



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

1

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS.**Processo nº: **0010090-74.2016.8.26.0562**Nº de Ordem: **1.829 / 2009**

7º Ofício Cível

FERNANDO PINTO TUZZOLO, engenheiro civil registrado no CREA-SP sob nº 146.158/D, Perito Judicial nomeado por V. Excia. nos autos da Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **CRISTIANE APARECIDA VENTURA ROCHA** move em face de **NÉLSON ZENE JÚNIOR**, em curso pelo Cartório do 7º Ofício Cível (Processo nº 0010090-74.2016.8.26.0562 – Nº de Ordem: 1.829/2009), tendo procedido aos estudos, pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao cabal desempenho de suas funções, vem, mui respeitosamente à presença de V. Excia., apresentar os resultados de seu trabalho, consubstanciado no seguinte

L	A	U	D	O
---	---	---	---	---



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

2

RESUMO DO LAUDO

- OBJETIVO DO LAUDO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

IMÓVEL	VALOR
<p>AV. ATLÂNTICA Nº 517 – APARTAMENTO Nº 41 – “EDIFÍCIO PONTAL D’AREIA” – LOTEAMENTO BALNEÁRIO GUARUJÁ – MUNICÍPIO DE GUARUJÁ-SP.</p> <p>(Matrícula nº 93.137 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá - fls. 104/109 dos autos)</p>	<p>R\$ 800.000,00 (Oitocentos mil reais)</p>
<p>RUA CUBATÃO Nº 155 – APARTAMENTO Nº 104 – “EDIFÍCIO ATLANTIC CITY” – BARRA FUNDA - PRAIA DE PITANGUEIRAS – MUNICÍPIO DE GUARUJÁ-SP.</p> <p>(Matrícula nº 79.600 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá-SP - fls. 112/113 dos autos)</p>	<p>R\$ 470.000,00 (Quatrocentos e setenta mil reais)</p>
<p>Data-base: <u>JUNHO / 2018</u></p>	

À seguir, apresentamos o laudo de avaliação dos imóveis, bem como a metodologia empregada no trabalho, no qual foram expostas as razões que nos levaram à essa conclusão de valores:



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

3

1-) CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente trabalho a seguir obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

* O signatário não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum nos bens objeto desta avaliação;

* Admite como corretas as informações e dimensões dos imóveis constantes da documentação juntada aos autos, deixando de assumir qualquer responsabilidade por equívocos e/ou omissões destas fontes;

* As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamento de dados efetuados pelo próprio avaliador, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros;

* O Laudo de Avaliação obedecerá com estreita observância os postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, bem como do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

4

2-) OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo, apurar o valor atual de mercado para os seguintes imóveis:

2.1-) IMÓVEL SITUADO À AV. ATLÂNTICA Nº 517 – APARTAMENTO Nº 41 – EDIFÍCIO “PONTAL D’AREIA” – LOTEAMENTO BALNEÁRIO GUARUJÁ, município de GUARUJÁ-SP.

(Imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá sob a matrícula nº 93.137 – fls. 104/109 dos autos)

2.2-) IMÓVEL SITUADO À RUA CUBATÃO Nº 155 – APARTAMENTO Nº 104 – EDIFÍCIO “ATLANTIC CITY”, PRAIA DE PITANGUEIRAS – município de GUARUJÁ-SP.

(Imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá sob a matrícula nº 79.600 – fls. 112/113 dos autos)

3-) VISTORIA

Nomeado por V. Excia. em r. despacho de fls. 290 dos autos para o honroso cargo de Perito Judicial, procedeu este perito a vistoria aos imóveis objetos da presente demanda onde observou suas características e coletou todos os dados necessários e relevantes para a elaboração do presente trabalho de avaliação.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

5

4-) DESCRIÇÃO

4.1-) IMÓVEL SITUADO À AV. ATLÂNTICA Nº 517 – APARTAMENTO Nº 41 – EDIFÍCIO “PONTAL D’AREIA” – LOTEAMENTO BALNEÁRIO GUARUJÁ, município de GUARUJÁ-SP.

(Imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá sob a matrícula nº 93.137 – fls. 104/109 dos autos)

O imóvel em questão é constituído pelo **APARTAMENTO Nº 41** localizado no 4º andar ou 5º pavimento do “**EDIFÍCIO PONTAL D’AREIA**”, situado à **AV. ATLÂNTICA Nº 517**, no loteamento **BALNEÁRIO GUARUJÁ**, município de **GUARUJÁ-SP**.

A quadra é complementada pelos seguintes logradouros: Av. do Parque, Av. Veraneio e Rua Abdala Daige.

O local em questão é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como, rede de água e esgoto, pavimentação, guias e sarjetas, coleta de lixo, telefone, iluminação pública, luz elétrica domiciliar, entre outros.

O edifício é constituído por subsolo, pavimento térreo e 09 (nove) pavimentos superiores com 02 (dois) apartamentos por pavimento; acima do último pavimento localizam-se o ático com barrilete, caixa d’água e casa de máquinas.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

6

O apartamento avaliando nº 41 está localizado no 4º andar ou 5º pavimento do prédio, possuindo a área útil ou privativa de 108,23 m², área comum de 95,31 m², totalizando a área construída de 203,54 m², e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio, de 4,8196% do todo, cabendo o direito de uso de 02 (duas) vagas, individuais e indeterminadas na garagem coletiva do edifício, localizada no subsolo.

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob o lançamento nº 3-0285-005-007 e registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá sob a matrícula nº 93.137.

O apartamento é constituído por vestíbulo/hall de entrada, sala de estar/jantar, varanda, lavabo, corredor / hall interno de circulação, 03 (três) dormitórios com banheiros privativos (suítes) e varandas, cozinha, área, quarto e w.c. de serviço.

As áreas secas (sala, corredor e dormitórios) possuem os pisos revestidos com material cerâmico (cerâmica/porcelanato) e paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida; as áreas molháveis possuem os pisos revestidos com material cerâmico e paredes com azulejos decorados até o teto; em vistoria procedida “in loco” pelo signatário ao imóvel em questão, foi possível constatar seu **bom estado de conservação**.

A foto a seguir extraída do “Google Earth” ilustra a localização do edifício e as seguintes demonstram as características do mesmo e do apartamento avaliando:



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

7

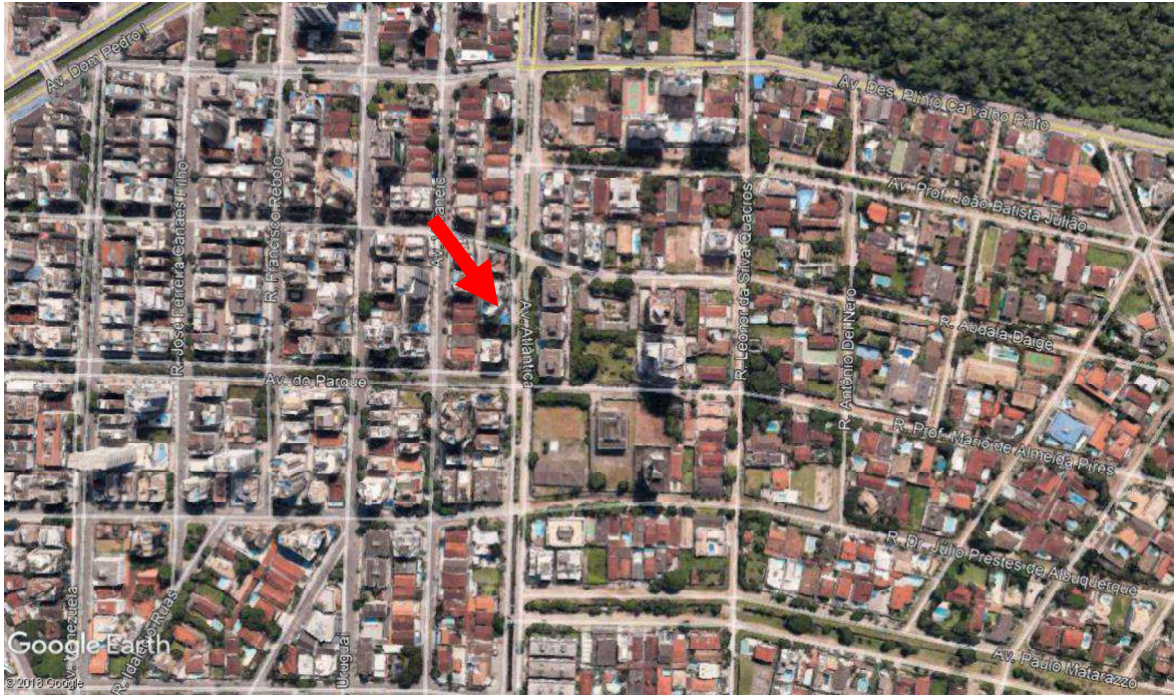


FOTO 01 (Google Earth): Detalhe da localização do Edifício Pontal D’Areia, localizado à Av. Atlântica nº 517 – Loteamento Balneário Guarujá, município de Guarujá-SP.



FOTO 02: Vista de trecho da Av. Atlântica; o observador encontra-se posicionado em frente ao Edifício Pontal D’Areia olhando em direção à Av. do Parque / orla da praia.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

8



FOTO 03: Vista de trecho da Av. Atlântica; o observador encontra-se posicionado em frente ao Edifício Pontal D'Areia olhando em direção à Rua Abdala Daige / Av. D. Pedro.



FOTO 04: Vista da fachada do Edifício "Pontal D'Areia.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

9



FOTO 05: Outra vista parcial da fachada frontal do Edifício Pontal D'Areia, localizado à Av. Atlântica nº 517.



FOTO 06: Vista parcial da área de lazer no pavimento térreo do edifício.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

10



FOTO 07: Vista da área de lazer no pavimento térreo do edifício, observando-se a piscina coberta na data da vistoria.



FOTO 08: Vista parcial do hall social de entrada no pavimento térreo do edifício, observando-se ao fundo o elevador e a esquerda a escada de acesso ao hall de serviço.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

11



FOTO 09: Detalhe da escada de acesso ao hall de serviço no pavimento térreo do edifício.



FOTO 10: Vista do elevador social marca "Atlas".



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

12



FOTO 11: Vista parcial do vestíbulo/hall de entrada do apartamento.



FOTO 12: Vista parcial da sala do apartamento 41; o observador encontra-se próximo a porta com a cozinha olhando para a frente.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

13



FOTO 13: Outra vista parcial da sala com o observador posicionado próximo à varanda, olhando em direção à cozinha do apartamento.



FOTO 14: Vista parcial da varanda da sala, observando-se ainda ao fundo, a porta de acesso do dormitório 1 a essa varanda.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

14



FOTO 15: Vista parcial do corredor interno / hall do apartamento.



FOTO 16: Vista parcial do lavabo.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

15



FOTO 17: Vista parcial do hall íntimo dos dormitórios.

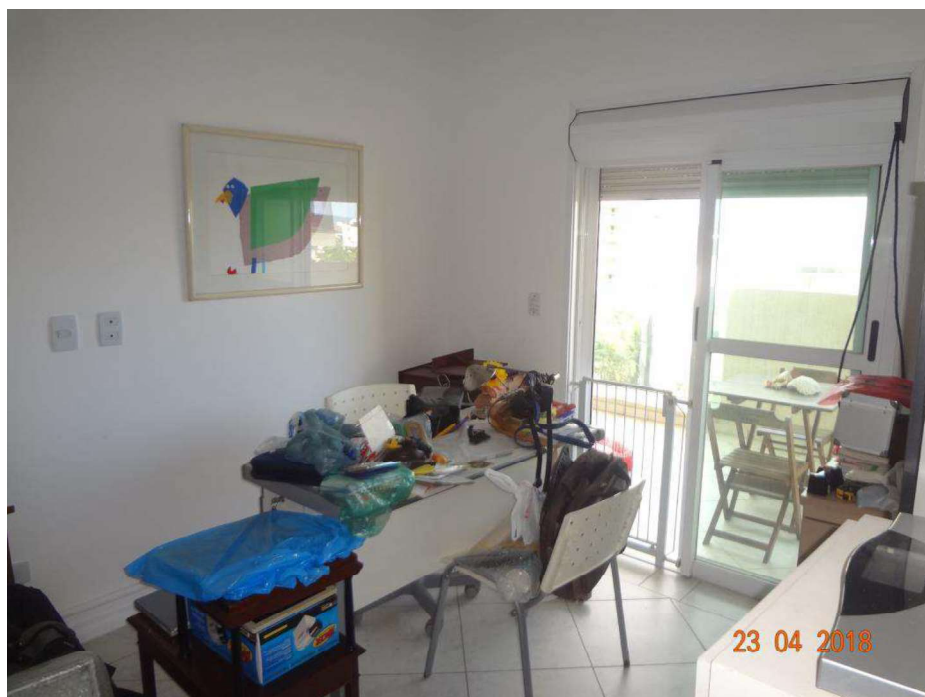


FOTO 18: Vista parcial do dormitório da suíte 1.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

16



FOTO 19: Vista parcial do banheiro da suíte 1.

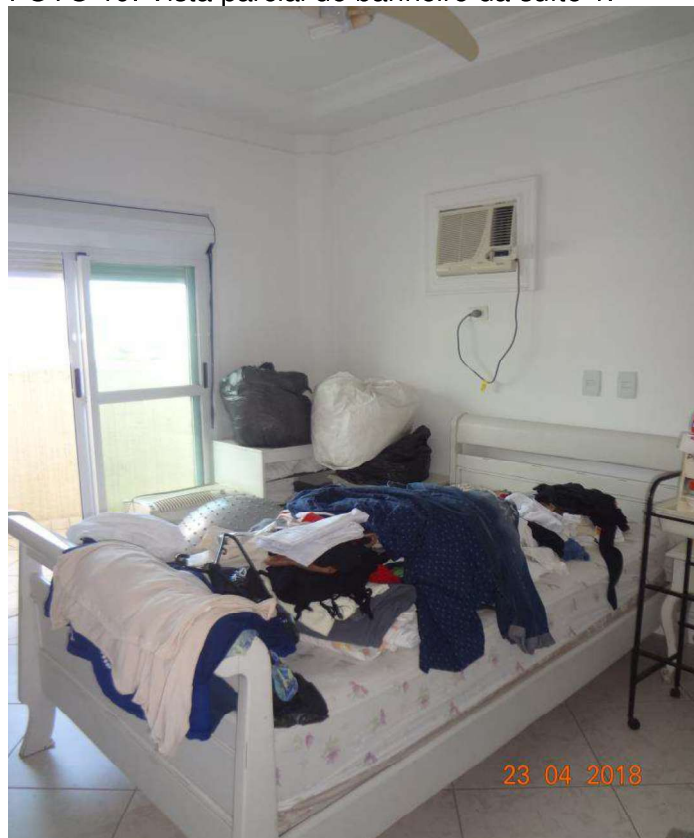


FOTO 20: Vista parcial do dormitório da suíte 2.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

17



FOTO 21: Vista parcial do banheiro da suíte 2.



FOTO 22: Vista parcial do terraço privativo da suíte 2.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

18



FOTO 23: Vista parcial do dormitório da suíte 3 (suíte máster).



FOTO 24: Vista parcial do banheiro da suíte 3.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

19



FOTO 25: Vista parcial do terraço privativo da suíte 3.



FOTO 26: Vista parcial da cozinha, observando-se ao fundo, a porta de acesso às dependências de serviço (área, quarto e w.c.).



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

20



FOTO 27: Vista parcial da área de serviço.



FOTO 28: Vista parcial do quarto de serviço utilizado como despensa.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

21



FOTO 29: Vista parcial do w.c. de serviço.

(segue fls. 22)



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

22

4.2-) IMÓVEL SITUADO À RUA CUBATÃO Nº 155 – APARTAMENTO Nº 104 – EDIFÍCIO “ATLANTIC CITY”, PRAIA DE PITANGUEIRAS – município de GUARUJÁ-SP.

(Imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá sob a matrícula nº 79.600 – fls. 112/113 dos autos)

O imóvel em questão é constituído pelo **APARTAMENTO Nº 104** localizado no 11º andar ou 13º pavimento do “**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATLANTIC CITY**”, situado à **RUA CUBATÃO Nº 155**, Praia das Pitangueiras, município de **GUARUJÁ-SP**.

O local em questão é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como, rede de água e esgoto, pavimentação, guias e sarjetas, coleta de lixo, telefone, iluminação pública, luz elétrica domiciliar, entre outros.

O edifício é constituído por subsolo, pavimento térreo, 02 (dois) apartamentos por pavimento do 1º. ao 5º. andar e 04 (quatro) apartamentos por pavimento do 6º. ao 17º. Andar, além de 02 (dois) apartamentos de cobertura no 18º. e 19º. Andares, totalizando assim, 60 (sessenta) apartamentos; acima do último pavimento localizam-se o ático com barrilete, caixa d'água e casa de máquinas.

O acesso aos pavimentos superiores é efetuado por meio de 02 (dois) elevadores, além da escada.

O prédio possui ainda área de lazer com salão de jogos e piscina.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

23

O apartamento avaliando nº 104 está localizado no 11º. andar ou 13º. pavimento do prédio, contendo a área útil de 103,895 m², a área comum de 73,22 m², a área total construída de 177,115 m², e uma fração ideal de terreno de 1,63794%, cabendo o direito de uso de 02 (duas) vagas na garagem coletiva do edifício, localizada no sub-solo, andar térreo, 2º, 3º e 4º. andares.

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob o lançamento nº 3-0039-011-030 e registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá sob a matrícula nº 79.600.

O apartamento é constituído por sala de estar/jantar, varanda, hall de distribuição, 02 (dois) dormitórios sendo 01 (hum) deles com banheiro privativo (suíte), cozinha, área, quarto e w.c. de serviço.

Os compartimentos do imóvel possuem os pisos revestidos com material cerâmico; as áreas secas (sala e dormitórios) possuem as paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida e as áreas molháveis (cozinha, banheiros e área de serviço) possuem as paredes revestidas com azulejos lisos até o teto e a varanda com pastilhas cerâmicas.

O teto da sala, dos dormitórios, da cozinha e da área de serviço são em laje e a varanda possui teto rebaixado com “lambri” de madeira; os banheiros possuem teto rebaixados em “gesso”; em vistoria procedida “in loco” pelo signatário ao imóvel em questão, foi possível constatar seu **regular estado de conservação.**



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

24

A foto a seguir extraída do “Google Earth” ilustra a localização do edifício e as seguintes demonstram as características do mesmo e do apartamento avaliando:



FOTO 30 (Google Earth): Detalhe da localização do Edifício Atlantic City, localizado à Rua Cubatão nº 155 – Praia das Pitangueiras, município de Guarujá-SP.



FOTO 31: Vista de trecho da Rua Cubatão; o observador encontra-se posicionado em frente ao Edifício Atlantic City olhando em direção à praia.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

25



FOTO 32: Vista de trecho da Rua Cubatão; o observador encontra-se posicionado em frente ao Edifício Atlantic City olhando em direção ao lado contrário à praia.



FOTO 33: Vista da fachada frontal do edifício.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

26



FOTO 34: Vista da fachada frontal do Edifício Atlantic City.



FOTO 35: Vista parcial do hall social no pavimento térreo; o observador encontra-se na frente olhando em direção aos fundos.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

27



FOTO 36: Outra vista parcial do hall social no pavimento térreo; o observador encontra-se nos fundos olhando em direção a frente (via pública).



FOTO 37: Vista de outro trecho do hall social no pavimento térreo, no trecho próximo ao elevador.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

28

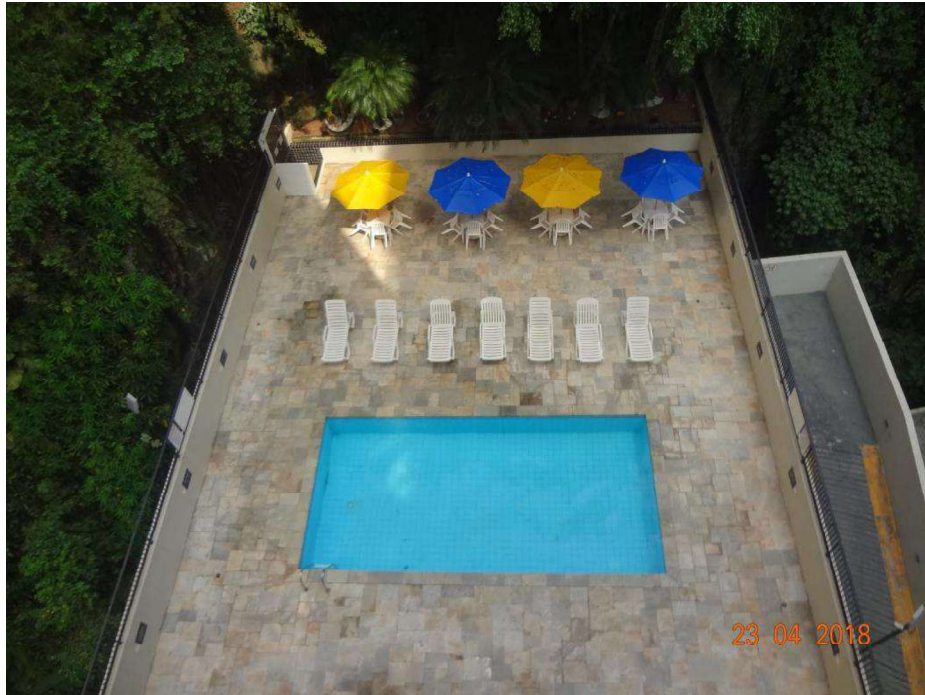


FOTO 38: Vista parcial da piscina localizada nos fundos do 5º. andar do prédio.



FOTO 39: Vista do corredor de circulação do 10º andar do edifício.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

29

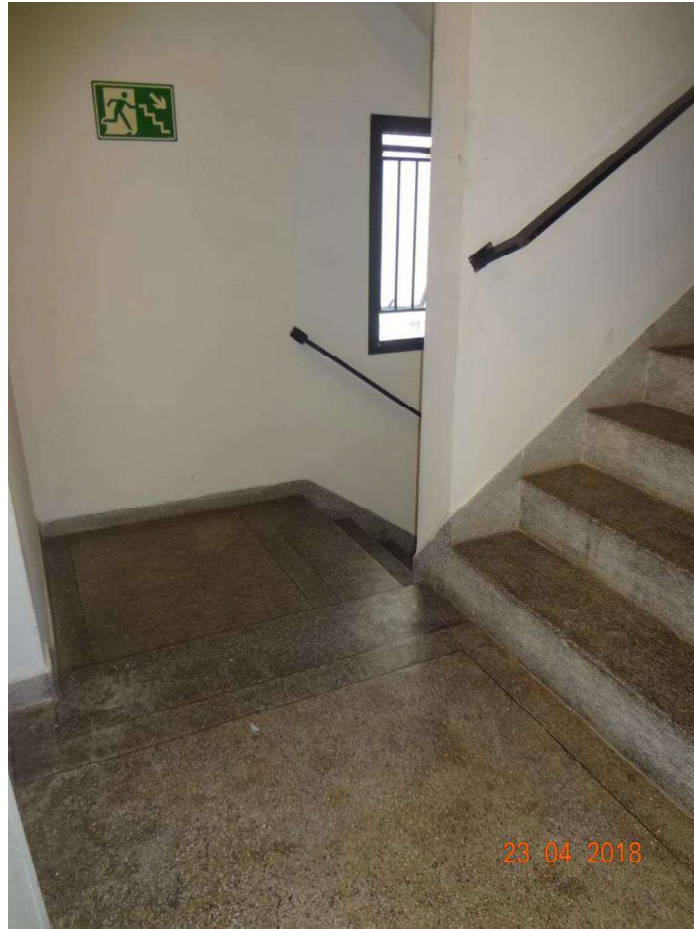


FOTO 40: Vista parcial da escadaria do edifício e o patamar do 10º andar.



FOTO 41: Vista parcial da sala do apartamento nº 104 do Edifício Atlantic City.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

30



FOTO 42: Vista parcial da varanda do apartamento.



FOTO 43: Vista parcial de um dos dois dormitórios do apartamento avaliando.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

31



FOTO 44: Vista parcial do banheiro social.



FOTO 45: Vista parcial do outro dormitório (suíte) do apartamento.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

32



FOTO 46: Vista parcial do banheiro da suíte.



FOTO 47: Vista parcial da cozinha.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

33



FOTO 48: Vista parcial da área de serviço.



FOTO 49: Vista parcial do quarto de serviço.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

34



FOTO 50: Vista da porta de acesso ao w.c. de serviço.



FOTO 51: Vista parcial do w.c. de serviço.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

35

5-) AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS METODOLOGIA

Toda metodologia aplicada no presente trabalho fundamenta-se nas Normas de Avaliações do “IBAPE” – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, do estudo “CAJUFA” – Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública – Portaria 01/2003, da NBR 14.653-1 – “Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais” e da NBR 14.653-2 – “Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos” - da A.B.N.T. – Associação Brasileiras de Normas Técnicas.

Para apurarmos o valor atual de cada um dos imóveis, empregaremos o “Método Comparativo Direto” que consiste basicamente em se determinar o valor de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Para maior facilidade de trabalho, opera-se com o valor unitário, isto é, valor por metro quadrado.

Neste caso, foram coletados elementos comparativos ofertados e/ou transacionados no mercado imobiliário da mesma região de cada um dos imóveis objeto da presente demanda, procedendo-se a homogeneização através do Método “TRATAMENTO POR FATORES”, realizada quanto:

- ao tempo, pois os elementos podem ser de épocas distintas porém próximas umas das outras;



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

36

- a localização, pois o que se pretende é que os elementos sejam os mais próximos possíveis;
- as dimensões, quanto à área construída de cada elemento comparativo e a do imóvel avaliando;
- ao padrão construtivo e depreciação dos elementos pesquisados e do imóvel avaliando;

O valor de cada um dos imóveis será dado pela seguinte expressão:

$$V_i = A_c \times V_u, \text{ onde:}$$

V_i = Valor do imóvel (R\$).

A_c = Área útil construída do imóvel avaliando (m²).

V_u = Valor unitário médio homogeneizado (R\$ / m²).

5.1-) Áreas construídas dos imóveis:

Conforme matrículas nº 93.137 e nº 79.600 ambas do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá (respectivamente fls. 104/109 e fls. 112/113), **o apartamento nº 41 do “Edifício Pontal D’Areia” situado à Av. Atlântica nº 517 possui a área útil construída de 108,23 m², e o apartamento nº 104 do “Edifício Atlantic City” localizado à Rua Cubatão nº 155, possui a área útil construída de 103,895 m².**



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

37

5.2-) Valor unitário médio:

Para a determinação do valor unitário para cada um dos imóveis, realizamos uma pesquisa no respectivo mercado imobiliário local de cada imóvel objetivando a coleta de elementos comparativos de unidades similares às do imóvel avaliando e na mesma região geo-econômica, onde obtivemos os elementos constantes das planilhas juntadas ao presente trabalho como **anexos nº 01 e nº 02** (respectivamente para os imóveis localizados à Av. Atlântica nº 517 – Edifício Pontal D'Areia e Rua Cubatão nº 155 – Edifício Atlantic City).

Para a homogeneização de cada um dos elementos pesquisados, será empregada a seguinte expressão matemática:

$$V_u = \frac{(V_i \times F_e)}{A_c} \times (1 + ft + fc) \quad , \quad \text{onde:}$$

V_u = Valor unitário procurado.

V_i = Valor do imóvel do elemento comparativo.

F_e = Fator de elasticidade (oferta / transação).

A_c = Área útil construída do elemento comparativo.

ft = fator de transposição de local.

fc = fator de construção.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

38

a) Fator de Fonte (fator de oferta / transação) – Ff: tomando como fator 0,90 para imóveis em oferta e fator 1,00 para transações realizadas.

b) Fator de transposição (fator de localização) – ft: será expresso por:

$$ft = (IF - IF_1) / IF_1 \times Ft \quad , \quad \text{onde:}$$

IF = Índice Fiscal (ou local) do imóvel avaliando.

IF₁ = Índice Fiscal (ou local) do elemento comparativo.

c-) Fator de Construção – fc: será expresso por:

$$fc = (Cd - Cd_1) / Cd_1 \times Fc \quad , \quad \text{onde:}$$

Cd = Custo unitário da construção já depreciado do imóvel avaliando.

Cd₁ = Custo unitário da construção já depreciado do elemento comparativo.

Feita a homogeneização dos valores pesquisados para cada um dos imóveis, procedemos ao tratamento estatístico dos elementos, eliminando aqueles que eventualmente resultem fora do universo amostral por discreparem em muito da linha mediana de valores, chegando ao valor unitário final para cada local avaliando.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

39

Os cálculos referentes às operações de homogeneização bem como as informações de cada um dos elementos pesquisados, encontram-se respectivamente juntados nos respectivos anexos (nº 01 para a Av. Atlântica e nº 02 para a Rua Cubatão).

De se destacar que a Norma NBR 14.653-2 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, determina que para a avaliações se enquadrarem nos níveis de fundamentação existentes, devem ser apresentados no mínimo 03 (três) elementos de pesquisa efetivamente utilizados, o que foi atendido no presente trabalho.

5.3-) VALOR DO IMÓVEL LOCALIZADO À AV. ATLÂNTICA Nº 517 – APARTAMENTO 41 – EDIFÍCIO “PONTAL D’AREIA” – BALNEÁRIO GUARUJÁ – município de GUARUJÁ-SP:

Obtido o valor unitário homogeneizado final de **R\$ 7.415,34 / m² de área útil construída**, e possuindo o **apartamento avaliando a área útil construída de 108,23 m²** (fls. 104/109 dos autos), o valor atual do imóvel localizado à **AVENIDA ATLÂNTICA Nº 517 – APARTAMENTO 41 – EDIFÍCIO “PONTAL D’AREIA – BALNEÁRIO GUARUJÁ – município de GUARUJÁ**, obtido pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO** resulta:



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

40

$V_i = A_c \times V_u$, onde:

V_i = Valor do imóvel.

A_c = Área útil construída do imóvel avaliando.

V_u = Valor unitário médio homogeneizado.

- Área útil construída:

$A_c = 108,23 \text{ m}^2$ - Matrícula nº 93.137 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá
(fls. 104/109 dos autos)

- Valor unitário:

$V_u = \text{R\$ } 7.415,34 / \text{m}^2$ (pesquisa homogeneizada anexa)
Data-base: Junho / 2018

- Valor do imóvel:

$V_i = 108,23 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.415,34 / \text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 802.562,25$, ou, arredondando-se ao limite de
1% segundo as Normas de Avaliações,

$V_i = \text{R\$ } 800.000,00$

(Oitocentos mil reais)

Data-base: JUNHO / 2018



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

41

5.4-) VALOR DO IMÓVEL LOCALIZADO À RUA CUBATÃO Nº 155 – APARTAMENTO 104 – EDIFÍCIO “ATLANTIC CITY” – PRAIA DE PITANGUEIRAS – município de GUARUJÁ-SP:

Obtido o valor unitário homogeneizado final de **R\$ 4.526,17 / m² de área útil construída**, e possuindo o **apartamento avaliando a área útil construída de 103,895 m²** (fls. 112/113 dos autos), o valor atual do imóvel localizado à **RUA CUBATÃO Nº 155 – APARTAMENTO Nº 104 – EDIFÍCIO “ATLANTIC CITY” – BARRA FUNDA – PRAIA DE PITANGUEIRAS – MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**, obtido pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO** resulta:

$$V_i = A_c \times V_u \text{ , onde:}$$

V_i = Valor do imóvel.

A_c = Área útil construída do imóvel avaliando.

V_u = Valor unitário médio homogeneizado.

- Área útil construída:

$A_c = 103,895 \text{ m}^2$ - Matrícula nº 79.600 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá (fls. 112/113 dos autos)

- Valor unitário:

$V_u = \text{R\$ } 4.526,17 / \text{m}^2$ (pesquisa homogeneizada anexa)
Data-base: Junho / 2018



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

42

- Valor do imóvel:

$$V_i = 103,895 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.526,17 / \text{m}^2$$

$V_i = \text{R\$ } 470.246,43$, ou, arredondando-se ao limite de
1% segundo as Normas de Avaliações,

$$V_i = \text{R\$ } 400.000,00$$

(Quatrocentos mil reais)**Data-base: JUNHO / 2018****6-) CONCLUSÃO**

De todo o exposto concluímos
pelos seguintes atuais (Junho/2018) para os imóveis:

IMÓVEL	VALOR
AV. ATLÂNTICA Nº 517 – APARTAMENTO Nº 41 – “EDIFÍCIO PONTAL D’AREIA” – LOTEAMENTO BALNEÁRIO GUARUJÁ – MUNICÍPIO DE GUARUJÁ-SP.	R\$ 800.000,00 (Oitocentos mil reais)
RUA CUBATÃO Nº 155 – APARTAMENTO Nº 104 – “EDIFÍCIO ATLANTIC CITY” – BARRA FUNDA - PRAIA DE PITANGUEIRAS – MUNICÍPIO DE GUARUJÁ-SP.	R\$ 470.000,00 (Quatrocentos e setenta mil reais)
Data-base: <u>JUNHO / 2018</u>	



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

43

7-) ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação digitalizado em 43 (quarenta e três) folhas, esta última datada e assinada. Acompanham 02 (dois) anexos.

Santos, 30 de junho de 2.018.

ENG.º FERNANDO PINTO TUZZOLO
CREA-SP 146.158/D
PERITO JUDICIAL

- **MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia –

- **MEMBRO FUNDADOR DO NÚCLEO
REGIONAL DO IBAPE – Baixada –
Santista –**

- **MEMBRO DA COMISSÃO TÉCNICA
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE -
ENGENHARIA DA A. E. A. S. – As -
sociação de Engenheiros e Arquite-
tos de Santos –**



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

44

A N E X O N º 01

- AV. ATLÂNTICA Nº 517 – APARTAMENTO 41
- EDIFÍCIO “PONTAL D´AREIA” –
- ELEMENTOS DE PESQUISA –



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

45

ELEMENTO Nº 01**Local:** Av. Atlântica nº 517 - apartamento nº 31**Trecho:** Entre Av. do Parque e
Rua Abdala Daige**Área útil construída:** 108,23 m²**Índice Fiscal Local:** 100,00**Fonte:** Proprietário: Sr. Messias
Tel: (11)-99977-8568**Informante:** No local - Sr. Arlindo**Valor:** R\$ 1.000.000,00 (Oferta)**Data:** Abril / 2018**Fator Elasticidade (oferta/transação):** 0,90



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

46

ELEMENTO Nº 02**Local:** Av. Atlântica nº 517 - apartamento nº 11**Trecho:** Entre Av. do Parque e
Rua Abdala Daige**Área útil construída:** 108,23 m²**Índice Fiscal Local:** 100,00**Fonte:** Proprietário: Sr. Cardoso
Tel: (11)-3228-8111**Informante:** No local - Sr. Arlindo**Valor:** R\$ 900.000,00 (Oferta)**Data:** Abril / 2018**Fator Elasticidade (oferta/transação):** 0,90



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

47

ELEMENTO Nº 03**Local:** Av. Veraneio nº 517 - Edifício Lico Residence II**Trecho:** Entre Av. do Parque e
Rua Abdala Daige**Área útil construída:** 118,00 m²**Índice Fiscal Local:** 100,00**Fonte:** Anúncio Publicitário
Tel: (16)-3602-8000**Informante:** Fortes Guimarães Imobiliária**Valor:** R\$ 950.000,00 (Oferta)**Data:** Junho / 2018**Fator Elasticidade (oferta/transação):** 0,90



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

48

ELEMENTO Nº 04**Local:** Av. Atlântica nº 517 - Edifício Pontal D´Areia**Trecho:** Entre Av. do Parque e
Rua Abdala Daige**Área útil construída:** 108,23 m²**Índice Fiscal Local:** 100,00**Fonte:** Anúncio Publicitário
Tel: (11)-3229-7423**Informante:** Sr. Messias**Valor:** R\$ 900.000,00 (Oferta)**Data:** Junho / 2018**Fator Elasticidade (oferta/transação):** 0,90



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

49

ELEMENTO Nº 05**Local:** Av. Atlântica nº 517 - apartamento nº 52**Trecho:** Entre Av. do Parque e
Rua Abdala Daige**Área útil construída:** 108,23 m²**Índice Fiscal Local:** 100,00**Fonte:** No local
Tel: (13)-3351-2227**Informante:** No local - Sr. Arlindo**Valor:** R\$ 750.000,00 (Transação)**Data:** Abril / 2017**Fator Elasticidade (oferta/transação):** 1,00



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

50

**- PLANILHAS DE HOMOGENEIZAÇÃO –
- “TRATAMENTO POR FATORES” –**



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

51

1/4

Fernando Pinto Tuzzolo

Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) **Ident:** 1829/2009 - A **Tipo:** Laudo simplificado **Solicitante:** MM. JUÍZA 7 VARA CÍVEL
Lograd.: AV. ATLÂNTICA **Nº:** 517 **Complemento:** APTO. 41
Bairro: BALNEÁRIO GUARUJÁ **Cidade:** GUARUJÁ **Estado:** São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times \{1 + [(F2 - 1) + + (F(k) - 1)]\}$, onde: F1 = Fator de Oferta

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	V.Hom.(R\$/m2)
1	1.000.000,00	108,23	9.239,58	0,90	1,01	1,00	0,91	1,00	7.650,37
2	900.000,00	108,23	8.315,62	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	7.558,90
3	950.000,00	118,00	8.050,85	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	7.245,76
4	900.000,00	108,23	8.315,62	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	7.484,06
5	750.000,00	108,23	6.929,69	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	7.137,58

F1: Oferta F2: Atualização F3: Localização F4: Acabamento
 F5: Conservação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO PINTO TUZZOLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/07/2018 às 19:19, sob o número WSTS18702214946. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010090-74.2016.8.26.0562 e código 23DAD55.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

52

Fernando Pinto Tuzzolo 2/4 Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO
--

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras.....(Ud):	5
Grau de liberdade.....(Ud):	4
Menor valor.....(R\$/m2):	7.137,58
Maior valor.....(R\$/m2):	7.650,37
Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2):	37.076,68
Número de intervalos de classe.....(Ud):	3
Amplitude de classe.....(R\$/m2):	170,93
Amplitude total.....(R\$/m2):	512,80
Média aritmética.....(R\$/m2):	7.415,34
Mediana.....(R\$/m2):	7.484,06
Desvio médio.....(R\$/m2):	178.932499
Desvio padrão.....(R\$/m2):	215,918055
Variância.....(R\$/m2) ^ 2:	46.620,606263

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET").....= **1,65**

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor.....= **1,2864**

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor.....= **1,0886**

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

Coeficiente de Variação (CV).....(%) = **2,91**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO PINTO TUZZOLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/07/2018 às 19:19, sob o número WSTTS18702214946. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010090-74.2016.8.26.0562 e código 23DAD55.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

53

Fernando Pinto Tuzzolo 3/4
<u>Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</u>

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....(%) = 80

TC (Tabela de Student)(ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li).....(R\$/m2) = 7.267,31

Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) = **7.415,34**

Limite superior unitário (Ls).....(R\$/m2) = 7.563,36

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....(%) = 2,00

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....(%) = 2,00

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....(ud) = 2

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

7) CAMPO DE ARBITRIO:

Limite de arbitrio inferior unitário (LAi).....(R\$/m2) = 6.303,04

Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) = 7.415,34

Limite de arbitrio superior unitário (LAs).....(R\$/m2) = 8.527,64

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) = 108,23

Valor unitário arbitrado..... (R\$/m2) = 7.415,34

VALOR TOTAL (R\$) = 802.562,25

Oitocentos e dois mil, quinhentos e sessenta e dois reais e vinte e cinco centavos
--

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

ou, arredondando-se ao limite de 1,00%, conforme as Normas Avaliatórias, VALOR DO IMÓVEL = R\$ 800.000,00 (Oitocentos mil reais) Data-base: Junho / 2018
--

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO PINTO TUZZOLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/07/2018 às 19:19, sob o número WSTTS18702214946. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010090-74.2016.8.26.0562 e código 23DAD55.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

54

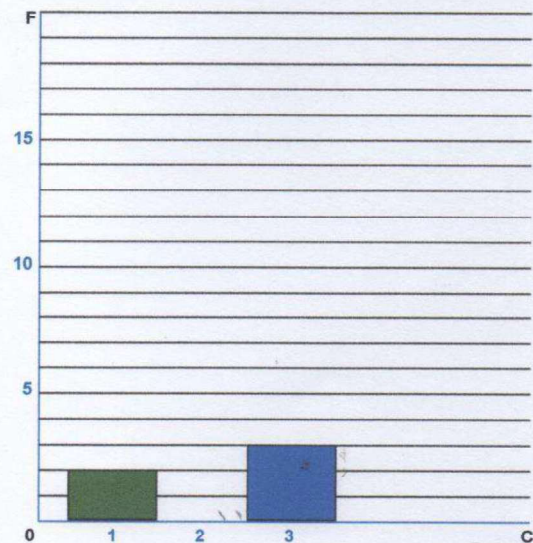
4/4

Fernando Pinto Tuzzolo

Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

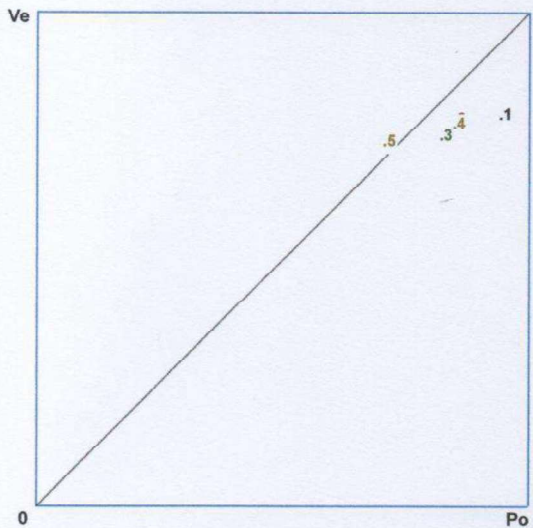
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº DE CLASSES (C) x FREQUÊNCIA (F)):



INTERVALO			
Classe	De:	Até	Freq.
1	7.137,58	7.308,51	2
2	7.308,51	7.479,44	0
3	7.479,44	7.650,37	3

B) PREÇOS OBSERVADOS (Po) x VALORES ESTIMADOS (Ve):
(R\$ / m2)



Am	Po (R\$/m2)	Ve (R\$/m2)	Var.
1	9.239,58	7.650,37	0,83
2	8.315,62	7.558,90	0,91
3	8.050,85	7.245,76	0,90
4	8.315,62	7.484,06	0,90
5	6.929,69	7.137,58	1,03

Data: 30/06/2018



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

55

A N E X O N º 02

- RUA CUBATÃO Nº 155 – APARTAMENTO 104
- EDIFÍCIO “ATLANTIC CITY” –
- ELEMENTOS DE PESQUISA –



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

56

ELEMENTO Nº 01**Local:** Rua Cubatão nº 155 - apartamento nº 142**Trecho:** Próximo à Rua Mário Ribeiro e
Rua do Parque**Área útil construída:** 103,895 m²**Índice Fiscal Local:** 100,00**Fonte:** No local - Sr. José Antônio Carvalho**Informante:** Sr. José Antônio Carvalho**Valor:** R\$ 580.000,00 (Transação)**Data:** Dezembro / 2017**Fator Elasticidade (oferta/transação):** 1,00



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

57

ELEMENTO Nº 02**Local:** Rua Cubatão nº 155 - apartamento nº 63**Trecho:** Próximo à Rua Mário Ribeiro e
Rua do Parque**Área útil construída:** 103,895 m²**Índice Fiscal Local:** 100,00**Fonte:** No local - Sr. José Antônio Carvalho**Informante:** Sr. José Antônio Carvalho**Valor:** R\$ 520.000,00 (Oferta)**Data:** Abril / 2018**Fator Elasticidade (oferta/transação):** 0,90



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

58

ELEMENTO Nº 03**Local:** Rua Cubatão nº 155 - apartamento nº 62**Trecho:** Próximo à Rua Mário Ribeiro e
Rua do Parque**Área útil construída:** 103,895 m²**Índice Fiscal Local:** 100,00**Fonte:** No local - Sr. José Antônio Carvalho**Informante:** Sr. José Antônio Carvalho**Valor:** R\$ 550.000,00 (Oferta)**Data:** Abril / 2018**Fator Elasticidade (oferta/transação):** 0,90



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

59

ELEMENTO Nº 04**Local:** Rua Cubatão nº 155 - Edifício “Atlantic City”**Trecho:** Próximo à Rua Mário Ribeiro e
Rua do Parque**Área útil construída:** 103,895 m²**Índice Fiscal Local:** 100,00**Fonte:** Anúncio Publicitário
Mar & Cia. Imóveis**Informante:** Tel: (13) 3386-1417**Valor:** R\$ 530.000,00 (Oferta)**Data:** Junho / 2018**Fator Elasticidade (oferta/transação):** 0,90



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

60

ELEMENTO Nº 05**Local:** Rua Cubatão nº 155 - Edifício “Atlantic City”**Trecho:** Próximo à Rua Mário Ribeiro e
Rua do Parque**Área útil construída:** 103,895 m²**Índice Fiscal Local:** 100,00**Fonte:** Anúncio Publicitário
Pitangueiras Home Imóveis**Informante:** Tel: (13) 3371-7078**Valor:** R\$ 550.000,00 (Oferta)**Data:** Junho / 2018**Fator Elasticidade (oferta/transação):** 0,90



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

61

**- PLANILHAS DE HOMOGENEIZAÇÃO –
- “TRATAMENTO POR FATORES” –**



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLOEngenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

63

2/4

Fernando Pinto Tuzzolo

Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras.....(Ud):	5
Grau de liberdade.....(Ud):	4
Menor valor.....(R\$/m ²):	4.279,32
Maior valor.....(R\$/m ²):	4.812,07
Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m ²):	22.630,83
Número de intervalos de classe.....(Ud):	3
Amplitude de classe.....(R\$/m ²):	177,58
Amplitude total.....(R\$/m ²):	532,75
Média aritmética.....(R\$/m ²):	4.526,17
Mediana.....(R\$/m ²):	4.478,56
Desvio médio.....(R\$/m ²):	201,965446
Desvio padrão.....(R\$/m ²):	243,515768
Variância.....(R\$/m ²) ^ 2:	59.299,929426

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET").....= 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor.....= 1,0137

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor.....= 1,1741

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

Coeficiente de Variação (CV).....(%) = 5,38



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

64

Fernando Pinto Tuzzolo 3/4 <u>Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</u>

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50
 Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50
 Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....(%) =	80
TC (Tabela de Student)	1,533
Limite inferior unitário (Li).....(R\$/m2) =	4.359,22
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) =	4.526,17
Limite superior unitário (Ls).....(R\$/m2) =	4.693,12
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....(%) =	3,69
Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....(%) =	3,69
Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....(ud) =	2
Grau de precisão (NBR 14653 / 2011).....(ud) =	3

7) CAMPO DE ARBITRIO:

Limite de arbitrio inferior unitário (LAi).....(R\$/m2) =	3.847,24
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) =	4.526,17
Limite de arbitrio superior unitário (LAs).....(R\$/m2) =	5.205,09

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) =	103,89
Valor unitário arbitrado..... (R\$/m2) =	4.526,17

VALOR TOTAL (R\$) = 470.246,43

quatrocentos e setenta mil, duzentos e quarenta e seis reais e quarenta e três centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

bu, arredondando-se ao limite de 1,00%, conforme as Normas Avaliatórias, VALOR DO IMÓVEL = R\$ 470.000,00 (Quatrocentos e setenta mil reais) Data-base: Junho / 2018
--

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO PINTO TUZZOLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/07/2018 às 19:19, sob o número WSTTS18702214946. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010090-74.2016.8.26.0562 e código 23DAD55.



Membro Titular

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil
CREA-SP 146.158/D

65

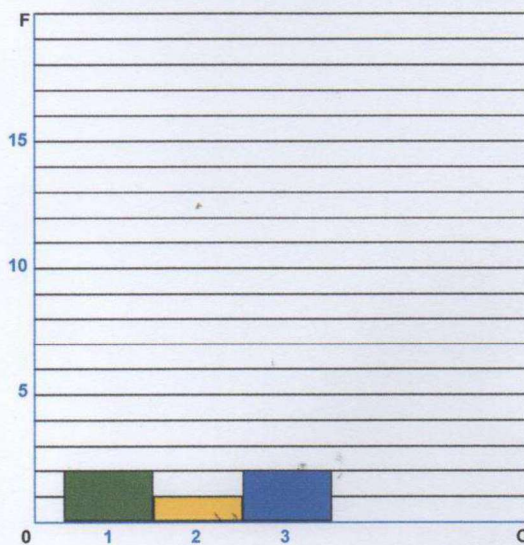
4/4

Fernando Pinto Tuzzolo

Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

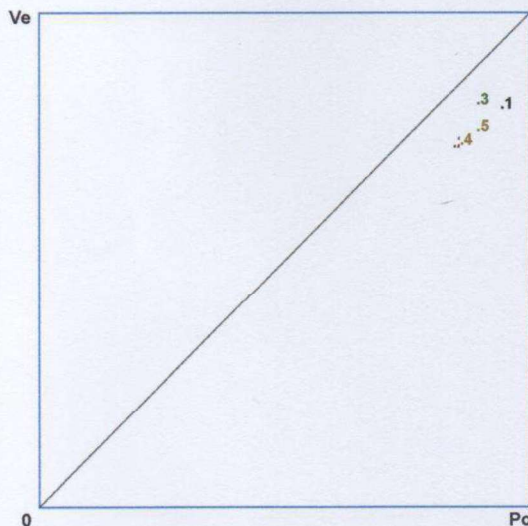
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº DE CLASSES (C) x FREQUÊNCIA (F)):



INTERVALO			
Classe	De	Até	Freq.
1	4.279,32	4.456,90	2
2	4.456,90	4.634,49	1
3	4.634,49	4.812,07	2

B) PREÇOS OBSERVADOS (Po) x VALORES ESTIMADOS (Ve):
(R\$ / m2)



Am	Po (R\$/m2)	Ve (R\$/m2)	Var.
1	5.582,56	4.745,18	0,85
2	5.005,05	4.279,32	0,85
3	5.293,81	4.812,07	0,91
4	5.101,30	4.315,70	0,85
5	5.293,81	4.478,56	0,85

Data: 30/06/2018