

Maria Angélica André Carbonieri
Eng^a Civil – CREA 0601610510

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CHAVANTES-SP

AUTOS Nº 0001631-40.2006.8.26.0140

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI, engenheira, perita judicial nomeada nos autos da ação requerida por **BANCO DO BRASIL SA** contra **NIVALDO GILBERTO SANCHES HERNANDES ME e outros**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem apresentar suas conclusões expressas no seguinte laudo, pelo qual chegou ao valor de **R\$ 43.329,00 (Quarenta e três mil, trezentos e vinte e nove reais)**, para a parte cabente ao Requerido (33,33%) do imóvel objeto da matrícula 23.640 do CRI de Chavantes SP.

T. em que

Junte - se

Chavantes, 21 de março de 2022.

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI
Eng^a Civil / CREA 0601610510

1 SOLICITANTE

JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DE CHAVANTES

2 REQUERENTE

BANCO DO BRASIL SA

3 REQUERIDO

NIVALDO GILBERTO SANCHES HERNANDES ME E OUTROS

4 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando localiza-se a Avenida João Martins, 627, neste município e Comarca de Chavantes/SP.

4.1 Tipo de Uso

O imóvel avaliando é de uso residencial e comercial.

5 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Avaliar para fins judiciais o imóvel.

6 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Atendendo o item 7.2 da NBR 14.653-1, constatou-se que o imóvel avaliando não possui impedimentos aparentes que possam limitar sua utilização.

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

7.1 Período da vistoria

A vistoria foi realizada no dia 11/03/2022, às 15:00hs, onde foram colhidas as fotos e demais informações que compõem este laudo de avaliação.

7.2 Caracterização da Região

O imóvel avaliando está localizado em região ocupação residencial. Conta com os seguintes melhoramentos: rede de telefonia, energia elétrica, coleta de lixo, rede de água, esgoto e transporte coletivo. A situação geográfica do imóvel será apresentada no **Anexo I**.

7.3 Caracterização do Terreno

O terreno possui topografia plana, objeto da matrícula nº 23.640 do CRI de Chavantes SP. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente as posturas municipais. O terreno do imóvel avaliando possui área de 144,00 m².

7.4 Caracterização das Edificações e/ou benfeitorias

O imóvel avaliando é composto por uma residência de alvenaria, sendo 50,41 m² de construção e um salão comercial de 37,50 m² de construção.

8 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADOS

8.1 Terreno

Para avaliação do imóvel, será adotado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO que consiste na pesquisa de imóveis situados na região geoeconômica do avaliando, que possuam uma similaridade em suas características. Estes elementos da pesquisa passarão por processo de homogeneização recomendado pelas Normas de Avaliações, visando corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos da pesquisa de mercado, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. São eles: localização, atualização, fonte, topografia, testada, profundidade, etc., considerados para que os elementos sejam passíveis de comparação, não obstante a similaridade já pré-selecionada na pesquisa. Para o processo de homogeneização, será adotado o programa AVALURB 5.1 que segue as orientações das Normas de Avaliações.

8.2 Benfeitorias

No que se refere às benfeitorias, será utilizada a tabela CUB/Sinduscon SP, de acordo com o padrão do imóvel.

O valor da benfeitoria será calculado através da seguinte fórmula:

$$V_B = A_B \cdot V_U \cdot (1 - R)^n$$

Onde,

V_B = Valor da Benfeitoria

A_B = Correspondente à Área Construída

V_U = Valor Básico Unitário (m^2)

R = Razão de Depreciação

n = Idade Aparente

8.3 Valor do Imóvel

O Valor do Imóvel resulta da soma simples do Valor do Terreno mais o Valor das Benfeitorias, ou seja:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde,

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor da Benfeitoria

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 Valor unitário adotado

Optou-se por adotar o valor de tendência central estimado pelo modelo estatístico, pois se entendeu que não há outras variáveis relevantes na formação do valor, que ainda não estejam contempladas. Assim, o valor unitário arbitrado para a avaliação será de R\$ 317,57/ m^2 .

9.2 Determinação do valor do terreno

Conforme metodologia apresentada no **item 8** do **LAUDO** e memória de cálculo apresentada no **Anexo III**, o valor do terreno resulta:

$$V_T = \text{R\$ } 45.730,08$$

9.3 Determinação do valor da benfeitoria

Considerando-se que a benfeitoria enquadra-se no tipo habitacional “baixo” da tabela CUB Sinduscon SP, com o valor unitário fixado em: $V_U = \text{R\$ } 1.722,36$ para a residência e $V_U = \text{R\$ } 1.775,84$ para o comercial (02/2022):

$$V_B = A_B \cdot V_U \cdot (1 - R)^n$$

$$V_B = (50,41 \text{ m}^2) \cdot (\text{R\$ } 1.722,36) \cdot (1 - 0,015)^{40} + \\ (37,50 \text{ m}^2) \cdot (\text{R\$ } 1.775,84) \cdot (1 - 0,015)^{40}$$

$$V_B = 47.434,01 + 36.381,81$$

$$V_B = \text{R\$ } 83.815,82$$

9.4 Data de referência

fevereiro/2022.

9.5 Valor do imóvel

$$V_i = V_T + V_B$$

$$V_i = \text{R\$ } 45.730,08 + \text{R\$ } 83.815,82$$

$$V_i = \text{R\$ } 129.545,90$$

Aproximando-se dentro da permissão normativa (1% de variação) tem-se:

$$V_i = \text{R\$ } 130.000,00 \text{ (Cento e trinta mil reais)}$$

Valor cabente ao Requerido, 33,33% do imóvel:

$$\text{R\$ } 43.329,00 \text{ (Quarenta e três mil, trezentos e vinte e nove reais)}$$

10 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Autora: Maria Angélica André Carbonieri

Formação: Engenheira Civil

CREA: 0601610510

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI

Responsável Técnica

11 LOCAL E DATA DO LAUDO

Encerrou-se o presente **LAUDO** de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da **ABNT NBR 14653** sendo composto por 06 (seis) páginas, sendo a última datada e assinada digitalmente, e mais 3 (três) anexos.

Chavantes, 21 de março de 2022.

ANEXO I - SITUAÇÃO GEOGRÁFICA DO IMÓVEL



ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 01: Avenida João Martins.



Foto 02: Fachada do imóvel.



Foto 03: Interior do imóvel.

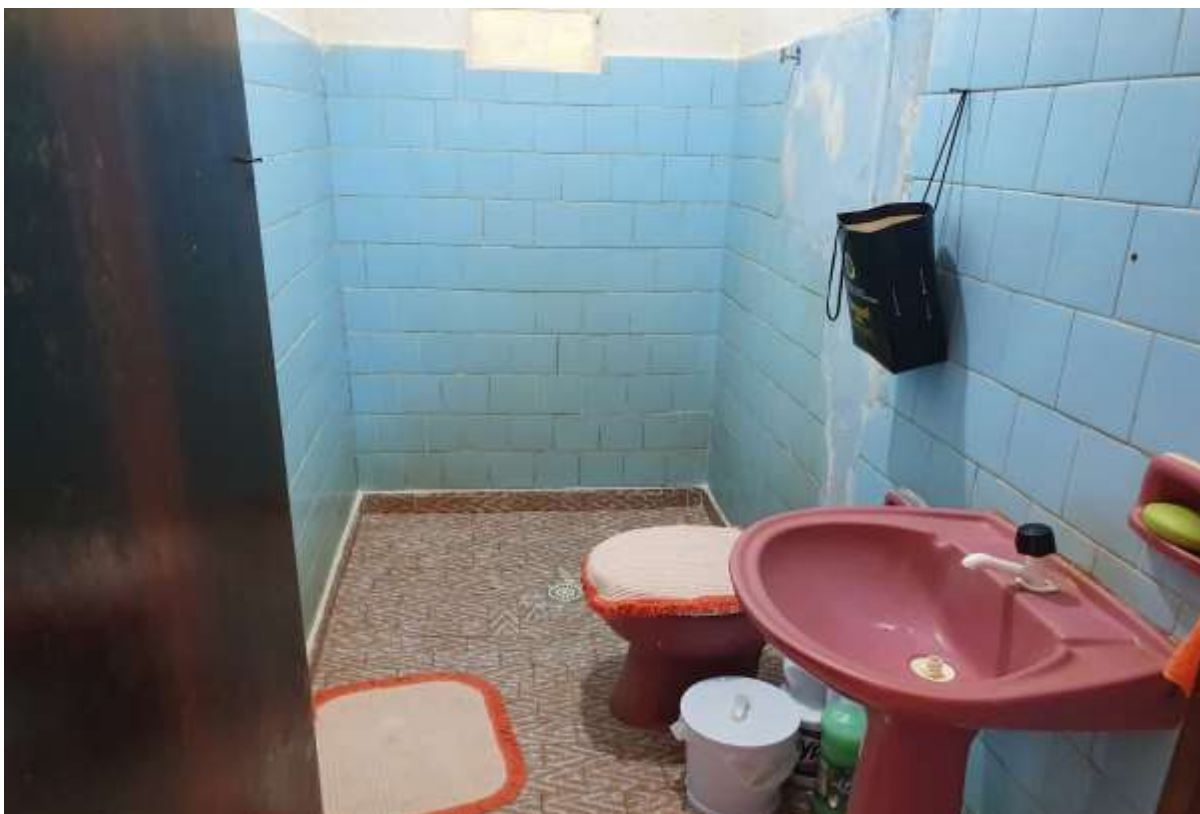


Foto 04: Banheiro.



Foto 05: Interior do imóvel.



Foto 06: Interior do imóvel.



Foto 07: Interior do imóvel.



Foto 08: Cozinha.

ANEXO III – ELEMENTOS DA PESQUISA/MEMÓRIA DE CÁLCULO

Amostra nº 01 – Vila das Flores

129,00 m².

Valor da venda: R\$ 55.000,00

Ofertante/Informante: Houseimob Negócios Imobiliários (14) 99685-3317

Amostra nº 02 – Vila das Flores

135,00 m².

Valor da oferta: R\$ 60.000,00

Ofertante/Informante: Houseimob Negócios Imobiliários (14) 99685-3317

Amostra nº 03 – Vila das Flores

230,00 m².

Valor da oferta: R\$ 75.000,00

Ofertante/Informante: Houseimob Negócios Imobiliários (14) 99685-3317

Amostra nº 04 – Jardim das Paineiras

157,63 m².

Valor da oferta: R\$ 55.000,00

Informante: Sr. Raul Marques de Souza Junior – (14) 99734-7739

Amostra nº 05 – Jardim Santa Rosa

126,00 m², terreno com casa de 70,00 m² de construção.

Valor da oferta: R\$ 135.000,00

Informante: Houseimob Negócios Imobiliários (14) 99685-3317

Valor do terreno: R\$ 45.000,00

Maria Angélica André Carbonieri
Eng^a Civil – CREA 0601610510

1/8
Eng^a Maria Angélica Carbonieri - CREA 060161051 <u>Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</u>

1) Ident: 0001631-40.2006 Tipo: Laudo completo Solicitante: Vara Unica de Chavantes
 Lograd.: Nº: Complemento:
 Bairro: Cidade: Chavantes Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	55.000,00	129,00	426,36	0,90	0,90	345,35
2	60.000,00	135,00	444,44	0,90	0,90	360,00
3	75.000,00	230,00	326,09	0,90	0,95	278,80
4	55.000,00	157,63	348,92	0,90	0,95	298,33
5	45.000,00	126,00	357,14	0,90	0,95	305,36

F1: Oferta

F2: Localização

Eng^a Maria Angélica Carbonieri - CREA 060161051

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	278,80
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	360,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.587,84
Amplitude total (R\$/m2):	81,20
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	20,30
Média aritmética (R\$/m2):	317,57
Mediana (R\$/m2):	305,36
Desvio médio (R\$/m2):	28,085852
Desvio padrão (R\$/m2):	33,890489
Variância (R\$/m2) ^ 2:	1.148,565240

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Eng^a Maria Angélica Carbonieri - CREA 060161051

3/8

Avaliur 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \left[\left(\frac{V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2}{N} \right) - \left(\frac{V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)}{N} \right)^2 \right]^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = \left(\frac{V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2}{N} \right) - \left(\frac{V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)}{N} \right)^2 / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

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 = 1,1438

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2521

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 10,67

Eng^a Maria Angélica Carbonieri - CREA 060161051

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:****Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N^o de Amostras) ^ 0,50****Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N^o 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) = 294,33Estimativa de tendência central (R\$/m²) = 317,57**Ls = Limite superior unitário (R\$/m²) = 340,80**

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 7,32

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 7,32

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2**Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3****7) CAMPO DE ARBITRIO:****LAi = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m²) = 269,93**Estimativa de tendência central (R\$/m²) = 317,57**LA_s = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m²) = 365,20****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) = 144,00Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 317,57**VALOR TOTAL (R\$) = 45.730,08**

quarenta e cinco mil, setecentos e trinta reais e oito centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Maria Angélica André Carbonieri

Eng^a Civil – CREA 0601610510

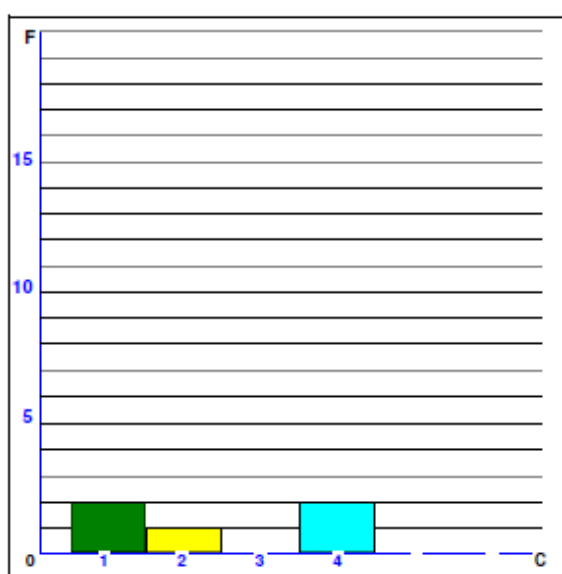
Eng^a Maria Angélica Carbonieri - CREA 060161051

5/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

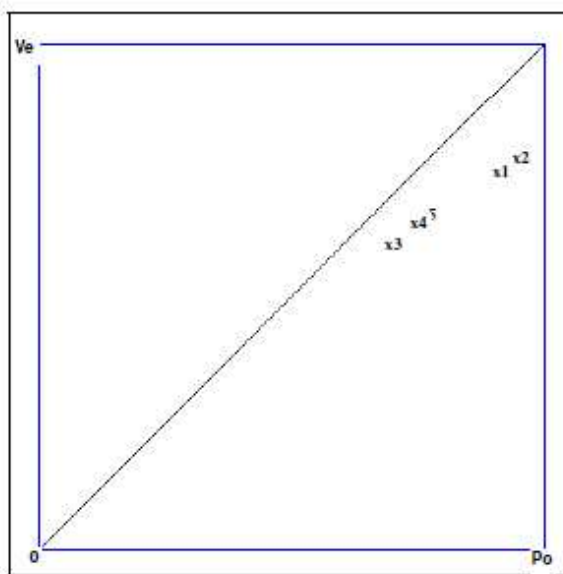
A) HISTOGRAMA - (N^o de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: ————	Até	Freq.
1	278,80	299,10	2
2	299,10	319,40	1
3	319,40	339,70	0
4	339,70	360,00	2

Maria Angélica André CarbonieriEng^a Civil – CREA 0601610510Eng^a Maria Angélica Carbonieri - CREA 060161051

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m²**

Am	Po(R\$/m ²)	Ve(R\$/m ²)	Var.
1 -	426,36	345,35	0,81
2 -	444,44	360,00	0,81
3 -	326,09	278,80	0,85
4 -	348,92	296,33	0,85
5 -	357,14	305,36	0,85

Maria Angélica André Carbonieri

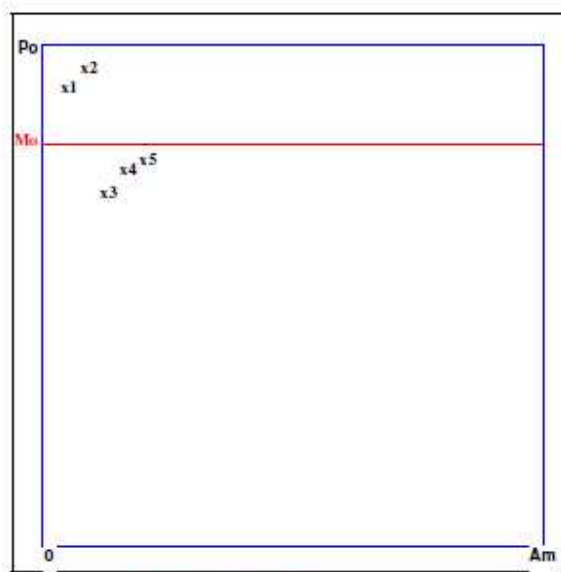
Eng^a Civil – CREA 0601610510

Eng^a Maria Angélica Carbonieri - CREA 060161051

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Medio (R\$/m2) = 380,59

Po = Preços observados.

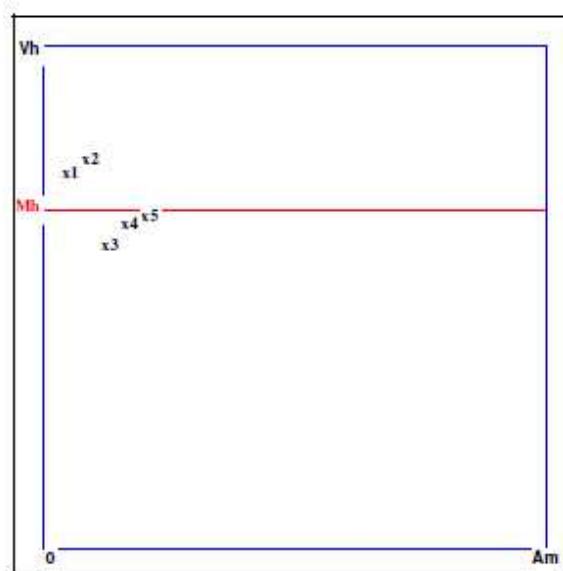
Do = Dispersão em relação a média.

Am Po(R\$/m2) Do(R\$/m2) Do(%)

1 -	426,36	45,767	12,03
2 -	444,44	63,855	16,78
3 -	326,09	54,503	14,32
4 -	348,92	31,671	8,32
5 -	357,14	23,447	6,16

Maria Angélica André CarbonieriEng^a Civil – CREA 0601610510Eng^a Maria Angélica Carbonieri - CREA 060161051

8/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média****Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 317,57**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am Vh(R\$/m²) Dh(R\$/m²) Dh(%)

1 -	345,35	27,782	8,75
2 -	360,00	42,433	13,36
3 -	278,80	38,763	12,21
4 -	298,33	19,242	6,06
5 -	305,36	12,210	3,84

Data: / /