

P. 10/12

fls. 267

Luciano Santos Lopes
Engenheiro Civil

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
DIADEMA - SP

203
P

Processo: 161.01.2007.007726-1

Carta Precatória n.º 572/07

TJSP 161 DDA 261128071409 C3 06 0202173-80

LUCIANO SANTOS LOPES, engenheiro civil, registrado sob n.º 5.062.114.900 no CREA-SP, perito nomeado por V. Ex.ª na carta precatória de "AVALIAÇÃO / PRACEAMENTO DO BEM PENHORADO", que GERDAU S/A promove contra AÇOS LARIFER LTDA, perante o D. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP, sob número 270/2002, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.ª as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Luciano Santos Lopes
Engenheiro Civil

~~15/8~~
⚡

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

20h
↓

Localização: Rua Tiradentes, 130, apartamento nº 103 do Edifício Maria Rosa, Vila Conceição, Município e Comarca de Diadema, Estado de São Paulo.

Data da Avaliação: Novembro de 2007.

Valor de Mercado: R\$ 90.270,65
(Noventa mil, duzentos e setenta reais e sessenta e cinco centavos).



Luciano Santos Lopes

Engenheiro Civil

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este laudo tem por objetivo instruir a perícia determinada na carta precatória de "AVALIAÇÃO / PRACEAMENTO DO BEM PENHORADO", que GERDAU S/A promove contra AÇOS LARIFER LTDA, sob n.º 572/07, em trâmite por este D. Juízo da 3ª Vara Cível desta Comarca de Diadema.

CAPÍTULO III – VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 07 de novembro de 2007, acompanhada pela senhora Roselene da Conceição Lagares, funcionária da senhora Dilma Paduan, atual moradora do imóvel.

III.1. Descrição do Imóvel

Trata-se de um imóvel, localizado neste Município de Diadema, tendo as seguintes descrições:

IMÓVEL	
Localização	Rua Tiradentes, 130, apto 103 do Edifício Maria Rosa, Vila Conceição, Município de Diadema, Estado de São Paulo.
Acessibilidade	Acesso direto pela Rua Tiradentes.
Matrícula nº	30.782 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema.
Área Privativa*	87,96 m ²
Padrão Construtivo	Médio

(*) área construída constante na matrícula do imóvel.

III.2. Situação Atual – Relatório Fotográfico



Fotografia 01 – Vista da fachada do imóvel.

202
A



Fotografia 02 – Vista externa do imóvel



Fotografia 03 – Vista interna do imóvel. Sala de jantar.

208
A



Fotografia 04 – Vista interna do imóvel. Cozinha.



Fotografia 05 – Vista interna do imóvel. Banheiro.

209
A



Fotografia 06 – Vista interna do imóvel. Quarto 01.



Fotografia 07 – Vista interna do imóvel. Quarto 02.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO**IV.1. Critério Adotado**

Para a avaliação do imóvel em questão, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que, segundo a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14653-1-2001, “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

A homogeneização dos elementos foi feita pelos fatores multiplicativos de fonte e de área. O fator referente à localização não foi utilizado pelo fato de todos os elementos estarem localizados no mesmo bairro do imóvel avaliando (Vila Conceição).

O fator de fonte F_f se refere a uma redução de 10% no valor da oferta, correspondente aos ajustes dos preços que normalmente ocorrem durante a negociação.

O fator de área F_a é utilizado para se homogeneizar as diferenças entre as áreas dos elementos comparativos e o imóvel avaliando. É representado pela equação:

$$F_a = \left(\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do imóvel avaliando}} \right)^n$$

sendo:

$n = 0,250$; quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%;

$n = 0,125$; quando a diferença for superior a 30%.

Após encontrar o Valor Unitário (V_U) do metro quadrado para apartamentos na região, calcula-se o produto entre tal valor unitário e a área privativa do imóvel avaliando, encontrando-se o valor de mercado do mesmo.

Luciano Santos Lopes
Engenheiro Civil

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 10 (dez) laudas, digitadas apenas no anverso, todas elas rubricadas, sendo esta última datada e assinada, acompanhando um anexo com elementos comparativos e memória de cálculos.

N. Termos
P. Deferimento.

São Paulo, 23 de novembro de 2007.


LUCIANO SANTOS LOPES
Engenheiro Civil – CREA-SP: 5062114900

Luciano Santos Lopes
Engenheiro Civil

213
A

ANEXOS



A1. Elementos Comparativos

ELEMENTO - 01	Apartamento (Ref. 517.401)
Localização	Vila Conceição
Área Privativa	60,00 m ²
Valor (oferta)	R\$ 45.000,00
Fonte	Ballarin Investimentos Patrimoniais e Imobiliários LTDA. (11) 2106-7300

ELEMENTO - 02	Apartamento (Ref. 589.101)
Localização	Vila Conceição
Área Privativa	60,00 m ²
Valor (oferta)	R\$ 85.000,00
Fonte	Ballarin Investimentos Patrimoniais e Imobiliários LTDA. (11) 2106-7300

ELEMENTO - 03	Apartamento (Ref. 595.701)
Localização	Vila Conceição
Área Privativa	67,00 m ²
Valor (oferta)	R\$ 85.000,00
Fonte	Ballarin Investimentos Patrimoniais e Imobiliários LTDA. (11) 2106-7300

ELEMENTO - 04	Apartamento (Ref. 543.701)
Localização	Vila Conceição
Área Privativa	80,00 m ²
Valor (oferta)	R\$ 120.000,00
Fonte	Ballarin Investimentos Patrimoniais e Imobiliários LTDA. (11) 2106-7300

ELEMENTO - 05	Apartamento (Ref. 224.901)
Localização	Vila Conceição
Área Privativa	85,00 m ²
Valor (oferta)	R\$ 95.000,00
Fonte	Ballarin Investimentos Patrimoniais e Imobiliários LTDA. (11) 2106-7300

ELEMENTO - 06	Apartamento (Ref. 532.901)
Localização	Vila Conceição
Área Privativa	42,00 m ²
Valor (oferta)	R\$ 45.000,00
Fonte	Ballarin Investimentos Patrimoniais e Imobiliários LTDA. (11) 2106-7300

A2. MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Elemento	Valor Ofertado (R\$/m ²)	F _r	F _a	Valor Saneado (R\$/m ²)	desvio
E01	750,00	0,9	0,91	613,44	370,44
E02	1.416,67	0,9	0,91	1.158,72	174,84
E03	1.268,66	0,9	0,97	1.103,60	119,72
E04	1.500,00	0,9	0,99	1.334,09	350,21
E05	1.117,65	0,9	1,00	1.001,59	17,71
E06	1.071,43	0,9	0,83	801,58	182,30
E07	1.111,11	0,9	0,85	845,73	138,15
E08	1.159,42	0,9	0,97	1.012,29	28,41

Valor Saneado Médio: R\$ 983,88 / m²

Desvio Padrão: $\sigma = \text{R\$ } 226,21 / \text{m}^2$

a) Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de Chauvenet

Amostras extremas: E04 => R\$ 1.334,09 / m² e E01 => R\$ 613,44 / m²

Valor Crítico para 8 amostras (desvio/ σ) => 1,86

$d_{E04} / \sigma = 350,21 / 226,21 = 1,55$ (amostra pertinente)

$d_{E01} / \sigma = 370,44 / 226,21 = 1,64$ (amostra pertinente)

Portanto todas as amostras do rol são pertinentes.

No presente estudo será utilizada a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição t de Student, para 8 amostras e 7 graus de liberdade, com confiança de 80%, de acordo com a Norma Brasileira NB-502/89 da ABNT que rege a matéria.

9
217
A

b) Limites de Confiança

Os limites de confiança são definidos pelo modelo:

$$X_{\text{MAX}} - X_{\text{MIN}} = \bar{X} \pm t_c \frac{\sigma}{\sqrt{n-1}}$$

sendo:

t_c = valores percentis para distribuição t de Student, com 8 amostras e 7 graus de liberdade e confiança de 80% $\Rightarrow t_c = 1,42$.

Com isso:

$$X_{\text{MAX}} - X_{\text{MIN}} = 983,88 \pm 1,42 \cdot \frac{226,21}{\sqrt{8-1}}$$

logo, $X_{\text{MAX}} = \text{R\$ } 1.105,29/\text{m}^2$ e $X_{\text{MIN}} = \text{R\$ } 862,47/\text{m}^2$.

c) Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes

A amplitude A do intervalo é: $X_{\text{MAX}} - X_{\text{MIN}} = 1.105,29 - 862,47 \Rightarrow$
 $\Rightarrow A = 242,82$.

Dividindo-se a amplitude em 3 classes, têm-se: $A / 3 = 242,82 / 3 = 80,94$.

Com isso obtém-se:

1ª classe:

862,47 – 943,41 (não há amostras neste intervalo \Rightarrow peso 0)

2ª classe:

943,41 – 1.024,35 (há 2 amostras neste intervalo \Rightarrow peso 2)

3ª classe:

1.024,35 – 1.105,29 (há 1 amostra neste intervalo \Rightarrow peso 1)

Soma dos pesos (S_p): $2+2+1 = 5$

Soma dos valores ponderados (S_v): $5.131,35$

Tomada de decisão: $S_v / S_p = 5.131,35 / 5 = \text{R\$ } 1.026,27 / \text{m}^2$.

$V_m = 1.026,27 \times 87,96 = \text{R\$ } 90.270,65$.

4
218
A

1

JUNTADA

Em. 07 de Dezembro de 2007.

Junto a estes autos

[Handwritten signature]

Fu, Esc. subscr.

1