

**ENGENHARIA**

Eng.º Civil Guilherme de Abreu Ribeiro - CREA 5060907640
Cadastro Nacional de Peritos nº 008652

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Este Laudo técnico de Avaliação foi elaborado por José Eduardo das Neves, brasileiro, casado, corretor de Imóveis, devidamente inscrito junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 129906, Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI nº 020896, com graduação em Pericias; e por Guilherme de Abreu Ribeiro, Engenheiro Civil, devidamente inscrito junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo – CREA nº5060907640, também inscrito no Cadastro Nacional de Peritos sob o nº 008652.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDEIR DIAS PRADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/12/2022 às 11:48, sob o número WSRP222705509046. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030744-81.2020.8.26.0576 e código 3AMfCxWb.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



IMÓVEL 01 – AVENIDA POTIRENDABA



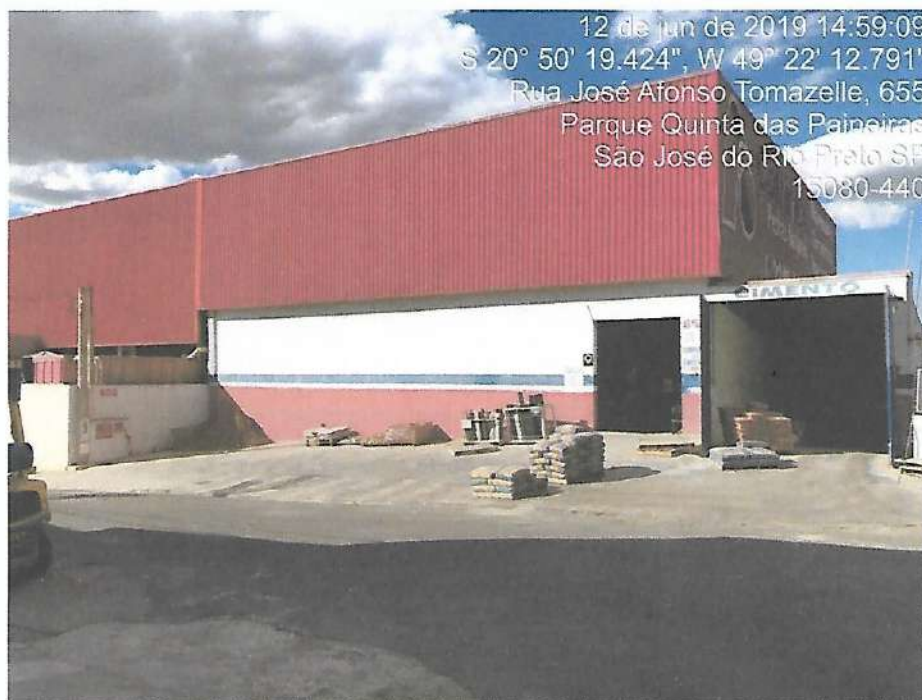
IMÓVEL 02 – RUA JOSÉ AFONSO TOMAZELLE Nº650

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDEIR DIAS PRADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/12/2022 às 11:48, sob o número WSRP222705509046. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030744-81.2020.8.26.0576 e código 3AMfCxWb.



IMÓVEL 03 – RUA JOSÉ AFONSO TOMAZELLE Nº655



IMÓVEL 04 – RUA JOSÉ AFONSO TOMAZELLE Nº625

SUMÁRIO

- I. INTRODUÇÃO – pag. 05
- II. SOLICITANTE – pag. 05
- III. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO – pag. 06
- IV. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO – pag. 07
- V. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO – pag. 07
- VI. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO – pag. 08
- VII. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS – pag. 15
- VIII. DETALHAMENTO DA PESQUISA – pag. 16
- IX. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – pag. 17
- X. PRINCÍPIOS E RESSALVAS – pag. 18
- XI. DIAGNÓSTICO DE MERCADO – pag. 19
- XII. TRATAMENTO CIENTÍFICO DOS DADOS PESQUISADOS – pag. 20
- XIII. CÁLCULO DAS BENFEITORIAS – pag. 22
- XIV. VALOR FINAL ENCONTRADO – pags. 35 e 36
- XV. CONCLUSÃO – pag. 38
- XVI. ENCERRAMENTO – pag. 39
- XVII. ANEXOS – pag. 39

REFERÊNCIA - JUNHO / 2019

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

I. INTRODUÇÃO -

O presente Laudo Técnico de Avaliação foi elaborado em conformidade com a NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua Parte I (procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), e utilizou-se o Software INFER 32 para o tratamento científico dos dados através da Estatística Descritiva (Análise por Fatores).

O presente trabalho não investigou as questões consideradas de caráter jurídico legal, tais como, títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros. Este trabalho foi elaborado pelo Engenheiro Civil Guilherme de Abreu Ribeiro, CREA nº5060907640/D-SP.

II. SOLICITANTE -

SR. JOÃO CARLOS LEMES – PROPRIETÁRIO COTRIMEX.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380




III. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO –

O presente Laudo Técnico de Avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado dos Imóveis localizados

- **IMÓVEL 01**: Avenida Potirendaba nº 2787, no bairro denominado “VILA NOSSA SENHORA DO BONFIM”, no município de São José do Rio Preto-SP, CEP 15080-480.

- **IMÓVEL 02**: Rua José Afonso Tomazelle nº 650, no bairro denominado “PARQUE QUINTA DAS PAINEIRAS”, no município de São José do Rio Preto-SP, CEP 15080-440.

- **IMÓVEL 03**: Rua José Afonso Tomazelle nº 655, no bairro denominado “PARQUE QUINTA DAS PAINEIRAS”, no município de São José do Rio Preto-SP, CEP 15080-440.

- **IMÓVEL 04**: Rua José Afonso Tomazelle nº 625, no bairro denominado “PARQUE QUINTA DAS PAINEIRAS”, no município de São José do Rio Preto-SP, CEP 15080-440.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

IV. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO –

O presente laudo tem por objetivo determinar o **JUSTO VALOR DE MERCADO** dos imóveis denominados de imóveis 01, 02, 03 e 04.

V. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO –

Foi realizada uma vistoria nos referidos imóveis em questão no dia 12 de maio de 2019, no período da tarde acompanhado do Sr. Gustavo Pavão Gaspar e do Sr. Ronair Nogueira de souza.

Os imóveis vistoriados:

Tratam-se de 04 imóveis;

- sendo que o imóvel denominado de imóvel 01 foi considerado de acordo com a sua tipologia de “CLASSE 02 (COMERCIAL, SERVIÇO, INDUSTRIAL) – GRUPO 2.1 (ESCRITÓRIO) - DE PADRÃO SUPERIOR 2.1.4 SEM ELEVADOR;

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

- e os imóveis denominados de imóvel 02, 03 e 04 foram considerados de acordo com sua tipologia de "GALPÃO DE PADRÃO MÉDIO", ou seja: CLASSE 03 (ESPECIAL) – GRUPO 2.2 (GALPÃO) – PADRÃO MÉDIO 2.2.3;

Esses valores vinculam os coeficientes conforme tabela de estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCOM/SP.

VI. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO –

a. – Descrição das características da região:

- ❖ Zona urbana mista (comercial, industrial e residencial)
- ❖ Predominância de indústrias e comércios ao longo do trecho em estudo.
- ❖ Predominância "mista", residencial, comercial e industrial ao longo na região de influência em estudo
- ❖ Alta densidade populacional

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

- ❖ Situados a aproximadamente 4,00 km do Centro comercial de São José do Rio Preto - SP
- ❖ Fácil acesso pela Avenida Potirendaba e pela Rodovia Transbrasiliana BR-153.
- ❖ Bairros vizinhos: Jardim Urano, Jardim Tangará, Residencial Cidade Jardim.
- ❖ Posição = os imóveis encontram no “meio da quadra” e de “esquina”
- ❖ Os imóveis estão situados próximo ao Supermercado Max Atacadista, Comercial Gerdau e aproximadamente à 300,00 metros da Rodovia Transbrasiliana BR-153.

b. – Descrição dos terrenos:

Imóvel de matrícula nº35.139 (IMÓVEL 01).

Avenida Potirendaba nº2787, Lote 01 da Quadra 02.

Um terreno medindo 12,50 x 30,00 metros, com 375,00 m² localizado na esquina da Avenida Potirendaba com a Rua Antonia Ferreira do Nascimento.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

- ❖ Tipo = área de terreno
- ❖ Formato = regular
- ❖ Topografia = plana
- ❖ Área total do terreno = 375,00 m²
- ❖ Superfície = seca
- ❖ Benfeitoria = Loja
- ❖ Posição = Na Avenida Potirendaba esquina com a Rua Antonia Ferreira do Nascimento

Imóvel de matrícula nº 80.971 (IMÓVEL 02).

Rua José Afonso Tomazelli, Lotes 20 e 21 da Qudra 02

Um terreno medindo 25,00 x 32,80 metros, com 820,00 m².

- ❖ Tipo = área de terreno
- ❖ Formato = regular
- ❖ Topografia = plana
- ❖ Área total do terreno = 820,00 m²
- ❖ Superfície = seca
- ❖ Benfeitoria = Galpão

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380



- ❖ Posição = situado na Rua José Afonso Tomazelli esquina com a Rua Antonia Ferreira do Nascimento

Imóvel de matrícula nº 67.962 (IMÓVEL 03).

Rua José Afonso Tomazelli, Lotes 01 e 02 da Qudra 03

Um terreno medindo 24,00 x 30,00 metros, com 720,00 m².

- ❖ Tipo = área de terreno
- ❖ Formato = regular
- ❖ Topografia = plana
- ❖ Área total do terreno = 720,00 m²
- ❖ Superfície = seca
- ❖ Benfeitoria = Galpão
- ❖ Posição = situado na Rua José Afonso Tomazelli esquina com a Rua Antonia Ferreira do Nascimento

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380




Imóvel de matrícula nº 44.974, nº 44.975 e nº 44.976 (IMÓVEL 04).**Rua José Afonso Tomazelli, Lotes 03, 04 e 05 da Quadra 03**Três terrenos medindo 12,00 x 30,00 metros cada, totalizando uma área de 1080,00 m².

- ❖ Tipo = área de terreno
- ❖ Formato = regular
- ❖ Topografia = plana
- ❖ Área total do terreno = 1.080,00 m²
- ❖ Superfície = seca
- ❖ Benfeitoria = Galpão
- ❖ Posição = situado na Rua José Afonso Tomazelli.

c. – Descrição das construções:**IMÓVEL 01 / LOJA****- pavimento térreo**

- ✓ 01 showroom, 02 banheiros para clientes, 01 banheiro para funcionários, 01 refeitório, 01 cozinha, 01 sala de almoxarifado, 01 depósito e 02 salas.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

- ✓ Forro de estrutura metálica com placas WALL
- ✓ Piso em granito no showroom
- ✓ Os banheiros são revestidos parte com cerâmica.
- ✓ A cozinha é de paredes de alvenaria/reboco e pintura.
- ✓ O refeitório é todo revestido nas paredes de placas de cerâmica.
- ✓ As salas são de alvenaria/reboco e pintura e o piso em granito.

- pavimento superior

- ✓ 01 depósito e 02 salas.
- ✓ Cobertura em estrutura metálica com forro de manta térmica e forro de pvc nas salas que possuem divisórias em DURATEX.
- ✓ Piso de placas WALL revestidas em placas de madeira.

IMÓVEL 02 / GALPÃO

- ✓ Cobertura em estrutura metálica com telhas galvanizadas.
- ✓ Piso confeccionado em concreto com espessura entre 25,00 cm a 30,00 cm.
- ✓ 01 vestiário e 01 almoxarifado.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380



- ✓ Estrutura com ponte rolante de 7,00 toneladas

IMÓVEL 03 / GALPÃO

- ✓ Cobertura em estrutura metálica com telhas galvanizadas.
- ✓ 01 subsolo com cobertura em estrutura metálica com piso confeccionado em concreto com espessura entre 25,00 cm a 30,00 cm.

IMÓVEL 04 / GALPÃO

- ✓ Cobertura em estrutura metálica com telhas galvanizadas.
- ✓ Piso confeccionado em concreto com espessura entre 25,00 cm a 30,00 cm.
- ✓ Estrutura com ponte rolante de 7,00 toneladas

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

VIII – METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS –

Para a avaliação do imóvel em tela, foi utilizado o Método Evolutivo, com pesquisas de valores de terrenos urbanos no mercado imobiliário e tratamento científico através de Estatística Descritiva somando-se as benfeitorias, conforme o item 8.2.3 da NBR 14.653-3 (Avaliação de Bens – parte 2: Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), por se tratar do Método que melhor representa o mercado imobiliário de áreas urbanas, e é compatível com a natureza do bem avaliando. A finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis estão conforme o item 7.5 da NBR 14.653-1 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) da ABNT.

No desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios, foram realizados os seguintes procedimentos, descritos nos itens 7 e 8 da ABNT:

- Análise da documentação fornecida pelo contratante;
- Vistoria do imóvel com tomada de fotografias;
- Levantamento de dados de campo;
- Planejamento e realização da pesquisa no mercado imobiliário;
- Tratamento científico dos dados pesquisados;

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliaengenhareria.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380



-
- Análise do diagnóstico de Mercado;
 - Determinação do valor da área + benfeitorias (custo de reprodução);
 - Elaboração final do laudo.

IX – DETALHAMENTO DA PESQUISA –

9.1 – Memorial Analítico:

Após a vistoria nos imóveis avaliando e verificar suas características de posição, topografia, infra-estrutura da região, predominância da ocupação da região e outros fatores influenciáveis na determinação do seu valor de mercado, executou-se a pesquisa de dados no mercado imobiliário da região do imóvel avaliando, com contato direto com proprietários de imóveis e imobiliárias, para imóveis com a mesma tipologia (terrenos comerciais), ofertados e/ou transacionados, em valores à vista, na qual foram consideradas como corretas as informações por terceiros de boa fé.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

9.2 – PESQUISA DE VALORES – terrenos comerciais:

Para a avaliação das áreas dos terrenos em questão foi feita uma pesquisa de valores no mercado imobiliário para lotes e terrenos transacionados e em oferta no entorno do imóvel avaliando, ou seja, na região de influência em São José do Rio Preto-SP, no mês de maio de 2019.

X – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO –

A especificação da presente avaliação está enquadrada nos seguintes graus:

- a) **Fundamentação:** A avaliação do terreno urbano comercial atingiu o Grau I e o Grau II de Fundamentação no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por Metodologia Científica, utilizando a Estatística Descritiva para tratamento de dados, conforme a tabela 3 do item 9.2.2 da NBR – 14.653-2 da ABNT.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380



b) Precisão: A avaliação do terreno urbano comercial atingiu o Grau III de Precisão no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR-14.653-3 da ABNT.

XI – PRINCÍPIOS E RESSALVAS –

De acordo com os postulados constantes do código de Ética Profissional, Leis e Regulamentos do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal - IEL, este trabalho avaliatório segue, rigorosamente, os seguintes princípios:

11.1 - Foram efetuados levantamento e coleta de dados na cidade de São José do Rio Preto-SP, de imóveis à venda contidos na região de influência dos avaliandos.

11.2 – Este engenheiro e esta empresa não têm nenhum interesse, presente ou futuro, com os bens envolvidos neste trabalho e tampouco qualquer interesse relativo ao assunto em relação ao interessado e ao proprietário.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380



ENGENHARIA

Eng.º Civil Guilherme de Abreu Ribeiro - CREA 5060907640
Cadastro Nacional de Peritos nº 008652

11.3 - Este engenheiro e esta empresa, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, amplamente definido em leis, códigos e regulamentos específicos.

11.4 - Por se tratar de matéria de caráter jurídico-legal, e fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações relativas a títulos, invasões, hipotecas, divisas, etc.

11.5 - Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis.

11.6 - O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

XII – DIAGNÓSTICO DO MERCADO –

Durante a pesquisa de mercado foi verificado um número médio de ofertas para imóveis no entorno do imóvel avaliando, com uma absorção média de 06 a 12 meses dos imóveis ofertados.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

O mercado imobiliário apresenta oferta e demanda em condições normais na região do imóvel avaliando.

Devido a estes fatores consideramos que o mercado imobiliário atual para imóveis localizados no entorno dos imóveis avaliandos, em São José do Rio Preto – SP, possui uma liquidez normal.

XIII – TRATAMENTO CIENTÍFICO DOS DADOS PESQUISADOS –

Na presente avaliação foi adotado os seguintes fatores

1. Fator de Fonte (fator de oferta ou de euforia) Ff

Tomado como 0,90 para imóveis em oferta de venda, considerando-se o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para negociações realizadas, Ff = 1.

2. Fator de Localização.

- Tratamento científico para os dados pesquisados – metodologia: comparativo direto de dados de mercado. – PARA O ENCONTRAR O VALOR DO TERRENO POR METRO QUADRADO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

Ver o Tratamento Científico no relatório de Estatística Descritiva por Tratamento e Análise por fatores no anexo 02 do laudo.

- Valor médio do terreno $m^2 = R\$ 1.011,16 / m^2$

→ Intervalo de Confiança de 80% para o valor estimado:

- $V \text{ máx} = R\$ 1.186,02 / m^2$
- $V \text{ mín} = R\$ 836,02 / m^2$

→ Campo de Arbitrio ($\pm 15\%$ em torno do valor médio obtido):

- $V_{\text{máx}} = R\$ 1.162,83 / m^2$
- $V_{\text{mín}} = R\$ 859,48 / m^2$

VALOR ADOTADO = R\$ 1.011,16 / m²



XIV – CÁLCULO DAS BENFEITORIAS: -**DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO:**

- ❖ As classificações abaixo foram “tiradas” da TABELA DE COEFICIENTES – Base R₈N a qual vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCOM/SP.
- ❖ Também será usada a tabela abaixo, para que se julgue o estado de conservação.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Reparos Simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Considerando-se que as benfeitorias tem as abaixo identificadas classificações, temos:

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

a) CONSTRUÇÃO (IMÓVEL 01) / MATRÍCULA Nº 35.139**IMÓVEL 01 / V_{B1} (VALOR DA BENFEITORIA)**

Classe: 2 – Comercial, Serviço, Industrial

Tipologia Construtiva: 2.1 – Escritório / Loja.

Padrão Construtivo: 2.1.4 – Padrão Superior / Sem Elevador.

Intervalo de Valor: 1,342 a 1,591

Intervalo Utilizado: 1,591

R₈N = R\$ 1.390,03 (maio/2019)

Estado de Conservação: (b)

Idade da Edificação: 08 (oito) anos.

Vida Referencial: 60 (sessenta) anos

Vida Residual: 20 (vinte) anos

Cálculo do Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC)K = Coeficiente de Ross-Heidecke = $\frac{\text{idade}}{\text{vida referencial}} = \frac{8}{60} = 0,1333$ ou 13,33%

13% na tabela = 0,9235

$$\text{FOC} = R + [K \times (1 - R)]$$

$$\text{FOC} = 0,20 + [0,9235 \times (1,00 - 0,20)]$$

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380



ENGENHARIA

Eng.º Civil Guilherme de Abreu Ribeiro - CREA 5060907640
Cadastro Nacional de Peritos nº 008652

$$\text{FOC} = 0,20 + [0,9235 \times 0,80]$$

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,7388$$

$$\text{FOC} = 0,9388$$

Cálculo do Valor da Benfeitoria = V_{B1}

$$V_{B1} = \text{Área} \times \text{Depreciação (FOC)} \times R_8N \times \text{Intervalo de Valor}$$

$$V_{B1} = 548,00 \text{ m}^2 \times 0,9388 \times \text{R\$ } 1.390,03 / \text{m}^2 \times 1,591$$

$$V_{B1} = 548,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.076,20 / \text{m}^2$$

$$V_{B1} = \text{R\$ } 1.137.757,60$$

na prática

$$\boxed{V_{B1} = \text{R\$ } 1.138.000,00}$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO – IMÓVEL 01:

$$V_{\text{terreno}} = \text{Área} \times V_{\text{m}^2} \times \text{Fator de Esquina} \times \text{Fator de Localização (frente para a Avenida Potirendaba)}$$

$$\text{Área} = 375,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.011,16 \times 1,10 \times 1,20$$

$$V_{\text{m}^2} = \text{R\$ } 1.011,16 / \text{m}^2$$

$$V_{\text{terreno}} = 375,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.011,16 / \text{m}^2 \times 1,10 \times 1,20$$

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380



ENGENHARIA

Eng.º Civil Guilherme de Abreu Ribeiro - CREA 5060907640
 Cadastro Nacional de Peritos nº 008652

$$V_{\text{terreno}} = 375,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.334,73$$

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 500.523,75$$

na prática

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 500.524,00$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL 01:

$$V_{\text{imóvel}} = V_{\text{ter}} + V_{\text{const/ benf}} (V_{B1})$$

$$V_{\text{imóvel}} = V_{\text{ter}} + V_{B1}$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 500.524,00 + \text{R\$ } 1.138.000,00$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 1.638.524,00$$

na prática

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 1.639.000,00$$

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

b) CONSTRUÇÃO (IMÓVEL 02) / MATRÍCULA Nº 80.971**IMÓVEL 02 / V_{B2} (VALOR DA BENFEITORIA)**

Classe: 2 – Comercial, Serviço, Industrial

Tipologia Construtiva: 2.2 – Galpão

Padrão Construtivo: 2.2.3 – Padrão Médio

Intervalo de Valor: 0,697 a 1,204

Intervalo Utilizado: 1,204

R₈N = R\$ 1.390,03 (maio/2019)

Estado de Conservação: (b)

Idade da Edificação: 8 (oito anos) anos.

Vida Referencial: 80 (sessenta) anos

Vida Residual: 20 (vinte) anos

Cálculo do Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC)K = Coeficiente de Ross-Heidecke = $\frac{\text{idade}}{\text{vida referencial}} = \frac{8}{80} = 0,10$ ou 10%

10% na tabela = 0,942

$$\text{FOC} = R + [K \times (1 - R)]$$

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

$$\text{FOC} = 0,20 + [0,942 \times (1,00 - 0,20)]$$

$$\text{FOC} = 0,20 + [0,942 \times 0,80]$$

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,7536$$

$$\text{FOC} = 0,9536$$

Cálculo do Valor da Benfeitoria = V_{B2}

$$V_{B2} = \text{Área} \times \text{Depreciação (FOC)} \times R_{\$N} \times \text{Intervalo de Valor}$$

$$V_{B2} = 760,00 \text{ m}^2 \times 0,9536 \times \text{R\$ } 1.390,03 / \text{m}^2 \times 1,204$$

$$V_{B2} = 760,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.595,94 / \text{m}^2$$

$$V_{B2} = \text{R\$ } 1.212.914,40$$

na prática

$$\boxed{V_{B2} = \text{R\$ } 1.213.000,00}$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO - IMÓVEL 02:

$$V_{\text{terreno}} = \text{Área} \times V_{\text{m}^2} \times \text{fator de esquina}$$

$$\text{Área} = 820,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.011,16 \times 1,10$$

$$V_{\text{m}^2} = \text{R\$ } 1.112,10 / \text{m}^2$$

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380



ENGENHARIA

Eng.º Civil Guilherme de Abreu Ribeiro - CREA 5060907640
 Cadastro Nacional de Peritos nº 008652

$$V_{\text{terreno}} = 820,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.011,16 \times 1,10$$

$$V_{\text{terreno}} = 820,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.112,10 / \text{m}^2$$

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 911.922,00$$

na prática

$$\boxed{V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 912.000,00}$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL 02:

$$V_{\text{imóvel}} = V_{\text{ter}} + V_{\text{const/ benf}} (V_B)$$

$$V_{\text{imóvel}} = V_{\text{ter}} + V_{B2}$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 912.000,00 + \text{R\$ } 1.213.000,00$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 2.125.000,00$$

na prática

$$\boxed{V_{\text{imóvel}} (02) = \text{R\$ } 2.125.000,00}$$

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

c) CONSTRUÇÃO (IMÓVEL 03) / MATRÍCULA Nº 80.971**IMÓVEL 03 / V_{B3} (VALOR DA BENFEITORIA)**

Classe: 2 – Comercial, Serviço, Industrial

Tipologia Construtiva: 2.2 – Galpão

Padrão Construtivo: 2.2.3 – Padrão Médio

Intervalo de Valor: 0,697 a 1,204

Intervalo Utilizado: 1,204

R_{8N} = R\$ 1.390,03 (maio/2019)

Estado de Conservação: (b)

Idade da Edificação: 4 (quatro) anos.

Vida Referencial: 80 (sessenta) anos

Vida Residual: 20 (vinte) anos

Cálculo do Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC)K = Coeficiente de Ross-Heidecke = $\frac{\text{idade}}{\text{vida referencial}} = \frac{4}{80} = 0,05$ ou 5,00%

5,00% na tabela = 0,9705

$$\text{FOC} = R + [K \times (1 - R)]$$

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380



$$\text{FOC} = 0,20 + [0,9705 \times (1,00 - 0,20)]$$

$$\text{FOC} = 0,20 + [0,9705 \times 0,80]$$

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,7764$$

$$\text{FOC} = 0,9764$$

Cálculo do Valor da Benfeitoria = V_{B3}

$$V_{B3} = \text{Área} \times \text{Depreciação (FOC)} \times R_{\text{N}} \times \text{Intervalo de Valor}$$

$$V_{B3} = 576,00 \text{ m}^2 \times 0,9764 \times \text{R\$ } 1.390,03 / \text{m}^2 \times 1,204$$

$$V_{B3} = 576,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.634,10$$

$$V_{B3} = \text{R\$ } 941.241,60$$

na prática

$$\boxed{V_{B3} = \text{R\$ } 941.000,00}$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO - IMÓVEL 03:

$$V_{\text{terreno}} = \text{Área} \times V_{\text{m}^2} \times \text{fator de esquina}$$

$$\text{Área} = 720,00 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{m}^2} = \text{R\$ } 1.011,16 / \text{m}^2$$

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380



ENGENHARIA

Eng.º Civil Guilherme de Abreu Ribeiro - CREA 5060907640
Cadastro Nacional de Peritos nº 008652

$$V_{\text{terreno}} = 720,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.011,16 / \text{m}^2 \times 1,10$$

$$V_{\text{terreno}} = 720,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.112,27 / \text{m}^2$$

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 800.834,40$$

na prática

$$\boxed{V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 801.000,00}$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL 03:

$$V_{\text{imóvel}} = V_{\text{ter}} + V_{\text{const/ benf}} (V_B)$$

$$V_{\text{imóvel}} = V_{\text{ter}} + V_{B3}$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 801.000,00 + \text{R\$ } 941.000,00$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 1.742.000,00$$

na prática

$$\boxed{V_{\text{imóvel}} (03) = \text{R\$ } 1.742.000,00}$$

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380



ENGENHARIA

Eng.º Civil Guilherme de Abreu Ribeiro - CREA 5060907640
Cadastro Nacional de Peritos nº 008652

**d) CONSTRUÇÃO (IMÓVEL 04) / MATRÍCULAS Nº
44.974, 44.975, 44.976**

IMÓVEL 04 / V_{B4} (VALOR DA BENFEITORIA)

Classe: 2 – Comercial, Serviço, Industrial

Tipologia Construtiva: 2.2 – Galpão

Padrão Construtivo: 2.2.3 – Padrão Médio

Intervalo de Valor: 0,697 a 1,204

Intervalo Utilizado: 1,204

R₈N = R\$ 1.390,03 (maio/2019)

Estado de Conservação: (b)

Idade da Edificação: 4 (quatro anos) anos.

Vida Referencial: 80 (sessenta) anos

Vida Residual: 20 (vinte) anos

Cálculo do Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC)

K = Coeficiente de Ross-Heidecke = $\frac{\text{idade}}{\text{vida referencial}} = \frac{4}{80} = 0,05$ ou 5,00%

5,00% na tabela = 0,9705

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

$$FOC = R + [K \times (1 - R)]$$

$$FOC = 0,20 + [0,9705 \times (1,00 - 0,20)]$$

$$FOC = 0,20 + [0,9705 \times 0,80]$$

$$FOC = 0,20 + 0,7764$$

$$FOC = 0,9764$$

Cálculo do Valor da Benfeitoria = V_{B4}

$$V_{B2} = \text{Área} \times \text{Depreciação (FOC)} \times R_8N \times \text{Intervalo de Valor}$$

$$V_{B2} = 864,00 \text{ m}^2 \times 0,9764 \times \text{R\$ } 1.390,03 / \text{m}^2 \times 1,204$$

$$V_{B2} = 864,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.634,10 / \text{m}^2$$

$$V_{B2} = \text{R\$ } 1.411.862,40 / \text{m}^2$$

na prática

$$\boxed{V_{B2} = \text{R\$ } 1.412.000,00}$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO - IMÓVEL 04:

$$V_{\text{terreno}} = \text{Área} \times V_{\text{m}^2}$$

$$\text{Área} = 1.080,00 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{m}^2} = \text{R\$ } 1.011,16 / \text{m}^2$$

$$V_{\text{terreno}} = 1.080,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.011,16 / \text{m}^2$$

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

GR
AVALIAR

ENGENHARIA

Eng.º Civil Guilherme de Abreu Ribeiro - CREA 5060907640
Cadastro Nacional de Peritos nº 008652 $V_{\text{terreno}} = R\$ 1.092.052,80$

na prática

 $V_{\text{terreno}} = R\$ 1.093.000,00$ **DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL 04:** $V_{\text{imóvel}} = V_{\text{ter}} + V_{\text{const/ benf}} (V_B)$ $V_{\text{imóvel}} = V_{\text{ter}} + V_B$ $V_{\text{imóvel}} = R\$ 1.093.000,00 + R\$ 1.412.000,00$ $V_{\text{imóvel}} = R\$ 2.505.000,00$

na prática

 $V_{\text{imóvel}} (04) = R\$ 2.505.000,00$

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

XV - VALOR FINAL ENCONTRADO: -**15.1 - DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

Sendo:

$$VF = (VFT + VFC) \times FAT$$

Onde:

VF = VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO (R\$);

VFT = VALOR FINAL DO TERRENO (R\$);

VFC = VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES (R\$);

FAT = FATOR DE ATUALIZAÇÃO DE MERCADO (DECIMAL) = 1,10

Grau de Fundamentação (NBR 14653) = 1

Grau de Precisão (NBR 14653 / 2011) = 3

LOGO:

VALOR FINAL DOS IMÓVEIS

➤ IMÓVEL 01

Valor Final do imóvel 01 (VF).....(R\$): VF = (VFC + VFT) x 1,10

Valor Final do imóvel 01 (VF).....(R\$): VF = R\$ 1.639.000,00 x 1,10

Valor Final do imóvel 01 (VF) = R\$ 1.802.900,00

Um milhão,oitocentos e dois mil e novecentos reais.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

➤ **IMÓVEL 02**

Valor Final do imóvel 02 (VF).....(R\$): VF = (VFC + VFT) x 1,10

Valor Final do imóvel 02 (VF).....(R\$): VF = R\$ 2.125.000,00 x 1,10

Valor Final do imóvel 02 (VF) = R\$ 2.337.500,00

Dois milhões, trezentos e trinta e sete mil e quinhentos reais.

➤ **IMÓVEL 03**

Valor Final do imóvel 03 (VF).....(R\$): VF = (VFC + VFT) x 1,10

Valor Final do imóvel 03 (VF).....(R\$): VF = R\$ 1.742.000,00 x 1,10

Valor Final do imóvel 03 (VF) = R\$ 1.916.200,00

Um milhão, novecentos e dezesseis mil e duzentos reais.

➤ **IMÓVEL 04**

Valor Final do imóvel 04 (VF).....(R\$): VF = (VFC + VFT) x 1,10

Valor Final do imóvel 04 (VF).....(R\$): VF = R\$ 2.505.000,00 x 1,10

Valor Final do imóvel 04 (VF) = R\$ 2.755.500,00

Dois milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos reais.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDEIR DIAS PRADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/12/2022 às 11:48, sob o número WSRP22705509046. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030744-81.2020.8.26.0576 e código 3AMfCxWb.

XVI – CONCLUSÃO -**VALOR DO IMÓVEL**

- Diante da metodologia apresentada, a qual fez parte os cálculos segundo a NBR 14653-2, o valor adotado pelo Engenheiro Civil Avaliador signatário é de:
- *Vi (adotado) = Valor Final*
- *Os Valores arbitrados estão de acordo com a NORMA NBR 14653-2.*

O JUSTO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS EM TELA É DE**Valor Final do imóvel 01 (VF) = R\$ 1.802.900,00**

Um milhão, oitocentos e dois mil e novecentos reais.

Valor Final do imóvel 02 (VF) = R\$ 2.337.500,00

Dois milhões, trezentos e trinta e sete mil e quinhentos reais.

Valor Final do imóvel 03 (VF) = R\$ 1.916.200,00

Um milhão, novecentos e dezesseis mil e duzentos reais.

Valor Final do imóvel 04 (VF) = R\$ 2.755.500,00

Dois milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos reais.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

XVII – ENCERRAMENTO -

- Damos por encerrado o presente LAUDO em 38 (trinta e oito) folhas de papel formato A4, digitado de um só lado, seguido de 34 (trinta e quatro) fotografias coloridas e enumeradas.

Obs:


- ✓ Valores obtidos em pesquisa de mercado imobiliário no município de São José do Rio Preto - SP.

XVIII – ANEXOS –

- ✓ Fonte de pesquisa.
- ✓ Tratamento Científico de Dados.
- ✓ Relatório fotográfico.
- ✓ Foto aérea: Google.
- ✓ Tabela Sinduscon / SP.

São José do Rio Preto, 19 de junho de 2019.

José Eduardo das Neves
 Corretor de Imóveis CRECI 129906
 Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis
 CNAI 020896


Guilherme de Abreu Ribeiro
 Eng.º Civil CREA 5060907640/D
 Cadastro Nacional de Peritos Nº008652

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

Anexo 01:

Fonte de Pesquisa:

<u>ÍTEM</u>	<u>ENDEREÇO</u>	<u>ÁREA (m²)</u>	<u>DATA DA PESQUISA</u>	<u>VALOR (R\$/m²)</u>	<u>FONTES / CONTATO</u>	<u>TRANSACÇÃO</u>
1	RUA NÃO INFORMADA / PARQUE QUINTA DAS PAINEIRAS	450,00	ABRIL/19	1.444,44	GUILHERME CORRETOR / (17) 3212-1492	OFERTA
2	UMA QUADRA DA AVENIDA POTIRENDABA – FRENTE CIDADE JARDIM / RRESIDENCIAL CIDADE JARDIM	300,00	ABRIL/19	833,33	GUILHERME CORRETOR / (17) 3212-1492	OFERTA
3	RUA NÃO INFORMADA / CENTRO EMPRESARIAL COPLAN	300,00	ABRIL/19	750,00	ALFA RIO PRETO/ (17) 3211-1212	OFERTA
4	RUA NÃO INFORMADA / JARDIM SÃO MARCOS	386,00	MAIO/19	958,55	MÁRCIO CARDOSO IMÓVEIS/ (17) 3363-9901	OFERTA

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

Anexo 02:

Infer 32 - Modo de Estatística Descritiva.

Data : 17/Jun/2019

Nome do Arquivo : C:\Users\Usuario\Desktop\COMPARATIVO TERRENO - COTRIMEX 13-06-2019.IW3

Data de realização : 17 de junho de 1019

Engº Responsável : Guilherme de Abreu Ribeiro

Amostra

Nº Am.	«ÁREA (M2)»	VALOR (R\$ / M2)	OFERTA	LOCALIZAÇÃO	Valor Homog.
1	450,00	1.444,44	0,90	1,00	1.300,00
2	360,00	833,33	0,90	1,20	900,00
3	360,00	750,00	0,90	1,20	810,00
4	386,00	958,00	0,90	1,20	1.034,64

Para atender aos critérios da NBR 14653-2 Fatores Grau I, os fatores individuais devem ficar entre 0,40 e 2,50.

Para atender aos critérios da NBR 14653-2 Fatores Grau I, o conjunto de fatores utilizados na avaliação deve ficar entre 0,40 e 2,50.

Todas as amostragens estão dentro deste limite, atendendo aos requisitos da NBR 14653-2 Fatores Grau I.

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

Descrição das Variáveis

Valor a avaliar :

- Valor Homog. Equação :
[Valor Homogeneizado]

Valores e coeficientes de homogeneização :

- ÁREA (M2) : ÁREA DA AMOSTRA. (*variável não utilizada no modelo*)
- VALOR (R\$ / M2) : VALOR DA AMOSTRA POR METRO QUADRADO.
- OFERTA : VALOR DE OFERTA
PARA IMÓVEIS À VENDA = 0,90
PARA IMÓVEIS VENDIDOS OU TRANSACIONADOS = 1,00.
- LOCALIZAÇÃO: FATOR DE LOCALIZAÇÃO = E0

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 4
Nº de graus de liberdade : 3

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Homog.	1011,16	213,5429	21,12%

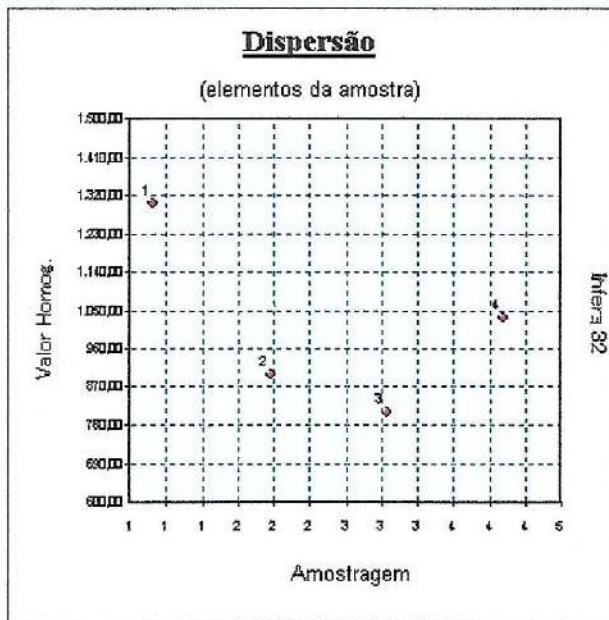
Número mínimo de amostragens : 3.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

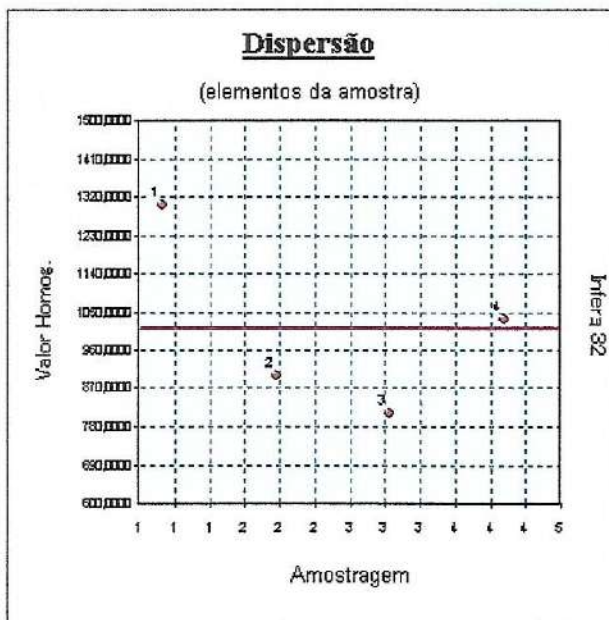


Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	1300,0000	1011,1600	288,8400	1,3526	1,5618	83428,5456
2	900,0000	1011,1600	-111,1600	-0,5205	-0,6010	12356,5456
3	810,0000	1011,1600	-201,1600	-0,9420	-1,0877	40465,3456
4	1034,6400	1011,1600	23,4800	0,1099	0,1269	551,3103

Gráfico de Desvios Quadráticos

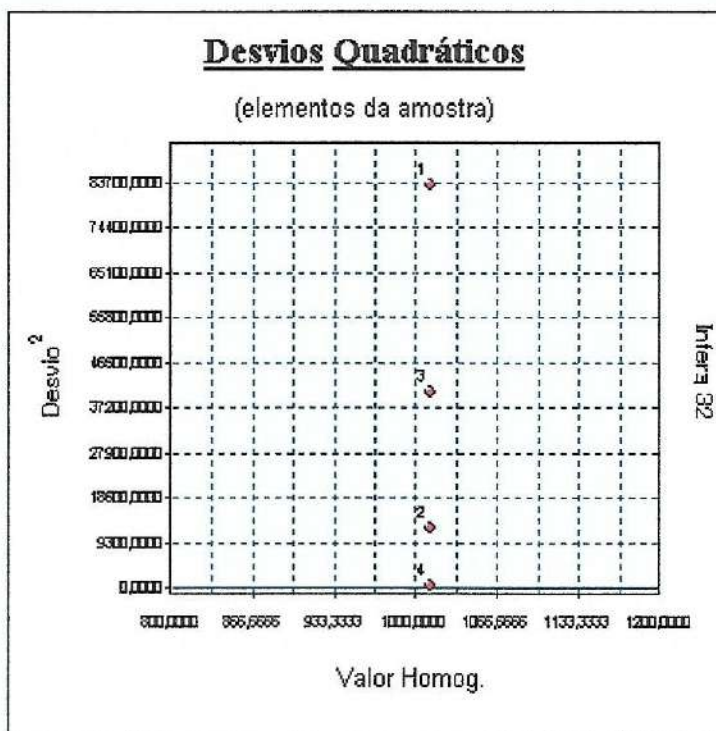
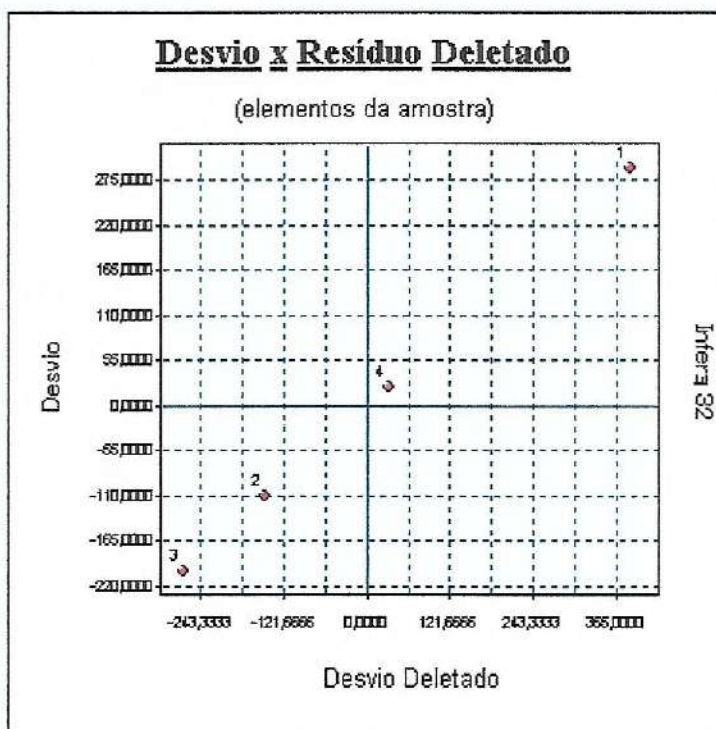


Tabela de Desvios Deletados

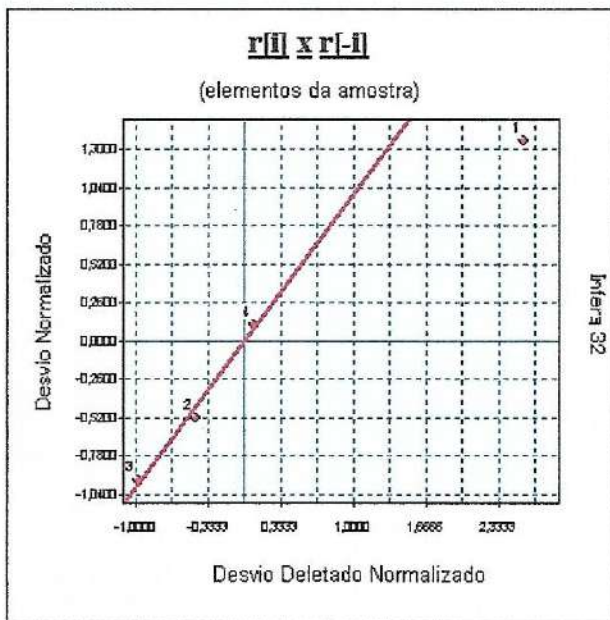
Influência das amostragens nos desvios da média.

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	385,1200	12781,8432	2,5548	2,9500
2	-148,2133	60163,1765	-0,4531	-0,5233
3	-268,2133	41423,9765	-0,9883	-1,1412
4	31,3066	68033,3333	0,0900	0,1039

Desvio x Desvio Deletado

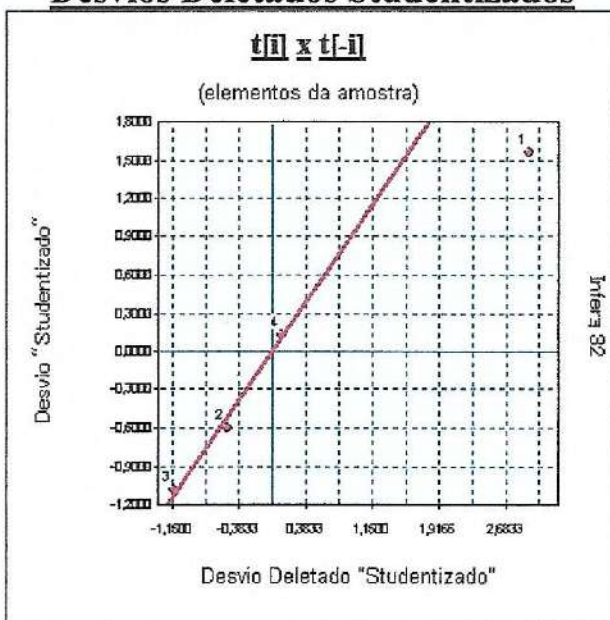


Desvios Deletados Normalizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Desvios Deletados Studentizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Estatísticas Gerais

Número de elementos	: 4
Graus de liberdade	: 3
Valor médio	: 1011,1600
Mediana	: 973,3333
Moda	: 918,8888
Variância	: 34200,4368
Desvio padrão	: 184,9336
Desvio médio	: 156,1600
Variância (não tendenciosa)	: 45600,5824
Desvio padrão (não tend.)	: 213,5429
Coef. de variação	: 21,12%
Valor mínimo	: 810,0000
Valor máximo	: 1300,0000
Amplitude	: 490,0000
Número de classes	: 3
Intervalo de classes	: 163,3333

Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada boa- classe 3

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: 1011,1600
Momento central de 2ª ordem	: 34200,4368
Momento central de 3ª ordem	: 3,6492x10 ⁶
Momento central de 4ª ordem	: 9,1230x10 ⁵

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,5769	0	0
Curtose	-2,9992	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

Intervalos de Classes

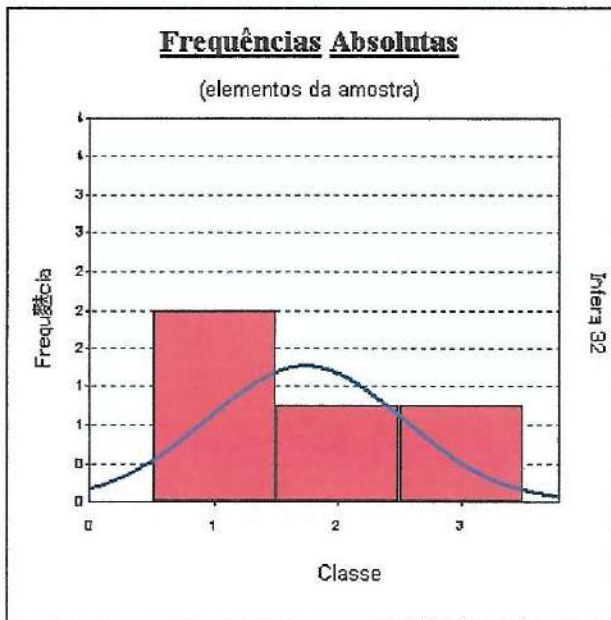
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	810,0000	973,3333	2	50,00	855,0000
2	973,3333	1136,6666	1	25,00	1034,6400
3	1136,6666	1300,0000	1	25,00	1300,0000

GR AVALIAR ENGENHARIA

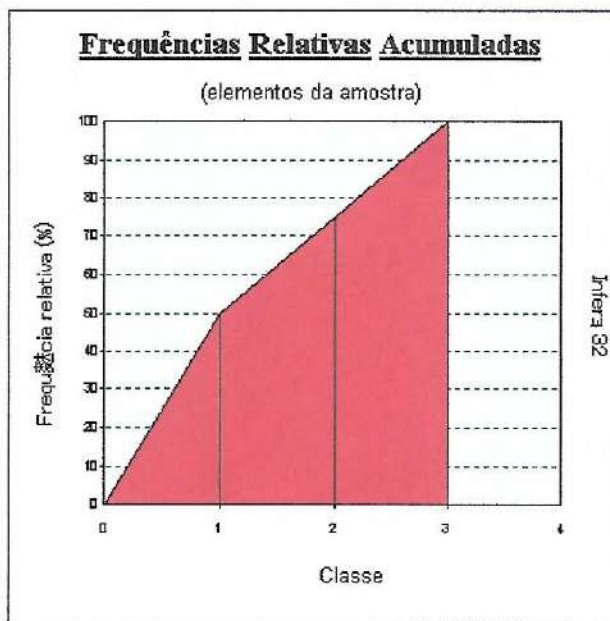
contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

Histograma



Ogiva de Frequências



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDEIR DIAS PRADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/12/2022 às 11:48, sob o número WSRP222705509046. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030744-81.2020.8.26.0576 e código 3AMfCxWb.

Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

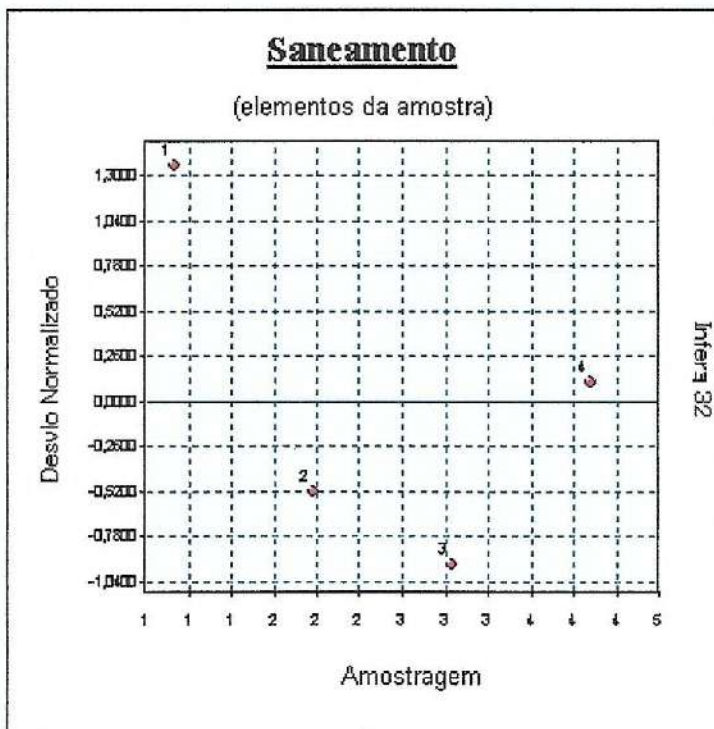
Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Gráfico de Representação do Saneamento



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDEIR DIAS PRADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/12/2022 às 11:48, sob o número WSRP22705509046. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030744-81.2020.8.26.0576 e código 3AMfCxWb.

Distribuição dos Desvios Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Amostragens no Intervalo
-1; +1	68,3 %	75,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Desvio	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
3	810,0000	0,1731	0,2500	0,1730	0,0769
2	900,0000	0,301	0,5000	0,0513	0,1986
4	1034,6400	0,544	0,7500	0,0437	0,2062
1	1300,0000	0,912	1,0000	0,1619	0,0880

Maior diferença obtida : 0,2062

Valor crítico : 0,5640 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Observação:

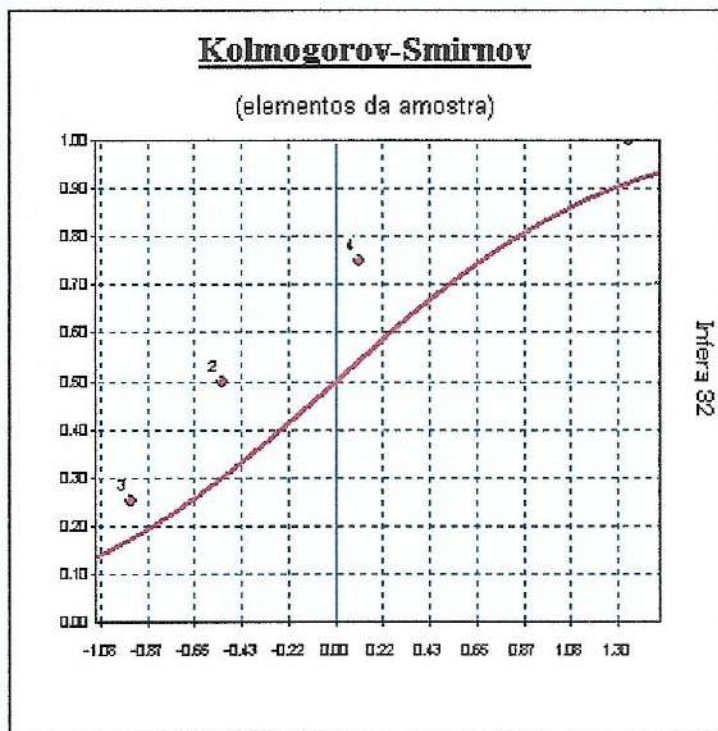
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 2
 Número de elementos negativos . : 2
 Número de sequências : 3
 Média da distribuição de sinais : 2
 Desvio padrão : 1,000

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : 0,6124
 Limite superior . : -0,6124
 Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

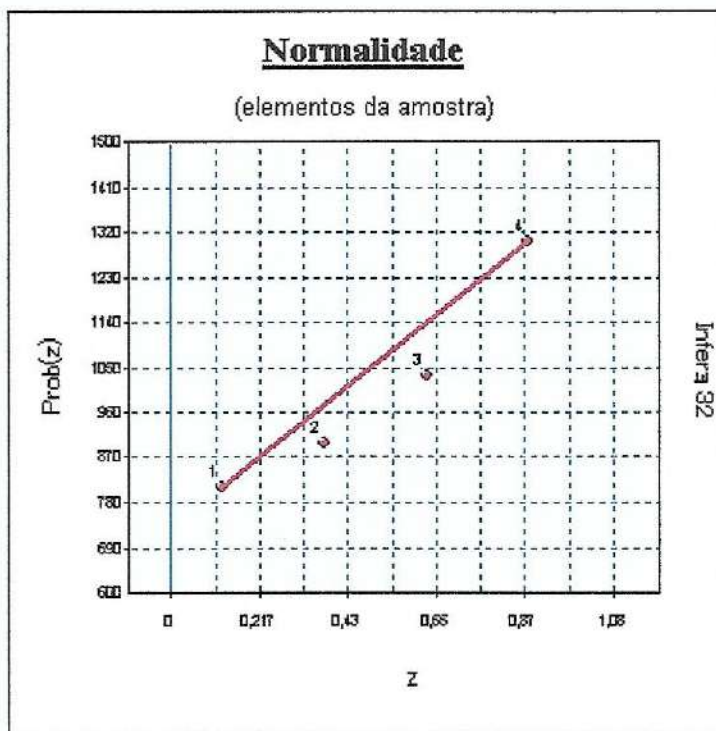
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.

Teste de Sinais
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,0000
Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

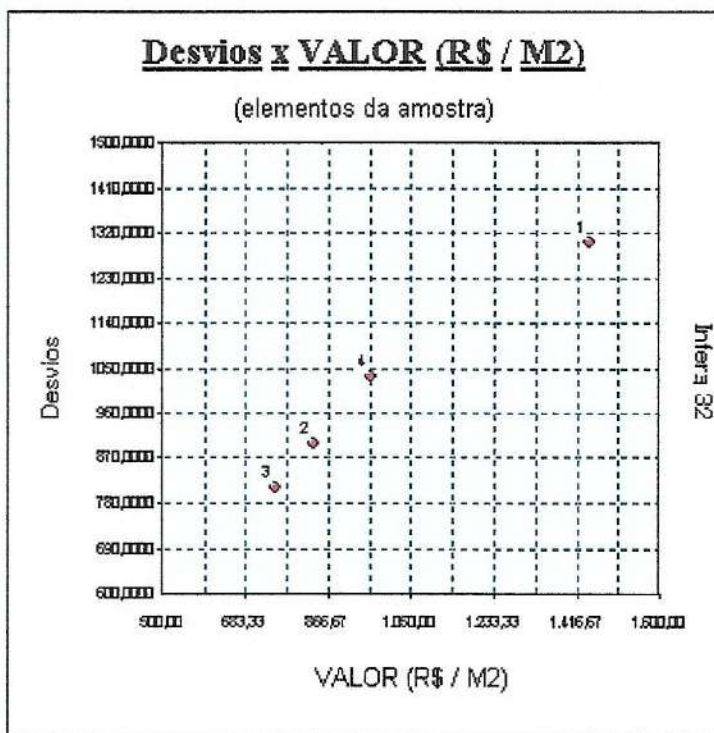
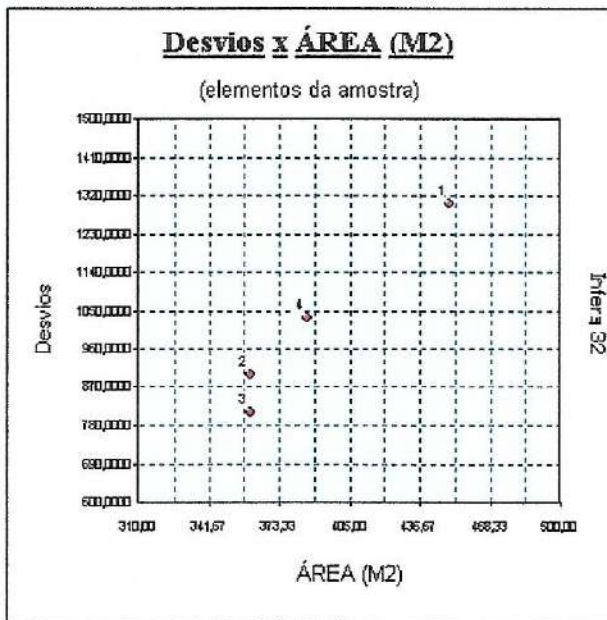
Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

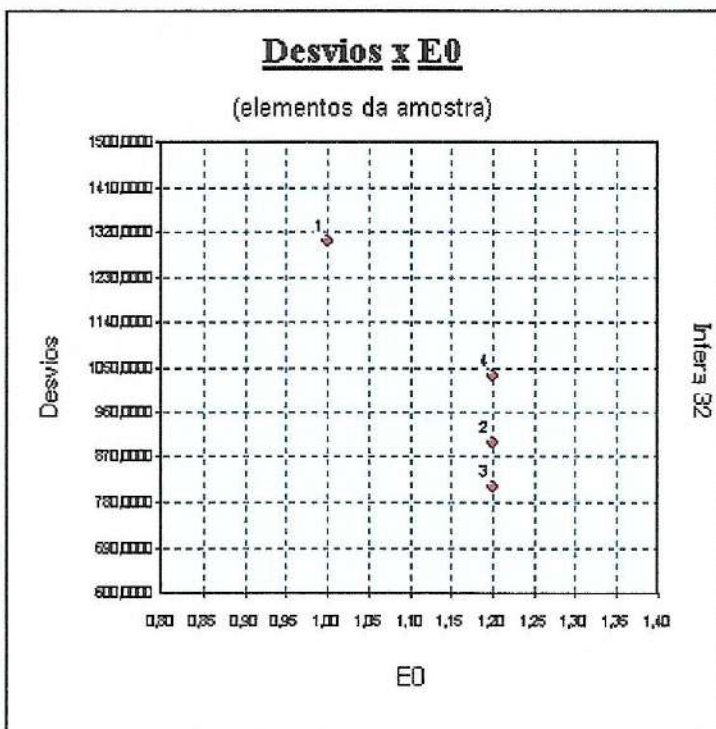
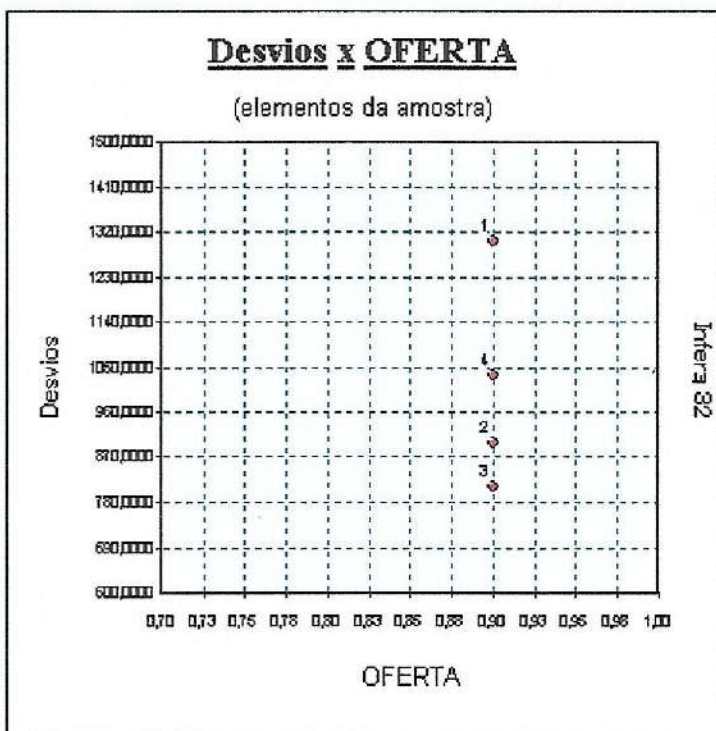
Reta de Normalidade



[Handwritten signature]

Desvios x Variáveis





GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

Formação dos Valores

Estima-se Valor Homog. do TERRENO = R\$ 1.011,16 / m²

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$ 836,30

Máximo : R\$ 1.186,02

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380



ENGENHARIA

Eng.º Civil Guilherme de Abreu Ribeiro - CREA 5060907640
Cadastro Nacional de Peritos nº 008652

Anexo 03:

RELATÓRIO

FOTOGRAFICO

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDEIR DIAS PRADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/12/2022 às 11:48, sob o número WSRP22705509046. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030744-81.2020.8.26.0576 e código 3AMfCxWb.



Foto 01 – fachada do imóvel 01.



Foto 02 – vista interna / showroom – imóvel 01.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDEIR DIAS PRADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/12/2022 às 11:48, sob o número WSRP222705509046. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030744-81.2020.8.26.0576 e código 3AMfCxWb.



Foto 03 – vista interna / showroom – imóvel 01.



Foto 04 – vista do banheiro masculino clientes / imóvel 01.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

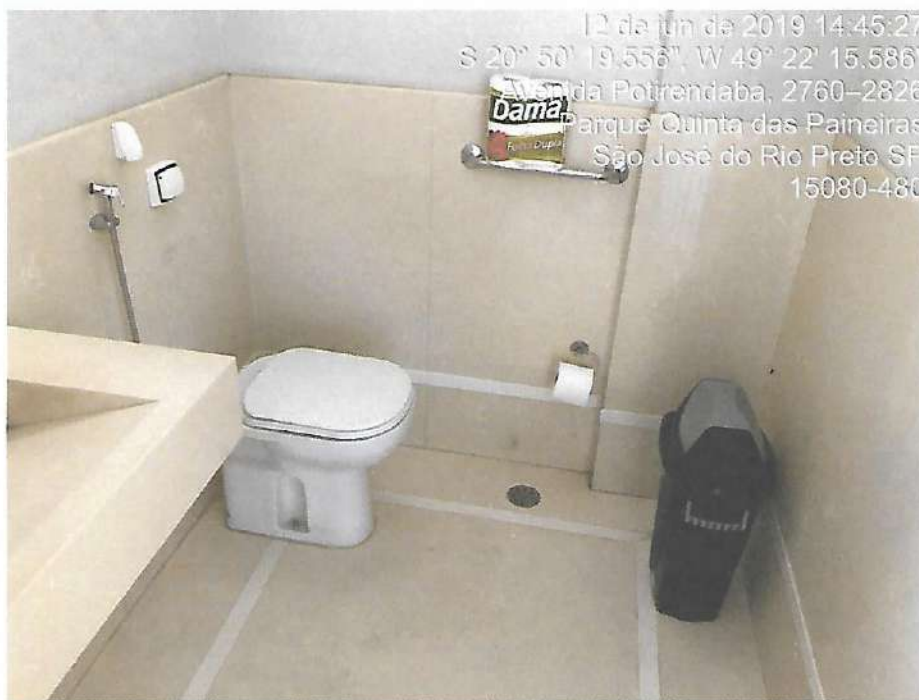


Foto 05 – vista do banheiro masculino clientes / imóvel 01.

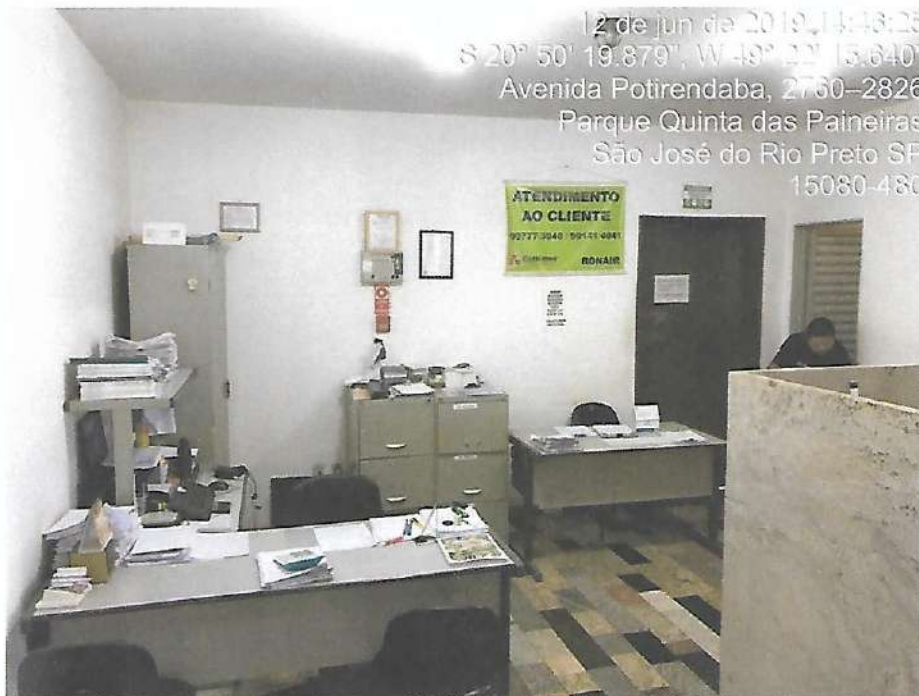


Foto 06 – sala 01 / imóvel 01.



12 de jun de 2019 14:46:39
 S 20° 50' 19.879" W 49° 22' 15.640"
 Avenida Potirandaba, 2760-2826
 Parque Quinta das Paineiras
 São José do Rio Preto SP
 15080-480

Foto 07 – vista da sala 02 / imóvel 01.



12 de jun de 2019 13:17:01
 S 20° 50' 19.919" W 49° 22' 14.925"
 Rua Antônia Ferreira do Nascimento, 274-284
 Parque Quinta das Paineiras
 São José do Rio Preto SP
 15080-470

Foto 08 – vista do depósito e almoxarifado / imóvel 01.



Foto 09 – vista da cozinha / imóvel 01.



Foto 10 – vista do banheiro dos funcionários / imóvel 01.



Foto 11 – vista do refeitório / imóvel 01.

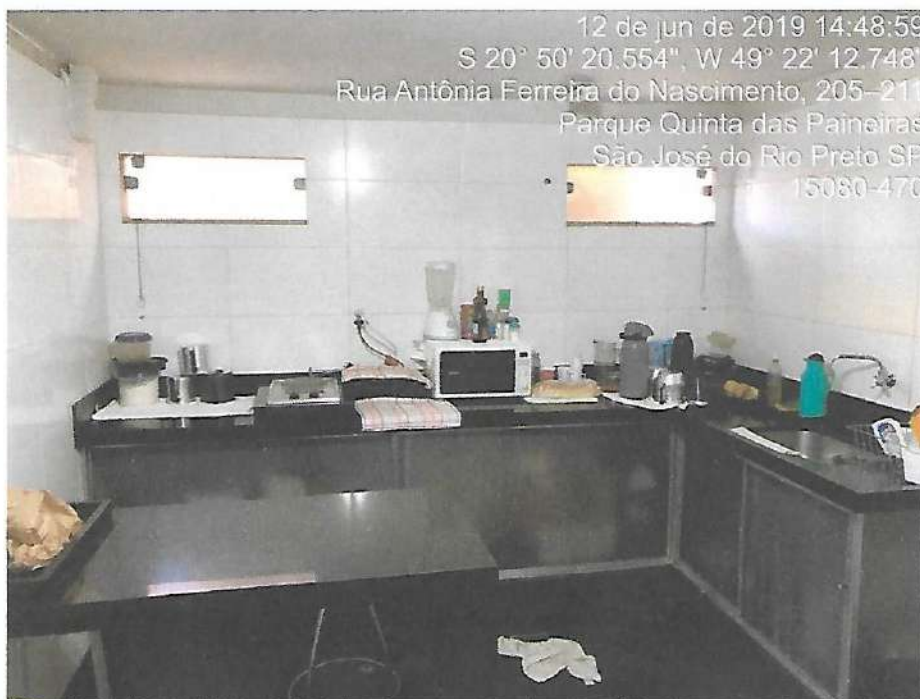


Foto 12 – vista da cozinha / imóvel 01.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDEIR DIAS PRADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/12/2022 às 11:48, sob o número WSRP22705509046. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030744-81.2020.8.26.0576 e código 3AMfCxWb.

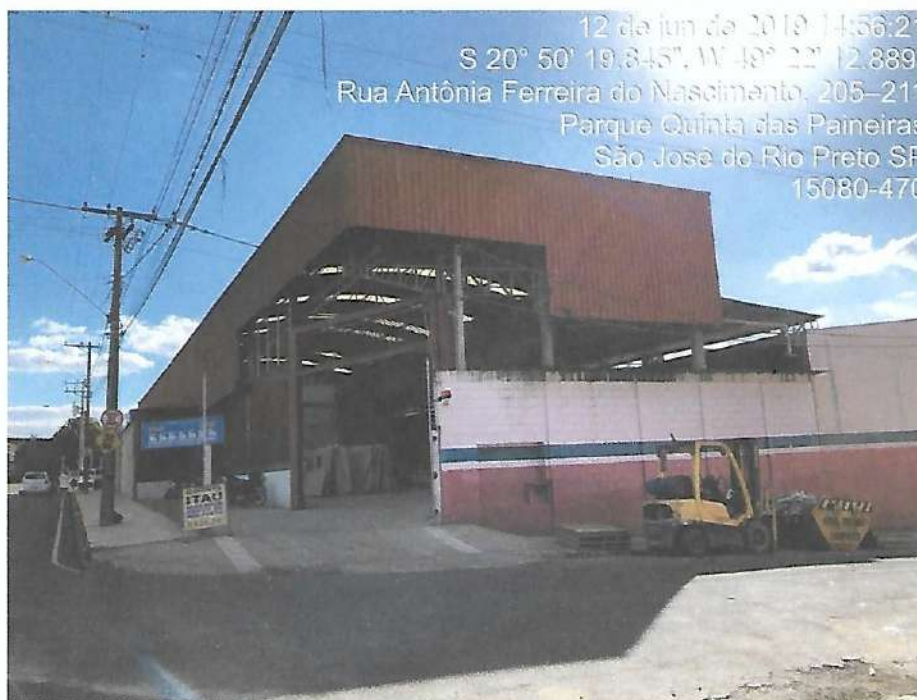


Foto 13 – fachada / imóvel 02.



Foto 14 – vista interna / imóvel 02.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380



ENGENHARIA

Eng.º Civil Guilherme de Abreu Ribeiro - CREA 5060907640
Cadastro Nacional de Peritos nº 008652

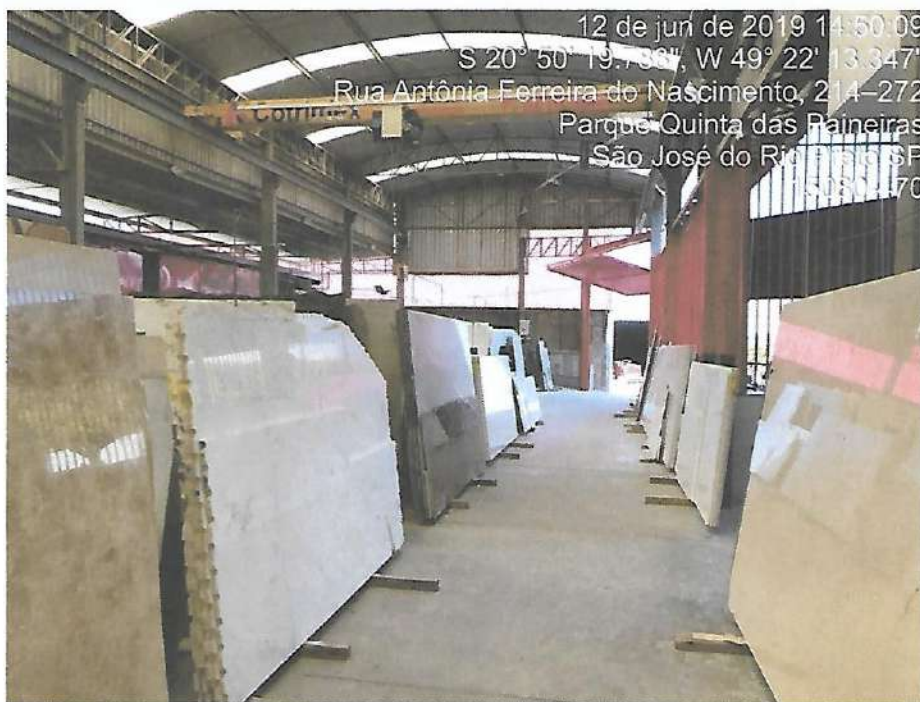


Foto 15 – vista interna / imóvel 02.



Foto 16 – vista interna / imóvel 02.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380



12 de jun de 2019 14:50:48
 S 20° 50' 19.699", W 49° 22' 13.863"
 Rua José Afonso Tomazelle, 650
 Parque Quinta das Paineiras
 São José do Rio Preto SP
 15080-440

Foto 17 – vista do refeitório / imóvel 02



12 de jun de 2019 14:52:07
 S 20° 50' 19.501", W 49° 22' 13.576"
 Rua José Afonso Tomazelle, 650
 Parque Quinta das Paineiras
 São José do Rio Preto SP
 15080-440

Foto 18 – vista interna / imóvel 02.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380



Foto 19 – vista interna / imóvel 02.



Foto 20 – vista externa do estacionamento de motos / imóvel 02.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

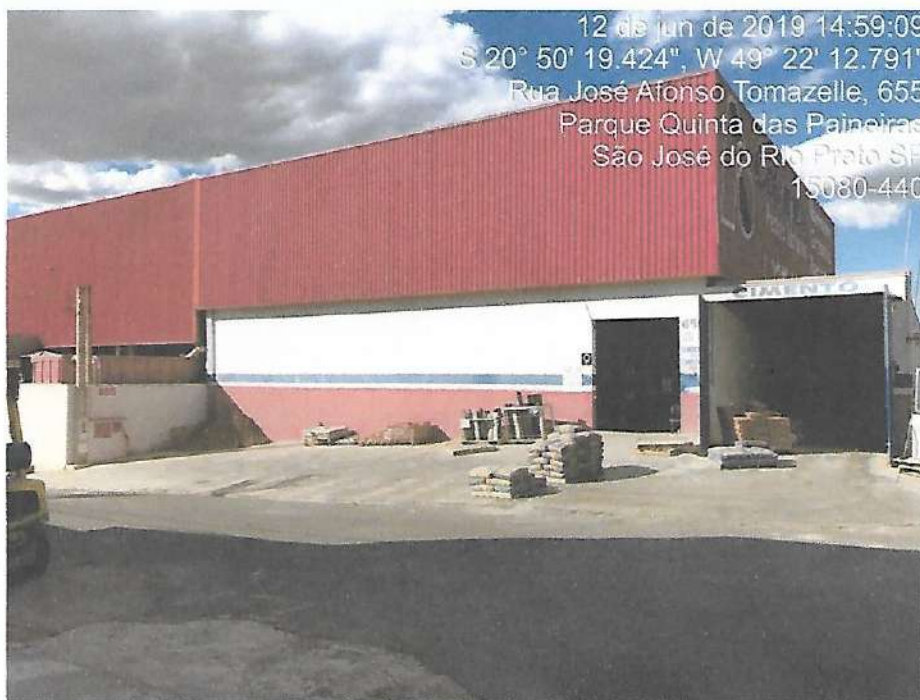
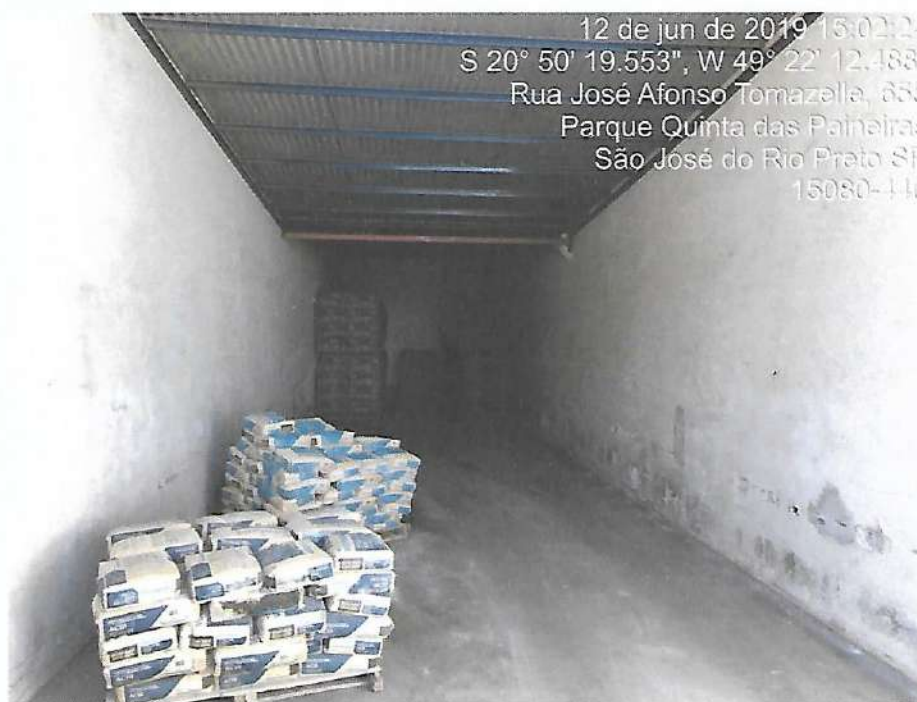


Foto 21 – vista da fachada / imóvel 03.



Foto 22 – vista da fachada / imóvel 03.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDEIR DIAS PRADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/12/2022 às 11:48, sob o número WSRP222705509046. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030744-81.2020.8.26.0576 e código 3AMfCxWb.



12 de jun de 2019 15:02:24
S 20° 50' 19.553", W 49° 22' 12.488"
Rua José Afonso Tomazella, 655
Parque Quinta das Palmeiras
São José do Rio Preto SP
15080-440

Foto 23 – vista do depósito de cimento / imóvel 03.



12 de jun de 2019 15:03:37
S 20° 50' 19.036", W 49° 22' 12.828"
Rua José Afonso Tomazella, 655
Parque Quinta das Palmeiras
São José do Rio Preto SP
15080-440

Foto 24 – vista interna / estrutura de ferro para receber placas WALL
Para servir de piso no pavimento em nível com a rua / imóvel 03.



Foto 25 – vista da estrutura de ferro para receber placas WALL / imóvel 03.

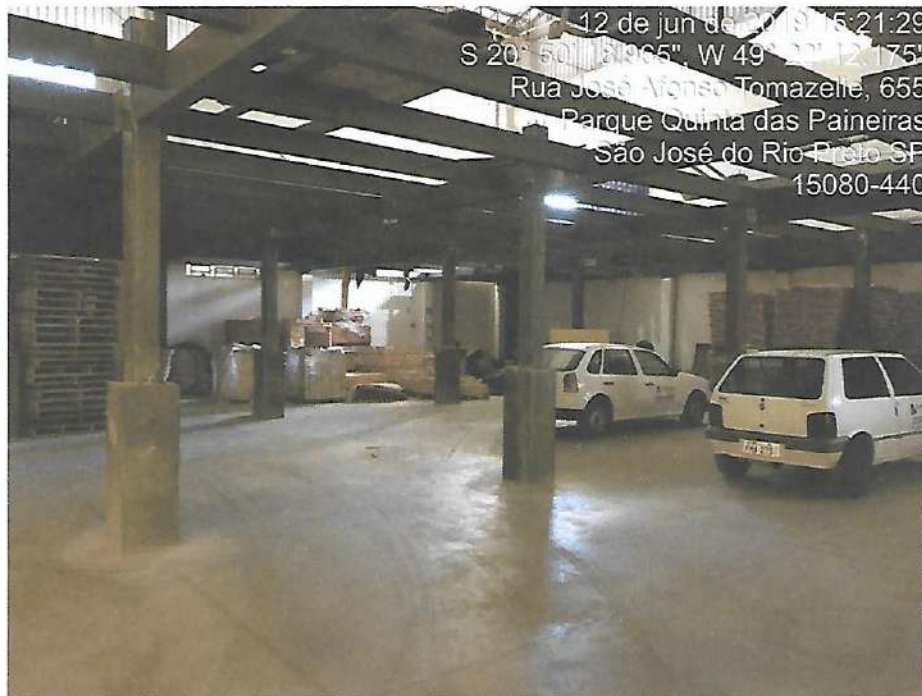


Foto 26 – vista do subsolo / imóvel 03.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDEIR DIAS PRADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/12/2022 às 11:48, sob o número WSRP22705509046. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030744-81.2020.8.26.0576 e código 3AMfCxWb.



Foto 27 – vista da fachada do imóvel 04.



Foto 28 – vista interna do imóvel 04.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDEIR DIAS PRADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/12/2022 às 11:48, sob o número WSRP222705509046. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030744-81.2020.8.26.0576 e código 3AMfCxWb.



Foto 29 – vista interna do imóvel 04.



Foto 30 – vista do banheiro / imóvel 04.

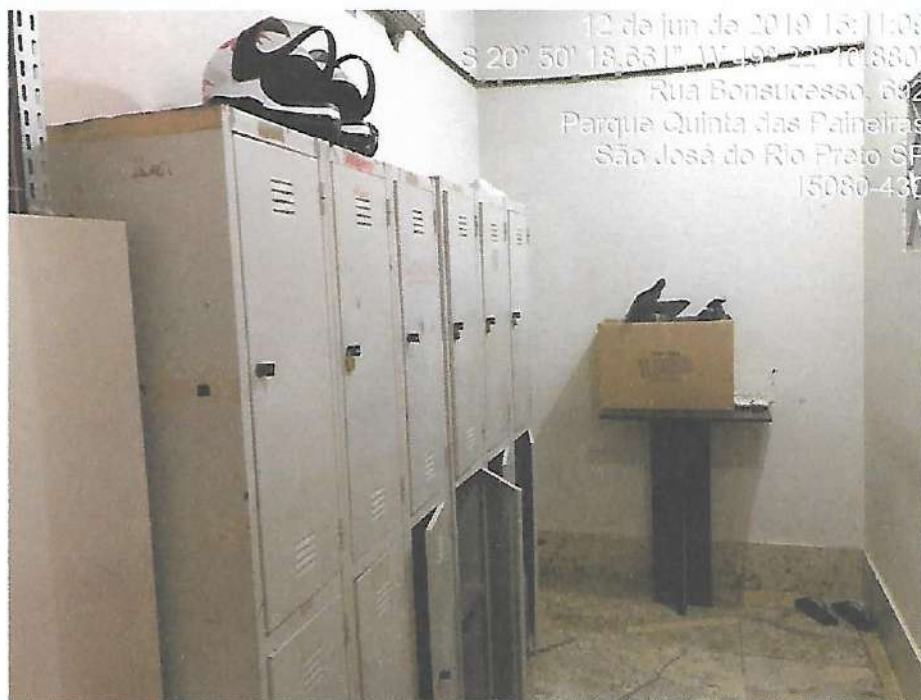


Foto 31 – vista do vestiário / imóvel 04.



Foto 32 – vista do mezanino / imóvel 04.

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380



Foto 33 – vista do mezanino / imóvel 04.



Foto 34 – vista do mezanino / reservatório de água / imóvel 04.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDEIR DIAS PRADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/12/2022 às 11:48, sob o número WSRP222705509046. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1030744-81.2020.8.26.0576 e código 3AMfCxWb.

Anexo 04:



Foto aérea dos imóveis - COTRIMEX.



ENGENHARIA

Eng.º Civil Guilherme de Abreu Ribeiro - CREA 5060907640
 Cadastro Nacional de Peritos nº 008652

Anexo 05: CUSTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL:

Custo da construção no Estado de São Paulo - 2019 - padrão R8-N

Mês	R\$/m²				Índice - Base Fev07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.379,97	838,13	498,51	43,33	198,55	239,58	152,57	234,98	0,54%	0,68%	0,36%	0,00%
Fev	1.383,90	838,13	502,44	43,33	199,12	239,58	153,77	234,98	0,28%	0,00%	0,79%	0,00%
Mar	1.386,15	838,13	504,69	43,33	199,44	239,58	154,46	234,98	0,16%	0,00%	0,45%	0,00%
Abr	1.389,16	838,13	507,70	43,33	199,87	239,58	155,38	234,98	0,22%	0,00%	0,60%	0,00%
Mai	1.390,03	838,13	508,57	43,33	200,00	239,58	155,65	234,98	0,06%	0,00%	0,17%	0,00%
Jun												
Jul												
Ago												
Set												
Out												
Nov												
Dez												

Fonte: SincrusCon-SP, FGVpreços

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

R1-N PP4-N R8-N R16-N R1-A	^ v	2016 2017 2018 2019 2020	^ v
---	------------	---	------------

GR AVALIAR ENGENHARIA

contato@gravaliarengenharia.com.br / fone (17) 98229-7007

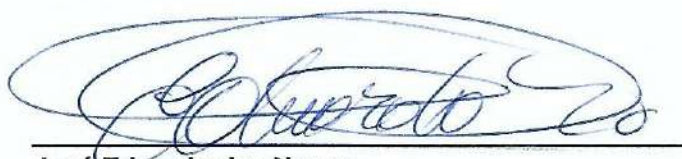
São José do Rio Preto – SP. – CEP 15020-380

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDEIR DIAS PRADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/12/2022 às 11:48, sob o número WSRP222705509046. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030744-81.2020.8.26.0576 e código 3AMfCxWb.

Este Laudo Técnico de Avaliação segue rigorosamente as normas técnicas segundo a NBR 14.653-2 chegando a este valor específico, mesmo assim reitero os valores mercadológicos apontados em minha avaliação anterior no qual está inserido neste processo nas folhas 470 a 494 e nas folhas 560 a 638.

Nestes termos,
P. deferimento.

São José do Rio Preto, 19 de junho de 2019.



José Eduardo das Neves
Corretor de Imóveis - CRECI 129906
Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI 020896