

14

119 31 82 44287102 2 07 0065634-81

PAULO HENRIQUES CARDEIRA,

engenheiro civil, CREA nº 0682570567/D-SP, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** proposta por **ÁLVARO BAPTISTA GUEDES** contra **COMÉRCIO DE VIDROS MARQUES LTDA e OUTROS**, tendo procedido as diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, muito respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente

L A U D O

16

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Consta dos autos que:

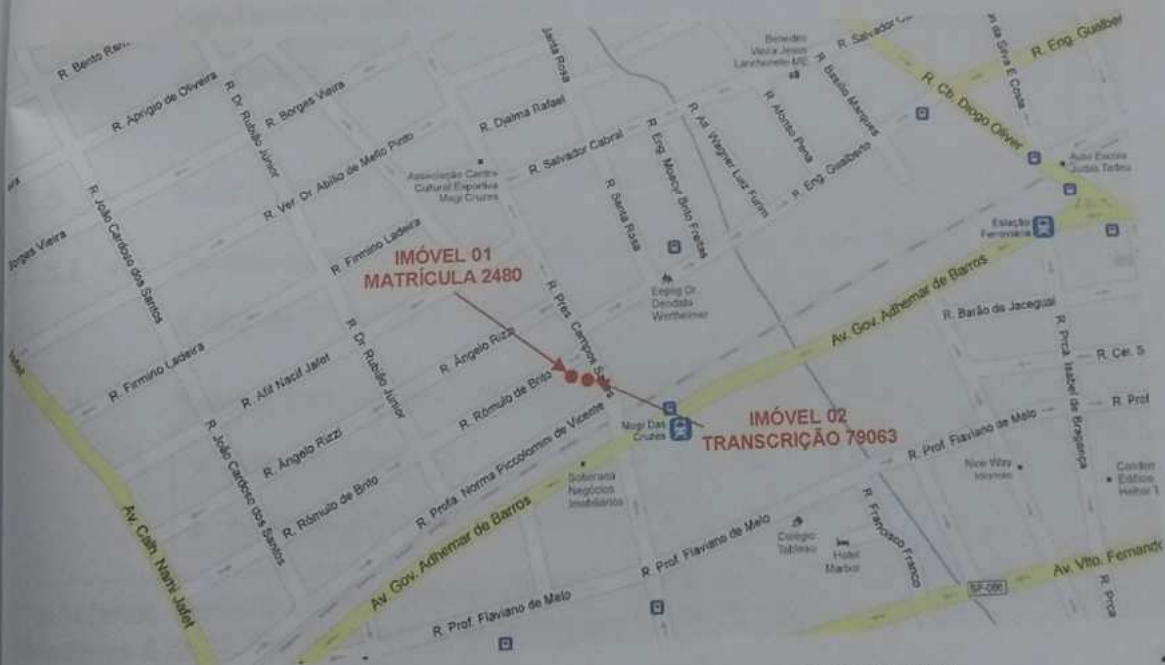
- Foi firmado um acordo entre as partes, pelo qual a executada Comércio de Vidros Marques Ltda se comprometeu a pagar o valor de R\$ 176.585,00 ao executante Álvaro Baptista Guedes (fls. 18 a 21).
- I.2 - Não tendo sido honrado o acordo pelo executado, foi penhorado o imóvel objeto da matrícula 33.898 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (fls. 93). Também foi penhorado os direitos do executado sobre o imóvel objeto da matrícula 2.480 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (fls. 305). Por fim, foi penhorado o imóvel objeto da transcrição 79.063 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (fls. 116).
- I.3 - O signatário foi nomeado pelo R. Juízo para avaliação dos imóveis mencionados no item anterior (fls. 528v).
- I.4 - Não foram indicados assistentes técnicos nem foram apresentados quesitos pelas partes.

560
H

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

VISTORIA DO IMÓVEL N° 01 (REGISTRADO SOB A MATRÍCULA N° 2.480)

- I.1 - O signatário diligenciou a área em questão e procedeu a vistoria junto ao imóvel objeto da presente avaliação. O imóvel tem frente principal para a Rua Rômulo de Brito, n° 33, Jardim Santa Carolina, Município de Mogi das Cruzes/SP.
- I.2 - O referido imóvel tem frente voltada para a acesso ao imóvel em questão realiza-se através da Rua Rômulo de Brito, porém toda a testada voltada para essa rua está murada. O acesso ao imóvel se dá pelo interior do imóvel localizado na Rua Presidente Campos Salles, n° 474. Segue a planta do local onde se situa este imóvel e o imóvel objeto da transcrição 79.063 do 1° CRI de Mogi das Cruzes:



Rua Campos Sales, 685 - Santo André/SP - CEP 09015-200
Fone 9169 6225 / 4438 3005 - e-mail: paulo_cardeira@yahoo.com.br

HO

561
18

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

Na Rua Rômulo de Brito, onde fica o IMÓVEL N° 01, existem os seguintes melhoramentos públicos, tendo a região características predominantemente residenciais:

- Rua pavimentada com paralelepípedos;
- Fornecimento de energia elétrica;
- Guias e sarjetas para drenagem de águas pluviais;
- Telefone;
- Iluminação pública;
- Rede de água e esgoto;
- Coleta de lixo.

II.4 - O imóvel a ser avaliado é constituído por terreno e construção. O ANEXO N° 01 - ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA fornece subsídios significativos sobre o terreno, a construção e os melhoramentos públicos existentes.

II.5 - DOS ELEMENTOS TÉCNICOS REFERENTES AO IMÓVEL N° 01

II.5.1 - Consta às fls. 190 a descrição referente ao imóvel objeto da matrícula 2.480 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes¹.

II.5.2 - Temos, pois, os seguintes dados técnicos a considerar :

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| ➤ área do terreno: | 123,30 m ² |
| ➤ testada para a Rua Rômulo de Brito: | 13,70 m |

¹ Na referida matrícula consta a área de 120,30m², porém tal área está incorreta, pois a descrição perimétrica é de 13,70m de frente e de fundos por 9,00m de cada lado, o que totaliza 123,30 m², conforme consta no carnê de IPTU (fls. 554).

1.5.3 - DO TERRENO

1.5.3.1 - Trata-se de terreno plano, de formato regular, seco, com a construção no nível da rua, apresentando testada para um logradouro. A testada principal é voltada para a Rua Rômulo de Brito.

1.5.3.2 - O solo do terreno é firme e seco em toda a área.

1.5.4 - DAS BENFEITORIAS

1.5.4.1 - Existe uma construção, com área construída de 39,60m², classificada como COBERTURA PADRÃO SIMPLES, subclassificação MÉDIA, por causa de seu padrão de acabamento, composta por:

- a) 1 (uma) cobertura, com o seguinte acabamento:
 - i. Piso: pedrisco sobre terra;
 - ii. Paredes: construídas com alvenaria;
 - iii. Pintura: pintura à base de tinta látex nas paredes;
 - iv. Instalações elétricas: nihil;
 - v. Instalações hidráulicas: nihil;
 - vi. Esquadrias: nihil;
 - vii. Cobertura: telhas de fibrocimento sobre madeiramento;
 - viii. Forro: nihil.

DA CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Segundo estudo procedido pela COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL, nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/99, comissão esta que elaborou o trabalho EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002, a construção pode ser classificada como sendo do tipo COBERTURA PADRÃO SIMPLES, subclassificação MÉDIA, cujo valor unitário pode ser fixado em 0,120 * R₈N

563
17

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

(R\$ 963,25/m²/ABRIL DE 2012), resultando a cifra unitária de R\$ 115,13/m².

O ANEXO N° 01 - ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA fornece subsídios significativos, quer no que concerne à localização geográfica, quer no que tange à classificação, idade aparente e estado de conservação da construção.

DA IDADE APARENTE E DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Face aos subsídios colhidos em vistoria a construção aparenta a idade de 5 (cinco) anos e está em estado de conservação entre nova e regular.

Empregaremos, consoante o trabalho mencionado no item anterior, o fator de depreciação pela idade 0,857, próprio para COBERTURA PADRÃO SIMPLES que denota a idade aparente de 5 (cinco) anos, vida referencial de 20 (vinte) anos e está em estado de conservação entre nova e regular.

III - VISTORIA DO IMÓVEL N° 02 (REGISTRADO SOB TRANSCRIÇÃO N° 79.063)

- III.1 - O signatário diligenciou a área em questão e procedeu a vistoria junto ao imóvel objeto da presente avaliação. O imóvel tem frente para a Rua Presidente Campos Salles, n° 474, Jardim Santa Carolina, Município de Mogi das Cruzes/SP.

Rua Campos Sales, 685 - Santo André/SP - CEP 09015-200
Fone 9169 6225 / 4438 3005 - e-mail: paulo_cardeira@yahoo.com.br

564
N

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

- II.2 - O acesso ao imóvel em questão realiza-se através da Rua Presidente Campos Salles. A planta do local onde se situa o imóvel avaliando foi mostrada no item II.2 deste laudo.
- II.3 - Na Rua Presidente Campos Salles, onde fica o IMÓVEL N° 02, existem os seguintes melhoramentos públicos, tendo a região características predominantemente residenciais:
- Rua pavimentada;
 - Fornecimento de energia elétrica;
 - Guias e sarjetas para drenagem de águas pluviais;
 - Telefone;
 - Iluminação pública;
 - Rede de água e esgoto;
 - Coleta de lixo.
- III.4 - O imóvel a ser avaliado é constituído por terreno e construção. O ANEXO N° 01 - ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA fornece subsídios significativos sobre o terreno, a construção e os melhoramentos públicos existentes.
- III.5 - DOS ELEMENTOS TÉCNICOS REFERENTES AO IMÓVEL N° 02
- III.5.1 - Consta às fls. 180 a descrição referente ao imóvel objeto da transcrição 79.063 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes. Essa Transcrição corresponde ao Lote 28 da quadra "F" do loteamento Jardim Santa Carolina.

S65
R

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

II.5.2 - Temos, pois, os seguintes dados técnicos a considerar :

| | |
|--|-----------------------|
| ➤ área do terreno: | 219,20 m ² |
| ➤ testada para a Rua Presidente Campos Salles: | 8,00 m |

II.5.3 - DO TERRENO

II.5.3.1 - Trata-se de terreno plano, de formato regular, seco, com a construção no nível da rua, apresentando testada para a Rua Presidente Campos Salles.

II.5.3.2 - O solo do terreno é firme e seco em toda a área.

III.5.4 - DAS BENFEITORIAS

III.5.4.1 - Existe uma construção, com entrada pela Rua Presidente Campos Salles, nº 474, com área construída de 178,80 m², classificada como GALPÃO PADRÃO SIMPLES, subclassificação MÉDIA, por causa de seu padrão de acabamento, composta por:

- a) 1 (um) galpão, com o seguinte acabamento:
 - i. Piso: concreto queimado;
 - ii. Paredes: construídas com alvenaria, com estrutura de concreto armado;
 - iii. Pintura: pintura à base de tinta látex nas paredes;
 - iv. Instalações elétricas: lâmpadas de vapor de mercúrio e pontos elétricos para instalação das máquinas;
 - v. Instalações hidráulicas: pontos de água para instalação das máquinas;
 - vi. Esquadrias: portão de ferro;
 - vii. Cobertura: telhas de fibrocimento sobre estrutura metálica;
 - viii. Forro: nihil.

566
N

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

- b) 1 (uma) recepção, com o seguinte acabamento:
 - i. Piso: plurigoma sobre concreto queimado;
 - ii. Paredes: construídas com alvenaria, com estrutura de concreto armado. Há duas paredes divisórias de vidro temperado separando a recepção do galpão;
 - iii. Pintura: pintura à base de tinta látex nas paredes;
 - iv. Instalações elétricas: lâmpadas fluorescentes, central de alarme e de incêndio;
 - v. Instalações hidráulicas: nihil;
 - vi. Esquadrias: porta de ferro com vidros;
 - vii. Cobertura: telhas de fibrocimento sobre estrutura metálica;
 - viii. Forro: placas de isopor sobre estrutura de alumínio.

DA CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Segundo estudo procedido pela COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL, nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/99, comissão esta que elaborou o trabalho EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002, a construção pode ser classificada como sendo do tipo GALPÃO PADRÃO SIMPLES, subclassificação MÁXIMA, cujo valor unitário pode ser fixado em $0,960 * R_{8N}$ (R\$ 963,25/m²/ABRIL DE 2012), resultando a cifra unitária de R\$ 924,72/m².

O ANEXO Nº 01 - ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA fornece subsídios significativos, quer no que concerne à localização geográfica, quer no que tange à classificação, idade aparente e estado de conservação da construção.

SB7
R

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

DA IDADE APARENTE E DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Face aos subsídios colhidos em vistoria a construção aparenta a idade de 10 (dez) anos e está em estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples.

Empregaremos, consoante o trabalho mencionado no item anterior, o fator de depreciação pela idade 0,864, próprio para GALPÃO PADRÃO SIMPLES que denota a idade aparente de 10 (dez) anos, vida referencial de 60 (sessenta) anos e está em estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples.

IV - DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO APLICÁVEL AOS IMÓVEIS N° 01 E 02

IV.1 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Deve-se, preliminarmente, determinar o valor unitário atual do terreno que compõe os imóveis n° 01 e n° 02, sendo considerado o mesmo valor unitário para ambos os imóveis, dada a proximidade de suas localizações, conforme se observa no mapa constante do item II.2.

IV.2 - VALOR UNITÁRIO ATUAL DE TERRENO

IV.2.1 - DA METODOLOGIA ADOTADA

A PESQUISA DE PREÇOS será conduzida, sob o aspecto técnico, com a observância do que prescrevem a NBR 14.653 - 2 (avaliação de imóveis urbanos).

IV.2.2 - O valor unitário do terreno provirá de 07 (sete) elementos comparativos, concernentes a terrenos situados nas cercanias do imóvel avaliando.

IV.2.3 - Tanto o imóvel avaliando como aqueles que servirão para a comparação almejada terão como paradigma uma profundidade equivalente mínima e máxima de:

$$P_{mi} = 25 \text{ m} \text{ e } P_{ma} = 40 \text{ m.}$$

IV.2.4 - Empregar-se-á o fator 0,90, relativo à elasticidade da oferta, para levar em conta a costumeira superestimativa da mesma.

IV.3 - DAS DEMAIS DIRETRIZES QUE IRÃO NORTEAR A PESQUISA DE PREÇOS

IV.3.1 - Haja vista as características predominantes do local onde se situa o imóvel avaliando e os terrenos situados nas suas cercanias, podemos enquadrá-lo na seguinte região geo-econômica, conforme o item 9.1 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP - 2005:

"Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:

2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio

Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade."

IV.3.2 - Observar-se-á na PESQUISA DE PREÇOS os seguintes dispositivos:

a) Tratando-se de lote com profundidade equivalente "P_e" entre P_{mi}/2 e P_{mi}, sendo P_{mi} o limite mínimo correspondente ao padrão dos lotes existentes no local, o valor unitário da situação paradigma será obtido com o emprego da seguinte fórmula:

$$Vu = q \times \{1 + (F_p - 1)\}$$

Onde: $F_p = (P_{mi} / P_e)^{0,50}$

q = valor unitário descontado do fator oferta

b) Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo das mesma ($P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$), sendo P_{ma} o limite máximo correspondente ao padrão dos lotes existentes no local, o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, o valor unitário da situação paradigma será obtido com o emprego da seguinte fórmula:

$$Vu = q \times \{1 + (F_p - 1)\}$$

Onde: $F_p = 1/C_p$; e

$$C_p = (40/P_e) + \{ [1 - (40/P_e)] \cdot (40/P_e)^{0,50} \}$$

c) Tratando-se de lote com profundidade equivalente " P_e " inferior à metade de P_{mi} , o valor unitário da situação paradigma será obtido com o emprego da seguinte fórmula:

$$Vu = q \times \{1 + (F_p - 1)\}$$

Onde $F_p = 2^{0,50}$

Para os demais casos aplicar-se-á o item:

d) Tratando-se de lote com profundidade equivalente " P_e " entre P_{mi} e P_{ma} , o valor unitário da situação paradigma equivalerá ao valor unitário descontado do fator oferta (q).

IV.3.3 - Haja vista as características predominantes do local onde se situa o imóvel avaliando e os terrenos situados nas suas cercanias, podemos enquadrá-lo na seguinte região geo-econômica, com a adoção da seguinte frente de referência:

$$F_r = 10 \text{ m}$$

IV.3.4 - Para os elementos com testada diferente deste paradigma, será aplicada o Fator de Testada e o valor unitário da situação paradigma será obtido com o emprego da seguinte fórmula:

$$Vu = q \times \{1 + (F_t - 1)\}$$

Onde $F_t = (F_r / F_p)^{0,20}$ dentro dos limites: $F_r / 2 \leq F_p \leq 2 F_r$

571
R

PAULO HENRIQUES CARDEIRA

Engenheiro Civil

IV.3.5 - As diferenças de valores referente à topografia de cada imóvel serão tratadas através da utilização dos seguintes índices (I_{Top}), sendo o índice de referência igual a 1,00 (terreno plano):

| DECLIVE | FATOR | ACLIVE | FATOR |
|-----------|-------|-----------|-------|
| até 5% | 0,95 | até 5% | 1,00 |
| 5% a 10% | 0,90 | 5% a 10% | 0,95 |
| 10% a 20% | 0,80 | 10% a 20% | 0,90 |
| acima 20% | 0,70 | acima 20% | 0,85 |

IV.3.6 - Para os elementos com topografia diferente da adotada como paradigma (terreno plano), o valor unitário da situação paradigma será obtido com o emprego da seguinte fórmula:

$$Vu = q \times \{1 + (F_{Top}-1)\}$$

Onde: $F_{Top} = (1,00 / I_{Top})$

IV.3.7 - O valor unitário da situação paradigma aplicável à espécie será obtido com a aplicação de todos os fatores mencionados anteriormente, com a utilização da seguinte fórmula:

$$Vu = q \times \{1 + (F_t-1) + (F_p-1) + (F_{Top}-1)\}$$

DAS FICHAS DE PESQUISA

- IV.4 - Foram consideradas 07 (sete) fichas de pesquisa, as quais seguem como ANEXO Nº 02, correspondentes a elementos comparativos, constituídos por ofertas imobiliárias, de imóveis situados nas cercanias.
- IV.4.1 - Para o cálculo do valor unitário da situação paradigma foi aplicado o fator fonte (para oferta imobiliária), equivalente a 0,90;
- IV.4.2 - Para cálculo do valor do terreno no caso de haver construção, o valor da construção deverá ser descontado;
- IV.4.3 - O valor unitário básico do terreno provém da simples divisão do preço (após a aplicação do fator oferta e desconto da construção) pela área do terreno;
- IV.4.4 - Aplicando-se os fatores testada (para testada diferente do paradigma), profundidade (para profundidade inferior à mínima ou superior à máxima) e topografia (para imóveis com topografia diferentes da plana), ter-se-á, enfim, o valor unitário na situação paradigma.
- IV.4.5 - Conforme visto nos itens anteriores, o valor unitário dos elementos comparativos será determinado tendo em vista as características de um lote paradigma:
- profundidade equivalente entre 25 a 40m;
 - testada de 10m;
 - plano.

573
14

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Os elementos comparativos e respectivos valores unitários foram agrupados nas planilhas que constituem o ANEXO N° 03.

No que tange a estes valores unitários constantes do anexo, tem-se os seguintes números representativos:

| | |
|--|------------------------------|
| média aritmética provisória: | R\$ 682,70 |
| extremo superior do intervalo de variação: | R\$ 887,51 (682,70 × 1,3) |
| extremo inferior do intervalo de variação: | R\$ 477,89 (682,70 × 0,7) |

Para avaliarmos estatisticamente a homogeneidade da amostra, calcularemos também o desvio padrão da amostra (S) e o coeficiente de variação (CV), dados pelas seguintes fórmulas:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$$

$$CV = (S / \bar{X}) \times 100$$

Onde:

X_i = valor unitário do elemento i ($1 \leq i \leq 07$);

\bar{X} = média aritmética dos valores unitários;

n = número de elementos comparativos após saneamento da amostra

S = desvio padrão da amostra;

CV = coeficiente de variação da amostra.

Rua Campos Sales, 685 - Santo André/SP - CEP 09015-200
Fone 9169 6225 / 4438 3005 - e-mail: paulo_cardeira@yahoo.com.br

577
14

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

No caso em tela, o desvio-padrão (S) e o coeficiente de variação são iguais a:

$$S = 96,54 \quad CV = 96,54 \div 682,70 = 14,14\%$$

Tendo sido calculada a média saneada de 682,70 e Desvio Padrão de 96,54, é possível calcular o intervalo de confiança, utilizando as seguintes fórmulas:

$$X_{\max} = \bar{X} + t_c \times \frac{s}{\sqrt{n-1}} \quad X_{\min} = \bar{X} - t_c \times \frac{s}{\sqrt{n-1}}$$

Para n-1 graus de liberdade e intervalo de confiança de 80%, temos os seguinte valor de t_c (distribuição t de STUDENT):

$$t_c = 1,44$$

Dessa forma, temos os seguintes valores:

$$\text{Limite inferior: } 682,70 - 1,44 \times \frac{96,54}{\sqrt{7-1}} = 625,95$$

$$\text{Limite superior: } 682,70 + 1,44 \times \frac{96,54}{\sqrt{7-1}} = 739,46$$

A amplitude do intervalo de variação é de 113,51 (739,46 - 625,95), a qual representa 16,63 % do valor da média, ou seja, menos de 30% (Grau de Precisão III).

Dessa forma, tem-se, pois, o seguinte valor unitário da situação paradigma em ABRIL DE 2012 :

$$\text{R\$ } 682,70/\text{m}^2$$

575
A
PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

VALOR DO IMÓVEL N° 01 (REGISTRADO SOB A MATRÍCULA N° 2.480)

DO VALOR ATUAL DO TERRENO

DAS CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DOS FATORES CORRETIVOS

Conforme consta do item II.5, trata-se de terreno plano, de formato regular, seco, com a construção no nível da Rua Rômulo de Brito, apresentando testada para um logradouro. A testada principal é voltada para a Rua Rômulo de Brito. O terreno avaliando apresenta as seguintes características:

- área do terreno : 123,30 m²
- testada para a Rua Rômulo de Brito : 13,70 m

V.1.2 - A profundidade equivalente será obtida dividindo-se a área pela testada :
$$123,30 : 13,70 = 9,00 \text{ m}$$

V.1.3 - DO FATOR DE PROFUNDIDADE

Inicialmente, trata-se de um terreno com profundidade inferior à metade do limite mínimo que serve de paradigma (item IV.4.5). Portanto, será considerado, pois, o seguinte fator de profundidade:

$$F_p = 2^{0,50}$$

$$F_p = 1,414$$

1.4 - DO FATOR DE TESTADA

Trata-se de um terreno com testada superior ao paradigma (item IV.4.5). Portanto, será considerado, pois, o seguinte Fator de Testada:

$$F_t = (F_r / F_p)^{0,20}$$

$$F_t = (10,00 / 13,70)^{0,20}$$

$$F_t = 0,939$$

V.1.5 - DO FATOR DE TOPOGRAFIA

Trata-se de um terreno com topografia plana. Será considerado, pois, o seguinte fator de topografia:

$$I_{Top} = 1,00$$

$$F_{Top} = (1,00 / I_{Top})$$

$$F_{Top} = 1,00$$

V.1.6 - DO VALOR UNITÁRIO APLICÁVEL AO TERRENO AVALIANDO

Calculados o Fator de Profundidade, o Fator de Testada e o Fator de Topografia, além do valor unitário da situação paradigma, o valor do terreno avaliando será obtido com a aplicação de todos os fatores mencionados anteriormente (em relação às características do imóvel avaliando), com a utilização da seguinte fórmula:

$$V_{ut} = V_u \div \{1 + (F_t - 1) + (F_p - 1) + (F_{Top} - 1)\}$$

$$V_{ut} = 682,70 \div \{1 + (0,939 - 1) + (1,414 - 1) + (1,00 - 1)\}$$

$$V_{ut} = R\$ 504,51 / m^2$$

17 - DO VALOR DO TERRENO AVALIANDO

Calculado o valor unitário aplicável ao terreno avaliando, para calcular o valor total do terreno devemos utilizar a seguinte fórmula:

$$V_t = V_{ut} \times \text{Área}$$

$$V_t = R\$ 504,51/m^2 \times 123,30 m^2$$

$$V_t = R\$ 62.206,00$$

V.2 - DO VALOR ATUAL DAS CONSTRUÇÕES NO IMÓVEL Nº 01

V.2.1 - DOS DADOS TÉCNICOS DA CONSTRUÇÃO

- área construída (item II.5.4.1) : 39,60 m²
- valor unitário atual (item II.5.4.1) : R\$ 115,13/m²
- fator de depreciação pela idade aparente de 5 (cinco) anos, com construção em estado de conservação entre nova e regular (item II.5.4.1) : 0,857

V.2.2 - VALOR ATUAL DA CONSTRUÇÃO

O valor atual da construção será determinado multiplicando-se o seu valor unitário atual pela área construída total e pelo fator de depreciação pela idade :

$$115,13 \times 39,60 \times 0,857 =$$

$$R\$ 3.907,00/\text{ABRIL de 2.012}$$

578
N

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

VALOR ATUAL DO IMÓVEL N° 01

Haja vista os cálculos desenvolvidos nos itens V.1 e V.2, estamos, pois, em condições de determinar o valor atual deste imóvel, por simples adição, do valor do terreno ao valor das construções:

| | | |
|--------------------------------|---|-----------------|
| terreno (item V.1.7) | : | 62.206,00 |
| <u>construção (item V.2.2)</u> | : | <u>3.907,00</u> |
| VALOR ATUAL DO IMÓVEL N° 01 | : | 66.113,00 |

Cifra que se arredonda para:

R\$ 66.100,00 (sessenta e seis mil e cem reais)

ABRIL DE 2012

**VI - VALOR DO IMÓVEL N° 02 (REGISTRADO SOB
TRANSCRIÇÃO N° 79.063)**

VI.1 - DO VALOR ATUAL DO TERRENO

VI.1.1 - DAS CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DOS FATORES
CORRETIVOS

Conforme consta do item III.5, trata-se de terreno plano, de formato regular, seco, com a construção no nível da rua, apresentando testada para a Rua Presidente Campos Salles. O terreno avaliando apresenta as seguintes características:

- área do terreno: 219,20 m²
- testada para a Rua Presidente Campos Salles: 8,00 m

Rua Campos Sales, 685 - Santo André/SP - CEP 09015-200
Fone 9169 6225 / 4438 3005 - e-mail: paulo_cardeira@yahoo.com.br

21

N

579
14

- VI.1.2 - A profundidade equivalente será obtida dividindo-se a área pela testada :
$$219,20 : 8,00 = 27,40 \text{ m}$$

VI.1.3 - DO FATOR DE PROFUNDIDADE

Inicialmente, trata-se de um terreno com profundidade entre os limites mínimo e máximo que servem de paradigma (item IV.4.5). Portanto, será considerado, pois, o seguinte fator de profundidade:

$$F_p = 1,000$$

VI.1.4 - DO FATOR DE TESTADA

Trata-se de um terreno com testada inferior ao paradigma (item IV.4.5). Portanto, será considerado, pois, o seguinte Fator de Testada:

$$F_t = (F_r / F_p)^{0,20}$$

$$F_t = (10,00 / 8,00)^{0,20}$$

$$F_t = 1,046$$

VI.1.5 - DO FATOR DE TOPOGRAFIA

Trata-se de um terreno com topografia plana. Será considerado, pois, o seguinte fator de topografia:

$$I_{Top} = 1,00$$

$$F_{Top} = (1,00 / I_{Top})$$

$$F_{Top} = 1,00$$

110

580
Ry

VI.1.6 - DO VALOR UNITÁRIO APLICÁVEL AO TERRENO AVALIANDO

Calculados o Fator de Profundidade, o Fator de Testada e o Fator de Topografia, além do valor unitário da situação paradigma, o valor do terreno avaliando será obtido com a aplicação de todos os fatores mencionados anteriormente (em relação às características do imóvel avaliando), com a utilização da seguinte fórmula:

$$V_{ut} = V_u \div \{1 + (F_T - 1) + (F_P - 1) + (F_{Top} - 1)\}$$

$$V_{ut} = 682,70 \div \{1 + (1,046 - 1) + (1,000 - 1) + (1,00 - 1)\}$$

$$V_{ut} = R\$ 652,90 / m^2$$

VI.1.7 - DO VALOR DO TERRENO AVALIANDO

Calculado o valor unitário aplicável ao terreno avaliando, para calcular o valor total do terreno devemos utilizar a seguinte fórmula:

$$V_t = V_{ut} \times \text{Área}$$

$$V_t = R\$ 652,90 / m^2 \times 219,20 m^2$$

$$V_t = R\$ 143.116,00$$

NO

DO VALOR ATUAL DAS CONSTRUÇÕES NO IMÓVEL Nº 02

DOS DADOS TÉCNICOS DA CONSTRUÇÃO

- área construída (item III.5.4.1) : 178,80 m²
- valor unitário atual (item III.5.4.1) : R\$ 924,72/m²
- fator de depreciação pela idade aparente de 10 (dez) anos, com construção entre regular e necessitando de reparos simples (item III.5.4.1) : 0,864

VI.2.2 - VALOR ATUAL DA CONSTRUÇÃO

O valor atual da construção será determinado multiplicando-se o seu valor unitário atual pela área construída total e pelo fator de depreciação pela idade :

$$924,72 \times 178,80 \times 0,864 =$$

R\$ 142.854,00/ABRIL de 2.012

VI.3 - VALOR ATUAL DO IMÓVEL Nº 02

Haja vista os cálculos desenvolvidos nos itens VI.1 e VI.2, estamos, pois, em condições de determinar o valor atual deste imóvel, por simples adição, do valor do terreno ao valor das construções:

| | | |
|------------------------------------|---|-------------------|
| terreno (item VI.1.7) | : | 143.116,00 |
| <u>construção (item VI.2.2)</u> | : | <u>142.854,00</u> |
| VALOR ATUAL DO IMÓVEL Nº 02 | : | 285.970,00 |

Cifra que se arredonda para:
R\$ 286.000,00 (duzentos e oitenta e seis mil reais)
ABRIL DE 2012

583
14

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

II.3 - Na Rua Manoel Martins Sanchez, onde fica o IMÓVEL N° 03, existem os seguintes melhoramentos públicos, tendo a região características predominantemente residenciais:

- Rua pavimentada;
- Fornecimento de energia elétrica;
- Guias e sarjetas para drenagem de águas pluviais;
- Telefone;
- Iluminação pública;
- Rede de água e esgoto;
- Coleta de lixo.

VII.4 - O imóvel a ser avaliado é constituído por terreno e construção. O ANEXO N° 01 - ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA fornece subsídios significativos sobre o terreno, a construção e os melhoramentos públicos existentes.

VII.5 - DOS ELEMENTOS TÉCNICOS REFERENTES AO IMÓVEL N° 03

VII.5.1 - Consta às fls. 465 a descrição referente ao imóvel objeto da matrícula 33.898 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

VII.5.2 - Temos, pois, os seguintes dados técnicos a considerar :

| | |
|--|-----------------------|
| ➤ área do terreno: | 125,90 m ² |
| ➤ testada para a Rua Manoel Martins Sanchez: | 6,80 m |

584
14

VII.5.3 - DO TERRENO

VII.5.3.1 - Trata-se de terreno plano (já considerado o corte de terra feita na parte dos fundos do terreno), de formato irregular, seco, com a construção no nível da rua, apresentando testada para um logradouro. A testada principal é voltada para a Rua Manoel Martins Sanchez.

VII.5.3.2 - O solo do terreno é firme e seco em toda a área.

VII.5.4 - DAS BENFEITORIAS

VII.5.4.1 - Existe uma casa, com entrada pela Rua Manoel Martins Sanchez, nº 37, com área construída de 44,10m², classificada como CASA PADRÃO ECONÔMICO, subclassificação MÉDIA, por causa de seu padrão de acabamento, composta por:

- a) 1 (uma) sala, com o seguinte acabamento:
 - i. Piso: revestimento de ardósia;
 - ii. Paredes: construídas com alvenaria, com revestimento de argamassa;
 - iii. Pintura: pintura à base de tinta látex nas paredes;
 - iv. Instalações elétricas: tomadas, interruptor e lâmpada incandescente;
 - v. Instalações hidráulicas: nihil;
 - vi. Esquadrias: porta de ferro com vidros e janela de ferro com vidros;
 - vii. Cobertura: telhas cerâmicas sobre madeiramento;
 - viii. Forro: lambril de madeira envernizado.

- b) 1 (uma) cozinha, com o seguinte acabamento:
 - i. Piso: revestimento de ardósia;
 - ii. Paredes: construídas com alvenaria, com revestimento de argamassa;

16

585
B

PAULO HENRIQUES CARDEIRA

Engenheiro Civil

- iii. Pintura: pintura à base de tinta látex nas paredes;
 - iv. Instalações elétricas: tomadas, interruptor e lâmpada incandescente;
 - v. Instalações hidráulicas: pia de inox sobre alvenaria, com torneira;
 - vi. Esquadrias: porta de madeira e janela de ferro com vidros;
 - vii. Cobertura: telhas cerâmicas sobre madeiramento;
 - viii. Forro: lambril de madeira envernizado.
- c) 1 (um) quarto, com o seguinte acabamento:
- i. Piso: cimentado queimado ("vermelhão");
 - ii. Paredes: construídas com alvenaria, com revestimento de argamassa;
 - iii. Pintura: pintura à base de tinta látex nas paredes;
 - iv. Instalações elétricas: tomadas, interruptor e lâmpada incandescente;
 - v. Instalações hidráulicas: nihil;
 - vi. Esquadrias: janela de madeira sem vidros;
 - vii. Cobertura: telhas cerâmicas sobre madeiramento;
 - viii. Forro: lambril de madeira envernizado.
- d) 1 (um) banheiro, com o seguinte acabamento:
- i. Piso: revestimento cerâmico;
 - ii. Paredes: construídas com alvenaria, com revestimento cerâmico até 1,80m de altura e depois com argamassa;
 - iii. Pintura: pintura à base de tinta látex no forro;
 - iv. Instalações elétricas: lâmpada incandescente;
 - v. Instalações hidráulicas: lavatório com torneira, vaso sanitário com caixa de descarga presa na parede e chuveiro;
 - vi. Esquadrias: janela de ferro com vidros;
 - vii. Cobertura: laje revestida com argamassa;
 - viii. Forro: laje revestida com argamassa.

DA CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Segundo estudo procedido pela COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL, nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/99, comissão esta que elaborou o trabalho EDIFICAÇÕES

586
17

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

- VALORES DE VENDA - 2002, a construção pode ser classificada como sendo do tipo CASA PADRÃO ECONÔMICO, subclassificação MÁXIMA, cujo valor unitário pode ser fixado em $0,900 * R_{8N}$ (R\$ 963,25/m²/ABRIL DE 2012), resultando a cifra unitária de R\$ 866,93/m².

O ANEXO Nº 01 - ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA fornece subsídios significativos, quer no que concerne à localização geográfica, quer no que tange à classificação, idade aparente e estado de conservação da construção.

DA IDADE APARENTE E DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Face aos subsídios colhidos em vistoria a construção aparenta a idade de 20 (vinte) anos e está necessitando de reparos simples.

Empregaremos, consoante o trabalho mencionado no item anterior, o fator de depreciação pela idade 0,735, próprio para CASA PADRÃO ECONÔMICO que denota a idade aparente de 20 (vinte) anos, vida referencial de 70 (setenta) anos e está necessitando de reparos simples.

VII.5.4.2 - Existe uma área de serviço acoplada à construção mencionada no item anterior com área construída de 13,50m², classificada como CASA PADRÃO PROLETÁRIO, subclassificação MÍNIMA, por causa de seu padrão de acabamento, composta por:

587
Ry

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

- a) 1 (uma) área de serviço/garagem, com o seguinte acabamento:
 - i. Piso: cimentado rústico;
 - ii. Paredes: nihil;
 - iii. Pintura: nihil;
 - iv. Instalações elétricas: lâmpada incandescente;
 - v. Instalações hidráulicas: tanque com torneira;
 - vi. Esquadrias: portão de ferro;
 - vii. Cobertura: telhas de fibrocimento sobre madeiramento;
 - viii. Forro: nihil.

DA CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Segundo estudo procedido pela COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL, nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/99, comissão esta que elaborou o trabalho EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002, a construção pode ser classificada como sendo do tipo CASA PADRÃO PROLETÁRIO, subclassificação MÍNIMA, cujo valor unitário pode ser fixado em $0,492 * R_{8N}$ (R\$ 963,25/m²/ABRIL DE 2012), resultando a cifra unitária de R\$ 472,02/m².

O ANEXO Nº 01 - ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA fornece subsídios significativos, quer no que concerne à localização geográfica, quer no que tange à classificação, idade aparente e estado de conservação da construção.

DA IDADE APARENTE E DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Face aos subsídios colhidos em vistoria a construção aparenta a idade de 20 (vinte) anos e está necessitando de reparos de simples a importantes.

588
R

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

Empregaremos, consoante o trabalho mencionado no item anterior, o fator de depreciação pela idade 0,616, próprio para CASA PADRÃO PROLETÁRIO que denota a idade aparente de 20 (vinte) anos, vida referencial de 60 (sessenta) anos e está necessitando de reparos de simples a importantes.

VIII - DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO APLICÁVEL AO IMÓVEL N° 03

VIII.1 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Deve-se, preliminarmente, determinar o valor unitário atual do terreno que compõe o imóvel n° 03.

VIII.2 - VALOR UNITÁRIO ATUAL DE TERRENO

VIII.2.1 - DA METODOLOGIA ADOTADA

A PESQUISA DE PREÇOS será conduzida, sob o aspecto técnico, com a observância do que prescrevem a NBR 14.653 - 2 (avaliação de imóveis urbanos).

VIII.2.2 - O valor unitário do terreno provirá de 06 (seis) elementos comparativos, concernentes a terrenos situados nas cercanias do imóvel avaliando.

VIII.2.3 - Tanto o imóvel avaliando como aqueles que servirão para a comparação almejada terão como paradigma uma profundidade equivalente mínima e máxima de:

$$P_{mi} = 25 \text{ m} \text{ e } P_{ma} = 40 \text{ m.}$$

VIII.2.4 - Empregar-se-á o fator 0,90, relativo à elasticidade da oferta, para levar em conta a costumeira superestimativa da mesma.

VIII.3 - DAS DEMAIS DIRETRIZES QUE IRÃO NORTEAR A PESQUISA DE PREÇOS

VIII.3.1 - Haja vista as características predominantes do local onde se situa o imóvel avaliando e os terrenos situados nas suas cercanias, podemos enquadrá-lo na seguinte região geo-econômica, conforme o item 9.1 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP - 2005:

"Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:

2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio

Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade."

VIII.3.2 - Observar-se-á na PESQUISA DE PREÇOS os seguintes dispositivos:

a) Tratando-se de lote com profundidade equivalente " P_e " entre $P_{mi}/2$ e P_{mi} , sendo P_{mi} o limite mínimo correspondente ao padrão dos lotes existentes no local, o valor unitário da situação paradigma será obtido com o emprego da seguinte fórmula:

$$Vu = q \times \{1 + (F_p - 1)\}$$

Onde: $F_p = (P_{mi} / P_e)^{0,50}$

q = valor unitário descontado do fator oferta

b) Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$), sendo P_{ma} o limite máximo correspondente ao padrão dos lotes existentes no local, o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, o valor unitário da situação paradigma será obtido com o emprego da seguinte fórmula:

$$Vu = q \times \{1 + (F_p - 1)\}$$

Onde: $F_p = 1/C_p$; e

$$C_p = (40 / P_e) + \{[1 - (40 / P_e)] \cdot (40 / P_e)^{0,50}\}$$

c) Tratando-se de lote com profundidade equivalente " P_e " inferior à metade de P_{mi} , o valor unitário da situação paradigma será obtido com o emprego da seguinte fórmula:

$$Vu = q \times \{1 + (F_p - 1)\}$$

Onde $F_p = 2^{0,50}$

Para os demais casos aplicar-se-á o item:

d) Tratando-se de lote com profundidade equivalente "P_e" entre P_{mi} e P_{ma}, o valor unitário da situação paradigma equivalerá ao valor unitário descontado do fator oferta (q).

VIII.3.3 - Haja vista as características predominantes do local onde se situa o imóvel avaliando e os terrenos situados nas suas cercanias, podemos enquadrá-lo na seguinte região geo-econômica, com a adoção da seguinte frente de referência:

$$F_r = 10 \text{ m}$$

VIII.3.4 - Para os elementos com testada diferente deste paradigma, será aplicada o Fator de Testada e o valor unitário da situação paradigma será obtido com o emprego da seguinte fórmula:

$$Vu = q \times \{1 + (F_t - 1)\}$$

Onde $F_t = (F_r / F_p)^{0,20}$ dentro dos limites: $F_r / 2 \leq F_p \leq 2 F_r$

VIII.3.5 - As diferenças de valores referente à topografia de cada imóvel serão tratadas através da utilização dos seguintes índices, sendo o índice de referência igual a 1,00 (terreno plano):

| DECLIVE | FATOR | ACLIVE | FATOR |
|-----------|-------|-----------|-------|
| até 5% | 0,95 | até 5% | 1,00 |
| 5% a 10% | 0,90 | 5% a 10% | 0,95 |
| 10% a 20% | 0,80 | 10% a 20% | 0,90 |
| acima 20% | 0,70 | acima 20% | 0,85 |

VIII.3.6 - Para os elementos com topografia diferente da adotada como paradigma (terreno plano), o valor unitário da situação paradigma será obtido com o emprego da seguinte fórmula:

$$Vu = q \times \{1 + (F_{Top}-1)\}$$

Onde: $F_{Top} = (1,00 / I_{Top})$

VIII.3.7 - O valor unitário da situação paradigma aplicável à espécie será obtido com a aplicação de todos os fatores mencionados anteriormente, com a utilização da seguinte fórmula:

$$Vu = q \times \{1 + (F_t-1) + (F_p-1) + (F_{Top}-1)\}$$

VIII.4 - DAS FICHAS DE PESQUISA

Foram consideradas 06 (seis) fichas de pesquisa, as quais seguem como ANEXO Nº 04, correspondentes a elementos comparativos, constituídos por ofertas imobiliárias, de imóveis situados nas cercanias.

VIII.4.1 - Para o cálculo do valor unitário da situação paradigma foi aplicado o fator fonte (para oferta imobiliária), equivalente a 0,90;

- VIII.4.2 - Para cálculo do valor do terreno no caso de haver construção, o valor da construção deverá ser descontado;
- VIII.4.3 - O valor unitário básico do terreno provém da simples divisão do preço (após a aplicação do fator oferta e desconto da construção) pela área do terreno;
- VIII.4.4 - Aplicando-se os fatores testada (para testada diferente do paradigma), profundidade (para profundidade inferior à mínima ou superior à máxima) e topografia (para imóveis com topografia diferentes da plana), ter-se-á, enfim, o valor unitário na situação paradigma.
- VIII.4.5 - Conforme visto nos itens anteriores, o valor unitário dos elementos comparativos será determinado tendo em vista as características de um lote paradigma:
- profundidade equivalente entre 25 a 40m;
 - testada de 10m;
 - plano.

VIII.5 - QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Os elementos comparativos e respectivos valores unitários foram agrupados nas planilhas que constituem o ANEXO N° 05.

No que tange a estes valores unitários constantes do anexo, tem-se os seguintes números representativos:

| | |
|--|------------------------------|
| média aritmética provisória: | R\$ 237,86 |
| extremo superior do intervalo de variação: | R\$ 309,22 (237,86 x 1,3) |
| extremo inferior do intervalo de variação: | R\$ 166,50 (237,86 x 0,7) |

Para avaliarmos estatisticamente a homogeneidade da amostra, calcularemos também o desvio padrão da amostra (S) e o coeficiente de variação (CV), dados pelas seguintes fórmulas:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$$

$$CV = (S / \bar{X}) \times 100$$

Onde:

X_i = valor unitário do elemento i ($1 \leq i \leq 06$);

\bar{X} = média aritmética dos valores unitários;

n = número de elementos comparativos após saneamento da amostra

S = desvio padrão da amostra;

CV = coeficiente de variação da amostra.

595
A

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

No caso em tela, o desvio-padrão (S) e o coeficiente de variação são iguais a:

$$S = 32,53 \quad CV = 32,53 \div 237,86 = 13,68\%$$

Tendo sido calculada a média saneada de 237,86 e Desvio Padrão de 32,53, é possível calcular o intervalo de confiança, utilizando as seguintes fórmulas:

$$X_{\max} = \bar{X} + t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}} \quad X_{\min} = \bar{X} - t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Para n-1 graus de liberdade e intervalo de confiança de 80%, temos os seguinte valor de t_c (distribuição t de STUDENT):

$$t_c = 1,48$$

Dessa forma, temos os seguintes valores:

$$\text{Limite inferior: } 237,86 - 1,48 \times \frac{32,53}{\sqrt{6-1}} = 216,33$$

$$\text{Limite superior: } 237,86 + 1,48 \times \frac{32,53}{\sqrt{6-1}} = 259,39$$

A amplitude do intervalo de variação é de 43,06 (259,39 - 216,33), a qual representa 18,10 % do valor da média, ou seja, menos de 30% (Grau de Precisão III).

Dessa forma, tem-se, pois, o seguinte valor unitário da situação paradigma em ABRIL DE 2012 :

$$\text{R\$ } 237,86/\text{m}^2$$

IX - VALOR DO IMÓVEL N° 03 (REGISTRADO SOB MATRÍCULA N° 33.898)

IX.1 - DO VALOR ATUAL DO TERRENO

IX.1.1 - DAS CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DOS FATORES CORRETIVOS

Conforme consta do item VII.5, trata-se de terreno plano, de formato regular, seco, com a construção no nível da rua, apresentando testada para a Rua Presidente Campos Salles. O terreno avaliando apresenta as seguintes características:

| | |
|--|-----------------------|
| ➤ área do terreno: | 125,90 m ² |
| ➤ testada para a Rua Manoel Martins Sanchez: | 6,80 m |

IX.1.2 - A profundidade equivalente será obtida dividindo-se a área pela testada :
 $125,90 : 6,80 = 18,51 \text{ m}$

IX.1.3 - DO FATOR DE PROFUNDIDADE

Inicialmente, trata-se de um terreno com profundidade menor que o limite mínimo que serve de paradigma (item VIII.4.5). Portanto, será considerado, pois, o seguinte fator de profundidade:

$$F_p = (P_{mi} / P_e)^{0,50}$$
$$F_p = (25,00 / 18,51)^{0,50}$$
$$F_p = 1,162$$

IX.1.4 - DO FATOR DE TESTADA

Trata-se de um terreno com testada inferior ao paradigma (item VIII.4.5). Portanto, será considerado, pois, o seguinte Fator de Testada:

$$F_t = (F_r / F_p)^{0,20}$$

$$F_t = (10,00 / 6,80)^{0,20}$$

$$F_t = 1,080$$

IX.1.5 - DO FATOR DE TOPOGRAFIA

Trata-se de um terreno com topografia plana. Será considerado, pois, o seguinte fator de topografia:

$$I_{Top} = 1,00$$

$$F_{Top} = (1,00 / I_{Top})$$

$$F_{Top} = 1,00$$

IX.1.6 - DO VALOR UNITÁRIO APLICÁVEL AO TERRENO AVALIANDO

Calculados o Fator de Profundidade, o Fator de Testada e o Fator de Topografia, além do valor unitário da situação paradigma, o valor do terreno avaliando será obtido com a aplicação de todos os fatores mencionados anteriormente (em relação às características do imóvel avaliando), com a utilização da seguinte fórmula:

$$V_{ut} = V_u \div \{1 + (F_t - 1) + (F_p - 1) + (F_{Top} - 1)\}$$

$$V_{ut} = 237,86 \div \{1 + (1,080 - 1) + (1,162 - 1) + (1,00 - 1)\}$$

$$V_{ut} = R\$ 191,48 / m^2$$

598
R

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

IX.1.7 - DO VALOR DO TERRENO AVALIANDO

Calculado o valor unitário aplicável ao terreno avaliando, para calcular o valor total do terreno devemos utilizar a seguinte fórmula:

$$V_t = V_{ut} \times \text{Área}$$

$$V_t = R\$ 191,48/m^2 \times 125,90 m^2$$

$$V_t = R\$ 24.107,00$$

IX.2 - DO VALOR ATUAL DAS CONSTRUÇÕES NO IMÓVEL Nº 03

IX.2.1 - DOS DADOS TÉCNICOS DA CONSTRUÇÃO

| | | |
|--|---|---------------------------|
| > área construída (item VII.5.4.1) | : | 44,10 m ² |
| > valor unitário atual (item VII.5.4.1) | : | R\$ 866,93/m ² |
| > fator de depreciação pela idade aparente de 20 (vinte) anos, com construção necessitando de reparos simples (item VII.5.4.1) | : | 0,735 |

IX.2.2 - VALOR ATUAL DA CONSTRUÇÃO

O valor atual da construção será determinado multiplicando-se o seu valor unitário atual pela área construída total e pelo fator de depreciação pela idade :

$$866,93 \times 44,10 \times 0,735 =$$

$$R\$ 28.100,00/\text{ABRIL de 2.012}$$

IX.2.3 - DOS DADOS TÉCNICOS DA ÁREA DE SERVIÇO/GARAGEM

| | | |
|--|---|---------------------------|
| > área construída (item VII.5.4.2) | : | 13,50 m ² |
| > valor unitário atual (item VII.5.4.2) | : | R\$ 472,02/m ² |
| > fator de depreciação pela idade aparente de 20 (vinte) anos, com construção necessitando de reparos de simples a importantes (item II.5.4.2) | : | 0,616 |

IX.2.4 - VALOR ATUAL DA CONSTRUÇÃO

O valor atual da construção será determinado multiplicando-se o seu valor unitário atual pela área construída total e pelo fator de depreciação pela idade :

$$472,02 \times 13,50 \times 0,616 =$$

R\$ 3.925,00/ABRIL de 2.012

IX.3 - VALOR ATUAL DO IMÓVEL Nº 03

Haja vista os cálculos desenvolvidos nos itens IX.1 e IX.2, estamos, pois, em condições de determinar o valor atual deste imóvel, por simples adição, do valor do terreno ao valor das construções:

| | | |
|--|---|-----------------|
| terreno (item IX.1) | : | 24.107,00 |
| casa principal (item IX.2.2) | : | 28.100,00 |
| <u>área de serviço/garagem (item IX.2.4)</u> | : | <u>3.925,00</u> |
| VALOR ATUAL DO IMÓVEL Nº 03 | : | 56.132,00 |

Cifra que se arredonda para:

R\$ 56.100,00 (cinquenta e seis mil e cem reais)/ ABRIL DE 2012

600
14

PAULO HENRIQUES CARDEIRA
Engenheiro Civil

X - VALOR DOS IMÓVEIS AVALIADOS

X.1 - Haja vista tudo que foi exposto no corpo do laudo e de seus anexos, tem-se os seguintes valores:

| IMÓVEL N° | LOCALIZAÇÃO | REGISTRO | VALOR TOTAL |
|-----------|---------------------------------------|--------------------|----------------|
| 01 | Rua Rômulo Brito, 33 | MATRÍCULA 2.480 | R\$ 66.100,00 |
| 02 | Rua Presidente Campos Salles, 474 | TRANSCRIÇÃO 79.063 | R\$ 286.000,00 |
| 03 | Rua Rua Manoel Martins Sanchez, 37 | MATRÍCULA 33.898 | R\$ 56.100,00 |

XI - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário dá por encerrada a sua tarefa com a elaboração do presente LAUDO que consta de 43 (quarenta e três) folhas deste papel, as anteriores rubricadas na parte inferior e esta última datada e assinada.

Seguem 05 (cinco) ANEXOS elucidativos.

Mogi das Cruzes, 26 de abril de 2012.

Paulo Henrique Cardeira

PAULO HENRIQUES CARDEIRA

PERITO JUDICIAL

Rua Campos Sales, 685 - Santo André/SP - CEP 09015-200
Fone 9169 6225 / 4438 3005 - e-mail: paulo_cardeira@yahoo.com.br

43

*Depositar em São
Paulo 307. Paulo*