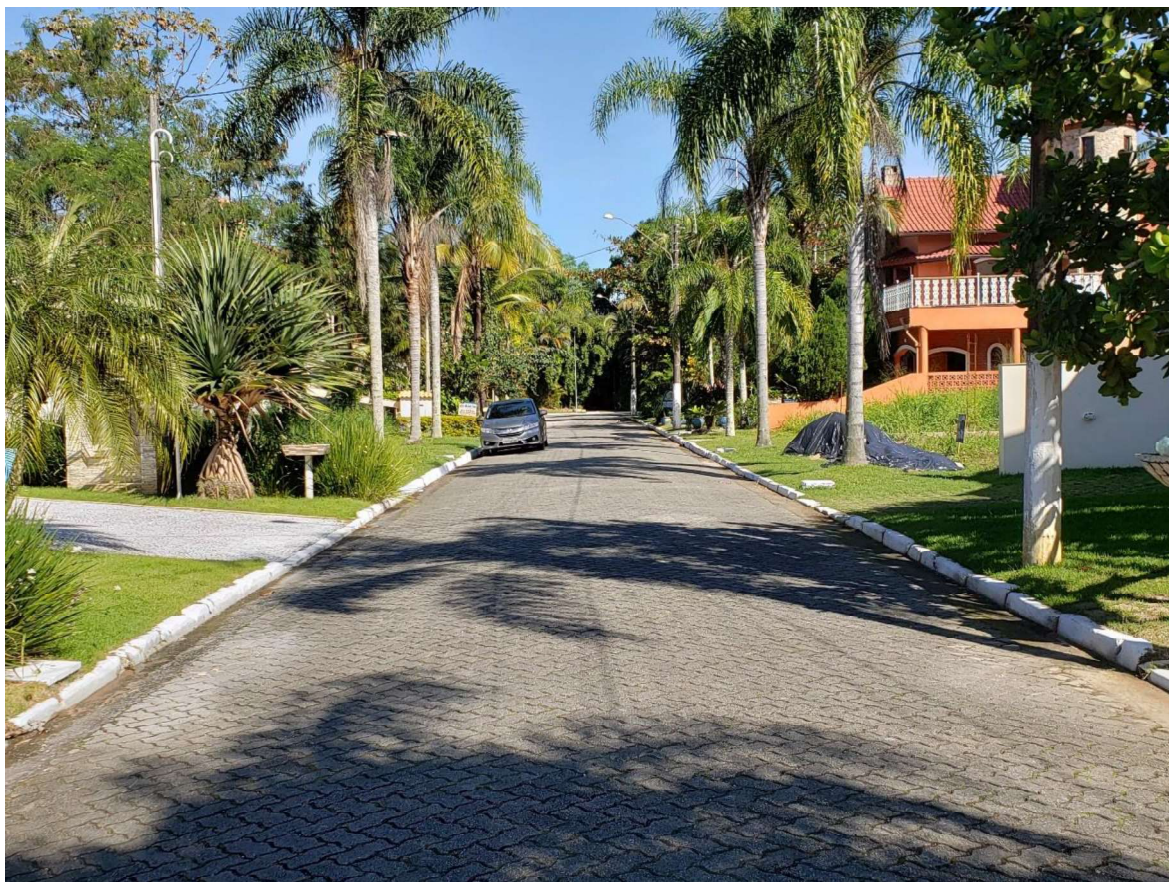


Foto 5 – Rua do imóvel

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



Foto 6 – Avenida de acesso ao imóvel dentro do condomínio

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



Foto 7 – Avenida principal dentro do condomínio

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



Foto 8 – Acesso externo ao condomínio, guarita de controle

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



Foto 9 – Acesso da Rodovia ao condomínio

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

ANEXO D- QUESITOS

Em atendimento à demanda conforme fls. 346 da lide.

SOLICITAÇÃO DE QUESITO COMPLEMENTAR:

1- Qual o valor mensal de locação do imóvel?
Pode variar conforme ofertas e variedades de opções do mercado.
Locação mensal R\$ 2500,00 pacote. Já incluso IPTU, condomínio.