

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ATIBAIA - SP



Processo nº 048.01.2011.015767-9

Sob nº 2286 / 11

TJSP 040 410 28652012127 1CV-01 0041583-20

MARCOS EDUARDO BIGATTO, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V. Exa. nos AUTOS DA AÇÃO PRECATÓRIA (em geral), em que BANCO BILBAO VIZCAYA BRASIL S/A ajuizou em face de ELI SAURE E CIA LTDA e outro(s), vem respeitosamente à presença de V. Exa. a fim de expor e ao final requerer:

Primeiramente, requer o levantamento dos honorários periciais provisórios já depositados às fls. 20-23 (R\$ 2.500,00).

Solicita ainda, sejam os honorários definitivos arbitrados em R\$ 3.900,00 que correspondem ao valor constante na tabela IBAPE em função do valor da hora técnica + despesas (15 hrs. x R\$ 250,00 + Despesas).

Por fim, após haver procedido aos estudos e às diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. o seguinte

LAUDO

ÍNDICE

<u>1. Condições Preliminares - Objetivo</u>	<u>Pág. 3</u>
<u>2. Dados dos Imóveis</u>	<u>Pág. 4</u>
<u>3. Vistoria</u>	<u>Pág.7</u>
<u>4. Métodos e Critérios</u>	<u>Pág. 15</u>
<u>5. Cálculos e Elementos</u>	<u>Pág.21</u>
<u>6. Quesitos do Requerente</u>	<u>Pág. 32</u>
<u>7. Conclusão</u>	<u>Pág. 33</u>

1.- CONDIÇÕES PRELIMINARES - OBJETIVO

Trata a presente de uma Ação Precatória (em geral), requerida por, BANCO BILBAO VIZCAYA BRASIL S/A contra ELI SAURE E CIA LTDA e outro(s), em curso na 1ª Vara Cível da Comarca de Atibaia, Autos N° 048.01.2011.015767-9 (2286/11).

O objetivo deste trabalho é apresentar o justo valor de mercado dos imóveis registrados sob nº 15.840 e 15.841 do Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP.

À fl. 02 verifica-se a Carta Precatória Cível.

À fl. 16 verifica-se o despacho determinando a avaliação do imóvel.

À fl. 19 verificam-se os Quesitos do Autor.

O Requerido não apresentou quesitos.

O Requerente não indicou Assistente Técnico.

O Requerido não indicou Assistente Técnico.

450

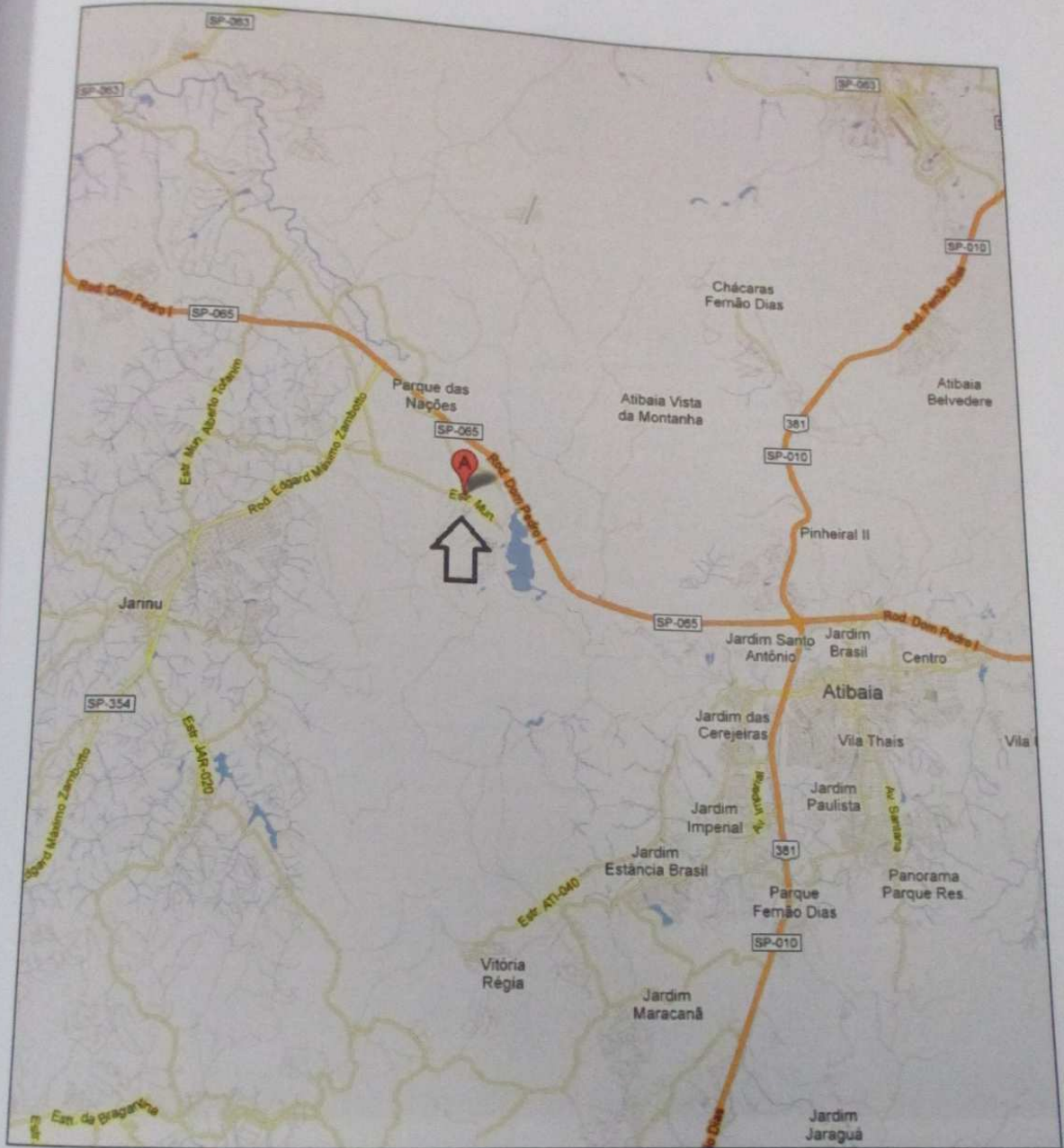
308

2.- DADOS DOS IMÓVEIS

- Endereço Rua Inez R. Rodrigues
- Bairro Rio Abaixo (Atibaia/SP)
- Loteamento Parque Rio Abaixo
- Lotes 02 e 03
- Quadra 01
- Índice Fiscal 20,00
- Posição dos Lotes Meio de Quadra
- Área do Lote 02 5.287,00 m²
- Testada 30,00 m
- Matrícula 15.840 CRI de Atibaia
- Área do Lote 03 5.212,00 m²
- Testada 30,00 m
- Matrícula 15.841 CRI de Atibaia

2.1 - LOCALIZAÇÃO

451 31Q



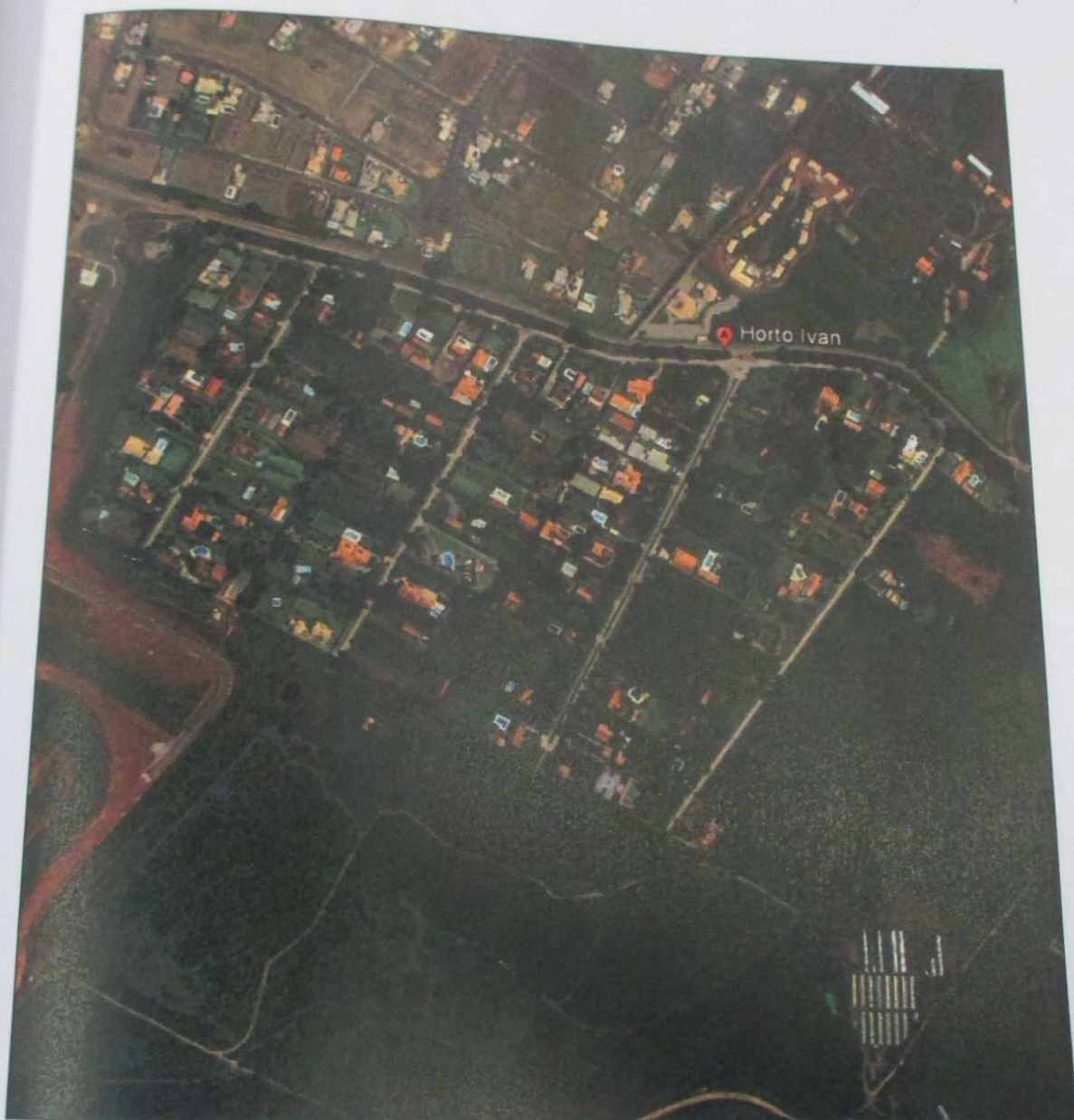
- **LOTEAMENTO:** "Parque Rio Abaixo" - Condomínio Horto Ivan - Atibaia (SP).

F: (19)3307-2060 / (19)9684-9644 - Campinas / SP

e-mail: marcosbigatto@terra.com.br

2.2 - VISTA AÉREA

452 320



- LOTEAMENTO: "Parque Rio Abaixo" - Condomínio Horto Ivan - Atibaia (SP).

F: (19)3307-2060 / (19)9684-9644 - Campinas / SP

e-mail: marcosbigatto@terra.com.br

3.- VISTORIA

413

33

R

A vistoria pericial foi realizada em 12/03 de 2012, e foi acompanhada pelo zelador do condomínio - Sr. Saturnino.

Foram feitos o levantamento fotográfico e a coleta de dados que caracterizam o imóvel e sua região.

O condomínio residencial "Horto Ivan" localiza-se na zona urbana da cidade de Atibaia, próximo à Rodovia Dom Pedro I, e seu acesso é por via de terra + asfalto.

O padrão econômico dos imóveis dentro do condomínio pode ser classificado como superior.

Os lotes avaliados possuem topografia levemente inclinada, fazem fundo para o córrego, e contam com os seguintes melhoramentos:

- Rede de distribuição de energia elétrica;
- Rede de distribuição de água;
- Rede coletora de esgoto;
- Rede telefônica;
- Guias;
- Sarjetas;

454

34

Q



FOTO Nº 01 - FRENTE DO CONDOMÍNIO "HORTO IVAN".

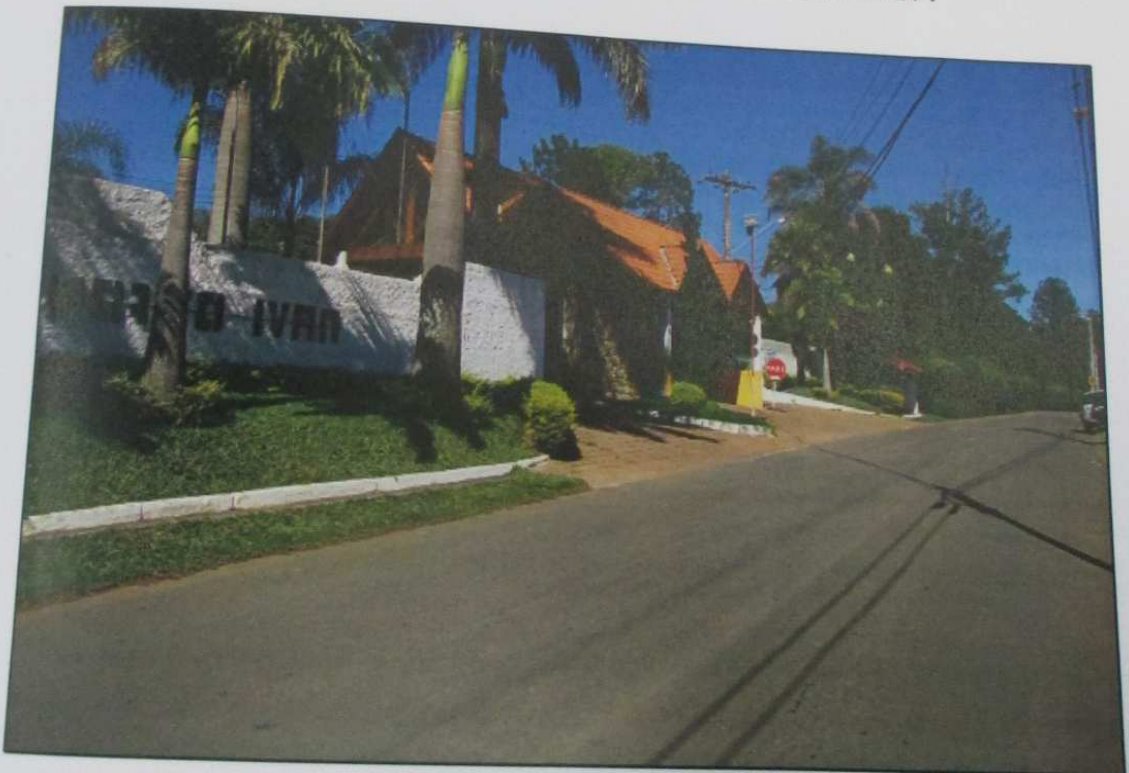


FOTO Nº 02 - FRENTE DO CONDOMÍNIO "HORTO IVAN" (OUTRO ÂNGULO).

F: (19)3307-2060 / (19)9684-9644 - Campinas / SP

e-mail: marcosbigatto@terra.com.br

455 350



FOTO Nº 03 - VIA DE ACESSO AO CONDOMÍNIO.

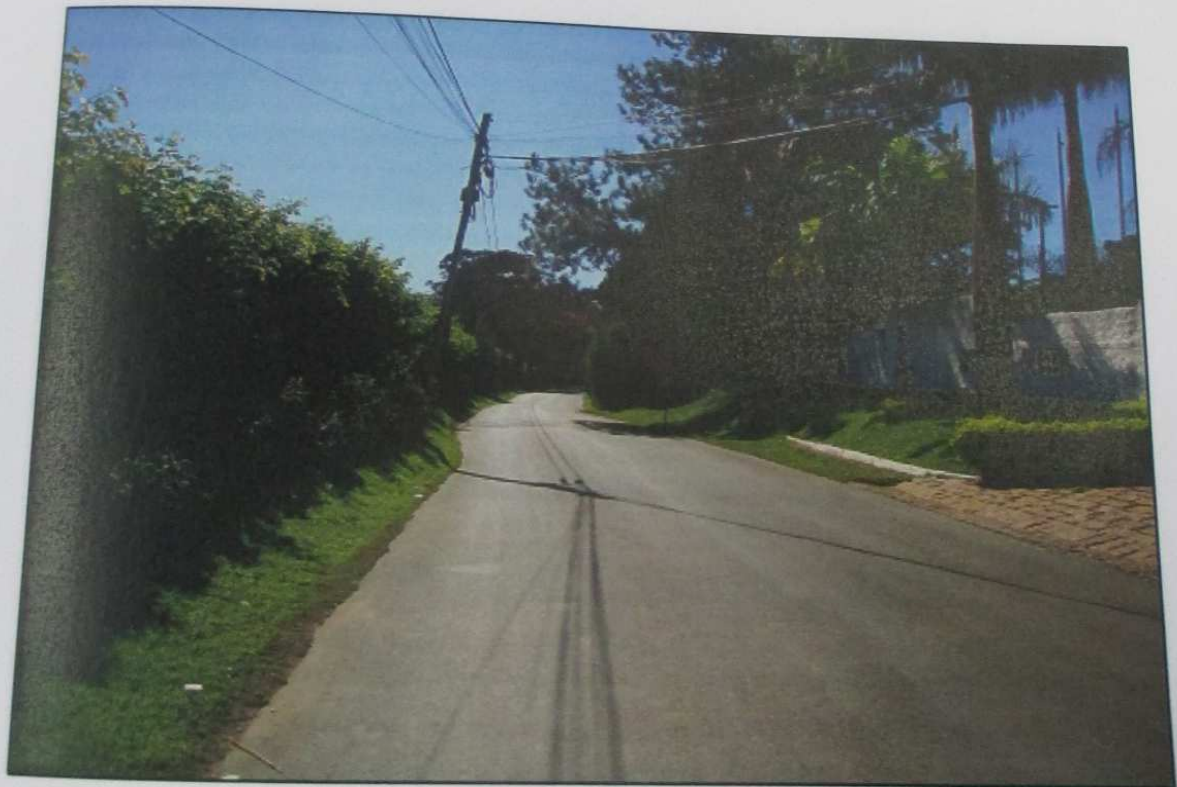


FOTO Nº 04 - VIA DE ACESSO AO CONDOMÍNIO (TOMADA DE OUTRO ÂNGULO).

456

36
P



FOTO Nº 05 - DETALHE DA PORTARIA.



FOTO Nº 06 - VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO (PRÓXIMO À PORTARIA).

R

457 37 R

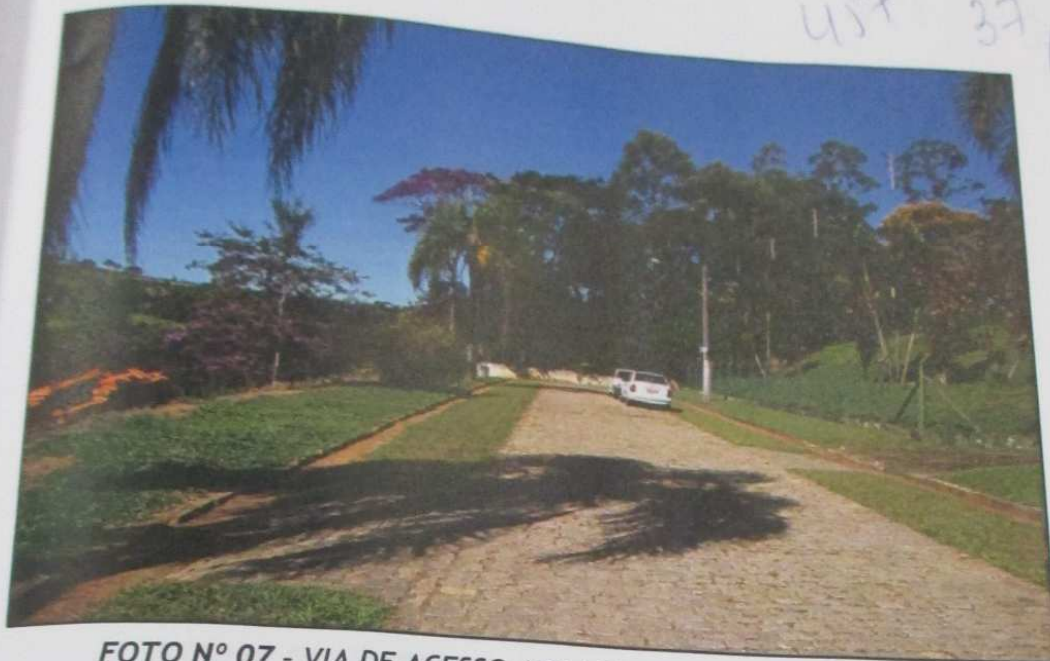


FOTO Nº 07 - VIA DE ACESSO AOS LOTES AVALIANDOS (À ESQUERDA).

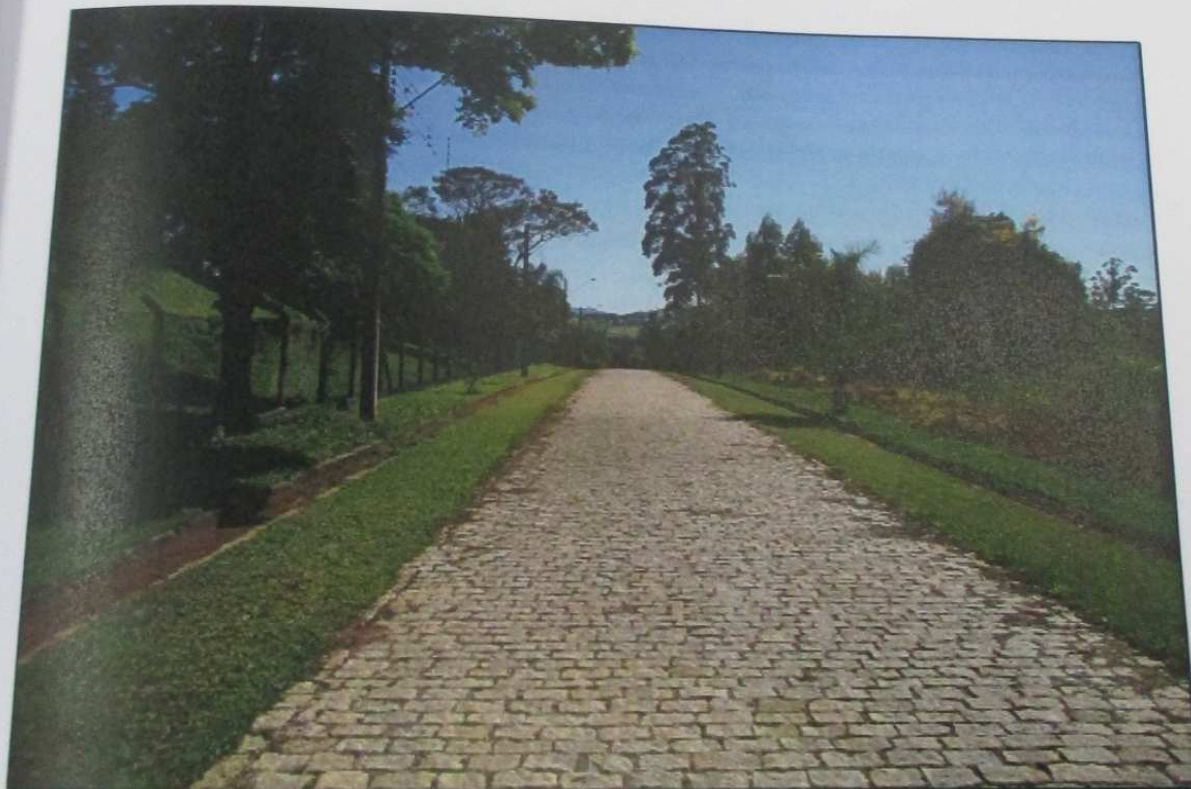


FOTO Nº 08 - VIA DE ACESSO AOS LOTES AVALIANDOS (A DIREITA).

4178

38



FOTO Nº 09 - VISTA GERAL - FRENTE DOS LOTES AVALIANDOS.



FOTO Nº 10 - DETALHE DA TOPOGRAFIA.

F: (19)3307-2060 / (19)9684-9644 - Campinas / SP

e-mail: marcosbigatto@terra.com.br

419

39



FOTO Nº 11 - VISTA FRONTAL - LOTE 02.

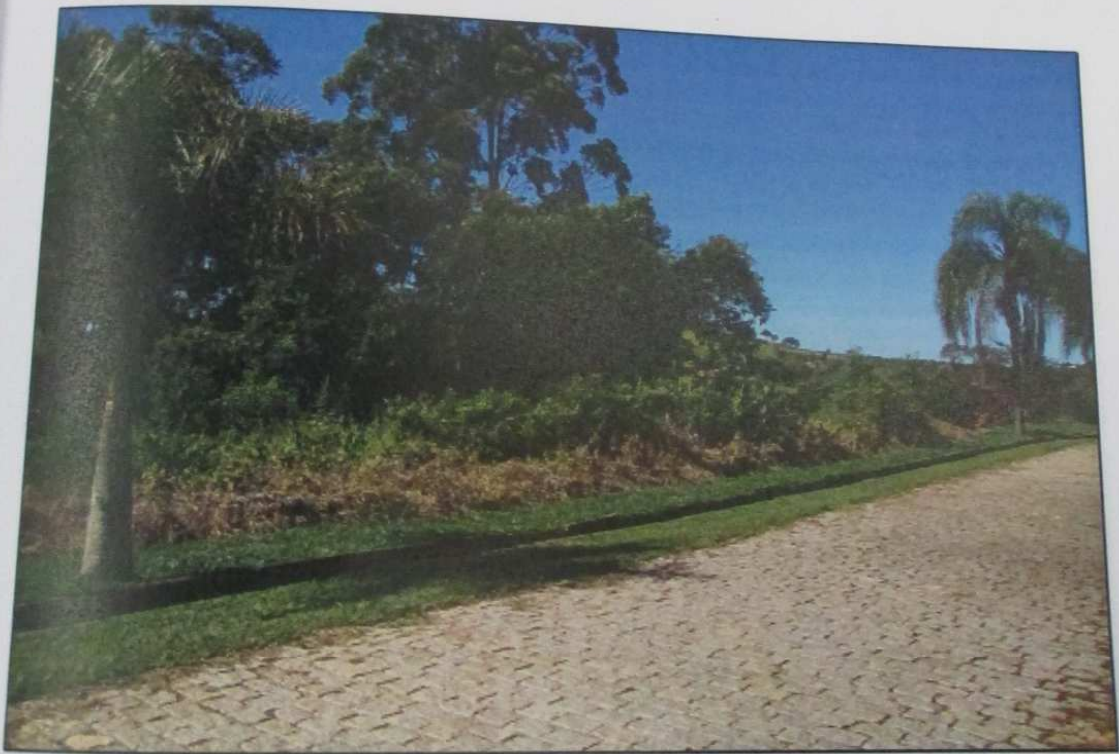


FOTO Nº 12 - VISTA FRONTAL - LOTE 02 (OUTRO ÂNGULO).

460 40

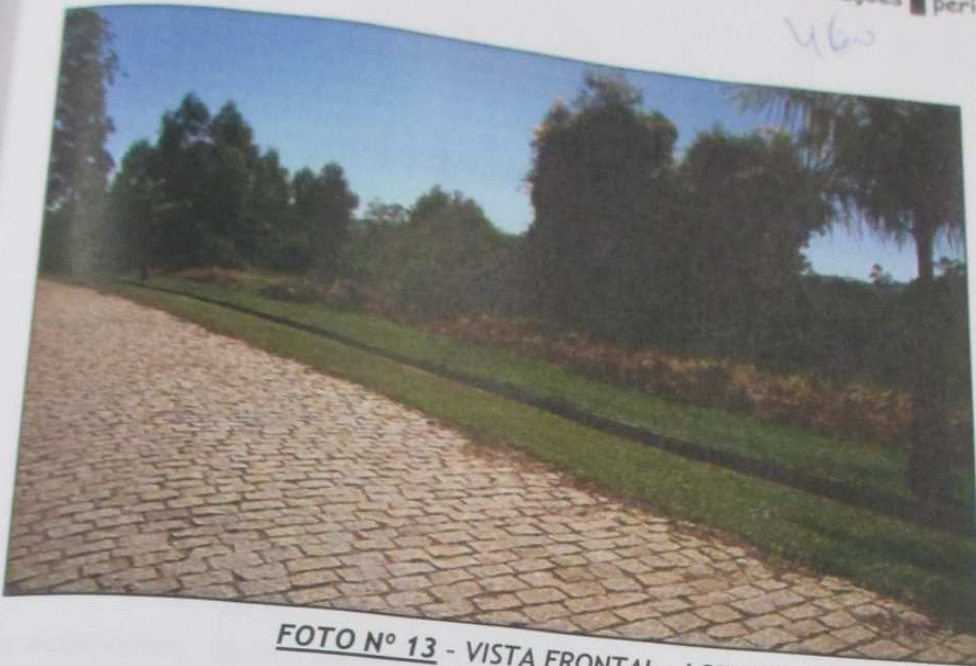


FOTO Nº 13 - VISTA FRONTAL - LOTE 03.

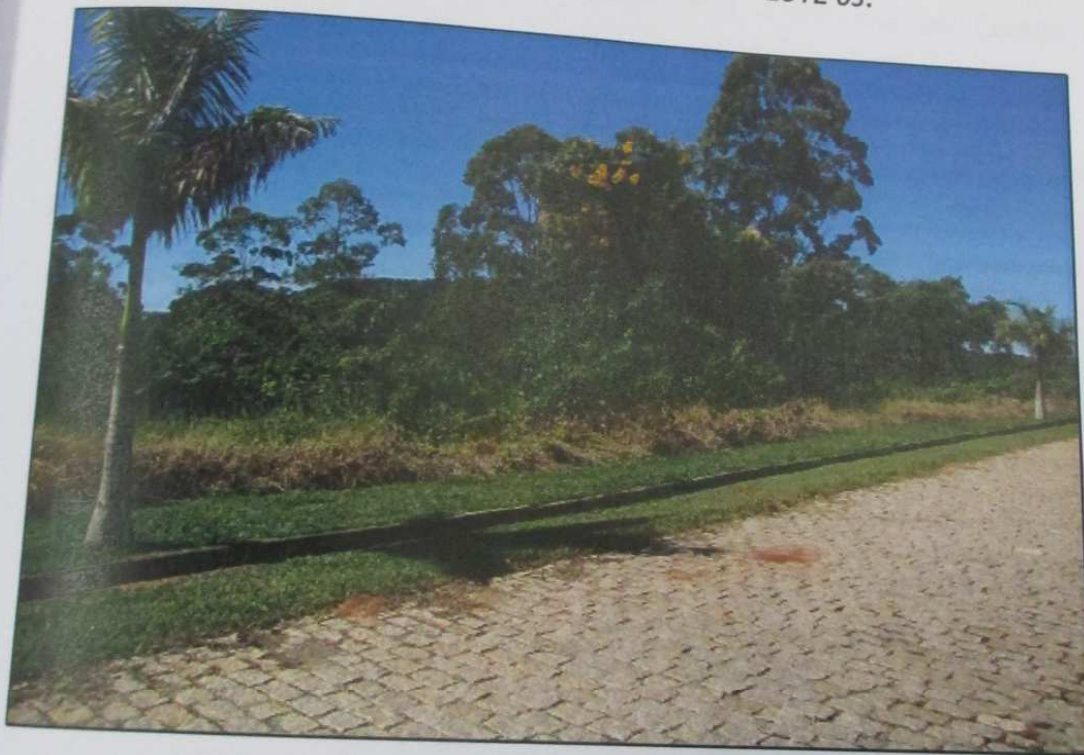


FOTO Nº 14 - VISTA FRONTAL - LOTE 03 (OUTRO ÂNGULO).

F: (19)3307-2060 / (19)9684-9644 - Campinas / SP

e-mail: marcosbigatto@terra.com.br

2

4.- MÉTODOS E CRITÉRIOS

Este Laudo segue as diretrizes da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações E Perícias de Engenharia) - 2005 e a Norma da ABNT 14653-2 Avaliação de Bens Parte 2 - Imóveis Urbanos. O Grau de Fundamentação é III, e o Grau de Precisão é III.

Para calcular o valor do terreno será utilizado o Método Comparativo de Vendas ou Ofertas, que consiste em analisar elementos semelhantes ao imóvel avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados é efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

No caso das benfeitorias, será usado o Método da Quantificação de Custo, através do uso de tabelas do CUB (Custo Unitário Básico), elaboradas pela PINI e pelo SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil).

O valor final será determinado através do método evolutivo, que consiste na soma do valor do terreno, mais o valor da construção, mais os custos diretos e indiretos e, assim, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado, por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VTB) \times FC$$

F: (19)3307-2060 / (19)9684-9644 - Campinas / SP

e-mail: marcosbigatto@terra.com.br

4.1 - TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados nas "Normas Básicas para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisaram-se junto a empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferencialmente contemporâneos, porém, quando não houver paridade, não será admitida a atualização através de índices econômicos.

No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- ⇒ Dados de mercado com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.
- ⇒ O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.

433 43 Q

⇒ Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.

⇒ O campo de arbitrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% (trinta por cento) em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificado na escolha.

⇒ Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

⇒ As características quantitativas, ou expressas por variáveis "proxy" do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento) os limites observados na amostra.

⇒ A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

⇒ Os fatores de homogeneização, que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada, através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o dos preços observados, não podendo ser maior o dos primeiros, em relação ao dos últimos, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada, obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda, constam da pesquisa de mercado explicitada adiante.

Os elementos coletados foram inseridos em uma planilha específica (Anexo I) desenvolvida com base nas Normas do IBAPE/SP.

Através do processo de tratamento por fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- elasticidade de preços;
- localização;
- topografia;
- fatores de forma;
- fator de acesso;
- fatores de padrão construtivo e depreciação.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média, cujo valor final homogeneizado para o metro quadrado do lote paradigma resultou em:

VALOR UNITÁRIO BÁSICO = R\$ 60,00/m²

(Maio / 2.012)

465 45 (X)

4.1.1 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para a avaliação do terreno, serão empregadas as "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos", elaboradas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE em Maio de 2.005.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$Vt = At \times Vu ;$$

Onde:

Vt = Valor do terreno ;

At = Área do Terreno ;

Vu = Valor unitário médio.

466

46

4.2 - VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

Assim, resulta o valor do imóvel da soma simples do capital:

Terreno, sendo o fator de comercialização igual a 1,00 →

$$VTI = (VT2 + VT3) \times FC;$$

Onde:

VTI = Valor Total do Imóvel ;

VT2 = Valor do Terreno 2 ;

VT3 = Valor do Terreno 3 ;

FC = Fator Comercialização (1,00).

5.- CÁLCULOS E ELEMENTOS

5.1 - VALOR DO LOTE 02:

Através dos critérios apresentados no capítulo anterior, temos, para o cálculo do valor do terreno, a seguinte expressão:

$$Vt = At \times Vu$$

Onde:

$$At = 5.287,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vt = 5.287,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

VALOR DO LOTE 02 = R\$ 320.000,00

(TREZENTOS E VINTE MIL REAIS - MAIO/2.012)

Obs.: $Vu = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$ (SESSENTA REAIS POR METRO QUADRADO), conforme pesquisa de mercado a seguir:

5.1.1 - VALOR DO LOTE 03:

Através dos critérios apresentados no capítulo anterior, temos, para o cálculo do valor do terreno, a seguinte expressão:

$$Vt = At \times Vu$$

Onde:

$$At = 5.212,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vt = 5.212,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

VALOR DO LOTE 03 = R\$ 315.000,00
(TREZENTOS E QUINZE MIL REAIS - MAIO/2.012)

Obs.: $Vu = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$ (SESSENTA REAIS POR METRO QUADRADO), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTO 1 :

469

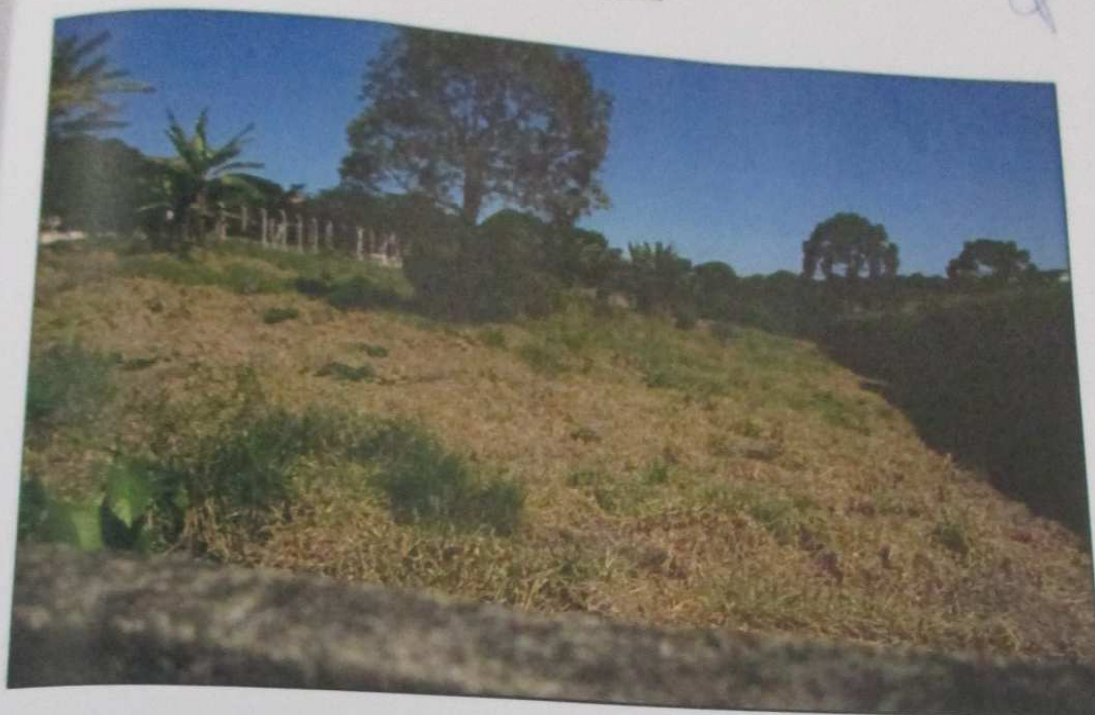
4a Q



ENDEREÇO : RUA DOUKANDO BORELLI - CONDOMÍNIO HORTO IVAN
ÍNDICE FISCAL DA PREFEITURA OU FATOR DE TRANSPOSIÇÃO : 30,00
ÁREA DO TERRENO : 3.900,00 m²
ACESSO : TERRA + ASFALTO
ZONEAMENTO : RESIDENCIAL (CONDOMÍNIO FECHADO)
TOPOGRAFIA : LEVEMENTE CAÍDO PARA ESQUERDA
TESTADA : 40,00 m
POSICÃO : MEIO DE QUADRA
AC. : 0,00 m² (TERRENO NÚ)
VALOR DA OFERTA : R\$ 300.000,00 (R\$ 76,92/m²)
FONTE : SR. PAULO (PROPRIETÁRIO)
CONTATO : (11) 9982-1111
REF : N/C
INTERNET : N/C

2

ELEMENTO 2 :



ENDEREÇO : RUA JOSÉ CARLOS AVANCINI - CONDOMÍNIO HORTO IVAN

ÍNDICE FISCAL DA PREFEITURA OU FATOR DE TRANSPOSIÇÃO : 30,00

ÁREA DO TERRENO : 3.900,00 m²

ACESSO : TERRA + ASFALTO

ZONEAMENTO : RESIDENCIAL (CONDOMÍNIO FECHADO)

TOPOGRAFIA : LEVEMENTE CAÍDO PARA DIREITA

TESTADA : 40,00 m

POSIÇÃO : MEIO DE QUADRA

AC. : 0,00 m² (TERRENO NÚ)

VALOR DA OFERTA : R\$ 300.000,00 (R\$ 76,92/m²)

FONTE : SR. DANIEL (PROPRIETÁRIO)

CONTATO : (11) 9628-8090

REF : N/C

INTERNET : N/C

F: (19)3307-2060 / (19)9684-9644 - Campinas / SP

e-mail: marcosbigatto@terra.com.br

ELEMENTO 3 :

471 51 Q



ENDEREÇO : RUA JOSÉ CARLOS AVANCINI - CONDOMÍNIO HORTO IVAN
ÍNDICE FISCAL DA PREFEITURA OU FATOR DE TRANSPOSIÇÃO : 30,00
ÁREA DO TERRENO : 3.900,00 m²
ACESSO : TERRA + ASFALTO
ZONEAMENTO : RESIDENCIAL (CONDOMÍNIO FECHADO)
TOPOGRAFIA : LEVEMENTE CAÍDO PARA ESQUERDA
TESTADA : 40,00 m
POSIÇÃO : MEIO DE QUADRA
AC. : EDÍCULA (VALOR ESTIMADO = R\$ 20.000,00)
VALOR DA OFERTA : R\$ 320.000,00 (R\$ 76,92/m²)
FONTE : SRA. VANDA (PROPRIETÁRIA)
CONTATO : (11) 8201-1181 ou (11) 4177-2633
REF : N/C
INTERNET : N/C

ELEMENTO 4:



ENDEREÇO : CONDOMÍNIO HORTO IVAN

ÍNDICE FISCAL DA PREFEITURA OU FATOR DE TRANSPOSIÇÃO : 30,00

ÁREA DO TERRENO : 3.900,00 m²

ACESSO : TERRA + ASFALTO

ZONEAMENTO : RESIDENCIAL (CONDOMÍNIO FECHADO)

TOPOGRAFIA : LEVE ACLIVE

TESTADA : 40,00 m

POSIÇÃO : MEIO DE QUADRA

AC. : PISCINA (+ TERRENO LIMPO + CONSTRUÇÃO INACABADA) - VALOR EST. = R\$ 50.000,00

VALOR DA OFERTA : R\$ 450.000,00 (R\$ 102,56/m²)

FONTE : ZANONI IMÓVEIS

CONTATO : (11) 4402-7080

REF : 4990

INTERNET: www.imoveiszanoni.com

ELEMENTO 5:

473 53 Q



ENDEREÇO : CONDOMÍNIO HORTO IVAN

ÍNDICE FISCAL DA PREFEITURA OU FATOR DE TRANSPOSIÇÃO : 30,00

ÁREA DO TERRENO : 2.590,00 m²

ACESSO : TERRA + ASFALTO

ZONEAMENTO : RESIDENCIAL (CONDOMÍNIO FECHADO)

TOPOGRAFIA : LEVEMENTE INCLINADO

TESTADA : N/I

POSICÃO : MEIO DE QUADRA

AC. : 329,00 m² - PADRÃO MÉDIO/1.989 - VALOR EST. = R\$ 250.000,00

VALOR DA OFERTA : R\$ 500.000,00 (R\$ 96,52/m²)

FONTE : ZANONI IMÓVEIS

CONTATO : (11) 4402-7080

REF : 3072

INTERNET: www.imoveiszanoni.com

F: (19)3307-2060 / (19)9684-9644 - Campinas / SP

e-mail: marcosbigatto@terra.com.br

Fator de Correção de Área - Parte I

234 54

1	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 50%;">AEP = 1.900,00</td><td style="width: 50%;"></td></tr> <tr><td>AEA = 5.287,00</td><td></td></tr> </table>	AEP = 1.900,00		AEA = 5.287,00		AEP = AEA =		0,738	→	Corr. de Área - Utilizar FA2
AEP = 1.900,00										
AEA = 5.287,00										
2	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 50%;">AEP = 3.900,00</td><td style="width: 50%;"></td></tr> <tr><td>AEA = 5.287,00</td><td></td></tr> </table>	AEP = 3.900,00		AEA = 5.287,00		AEP = AEA =		0,738	→	Corr. de Área - Utilizar FA2
AEP = 3.900,00										
AEA = 5.287,00										
3	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 50%;">AEP = 3.900,00</td><td style="width: 50%;"></td></tr> <tr><td>AEA = 5.287,00</td><td></td></tr> </table>	AEP = 3.900,00		AEA = 5.287,00		AEP = AEA =		0,738	→	Corr. de Área - Utilizar FA2
AEP = 3.900,00										
AEA = 5.287,00										
4	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 50%;">AEP = 3.900,00</td><td style="width: 50%;"></td></tr> <tr><td>AEA = 5.287,00</td><td></td></tr> </table>	AEP = 3.900,00		AEA = 5.287,00		AEP = AEA =		0,738	→	Corr. de Área - Utilizar FA2
AEP = 3.900,00										
AEA = 5.287,00										
5	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 50%;">AEP = 2.590,00</td><td style="width: 50%;"></td></tr> <tr><td>AEA = 5.287,00</td><td></td></tr> </table>	AEP = 2.590,00		AEA = 5.287,00		AEP = AEA =		0,738	→	Corr. de Área - Utilizar FA2
AEP = 2.590,00										
AEA = 5.287,00										
6	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 50%;"></td><td style="width: 50%;"></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>					=	=	0,490	→	Corr. de Área - Utilizar FA2
7	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 50%;"></td><td style="width: 50%;"></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>					=	=		→	
					→					

Fator de Correção de Área - Parte II :

1	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th colspan="2" style="text-align: center;">Fator Parte I</th></tr> <tr><td style="width: 50%;">FA 1</td><td style="width: 50%;">FA 2</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: center;">0,738</td></tr> </table>	Fator Parte I		FA 1	FA 2		0,738			FA 1 = FA 2 =	0,00 0,98
Fator Parte I											
FA 1	FA 2										
	0,738										
2	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th colspan="2" style="text-align: center;">Fator Parte I</th></tr> <tr><td style="width: 50%;">FA 1</td><td style="width: 50%;">FA 2</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: center;">0,738</td></tr> </table>	Fator Parte I		FA 1	FA 2		0,738			FA 1 = FA 2 =	0,00 0,98
Fator Parte I											
FA 1	FA 2										
	0,738										
3	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th colspan="2" style="text-align: center;">Fator Parte I</th></tr> <tr><td style="width: 50%;">FA 1</td><td style="width: 50%;">FA 2</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: center;">0,738</td></tr> </table>	Fator Parte I		FA 1	FA 2		0,738			FA 1 = FA 2 =	0,00 0,98
Fator Parte I											
FA 1	FA 2										
	0,738										
4	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th colspan="2" style="text-align: center;">Fator Parte I</th></tr> <tr><td style="width: 50%;">FA 1</td><td style="width: 50%;">FA 2</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: center;">0,738</td></tr> </table>	Fator Parte I		FA 1	FA 2		0,738			FA 1 = FA 2 =	0,00 0,98
Fator Parte I											
FA 1	FA 2										
	0,738										
5	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th colspan="2" style="text-align: center;">Fator Parte I</th></tr> <tr><td style="width: 50%;">FA 1</td><td style="width: 50%;">FA 2</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: center;">0,490</td></tr> </table>	Fator Parte I		FA 1	FA 2		0,490			FA 1 = FA 2 =	0,00 0,96
Fator Parte I											
FA 1	FA 2										
	0,490										
6	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th colspan="2" style="text-align: center;">Fator Parte I</th></tr> <tr><td style="width: 50%;">FA 1</td><td style="width: 50%;">FA 2</td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>	Fator Parte I		FA 1	FA 2					FA 1 = FA 2 =	0,00 0,00
Fator Parte I											
FA 1	FA 2										
7	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th colspan="2" style="text-align: center;">Fator Parte I</th></tr> <tr><td style="width: 50%;">FA 1</td><td style="width: 50%;">FA 2</td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>	Fator Parte I		FA 1	FA 2					FA 1 = FA 2 =	0,00 0,00
Fator Parte I											
FA 1	FA 2										

Homogeneização e Cálculos Estatísticos

475 59

Nº	Valor Unitário (R\$ / m²)	Fator de Poste	Fator de Capacidade de Uso	Fator de Topografia	Fator de Acesso	Fator de Transposição	Fator de Área	Resultado (R\$ / m²)	Fator Final Resultado
1	R\$ 76,52	0,96	1,00	1,00	1,00	0,70	0,96	R\$ 54,27	0,71
2	R\$ 76,52	0,96	1,00	1,00	1,00	0,70	0,96	R\$ 54,27	0,71
3	R\$ 76,52	0,96	1,00	1,00	1,00	0,70	0,96	R\$ 54,27	0,71
4	R\$ 102,36	0,96	1,00	1,00	1,00	0,70	0,96	R\$ 67,84	0,98
5	R\$ 96,52	0,96	1,00	1,00	1,00	0,70	0,96	R\$ 62,54	0,80
Média								R\$ 58,64	

Resumo da Análise Estatística :

Elemento Estatístico	Valor Encontrado
Média Homogeneizada	58,64
Desvio Padrão	29,92
Variancia	895,21
Número de Amostras	5
Gráus de Libertade	4
Coefficiente de Student	1,53
Coefficiente de Chauvenet	1,65
Intervalo de Confiança	22,89

Eliminação de Dados Suspeitos - Critério de Chauvenet :

$$\frac{d/s \text{ Superior} - (\text{Extremo Sup} - X)}{\text{Desv. Padrão}} = 0,31$$

$$\frac{d/s \text{ inferior} - (X - \text{Extremo Inf})}{\text{Desv. Padrão}} = 0,15$$

Maiores Valor =	67,84
Menor Valor =	54,27

Elementos Extremos	Diferença	Observado	Coef. Chauv.	Constatação
Superior	9,20	0,31	< 1,65	Segura
Inferior	4,37	0,15	< 1,65	Segura

Determinação do Campo de Arbitrio :

Limites	Média	Int. Conf.	Campo de Arbitrio
Superior	R\$ 58,64	22,89	R\$ 81,53
Inferior	R\$ 58,64	22,89	R\$ 35,75

{ Valor Adotado / m² : R\$ 60,00
 { Área Considerada: 5.287,00 m²

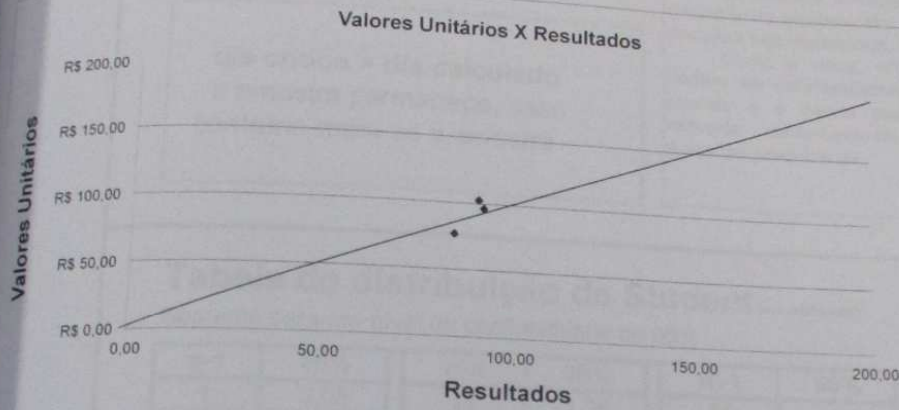
Verificação da eficácia do tratamento

A NBR 14653-2 estipula no item 8.2.1.4.1 que:

"O poder de predição do modelo **deve** ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que **deve** apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante. Alternativamente, podem ser utilizados procedimentos de validação".

476 56

Elemento	Valor Unitário Final	Fator final resultante	Vu R\$/m ²
1	60,00	0,71	84,51
2	60,00	0,71	84,51
3	60,00	0,71	84,51
4	60,00	0,66	90,91
5	60,00	0,65	92,31
6			
7			



47 X 57

Critério de Chauvenet

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35
12	2,03	27	2,36
13	2,06	28	2,37
14	2,10	29	2,38
15	2,13	30	2,39

Ao se aplicar o Critério de Chauvenet para eliminar valores duvidosos, em primeiro lugar calcula-se a média das amostras e o desvio padrão do conjunto de dados.

O desvio das amostras extremas (maior e menor) é comparado com o desvio padrão, conforme os valores da Tabela de Chauvenet, para assim se eliminar os pontos duvidosos, (caso necessário, repetir os cálculos para as amostras subsequentes).

Para a apresentação dos dados finais, um novo valor médio e um novo desvio padrão deverão ser calculados, sem incluir as amostras eliminadas.

O critério poderia até ser repetido mais uma vez, para a eliminação de mais amostras, entretanto o procedimento não é recomendável, basta uma vez.

Se diversas amostras extrapolarem o critério-limite estabelecido, é provável que a pesquisa seja inadequada.

Como já vimos, erros em pesquisas podem ser caracterizados por uma função normal, e o desvio padrão s pode ser reduzido aumentando-se o número de amostras pesquisadas.

d/s crítico > d/s calculado
a amostra permanece, caso contrário retira-se a amostra

Tabela de distribuição de Student (simplificada)

Somente para um nível de confiabilidade de 80%

n-1	80%	n'-1	80%	n'-1	80%
1	3,08	11	1,36	21	1,32
2	1,89	12	1,36	22	1,32
3	1,64	13	1,35	23	1,32
4	1,53	14	1,34	24	1,32
5	1,48	15	1,34	25	1,32
6	1,44	16	1,34	26	1,32
7	1,42	17	1,33	27	1,31
8	1,40	18	1,33	28	1,31
9	1,38	19	1,33	29	1,31
10	1,37	20	1,32	30	1,31

n-1 Graus de liberdade = n° de amostras menos 1

MTB 58

6.- QUESITOS DO REQUERENTE (Fl. 19)

01) Constatam impostos, taxas ou quaisquer encargos em atraso, incidentes sobre os imóveis avaliados? Em caso positivo, favor esclarecer e discriminar os débitos.

Resposta: Segundo o Sr. Saturnino (zelador), o proprietário dos lotes avaliados possui diversas pendências com a Associação dos Moradores do Condomínio.

De acordo com informação prestada pelo setor de cadastro de imóveis da Prefeitura local, ambos os imóveis possuem débito referente ao IPTU - 2.012.

VALOR DO LOTE 02

02) Os imóveis encontram-se livres de pessoas? Em caso negativo, favor identificar e qualificar eventuais ocupantes, bem como esclarecer a que título se dá eventual ocupação.

Resposta: Sim, os imóveis encontram-se desocupados.

VALOR DO LOTE 01

R\$ 315.000,00 - Anos / 2.012

TRÊSCENTOS E QUINZE MIL REAIS

7.- CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO de avaliação, o valor de mercado para os imóveis situados na Rua Inez R. Rodrigues - Condomínio Horto Ivan - Município de Atibaia/SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO PRECATÓRIA (em geral), requerida por BANCO BILBAO VIZCAYA BRASIL S/A, em face de ELI SAURE E CIA LTDA e outro(s), Autos nº 048.01.2011.015767-9 (2286/11), corresponde a:

VALOR DO LOTE 02

R\$ 320.000,00 - Maio / 2.012

(TREZENTOS E VINTE MIL REAIS)

VALOR DO LOTE 03

R\$ 315.000,00 - Maio / 2.012

(TREZENTOS E QUINZE MIL REAIS)

ENCERRAMENTO

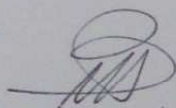
400 600

Segue o presente laudo impresso, via computador, em 34 (Trinta e Quatro) folhas escritas somente no anverso, todas elas rubricadas e a última datada e assinada pelo Perito.

Termos em que,

P. deferimento.

Atibaia, 17 de maio de 2.012.



MARCOS EDUARDO BIGATTO

- CREA - 5061053150
- IBAPE - Membro Titular 1507
- Pós Graduado Avaliações e Perícias de Eng.

R