

Avenida 3, nº 933 (24x26) Barretos - SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DADOS DO PROCESSO

PROCESSO Nº: 0006939-07.2014.8.26.0066

CLASSE - ASSUNTO: Carta Precatória Cível - Atos executórios

REQUERENTE: João Donizete de Oliveira

REQUERIDA: Interbeef Sa e outros

RESUMO

VALOR DE MERCADO: R\$ 2.290.000,00

DÍVIDA REFERENTE A IPTU: R\$ 8.757,16

SÍNTESE DO LAUDO

ESPÉCIE: Laudo de avaliação

FINALIDADE: Determinação do valor de mercado

METODOLOGIA: Método Evolutivo

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida 39, nº 0251, Bairro Primavera, Barretos - SP, CEP 14.780-727

DATA - BASE DA AVALIAÇÃO: 11/02/2021

200

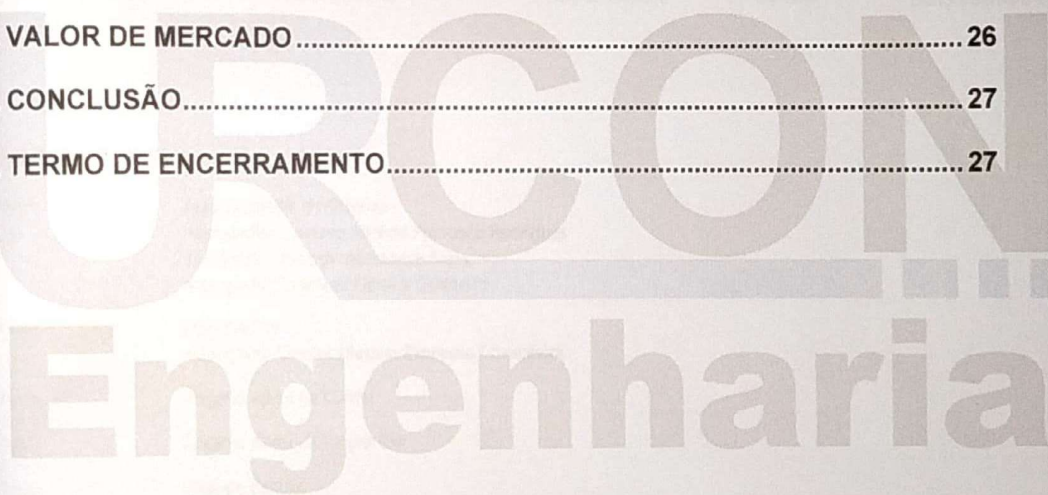


Rafael Ussem
 Engenheiro Civil
 Engenheiro de Segurança do Trabalho
 CREA-SP 506.946.938-4
 rafael.ussem@urconengenharia.com
 www.urconengenharia.com
 17 98185-3909

Avenida 3, nº 933 (24x26) Barretos - SP

SUMÁRIO

CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO	4
2.1. LOCALIZAÇÃO	4
2.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
METODOLOGIA	18
3.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	18
3.1.1. TRATAMENTO POR FATORES	19
3.1.2. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS	19
3.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO	20
3.3. CÁLCULO DOS LIMITES DE CONFIANÇA	25
3.4. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS	26
4. VALOR DE MERCADO	26
5. CONCLUSÃO	27
6. TERMO DE ENCERRAMENTO	27



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL USSEM em 11/02/2021 às 16:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003330-47.2020.8.26.0066 e código 642855E.

201



Rafael Ussem
 Engenheiro Civil
 Engenheiro de Segurança do Trabalho
 CREA-SP 506.946.938-4
 rafael.ussem@urconengenharia.com
 www.urconengenharia.com
 17 98185-3909

Avenida 3, nº 933 (24x26) Barretos - SP

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo atende ao Despacho de fls. 174 do processo supracitado.

A perícia no imóvel foi realizada no dia 18/12/2020 às 16:00, tendo sido acompanhada pela Sr. Rogério Alves da Cunha, parte Requerida neste processo.

Estava presente também, a Dra. Beatriz Martins de Assis, OAB-SP 443.208, informando que havia sido contratada como correspondente pela Requerente. Porém, o Requerido Sr. Rogério não permitiu a entrada da Dra. Beatriz uma vez que não estava cadastrada no processo.

Este perito consultou o ESAJ pelo celular, confirmando que a referida Advogada não estava cadastrada no processo, sendo assim, foi informado à Dra. Beatriz que este Perito não poderia insistir para que seu acesso fosse concedido, uma vez que o seu nome não estava nos autos. Dessa forma, a mesma aguardou no lado de fora do imóvel.

0006939-07.2014.8.26.0066				
Classe	Assunto	Foro	Vara	Juiz
Carta Precatória Cível	Atos executórios	Foro de Barretos	1ª Vara Cível	Cláudio Bárbaro Vita
PARTES DO PROCESSO				
Reqte	João Donizete de Oliveira Advogado: Gustavo Alfredo Francisco Rodrigues Advogado: Ricardo Alexandre Suart Advogado: Emanuel Ribeiro Deziderio			
Reqdo	Interbeef Sa Advogado: Delmir Messias Procopio Covacevick			
Reqdo	Rogerio Alves da Cunha			
Reqdo	Rogerio Alves da Cunha Me			
Reqdo	Fridolfo Fenske			
Reqdo	Beno Gieh			
Perito	PERITO -Rafael Mantovani Ussem			

Imagem 1 - Captura de telha de 29/01/2021 às 16:25

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003330-47.2020.8.26.0066 e código 642855E.

202



Rafael Ussem
 Engenheiro Civil
 Engenheiro de Segurança do Trabalho
 CREA-SP 506.946.938-4
 rafael.ussem@urconengenharia.com
 www.urconengenharia.com
 17 98185-3909

Avenida 3, nº 933 (24x26) Barretos - SP

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel fica localizado na cidade de Barretos, no Bairro Primavera, que compõe a Região Central da cidade. A região possui ocupação predominantemente residencial com construções de médio e alto padrão.

Trata-se de uma área com um alto valor de mercado comparado a outras regiões da cidade.

Próximo ao imóvel há alguns pontos comerciais e serviços, como: Padaria, restaurante, bares, praças, clínicas de estética, entre outros.



Imagem 2 - Localização do imóvel avaliado e comércios no entorno.

2.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado constitui-se de um imóvel residencial de padrão fino contendo 03 suítes, sala, copa, cozinha, área de serviço, varanda gourmet, escritório, garagem para 03

Este documento é cópia não controlada. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003330-47.2022.8.26.0066 e código 6448355E. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003330-47.2022.8.26.0066 e código 6448355E.

203



Rafael Ussem
 Engenheiro Civil
 Engenheiro de Segurança do Trabalho
 CREA-SP 506.946.938-4
 rafael.ussem@urconengenharia.com
 www.urconengenharia.com
 17 98185-3909

Avenida 3, nº 933 (24x26) Barretos - SP

arros, piscina, lavabo, banheiro de serviço e banheiro externo. Seus acabamentos são lajota cerâmica, mármore e granito, todos em bom estado de conservação.

A estrutura principal do imóvel tem cerca de 40 anos. Em meados de 2011 o imóvel passou por uma grande reforma onde foram feitas ampliações e troca de revestimentos de toda a casa.

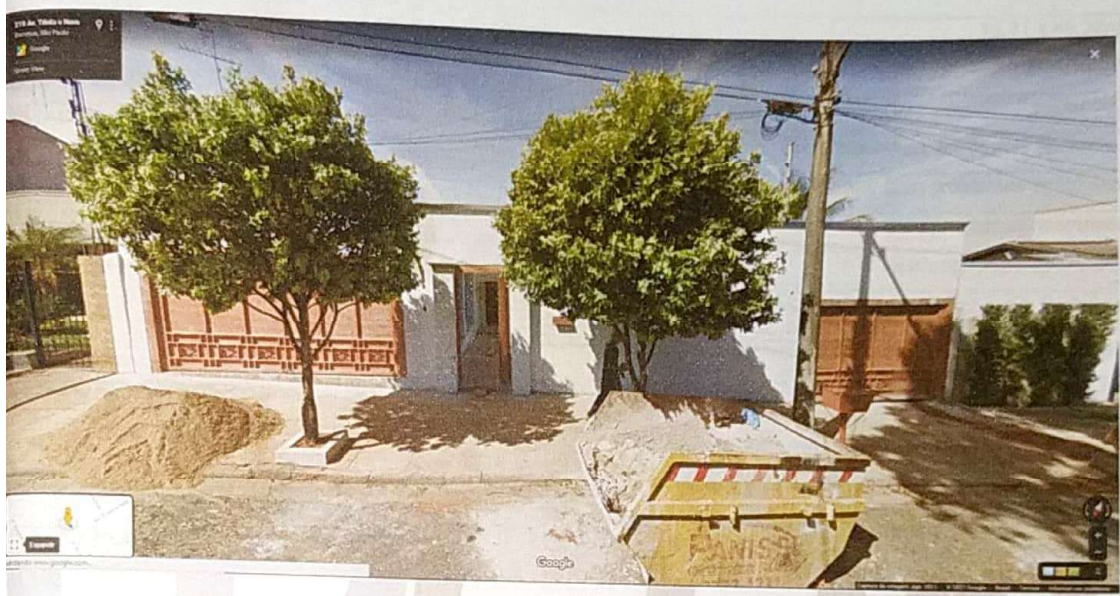
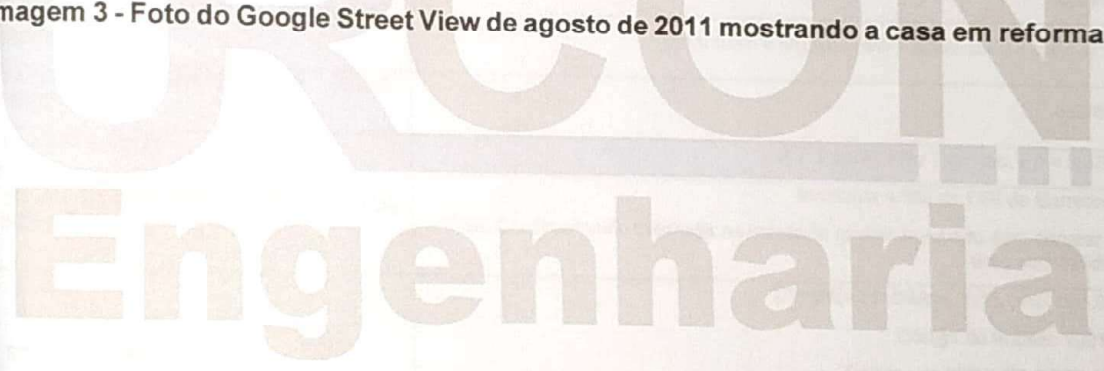


Imagem 3 - Foto do Google Street View de agosto de 2011 mostrando a casa em reforma.



[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL USSEM em 11/02/2021 às 20:21, sob o número WBR522700886429. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003330-47.2020.8.26.0066 e código 644855E.

Avenida 3, nº 933 (24x26) Barretos - SP

DADOS SOBRE O IMÓVEL	
CIDADE	Barretos - SP
ENDEREÇO	Avenida 39, nº 0251
BAIRRO	Primavera
CEP	14.780-727
ÁREA CONSTRUÍDA	384,78 m ²
ÁREA TERRENO	19,11 x 45,22m
TIPO DE CONSTRUÇÃO	864,15 m ²
ESTADO ESTRUTURA	Residencial
ESTADO COBERTURA	Sem problemas estruturais aparente.
ESTADO INST. ELÉTRICAS	Cobertura de telhas cerâmicas. Sem problemas aparentes
ESTADO INST. HIDRÁULICAS	Sem problemas aparentes
ESTADO REVESTIMENTOS	Piso interno: Mármore Travertino em bom estado de conservação. Rodapés em Deck de Madeira. Granito Preto na cozinha. Piso Banheiros: Mármore branco Carrara em bom estado de conservação Piso externo: Lajota cerâmica e pedra goiana em bom estado de conservação Pintura: PVA em excelente estado de conservação Forro: Laje em bom estado de conservação. Lâmbriel na varanda. Revestimentos: Mármore banco Carrara nos banheiros e cozinha.
IDADE APARENTE	10 anos
% VIDA ÚTIL	15,38%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO (HEIDECKE)	Entre novo e regular – MB – Muito Bom – E=0,32%
FATOR DE CONSERVAÇÃO (ROSS-HEIDECKE)	0,0866
Pc (IBAPE-2017) ¹	1.2.7. Padrão Fino Mínimo: Pc = 3,331
SITUAÇÃO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	Matrícula 4.982 do CRI de Barretos. Área Construída não averbada na matrícula (prédio averbado sem constar a área construída)
SITUAÇÃO PREFEITURA	Cadastro Imobiliário: 2.11.049.0054.01 Código do Imóvel: 10016 Débitos de IPTU: R\$ 8.757,16* * Considerando apenas parcelas vencidas até a data de emissão do laudo/ Demonstrativo de débitos em anexo

¹ Conforme publicação "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", 2017, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE, documento que relaciona a tipologia das construções com o valor para sua construção da mesma indexada ao Custo Unitário Básico – CUB.

205

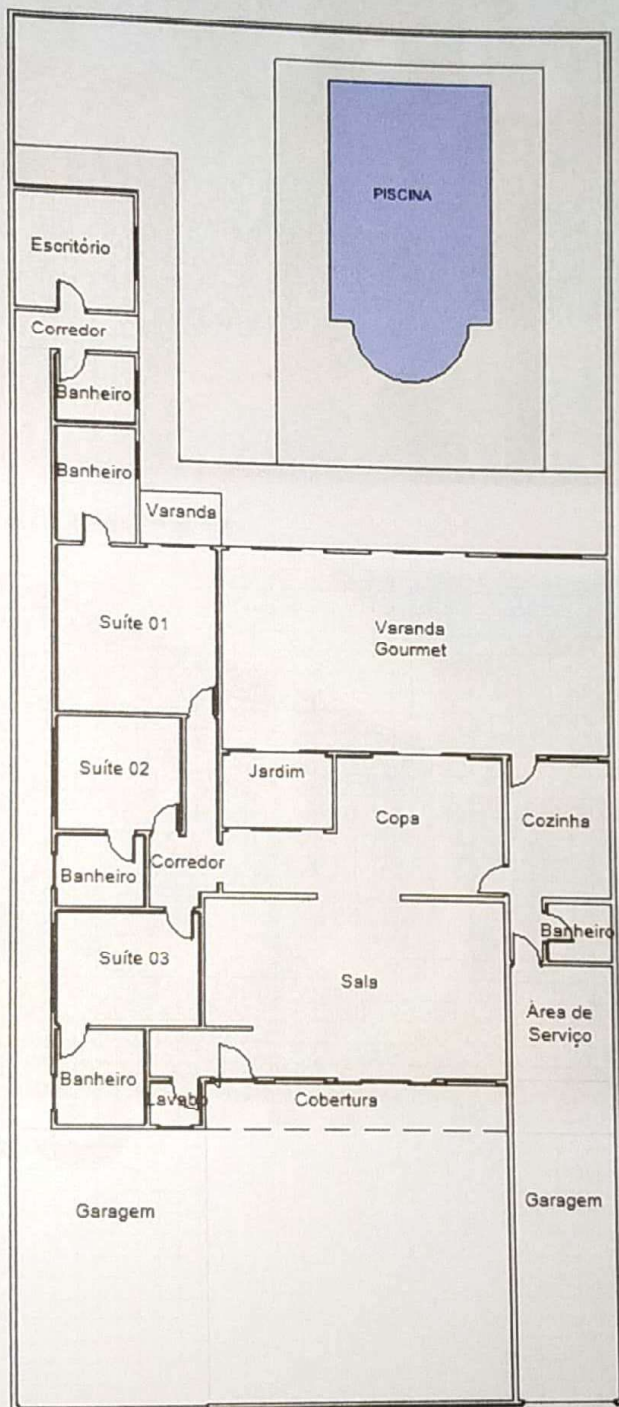


Imagem 4 - Planta do imóvel

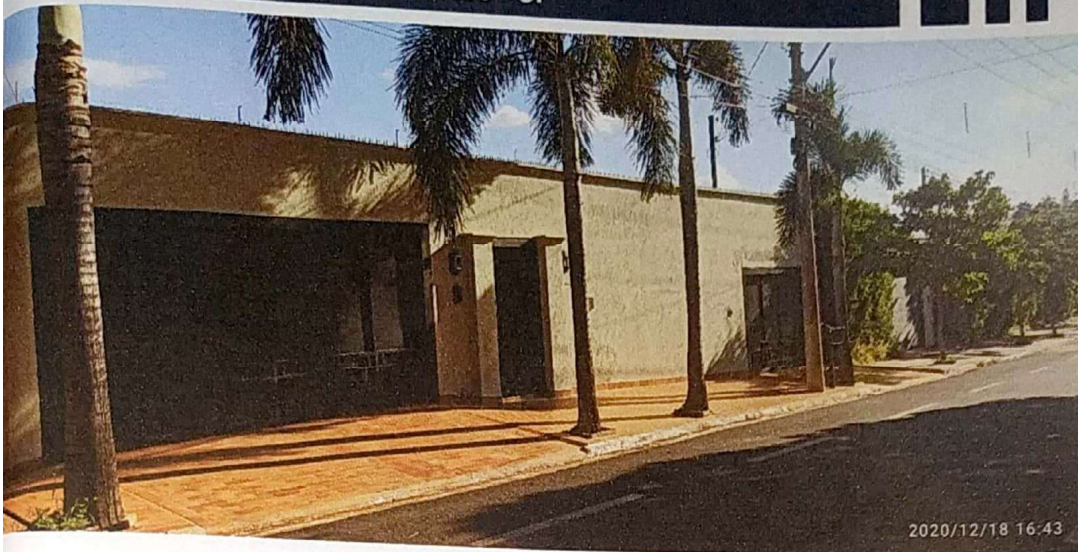
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL USSEM, em 11/02/2021 às 20:21, sob o número WBR522700886429. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003330-47.2022.8.26.0066 e código 644855E.

206



Rafael Ussem
Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 506.946.938-4
rafael.ussem@urconengenharia.com
www.urconengenharia.com
17 98185-3909

Avenida 3, nº 933 (24x26) Barretos - SP



2020/12/18 16:43

Imagem 5 - Frente para a Avenida 39



2020/12/18 16:41

Imagem 6 - Fachada

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por Rafael Ussem em 11/02/2021 às 20:21, sob o número WBR522700886429. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003330-47.2020.8.26.0066 e código 644855E.

207

Avenida 3, nº 933 (24x26) Barretos - SP



imagem 7 - Lavabo

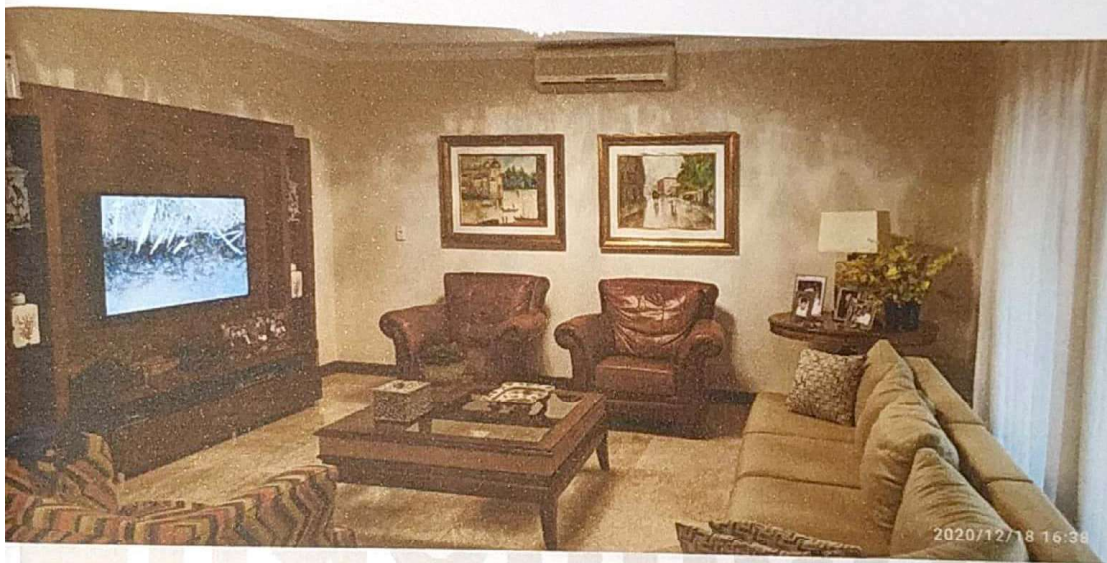


imagem 8 - Sala

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL USSEM, ESCRITÓRIO DE ENGENHARIA URCON ENGENHARIA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003330-47.2020.8.26.0066 e código 644833E.

208



Rafael Ussem
Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 506.946.938-4
rafael.ussem@urconengenharia.com
www.urconengenharia.com
17 98185-3909

Avenida 3, nº 933 (24x26) Barretos - SP



Imagem 9 - Sala



Imagem 10 - Copa

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por RAFAEL USSEM em 11/02/2021 às 20:21, sob o número WBR522700886429. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003330-47.2020.8.26.0066 e código 644833E.

209

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original assinado digitalmente. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003330-47.2022.8.26.0066 e código 644833E.



Imagem 11 - Cozinha



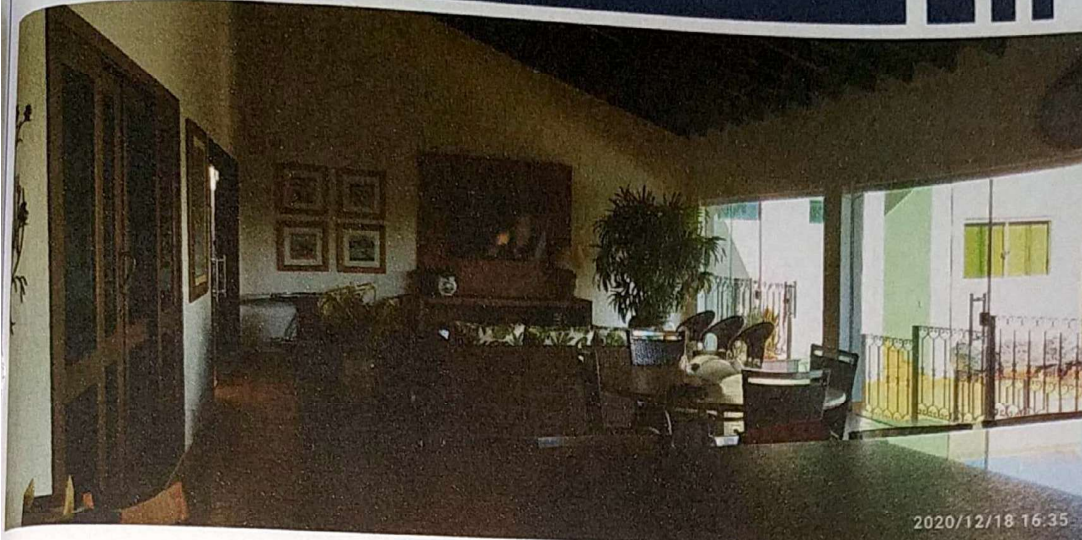
Imagem 12 - Varanda Gourmet

210



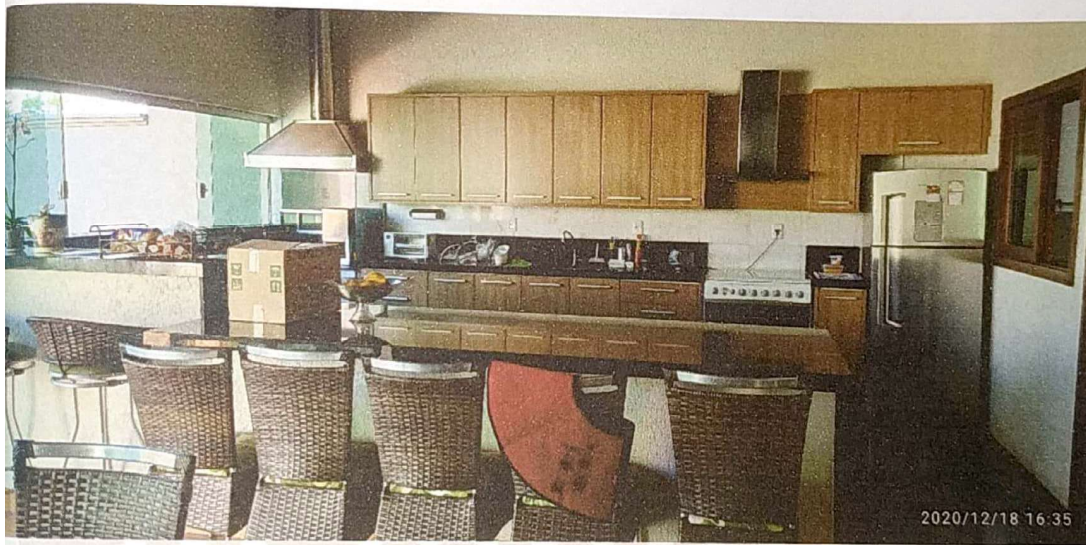
Avenida 3, nº 933 (24x26) Barretos - SP

Rafael Ussem
Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 506.946.938-4
rafael.ussem@urconengenharia.com
www.urconengenharia.com
17 98185-3909



2020/12/18 16:35

Imagem 13 – Varanda Gourmet



2020/12/18 16:35

Imagem 14 - Varanda Gourmet

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL USSEM, ESCRITÓRIO DE ENGENHARIA CIVIL URCON ENGENHARIA, sob o número WBR522700886429. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003330-47.2020.8.26.0066 e código 644833E.

211

Avenida 3, nº 933 (24x26) Barretos - SP



Imagem 15 - Piscina



Imagem 16 - Fundos do imóvel

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original assinado digitalmente por RAFAEL USSEM, Engenheiro Civil, sob o número WBR522700886429. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003330-47.2020.8.26.0066 e código 644833E.

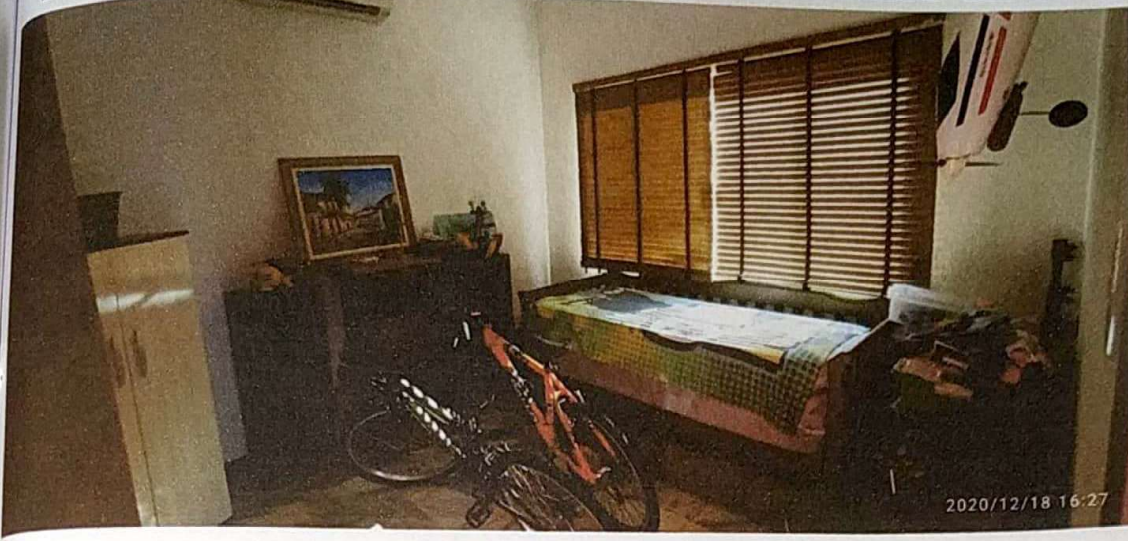


Imagem 17 - Dormitório (escritório)



Imagem 18 - Banheiro

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original assinado digitalmente por RUI CARLOS DE MOURA JUNIOR, inscrito no CPF nº 020.222.222-22 e no CNPJ nº 02.020.222-22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003330-47.2022.8.26.0066 e código 644833E.

213

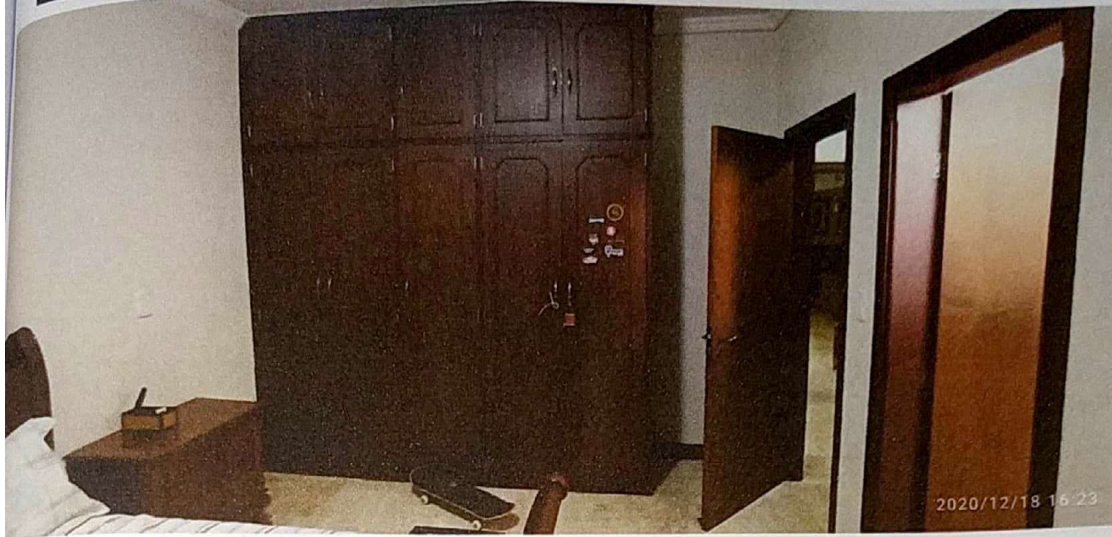


Imagem 19 - Suite 02

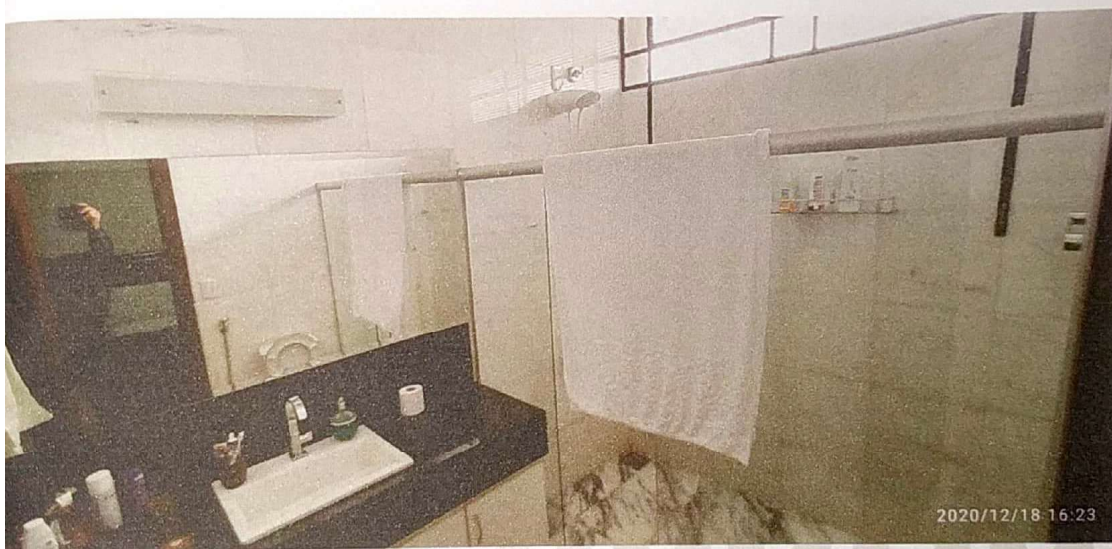


Imagem 20 - Banheiro Suite 02

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por RAFAEL USSEM em 18/12/2020 às 16:23:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003330-47.2020.8.26.0066 e código 644833E.

2021



Avenida 3, nº 933 (24x26) Barretos - SP

Rafael Ussem
Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 506.946.938-4
rafael.ussem@urconengenharia.com
www.urconengenharia.com
17 98185-3909



Imagem 21 - Suíte 03



Imagem 22 - Banheiro Suíte 03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL USSEM, em 11/02/2021 às 20:21, sob o número WBR522700886429. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003330-47.2020.8.26.0066 e código 644833E.

215



Imagem 23 - Suíte 01

2020/12/18 16:18



Imagem 24 - Banheiro Suíte 01

2020/12/18 16:18

216

3. METODOLOGIA

Em virtude do baixo volume de amostras de imóveis com o mesmo padrão construtivo do imóvel avaliado, será empregado o Método Evolutivo para a avaliação das benfeitorias e o Método Comparativo Direto para a avaliação do terreno.

A utilização de outro método geraria uma extrapolação das variáveis, o que causaria inconsistências no modelo estatístico. Por outro lado, Método Evolutivo possui boa correlação com este tipo de imóvel.

O método Evolutivo é normatizado pelo item 8.2.4 da NBR 14.653 – Parte 02, sendo que seu valor será dado pela seguinte equação:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

onde

- VI é o valor do imóvel;
- VT é o valor do terreno;
- CB é o custo de reedição da benfeitoria;
- FC é o fator de comercialização.

O Custo de reedição das benfeitorias serão calculados de acordo com o item 8.3.1 da citada norma, com o auxílio da cartilha do IBAPE - SP: *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017*.

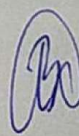
O valor do terreno será calculado pelo Método Comparativo Direto com tratamento por fatores.

3.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para a Avaliação do terreno será aplicado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

O Método Comparativo Direto compara o imóvel avaliado com outros imóveis que estão à venda ou que foram vendidos recentemente.

Como dificilmente existem imóveis com características idênticas, os dados coletados serão homogeneizados através de tratamento por fatores.



3.1.1. TRATAMENTO POR FATORES

O tratamento por fatores é usado principalmente em casos onde o número de amostras é pequeno. Nele, são aplicados fatores em cada imóvel amostrado para que eles sejam mais semelhantes ao imóvel avaliado.

Para a avaliação deste imóvel serão aplicados dois fatores sobre os imóveis amostrados:

FATOR DE ÁREA (Fa):

É um fator de homogeneização para imóveis com áreas diferentes. É representado pela expressão:

$$Fa = (\text{área imóvel pesquisado} / \text{área imóvel avaliado}) ^ n$$

Onde, **n** é:

0,250 quando a diferença das áreas é menor que 30%

0,125 quando a diferença das áreas é maior que 30%

FATOR DE LOCALIZAÇÃO (FI):

Fator que varia de 0,70 a 1,30 de acordo com a diferença entre a localização do imóvel pesquisado e o imóvel avaliado.

FATOR DE OFERTA (Fo):

É um fator relacionado ao menor preço que poderia ser negociado se o imóvel pesquisado fosse pago à vista. Valerá 0,90 para imóveis à venda e 1,00 para imóveis arrendados.

3.1.2. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS

O saneamento dos valores amostrais será feito com o uso do Critério Excludente Chauvenet e o tratamento estatístico dos imóveis pesquisados foi fundamentado na Teoria da Estatística das Pequenas Amostras com a distribuição de 't' de Student com a confiança de 95%, nos conformes da NBR 14.653.

218

3.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para o cálculo do valor dos terrenos foram coletadas as seguintes amostras de imóveis para venda nos bairros Primavera e Jardim de Allah:



imagem 25 - Mapa com a distribuição das amostras

Engenharia

219



Rafael Ussem
 Engenheiro Civil
 Engenheiro de Segurança do Trabalho
 CREA-SP 506.946.938-4
 rafael.ussem@urconengenharia.com
 www.urconengenharia.com
 17 98185-3909







Avenida 3, nº 933 (24x26) Barretos - SP

ENDEREÇO	DADOS		VARIÁVEIS			FOTO
		FONTE	TERRENO (m²)	VALOR	VALOR / m²	
PRIMAVERA	RUA 20 ENTRE 39X37	FIGUEIRA (17) 3322-5417	275	R\$ 140.000,00	R\$ 509,09	
PRIMAVERA	RUA 20 ENTRE 37X39	FIGUEIRA (17) 3322-5417	275	R\$ 180.000,00	R\$ 654,55	
PRIMAVERA	AV 41 ENTRE 14X16	FIGUEIRA (17) 3322-5417	770	R\$ 440.000,00	R\$ 571,43	
JARDIM DE ALLAH	AV. SÃO PEDRO ENTRE 22X24	FIGUEIRA (17) 3322-5417	297	R\$ 195.000,00	R\$ 656,57	
JARDIM DE ALLAH	AV 51 ENTRE 22X24	FIGUEIRA (17) 3322-5417	435	R\$ 230.000,00	R\$ 528,74	
JARDIM DE ALLAH	AV 51 ENTRE 22X24	FIGUEIRA (17) 3322-5417	392	R\$ 240.000,00	R\$ 612,24	

Este documento é um produto original, assinado e registrado digitalmente no ICP-Brasil, sob o número WBR522700886429. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003330-47.2022.8.26.0066 e código 642833F.

220

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original assinado digitalmente por RUI CARLOS DE MOURA JUNIOR, inscrito no CPF nº 020.202.200-2 e no CNPJ nº 06.948.833/0001-00, sob o número WBR522700886429. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003330-47.2022.8.26.0066 e código 644833F.

ENDEREÇO	DADOS		VARIÁVEIS			FOTO
		FONTE	TERRENO (m²)	VALOR	VALOR / m²	
JARDIM DE ALLAH	AV 55 ENTRE 26X28	FIGUEIRA (17) 3322-5417	443	R\$ 250.000,00	R\$ 564,33	
JARDIM DE ALLAH	AV. SÃO PEDRO ENTRE 22X24	FIGUEIRA (17) 3322-5417	402	R\$ 250.000,00	R\$ 621,89	
JARDIM DE ALLAH	AV 47 ENTRE 22X24	FIGUEIRA (17) 3322-5417	495	R\$ 255.000,00	R\$ 515,15	
JARDIM DE ALLAH	AV SÃO BENTO ESQ RUA ACESSO	FIGUEIRA (17) 3322-5417	558	R\$ 300.000,00	R\$ 537,63	
JARDIM DE ALLAH	AV SÃO PEDRO ENTRE 20X22	QUEOPS (17) 3322-2100	297	R\$ 189.000,00	R\$ 636,36	
JARDIM DE ALLAH	AV 53 ENTRE 20X22	QUEOPS (17) 3322-2100	435	R\$ 250.000,00	R\$ 574,71	



221

ENDEREÇO	ÁREA	VALOR/m²	FATORES			HOMOGENEIZAÇÃO		1º SANEAMENTO	
			F. ÁREA	F. LOCALIZAÇÃO	F. OFERTA	FA x FL x FO	V.U. HOMOG.	x-xI	
RUA 20 ENTRE 39X37	275,00	R\$ 509,09	0,867	1,300	0,900	1,014	R\$ 516,21	R\$	9,57
RUA 20 ENTRE 37X39	275,00	R\$ 654,55	0,867	1,000	0,900	0,780	R\$ 510,53	R\$	3,90
AV 41 ENTRE 14X16	770,00	R\$ 571,43	0,972	1,000	0,900	0,874	R\$ 499,67	-R\$	6,97
AV. SÃO PEDRO ENTRE 22X24	297,00	R\$ 656,57	0,875	1,050	0,900	0,827	R\$ 542,91	R\$	36,27
AV 51 ENTRE 22X24	435,00	R\$ 528,74	0,918	1,050	0,900	0,867	R\$ 458,57	-R\$	48,07
AV 51 ENTRE 22X24	392,00	R\$ 612,24	0,906	1,050	0,900	0,856	R\$ 524,14	R\$	17,50
AV 55 ENTRE 26X28	443,00	R\$ 564,33	0,920	1,050	0,900	0,869	R\$ 490,56	-R\$	16,08
AV. SÃO PEDRO ENTRE 22X24	402,00	R\$ 621,89	0,909	1,050	0,900	0,859	R\$ 534,07	R\$	27,43
AV 47 ENTRE 22X24	495,00	R\$ 515,15	0,933	1,150	0,900	0,965	R\$ 497,31	-R\$	9,33
AV SÃO BENTO ESQ RUA ACESSO	558,00	R\$ 537,63	0,947	1,050	0,900	0,895	R\$ 481,03	-R\$	25,61
AV SÃO PEDRO ENTRE 20X22	297,00	R\$ 636,36	0,875	1,050	0,900	0,827	R\$ 526,21	R\$	19,57
AV 53 ENTRE 20X22	435,00	R\$ 574,71	0,918	1,050	0,900	0,867	R\$ 498,45	-R\$	8,19
MÉDIA									506,64
DESVIO PADRÃO									23,92
VARIAÇÃO									4,72%
d/s observado								2,01	2,01 < 2,04
d/s Chauvanet								2,04	OK!

Tomemos como exemplo de cálculo o imóvel de nº 4:

- Fator de Área = (Área Amostra / Área Avaliado) ^ 0,125

$$Fa = (297/864,15) ^ 0,125 \rightarrow \mathbf{Fa = 0,875}$$

- Fator de Local $\rightarrow \mathbf{Fl = 1,05}$

- Fator de Oferta = 0,90 pois o imóvel está disponível para venda

Portanto, $Fa \times Fl \times Fo = \mathbf{0,827}$

O valor homogeneizado desta amostra ficará:

$$R\$ \text{ homog.} = 656,57 \times 0,827 = \mathbf{R\$ 542,91/m^2}$$

222



Rafael Ussem
 Engenheiro Civil
 Engenheiro de Segurança do Trabalho
 CREA-SP 506.946.938-4
 rafael.ussem@urconengenharia.com
 www.urconengenharia.com
 17 98185-3909

Avenida 3, nº 933 (24x26) Barretos - SP

A partir das amostras homogêneas, temos os dados da Média, Desvio Padrão
 Variação:

Média: R\$ 506,64 / m²

Desvio Padrão: R\$ 23,92 / m²

Variação: 4,72%

O saneamento é feito para garantir que nenhuma das amostras se afasta mais do que o esperado das outras. Para isso, o quociente entre o desvio (x-xi) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVANET

n	K _n	n	K _n
2	1.15	15	2.13
3	1.38	20	2.24
4	1.54	25	2.33
5	1.65	30	2.40
6	1.73	40	2.48
7	1.80	50	2.57
8	1.86	100	2.81
9	1.92	300	3.14
10	1.96	500	3.29
		1000	3.48

Neste caso, para 12 amostras, VC = 2,04

Conforme calculado na planilha, a maior relação (x-xi)/s = 2,01, que é menor do que 2,04. Portanto as amostras estão saneadas.

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003330-47.2022.8.26.0066 e código 644833F.

3.3. CÁLCULO DOS LIMITES DE CONFIANÇA

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais um valor tem 80% de chance de se encontrar.

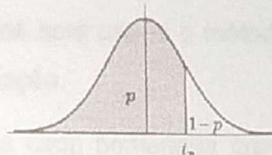
Li e Ls são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)} \quad e \quad Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)},$$

Tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição de t de Student com 80% de confiança e 7 (n-1) graus de liberdade em um teste bicaudal.

APÊNDICE D

Valores de percentis (t_p)
para a distribuição t de Student
com ν graus de liberdade



ν	$t_{0,55}$	$t_{0,60}$	$t_{0,70}$	$t_{0,75}$	$t_{0,80}$	$t_{0,90}$	$t_{0,95}$	$t_{0,975}$	$t_{0,99}$	$t_{0,995}$
1	,158	,325	,727	1,000	1,376	3,08	6,31	12,71	31,82	63,66
2	,142	,289	,617	,816	1,061	1,89	2,92	4,30	6,96	9,92
3	,137	,277	,584	,765	,978	1,64	2,35	3,18	4,54	5,84
4	,134	,271	,569	,741	,941	1,53	2,13	2,78	3,75	4,60
5	,132	,267	,559	,727	,920	1,48	2,02	2,57	3,36	4,03
6	,131	,265	,553	,718	,906	1,44	1,94	2,45	3,14	3,71
7	,130	,263	,549	,711	,896	1,42	1,90	2,36	3,00	3,50
8	,130	,262	,546	,706	,889	1,40	1,86	2,31	2,90	3,36
9	,129	,261	,543	,703	,883	1,38	1,83	2,26	2,82	3,25
10	,129	,260	,542	,700	,879	1,37	1,81	2,23	2,76	3,17
11	,129	,260	,540	,697	,876	1,36	1,80	2,20	2,72	3,11
12	,128	,259	,539	,695	,873	1,36	1,78	2,18	2,68	3,06
13	,128	,259	,538	,694	,870	1,35	1,77	2,16	2,65	3,01
14	,128	,258	,537	,692	,868	1,34	1,76	2,14	2,62	2,98
15	,128	,258	,536	,691	,866	1,34	1,75	2,13	2,60	2,95
16	,128	,258	,535	,690	,865	1,34	1,75	2,12	2,58	2,92
17	,128	,257	,534	,689	,863	1,33	1,74	2,11	2,57	2,90
18	,127	,257	,534	,688	,862	1,33	1,73	2,10	2,55	2,88
19	,127	,257	,533	,688	,861	1,33	1,73	2,09	2,54	2,86
20	,127	,257	,533	,687	,860	1,32	1,72	2,09	2,53	2,84
21	,127	,257	,532	,686	,859	1,32	1,72	2,08	2,52	2,83
22	,127	,256	,532	,686	,858	1,32	1,72	2,07	2,51	2,82
23	,127	,256	,532	,685	,858	1,32	1,71	2,07	2,50	2,81
24	,127	,256	,531	,685	,857	1,32	1,71	2,06	2,49	2,80
25	,127	,256	,531	,684	,856	1,32	1,71	2,06	2,48	2,79
26	,127	,256	,531	,684	,856	1,32	1,71	2,06	2,48	2,78
27	,127	,256	,531	,684	,855	1,31	1,70	2,05	2,47	2,77
28	,127	,256	,530	,683	,855	1,31	1,70	2,05	2,47	2,76
29	,127	,256	,530	,683	,854	1,31	1,70	2,04	2,46	2,76
30	,127	,256	,530	,683	,854	1,31	1,70	2,04	2,46	2,75
40	,126	,255	,529	,681	,851	1,30	1,68	2,02	2,42	2,70
60	,126	,254	,527	,679	,848	1,30	1,67	2,00	2,39	2,66
120	,126	,254	,526	,677	,845	1,29	1,66	1,98	2,36	2,62
∞	,126	,253	,524	,674	,842	1,28	1,645	1,96	2,33	2,58

No caso, o valor de tc é de **0,876**

Avenida 3, nº 933 (24x26) Barretos - SP

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 506,64 - 0,876 * 23,92/\sqrt{(12-1)} = 500,32$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 506,64 + 0,876 * 23,92/\sqrt{(12-1)} = 512,96$$

Amplitude → 1,25%

3.4. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Para o cálculo das benfeitorias será usado o método da reposição do custo das benfeitorias, considerando a sua depreciação.

A planilha a seguir relaciona cada benfeitoria com sua área e os parâmetros apurados anteriormente.

AVALIAÇÃO BENFEITORIAS						
ÁREA	Pc IBAPE	CUB Janeiro/2021	% CONCLUÍDA	ROSS- HEIDECKE	VALOR RESIDUAL	VALOR BENFEITORIA
384,78	3,331	R\$ 1.554,54	100%	0,0866	0,2	R\$ 1.854.419,86
						R\$ 1.854.419,86

4. VALOR DE MERCADO

Nos itens anteriores foram calculados os valores do m² do terreno e o valor das benfeitorias, sendo:

Terreno: R\$ 506,64/m² x 864,15 m² → **R\$ 437.812,96**

Benfeitorias: **R\$ 1.854.419,86**

Uma vez calculado o valor dos terrenos e das benfeitorias, será feito o cálculo do valor de mercado. Como fator de comercialização (FC) será adotado o valor de 1,00 por conta da boa localização do imóvel, do seu bom estado de conservação.

Valor de Mercado: (1.854.419,86 + 437.812,96) * 1,00 → R\$ 2.292.232,82

Arredondando → R\$ 2.290.000,00 (dois milhões duzentos e noventa mil reais).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL USSEM em 11/02/2021 às 20:21, sob o número WBR522700886429. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003330-47.2022.8.26.0066 e código 644833F.

5. CONCLUSÃO

O imóvel avaliado constitui-se de um imóvel residencial de padrão fino contendo 03 suítes, sala, copa, cozinha, área de serviço, varanda gourmet, escritório, garagem para 03 carros, piscina, lavabo, banheiro de serviço e banheiro externo. Seus acabamentos são lajota cerâmica, mármore e granito, todos em bom estado de conservação.


VALOR DE MERCADO: R\$ 2.290.000,00 (dois milhões duzentos e noventa mil reais).

Débitos referente à IPTU: R\$ 8.757,16

6. TERMO DE ENCERRAMENTO

Não havendo mais nada a ser exposto para o atendimento dos quesitos até então propostos, dá-se como encerrado o presente laudo, ficando este perito à disposição para quaisquer esclarecimentos, atualizações ou quesitos complementares a respeito do trabalho aqui desenvolvido.

Barretos, quinta-feira, 11 de fevereiro de 2021


RAFAEL MANTOVANI USSEM

CREA-SP 506.946.938-4

Engenheiro Civil

Engenheiro de Segurança do Trabalho

Engenheiro de Avaliações

Perito Judicial

Rafael Ussem
Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 508.848.938-4
www.ussemengenharia.com
rafael.ussem@ussemengenharia.com
17 98185-3909

URCON
Engenharia

Valor de IPTU (taxa) Baratos - SP

8. CONCLUSÃO

O imóvel avaliado constitui-se de um imóvel residencial de padrão fino contendo 03 suítes, sala, copa, cozinha, área de serviço, varanda gourmet, escritório, garagem para 03 carros, piscina, lavabo, banheiro de serviço e banheiro externo. Seus acabamentos são laje de cerâmica, mármore e granito, todos em bom estado de conservação.

VALOR DE MERCADO: R\$ 2.290.000,00 (dois milhões duzentos e noventa mil reais).

Débitos referente à IPTU: R\$ 8.757,18

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

Não havendo mais nada a ser exposto para o atendimento dos quesitos até então propostos, dá-se como encerrado o presente laudo, ficando este pronto à disposição para quaisquer esclarecimentos, atualizações ou quesitos complementares a respeito do trabalho aqui desenvolvido.

Baratos, quinta-feira, 11 de fevereiro de 2021

RAFAEL MANTOVANI USSEM
CREA-SP 508.848.938-4
Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro de Avaliações
Perito Judicial