

Eng. Gilberto Lobo de Campos

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL JOÃO MENDES DA CAPITAL**

Gilberto Lobo de Campos, engenheiro, perito
nomeado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº
1007951-53.2022.8.26.0100, em que são partes:

Exequente: **Mimaki Brasil Comércio e Importação Ltda.**

Executado: **Supri Marketing Soluções para Impressão Digital Ltda.**

Depois de ter procedido estudos e diligências que se
fizeram necessárias ao cumprimento de sua honrosa missão, vem apresentar as
conclusões a que chegou, através do seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I - FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo, visa determinar o valor atual de mercado dos imóveis localizados na Rua Gastão de Almeida, nº 243 e na Rua Pascoal Dias, nº 103, ambos localizados no Jardim Santa Adelina, São Mateus, zona lesta desta Capital.

I.1) Da Ação e Dos Autos

Trata-se de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta por **Mimaki Brasil Comércio e Importação Ltda.** contra **Supri Marketing Soluções para Impressão Digital Ltda.**

Em resumo o autor expõe e requer o seguinte:

Conforme previsto no Contrato, a requerida Supri submetia, por escrito e mensalmente, pedidos de compra de máquinas e produtos de MIMAKI. A cada pedido de compra, era emitida a nota fiscal correspondente, com detalhamento dos valores e da forma de pagamento por Supri.

Em abril de 2020, diante das dificuldades financeiras as partes acordaram um parcelamento do montante total das faturas em aberto naquela data, no valor de R\$ 6.484.569,44 (seis milhões, quatrocentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e sessenta e nove reais e quarenta e quatro centavos). Ficou acordado que o pagamento do saldo em aberto seria efetuado em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, tendo ainda sido oferecida garantia por Supri (“Primeiro Parcelamento” – doc. nº9).5. Paralelamente ao Primeiro Parcelamento, o relacionamento comercial foi mantido regularmente, de forma que, a partir de

Eng. Gilberto Lobo de Campos

abril de 2020, Supri continuou submetendo novos pedidos de máquinas e produtos a MIMAKI, pedidos estes que deveriam ser pagos normalmente, independentemente do referido parcelamento concedido.

Em dezembro de 2020, a Supri solicitou que MIMAKI fizesse novo levantamento dos valores pendentes de pagamento no âmbito do relacionamento comercial, que deveria considerar as parcelas ainda pendentes do Primeiro Parcelamento e os valores das novas faturas em aberto, emitidas no período de abril a dezembro de 2020. informou a Supri que os valores em aberto alcançavam, em dezembro de 2020, R\$ 7.066.479,26 (sete milhões, sessenta e seis mil, quatrocentos e setenta e nove reais e vinte e seis centavos), sendo(i) R\$ 2.701.904,09 decorrentes do Primeiro Parcelamento; e (ii) R\$ 4.364.575,17 relativos ao saldo de títulos emitidos após junho de 2020, ou seja, após a assinatura do Contrato.⁸ Supri concordou com os referidos valores indicados por MIMAKI. Entretanto, diante de alegada dificuldade de sua quitação em curto prazo, Supri solicitou a MIMAKI a concessão de novo parcelamento. Em vista da relação comercial de longa data com Supri, MIMAKI concordou com o novo parcelamento do valor de R\$ 7.066.479,26 em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sem cobrança da multa e de juros moratórios contratuais durante o adimplemento do parcelamento. As concessões de MIMAKI feitas no Segundo Parcelamento se deram sob a premissa de que os valores seriam tempestivamente adimplidos por Supri, caso contrário, retomar-se-ia a cobrança de multa e juros moratórios,

Em março de 2021, Supri solicitou que MIMAKI aceitasse a devolução de certa mercadoria como meio de pagamento parcial de uma das parcelas do Segundo Parcelamento. A devolução de equipamento como meio de pagamento sempre esteve sujeita à análise prévia e concordância de MIMAKI ¹¹. Excepcionalmente, MIMAKI aceitou receber o maquinário como pagamento parcial da parcela do Segundo Parcelamento devida em março de 2021.

Entretanto, Supri passou a discordar do fato de MIMAKI pretender imputar tal pagamento para abaixo de determinadas faturas em aberto, apesar de esta baixa em nada impactar o parcelamento acordado, que poderia continuar a ser efetuado normalmente por Supri. Em razão deste inexplicável desentendimento criado por Supri, em 10.3.2021, Supri abruptamente informou MIMAKI que não renovaria o Contrato, nem negociaria um novo contrato de distribuição para o período subsequente, encerrando uma relação comercial de quase 10 (dez) anos

Diante do término do Contrato e da relação comercial, em 24.4.2021, MIMAKI enviou notificação a Supri, em que (i) reconheceu a decisão unilateral de Supri em não renovar a vigência do Contrato; e (ii) requereu (ii.a) pagamento do valor em aberto no âmbito do Segundo Parcelamento, constituindo Supri em mora; (ii.b) o fornecimento, por Supri, de lista com o inventário dos produtos Mimaki no estoque de Supri, em atenção à faculdade contratual de MIMAKI de recomprar tais mercadorias; (ii.c) que Supri cessasse a venda de produtos Mimaki.

Em 3.5.2021, Supri enviou resposta, em síntese, (i) alegando a inexistência de mora, uma vez que o Segundo Parcelamento estaria sendo pago tempestivamente e questionando o valor apontado; e (ii) encaminhando lista do inventário do estoque (doc. nº 15).¹⁶ Em 24.5.2021, MIMAKI enviou nova comunicação para, em síntese, notificar Supri para (i) efetuar o pagamento dos valores em aberto do Segundo Parcelamento, que haviam sido interrompidos, (ii) informar o descumprimento por Supri de obrigações durante a vigência do Contrato (e.g., comercialização de produtos concorrentes, não informação de atividades de concorrência e falha no envio de relatórios); (iii) informar que MIMAKI prestará assistência aos clientes que adquiriram produtos Mimaki; (iv) requerer que Supri (iv.a) se abstenha de se apresentar ao mercado como distribuidor de MIMAKI, (iv.b) informe aos clientes que MIMAKI prestará os serviços de manutenção e (iv.c) envie os documentos dispostos na Cláusula 72 do

Contrato; e (vi) sugerir reunião para verificação de produtos no inventário e exercício de faculdade de recompra.

A partir de abril de 2021, Supri simplesmente deixou de pagar as parcelas do Segundo Parcelamento, assim como dos outros títulos decorrentes da venda de mercadorias que foram emitidos após a data do Segundo Parcelamento (i.e., depois de dezembro de 2020). As únicas parcelas “pagas” depois de abril de 2021 se referem aos meses de julho e outubro de 2021, em que MIMAKI aceitou (apesar de não ser obrigada) abater parte do valor devido com a devolução de outros equipamentos por Supri. Não foram efetuados pagamentos propriamente ditos por Supri.

Diante do inadimplemento de Supri, o autor vem requerer a execução dos valores pendentes de pagamento no âmbito do Contrato e das Notas Fiscais dele decorrentes, que, nesta data, perfaz o montante de R\$ 5.968.394,78 (cinco milhões, novecentos e sessenta e oito mil, trezentos e noventa e quatro reais e setenta e oito centavos).

Dando prosseguimento ao feito, o MM. Juiz determinou a penhora e a avaliação dos imóveis, honrando o signatário com sua nomeação para atuar como Perito de Juízo (fls. 300 dos autos).

1.2) Assistentes Técnicos e Quesitos

A parte autora indica a Eng. Flávia Zoéga Andreatti Pujadas como assistente técnico e formula quesitos às fls. 641. A executada não apresentou assistente técnico e nem formulou quesitos.

II - HISTÓRIA DOS IMÓVEIS

A) Imóvel da Rua Gastão Vidigal , 243

2.1) Situação e Localização

O imóvel objeto desta avaliação está localizado na Rua Gastão de Almeida, nº 243, Jardim Santa Adélia região leste desta Capital, local onde o signatário fez a coleta de todos os dados necessários à fundamentação deste laudo.

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade - MOC, o imóvel pertence ao setor 152, quadra 138 e está cadastrado junto a Prefeitura do Município de São Paulo, como contribuinte nº 152.138.0051-2, tendo como índice fiscal de R\$ 1006,00 valor referente para 2024, conforme cópia da certidão de dados cadastrais reproduzida no final deste item.

O imóvel avaliando está na esquina com a Rua Des. Silva Pereira, o quarteirão é formado pela Rua Torres Barbosa, Rua Des. Silva Pereira e Rua João Kepler.

O local dispõe de todos os melhoramentos públicos e urbanos necessários, tais como: iluminação pública, telefone, rede de água e esgoto, coleta de lixo, ruas asfaltadas e calçadas, transporte coletivo, correio etc.

A ocupação predominante na região é mista residencial/comercial, caracterizada por construções de sobrados e prédios de padrão variado (simples /médio). O comércio local é típico de bairro, destacando-se a presença de: escola, lojas, bares, lanchonetes, minimercado, etc. A região é servida por transporte coletivo e Metro, destacando-se no bairro as avenidas Sapopemba, Adélia Chohfi e Av. Mateo Bei entre outras. O local está próximo da estação do Metro São Mateus.

A foto aérea mostrada a seguir mostra parte da região onde detalha a localização do imóvel objeto da avaliação



2.2) Descrição do Terreno

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões e características de acordo com a vistoria feita e matrícula do imóvel nº 121834 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

- **Frente9,25 m**
- **Lado Esquerdo24,28 m**
- **Lado Direito25,00 m**
- **Fundos 18,20 m**

- **Área Total**.....**346,00 m²**
- **Situação:** *a localização é na esquina com Rua Des. Silva Pereira, distante aproximadamente 20,00 km do centro da cidade.*
- **Topografia terreno:** *em aclive*
- **Formato:** *irregular*
- **Condições do solo na superfície:** *firme e seco*

2.3) Descrição das Benfeitorias

Sobre o terreno retro-descrito, encontra-se o imóvel assobradado erigido em estrutura convencional, constituído por 3 pavimentos. A ocupação atual do imóvel de acordo com a vistoria feita é mista comercial /residencial sendo o pavimento térreo e 1º andar utilizado pela requerida para desenvolvimento de suas atividades. A distribuição e acabamentos abaixo correspondem ao que foi encontrado na vistoria.

Pavimento térreo

- Garagem, 2 WC e Vestiário

1º Andar

- Frente → 2 Salas e 2 WC
- Recepção, Hall, Almoxarifado
- Fundos → 2 WC, Copa, 2 Salas

2º Andar

- Salas, 2 Quartos, Banheiro, 1 suíte com closet
- 2 Quartos, suíte com closet
- Lavanderia, WC, Área de serviço

Pisos: *cerâmica decorada; parte em carpete; cimento*

Eng. Gilberto Lobo de Campos

Paredes: massa fina com pintura à latex; azulejo decorado até o forro nas áreas úmidas

Esquadrias: metálicas

Instalações Elétricas e Hidráulicas: embutidas completas



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

IPITU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
152.138.0051-2	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R GASTAO DE ALMEIDA, 243 - LT 51 QD 17
CEP 03971-050
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PASCOAL DIAS, 103
JARDIM SANTA ADELIA - SÃO PAULO - CEP 03971-010

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 346
 Área não incorporada (m²): 0
 Área total (m²): 346
 Testada (m): 9,25

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 739
 Área ocupada pela construção (m²): 248
 Ano da construção corrigido: 2002
 Padrão da construção: 4-B
 Uso: coml/resid.



Demonstrativo de cálculo:

BASE S DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES				BASE DE CÁLCULO		FATOR		
CONSTRUÇÃO	739	CONSTRUÇÃO	2.010,00	COBULESC	0,8000			CONSTRUÇÃO	1.188.312,00	ESPECIAL	1,000000	= (A)
TERRENO INCORP	346	TERRENO	1.006,00	PROFUND	1,0000	TIPO TERR	1,0000	TERR INCORPORADO	382.884,00	ESPECIAL	1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP		TERRENO		PROFUND		TIPO TERR		TERR NÃO INCORPORADO		ESPECIAL		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A)+(B):	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
1.571.196,00	0,015	1.784,78	25.352,72	1,000000	-6.433,42	18.919,30	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C):	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
						0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSAÇÃO E/OU CRÉDITO DA NF-ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
18.919,30	0,00	0,00	18.919,30	15/02/2024

Data de Emissão: 24/10/2024
Número do Documento: 1.2024.004435146-2
Solicitante: GILBERTO LOBO DE CAMPOS (CPF 914.916.148-20)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 22/01/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

Maiores detalhes sobre o acabamento do imóvel podem ser vistos através das fotos realizadas no local

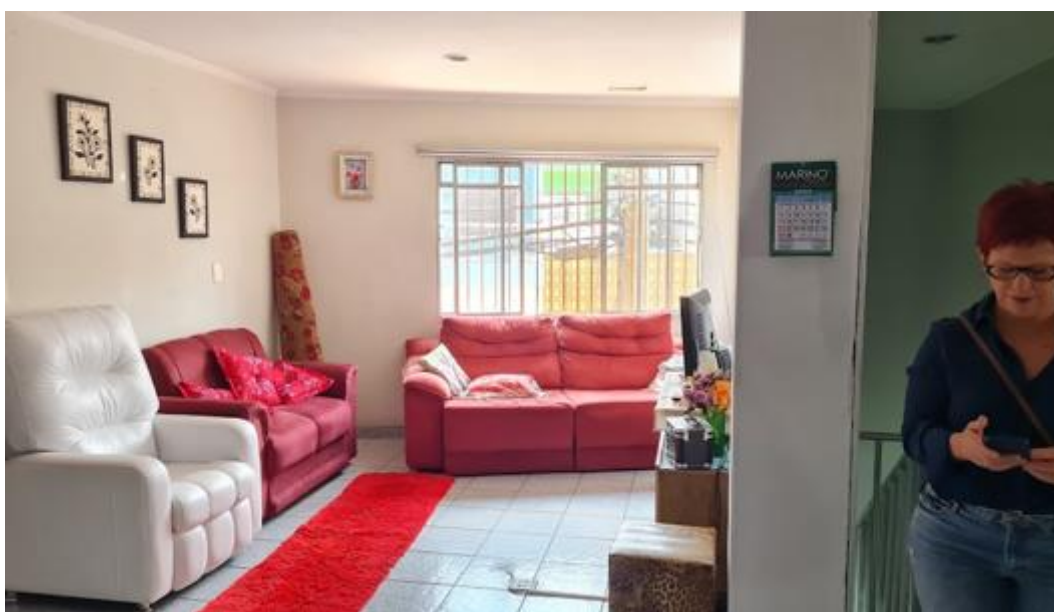
III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Fotos 1 e 2: Vista da fachada do imóvel

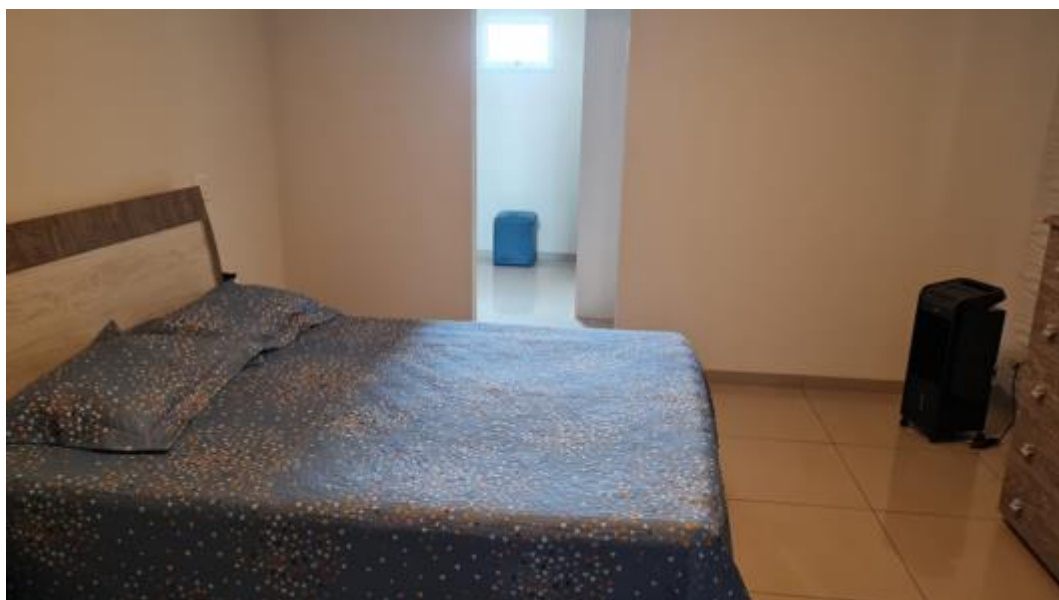


Fotos 3 e 4: Vista interna do pavimento térreo
Salão utilizada atualmente como área de depósito e serviço



Fotos 5 e 6: Vista interna do 1º andar

Fotos 7 e 8: A primeira foto é do 1º andar e a segunda mostra quarto do 2º andar do imóvel avaliando



Fotos 9 e 10: Vista interna do 2º andar mostrando closet e banheiro da suite



Fotos 11 e 12: Vista do banheiro

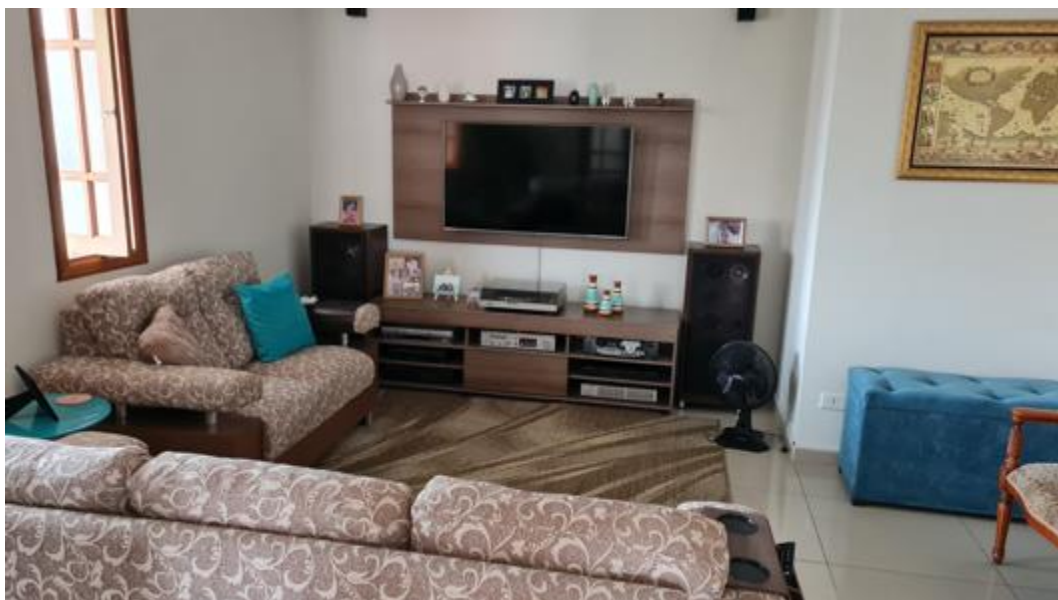
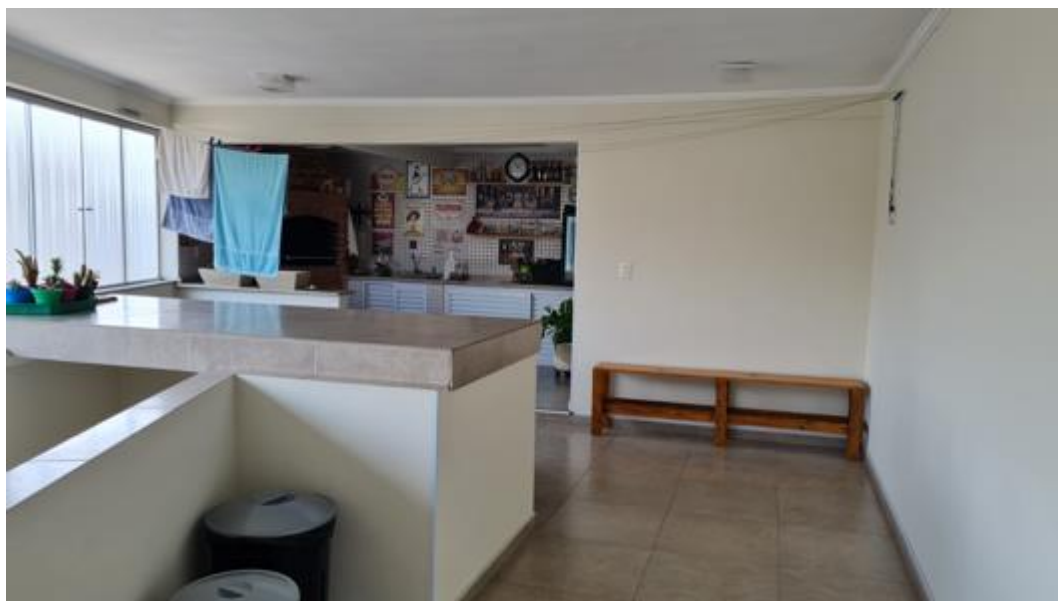
Fotos 11 e 12: Vista da sala estar e de jantar

Foto 15: Vista do hall

IV - METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A nossa melhor doutrina de engenharia de avaliações recomenda dois métodos para a determinação dos valores dos imóveis, a saber:

- Método Comparativo Direto e

- Método Evolutivo

Pelo método comparativo, o valor do imóvel é obtido da comparação direta com outros imóveis com características tanto quanto possível similares ao do avaliando, colocados no livre mercado, nas proximidades, homogeneizando-se, evidentemente, suas características com as do imóvel avaliando.

Entretanto, sua aplicação fica condicionada à existência de elementos comparativos semelhantes na mesma região do imóvel avaliando, sob pena de serem produzidos resultados inteiramente distorcidos da realidade.

O método Evolutivo é aquele onde o valor total do imóvel é definido através da composição do valor do terreno com o valor das edificações. Trata-se de um método misto, onde o valor do terreno é obtido através do método comparativo direto e o valor das benfeitorias é calculado através da reprodução dos custos devidamente depreciados e o fator de comercialização $\rightarrow V_I = (V_T + V_B) \times F_C$

As benfeitorias são avaliadas conforme o padrão construtivo com base em índices divulgados em revistas especializadas no ramo da construção ou utilizando-se os critérios definidos no estudo atualizado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE.

4.1) Método Adotado

No presente laudo, o perito definiu pela utilização do método evolutivo pelas razões abaixo relacionadas:

- A inexistência na região de elementos comparativos semelhantes ao imóvel avaliando, em quantidade suficiente para a confiabilidade dos resultados obtidos para aplicação do método comparativo.
- Em contrapartida a existência de informações suficientes sobre ofertas de venda de imóveis em locais próximos ao imóvel avaliando, que possibilitam o cálculo do valor do terreno.
- O procedimento utilizado para apresentar o valor do imóvel através de critérios normalizados para a determinação do valor do terreno e benfeitorias.

Nota:

A presente avaliação é composta por dois imóveis sendo que as localizações dos imóveis são próximas, pertencendo ao mesmo setor.

Assim sendo será feito apenas uma pesquisa que serve para avaliação dos dois imóveis.

A seguir é apresentado a pesquisa considerando como parâmetro o imóvel da Rua Gastão Vidigal.

No caso do imóvel da Rua Pascoal Dias será feito os ajustes necessários devido ao padrão, área e índice fiscal serem diferentes.

- Rua Pascoal Dias 103, 243; Padrão Galpão Médio; índice 1,659; 25 anos; estado "e"; $F_{OC} = 0,72$
- Setor: 152; quadra: 136; Índice Fiscal: 991,00/24
- Área Total = 250,00 m²; Frente Projetada = 10,00 m;

V – PESQUISA DE MERCADO

5.1) Tratamento de Homogeneização

Os fatores de correção para a homogeneização dos valores obedecerão as normas vigentes, que atendem a ABNT NBR 14653-2, Avaliação de Bens, parte 2: Imóveis Urbanos e estudo Edificações - Valores de Venda.

- Elasticidade

Para as ofertas, incide um desconto de 10% para compensar a superestimativa natural.

- Transposição

A homogeneização com relação a localização dos elementos pesquisados será feita com a transposição dos elementos da amostra para o local do imóvel avaliando através dos índices fiscais. Será considerado a participação no valor informado de 70% benfeitoria e 30% terreno.

- Padrão e Idade

O imóvel em avaliação foi enquadrado no padrão equivalente ao de “Casa Padrão Médio” com idade em torno de 25 anos.

- Atualização

Quando os valores obtidos provêm de ofertas ou transações em datas diversas ao da avaliação, será feita através dos índices da IPC – FIPE.

Parâmetros do imóvel avaliando

- Rua Gastão de Almeida, 243; Padrão Casa Médio; índice 1,903; 25 anos; estado “e”;
- Grupo I - 2ª Zona; Residencial Horizontal Padrão Médio; CUB out/24 = 2.024,00
- Setor: 152; quadra: 138; Índice Fiscal: 1006,00/24
- Área Total = 346,00 m²; Frente Projetada = 9,25 m;
- Esquina com R. Des. Silva Pereira; IF = 1025,00/24
- Rua Pascoal Dias, 103; Padrão Galpão Médio, índice 1,659; 25 anos, estado “e”;
- Setor: 152; quadra: 136; Índice Fiscal: 991,00/24
- Área Total = 250,00 m²; Frente Projetada = 10,00 m;

5.2) Elementos Pesquisados

**Comparativo 1: Terreno****Topografia: Plano****Data: Out/24****Endereço:** Rua Gastão de Almeida, 263**Bairro:** Jardim Santa Adélia**Setor:** 152**Quadra:** 138**Índice Fiscal:** 1006,00/24**Área:** 300,00 m²**Frente:** 10,00 m**Profundidade Equiv.:** 30,00 m**Área Construída:** 0,00 m²**Padrão:** -x-**Idade:** -x-**Fonte:** R.S. Neg. Imobiliários**Tel.:** 98401-2849**Informante:** Sr. Rossi**Valor:** R\$ 280.000 00**Natureza:** oferta**Atualização:** -x-**Obs.:** Valor refere-se à venda de 50% do lote (5x30)

$$V_T = R\$ 280.000 \times 0,90 / 150,00 = R\$ 1680,00$$

Homogeneização (Fatores)

$$F_T = (10,0/5,0)^{0,20} = 1,1487; \quad F_{MF} = 1,00$$

$$F_P = (25,00/25,00)^{0,50} = 1,00; \quad F_{To} = 1,00; \quad F_{Tr} = 1,00$$

$$V_U = 1680,00 \times \{1 + [(1,1487 - 1)]\} = 1929,82$$

$$V_U = 1929,82$$

**Comparativo 2:** galpão**Topografia:** plano**Data:** Out/24**Endereço:** Rua Marçal Lemos, 53**Bairro:** Jardim Vera Cruz (zona leste)**Setor:** 152**Quadra:** 202**Índice Fiscal:** 902,00/24**Área:** 250,00 m²**Frente:** 10,00 m**Profundidade Equiv.:** 25,00 m**Área Construída:** 348,00 m²**Padrão:** galpão simples (1,125) **Idade:** 30 anos; $F_{OC} = 0,61$; "e**Fonte:** Claudino Imóveis**Tel.:** 2721-2100**Valor:** R\$ 900.000,00**Natureza:** oferta**Atualização:** -x-**Obs.:** galpão com mezanino para área administrativa de 98,00m².

$$V_B = 348,00 \times 2024,00 \times 1,125 \times 0,61 = \text{R\$ } 483.362,00$$

$$V_T = \text{R\$ } 900.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 483.362,00 / 250,00 = \text{R\$ } 1.306,55$$

Homogeneização (Fatores)

$$F_T = (10,0/10,0)^{0,25} = 1,00; \quad F_{MF} = 1,00$$

$$F_P = (25,00/25,00) = 1,00; \quad F_{T_0} = 1,00; \quad F_{T_r} = [(1006,00/902,00 - 1) \times 0,30 + 1] = 1,0346$$

$$V_U = 1.306,55 \times \{1 + [1,0346 - 1]\} = 1.351,76$$

$$V_U = 1.381,76$$

**Comparativo 3:** galpão**Topografia:** plano**Data:** out /24**Endereço:** Rua Estevão Martins, 55**Bairro:** Jardim Vera Cruz (z. leste)**Setor:** 152**Quadra:** 176**Índice Fiscal:** 915,00 / 24**Área:** 400,00 m**Frente:** 10,00 m**Profundidade Equiv.:** 40,00 m**Área Construída:** 270,00 m²**Padrão:** GSimple**Idade:** 40 anos; $F_{OC} = 0,49$; "e**Fonte:** Nuclear Imóveis**Tel:** 2105-2000**Informante:** Sr. Valdecir**Valor:** R\$ 850.000,00 (à vista)**Natureza:** oferta**Atualização:** - x-**Obs.:**

$$V_B = 270,00 \times 2024,03 \times 1,125 \times 0,49 = R\$ 301247,00$$

$$V_T = (R\$ 850.000,00 \times 0,90 - R\$301247,00) / 400,00 = R\$ 1159,38$$

Homogeneização (Fatores)

$$F_T = (10,0/10,0)^{0,25} = 1,00; F_P = 1,00; F_{MF} = 1,00; F_{T_0} = 1,00;$$

$$F_{Tr} = [(1006,00/915,00 - 1) \times 0,30 + 1] = 1,0298$$

$$V_U = 1159,38 \times \{1 + [(1,0298 - 1)]\} = 1.193,93$$

$$V_U = 1.1193,93$$

**Comparativo 4:** terreno c/ edícula**Topografia:** plano**Data:** out /24**Endereço:** Av. Adélia Chohfi, 5550**Bairro:** Jardim Santa Adélia**Setor:** 152**Quadra:** 210**Índice Fiscal:** 752,00 / 24**Área:** 505,00 m²**Frente:** 28,00 m**Profundidade Equiv.:** 18,04**Área Construída:** 63,00 m²**Padrão:** Csimples**Idade:** 30 anos; F_{OC} = 0,61; e**Fonte:** Evidência Imóveis**Tel:** 3805-1215**Informante:** Sra. Silvana**Valor:** R\$ 1.300.000,00 (à vista)**Natureza:** oferta**Atualização:** - x-**Obs.:** Terreno com formato irregular.

$$V_B = 63,00 \times 2024,00 \times 1,125 \times 0,61 = \text{R\$ } 87.505,00$$

$$V_T = (\text{R\$ } 1.300.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 87.505,00) / 505,00 = \text{R\$ } 2143,55$$

Homogeneização (Fatores)

$$F_T = (10,0/20)^{0,20} = 0,8706; \quad F_{MF} = 1,00$$

$$F_P = (25,00/18,04)^{0,50} = 1,1656; \quad F_{T_0} = 1,00; \quad F_{T_r} =$$

$$[(1006,00/752,00 - 1) \times 0,30 + 1] = 1,1013$$

$$V_U = 2143,55 \times \{1 + [(0,8706 - 1) + (1,1656 - 1) + (1,1013 - 1)]\} = 2438,29$$

$$V_U = 2.438,2$$

**Comparativo 5:** galpão**Topografia:** plano**Data:** out /24**Endereço:** Av. Adélia Chohfi, 237**Bairro:** Parque São Rafael**Setor:** 152**Quadra:** 168**Índice Fiscal:** 981,00 / 24**Área:** 151,00 m²**Frente:** 10,00 m**Profundidade Equiv:** 15,10**Área Construída:** 450,00 m²**Padrão:** Simples (1,268)**Idade:** 30 anos ; F_{oc} = 0,61; "e"**Fonte:** Novo El Bosque Imóveis**Tel:** 2919-6388**Informante:** Sr. Carlos**Valor:** R\$ 1.000.000,00 (à vista)**Natureza:** oferta**Atualização:** - x-**Obs.:** Esquina com R. José Maciel.

$$V_B = 450,00 \times 2024,00 \times 1,268 \times 0,61 = \text{R\$ } 704.486,00$$

$$V_T = \text{R\$ } 1.000.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 704.486,00 / 151,00 = \text{R\$ } 1.294,79$$

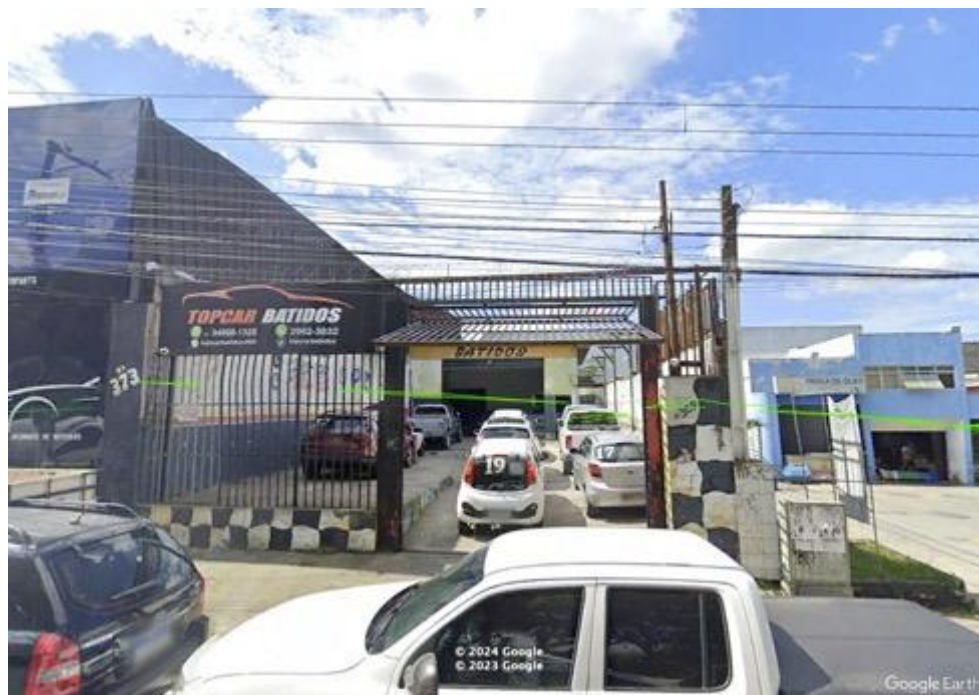
Homogeneização (Fatores)

$$F_T = (10,0/10,0)^{0,20} = 1,00; F_{MF} = 1,00$$

$$F_P = (25,00/15,10)^{0,50} = 1,2867; F_{T_0} = 1,00; F_{T_r} = [(1006,00/981,00 - 1) \times 0,30 + 1] = 1,0076$$

$$V_U = 1294,79 \times \{1 + [(1,2867 - 1) + (1,00076 - 1)]\} = 1675,85$$

$$V_U = 1.675,85$$

**Comparativo 6:** galpão**Topografia:** plano**Data:** out /24**Endereço:** Av. Adélia Chohfi, 369**Bairro:** Parque São Rafael**Setor:** 152**Quadra:** 168**Índice Fiscal:** 981,00 / 24**Área:** 330,00 m²**Frente:** 10,00 m**Profundidade Equiv:** 33,00**Área Construída:** 85,00 m²**Padrão:** Gmédio(1,659)**Idade:** 30 anos; F_{oc} = 0,68; "e"**Fonte:** Imobiliária Bonfim**Tel:** 4479-6633**Informante:** Sra. Mariú**Valor:** R\$ 740.000,00 (à vista)**Natureza:** transação set/24**Atualização:** - x-**Obs.:**

$$V_B = 85,00 \times 2024,00 \times 1,659 \times 0,68 = \text{R\$ } 194.082,00$$

$$V_T = \text{R\$ } 740.000,00 - \text{R\$ } 194.082,00 / 330,00 = \text{R\$ } 1654,30$$

Homogeneização (Fatores)

$$F_T = (10,0/10,0)^{0,20} = 1,00; F_{MF} = 1,00$$

$$F_P = 1,000; F_{T0} = 1,00; F_{Tr} = [(1006,00/981,00 - 1) \times 0,30 + 1] = 1,0076$$

$$V_U = 1.654,30 \times \{1 + [(1,0076 - 1)]\} = 1666,95$$

$$V_U = 1.666,95$$

**Comparativo 7:** galpão**Topografia:** plano**Data:** out /24**Endereço:** Rua Cachoeira de Minas, 528**Bairro:** Jardim Santa Adélia**Setor:** 152**Quadra:** 154**Índice Fiscal:** 1014,00 / 24**Área:** 250,00 m²**Frente:** 10,00 m**Profundidade Equiv:** 25,00**Área Construída:** 440,00 m²**Padrão:** Simples (1,125)**Idade:** 40 anos; F_{OC} = 0,50; "e"**Fonte:** Watanabe Imóveis**Tel:** 2721-2100**Informante:** Sr. João**Valor:** R\$ 850.000,00 (à vista)**Natureza:** oferta**Atualização:** - x-**Obs.:** -x-

$$V_B = 440,00 \times 2024,00 \times 1,125 \times 0,50 = \text{R\$ } 500.940,00$$

$$V_T = \text{R\$ } 850.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 500.940,00 / 250,00 = \text{R\$ } 1.056,24$$

Homogeneização (Fatores)

$$F_T = (10,0/10,0)^{0,20} = 1,00; F_{MF} = 1,00$$

$$F_P = (25,00/25,00)^{0,50} = 1,00; F_{To} = 1,00; F_{Tr} = [(1006,00/1014,00 - 1) \times 0,30 + 1] = 0,9976$$

$$V_U = 1056,24 \times \{1 + [(0,9976 - 1)]\} = 1.053,70$$

$$V_U = 1.053,70$$

**Comparativo 8:** sobrado**Topografia:** plano**Data:** out /24**Endereço:** Av. Ten. Lauro Sodré, 72**Bairro:** Jardim Santa Adélia**Setor:** 152**Quadra:** 056**Índice Fiscal:** 855,00 / 24**Área:** 180,00 m²**Frente:** 7,50 m**Profundidade Equiv:** 24,00**Área Construída:** 300,00 m²**Padrão:** csimples (1,497)**Idade:** 40 anos; F_{OC} = 0,56; e**Fonte:** Imobiliária Santos e Sales **Tel:** 2012-6345**Informante:** Sr. Rodrigo**Valor:** R\$ 850.000,00 (à vista)**Natureza:** oferta**Atualização:** - x-**Obs.:** -x-

$$V_B = 300,00 \times 2024,00 \times 1,497 \times 0,56 = \text{R\$ } 454.489,00$$

$$V_T = (\text{R\$ } 850.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 454.489,00) / 180,00 = \text{R\$ } 1725,06$$

Homogeneização (Fatores)

$$F_T = (10,0/7,50)^{0,20} = 1,0592; F_{MF} = 1,00$$

$$F_P = (25,00/24,00)^{0,50} = 1,0206; F_{To} = 1,00; F_{Tr} = [(1006,00/855,00 - 1) \times 0,30 + 1] = 1,0530$$

$$V_U = 1725,06 \times \{1 + [(1,0592 - 1) + (1,0206 - 1) + (1,0530 - 1)]\} = 1.954,15$$

$$V_U = 1.954,15$$

5.3) Saneamento Amostral

ITEM	LOCAL	Valor UNIT.
1	Rua Gastão de Almeida, 289	R\$ 1954,82
2	Rua Marçal Lemos, 53	R\$ 1381,76
3	Rua Esteve Martins, 55	R\$ 1193,93
4	Av. Adélia Chohfi, 5550	R\$ 2438,29
5	Av. Adélia Chohfi, 237	R\$ 1675,89
6	Av. Adélia Chohfi, 369	R\$ 1666,95
7	Rua Cachoeira de Minas, 528	R\$ 1053,70
8	Av. Tem. Lauro Sodré, 72	R\$ 1954,15

Somatório $\rightarrow \Sigma 13294,49$

Média Aritmética = R\$ 1.661,81

/m²; Desvio Padrão "s" = 451,60

5.3.1) Cálculo da Média Saneada

O saneamento amostral será feito verificando se os elementos da amostra estão dentro do intervalo definido pela média aritmética $\pm 30\%$. O critério tem como objetivo dentro dos cálculos estatísticos a eliminação de elementos integrantes da amostragem com desvios acentuados em relação à média

Limite Inferior: $1661,81 - 30\% \rightarrow 1163,27$

Limite Superior: $1661,81 + 30\% \rightarrow 2160,35$

Os elementos nº 4 e 8 são discrepantes na amostra

Retira-se os elementos discrepantes e recalcula a média e os novos limites, verificando-se se há novos elementos discrepantes ou se aqueles retirados podem ser considerados no novo intervalo. Este processo é repetido quantas vezes for necessário até que não haja mais elementos discrepantes. Assim, temos:

Média Saneada (6) = R\$ 1633,75

Desvio “s” = 300,04; Cv = 18,37%

Elementos descartados da amostra nº 4 e 7.

5.3.2) Intervalo de Confiança

Como estamos trabalhando com amostra extraída do mercado, a média aritmética é relativa a amostra e não ao mercado. Diante do exposto, existe uma variação em torno do valor obtido sendo necessário estabelecer um intervalo de confiança definido pela seguinte expressão:

$\mu = x_a \pm \text{erro da amostra}$, onde:

μ = média do mercado e x_A = média da amostra

A Norma Brasileira denomina este intervalo de Campo de Arbítrio, cuja fórmula que representa os extremos do intervalo de confiança é apresentada a seguir:

$\mu = x_a \pm t_p \times s / (n)^{0,5}$, onde:

x_a = média saneada da amostra; s = desvio padrão; n = elementos da amostra

t_p = 1,48 (tabela da distribuição t de student)

$$\mu = 1633,75 \pm 122,51 \text{ (out/24)}$$

LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

VI - VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será calculado a partir do valor do terreno acrescido das benfeitorias, ou seja:

$$V_I = (V_T + V_B) \times F_C \text{ onde}$$

V_I = Valor do imóvel

V_T = Valor do terreno

V_B = Valor da benfeitoria

F_C = Fator de comercialização (adotado 1)

A - IMÓVEL DA RUA GASTÃO DE ALMEIDA

6.1) Avaliação do Terreno

O imóvel em questão possui área total de “m²”, de acordo com as informações de Lançamento do IPTU.

$$At = 346,00 \text{ m}^2$$

A região do imóvel avaliando, enquadra-se no Grupo I- zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal; 2ª zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio, de acordo com “**Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011**”. Segundo a referida norma, o valor do terreno é calculado em função dos parâmetros definidos para o terreno padrão nesta zona, conforme demonstrativo a seguir:

Terreno Padrão (parâmetros)

Frente = 10,00 m

Profundidade Mínima = 25,00 m;

Profundidade Máxima = 40,00 m

$V_T = V_U / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots (F_n - 1)]\} \times A_T$, onde:

V_T = Valor do terreno avaliando

V_U = Valor unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)

A_T = Área total do terreno

$F_1, F_2, F_3 \dots F_n$ = Fatores calculados para coeficiente testada (C_F), de profundidade (C_P), localização (C_L), etc. do elemento comparativo em relação à situação paradigma.

O valor de “ V_U ” foi determinado através de pesquisa na mesma região do imóvel avaliando, oriunda do livre mercado imobiliário (oferta/procura), conforme demonstrado no item anterior deste.

$$V_U = R\$ 1633,75 / m^2 \text{ (rua Gastão de Almeida)}$$

A determinação dos valores dos fatores acima é calculada da seguinte maneira:

$$F_T = (10,00/9,25)^{0,20} = 1,0157; F_{To} = 1,05 \text{ (até (10,00\%)}$$

$$\text{Profundidade Equivalente: } P_E = 346,00/9,25 = 37,40; F_P = 1,0000$$

Substituindo na equação os respectivos valores, temos:

$$V_t = \{R\$ 1633,75 / [1 + (1,0157 - 1) + (1,05 - 1)]\} \times 346,00 = R\$ 530.428,36$$

Com arredondamento permitido na norma:

- **Valor do Terreno = R\$ 530.428,00 (out/19)**

6.2) Valor das Benfeitorias

O imóvel em questão de acordo com os dados constantes nos dados cadastrais expedido pela PMSP o imóvel possui a seguinte área de benfeitorias:

- **Área Construída 739,00 m²**

De acordo com as características construtivas descritas anteriormente, a edificação de alvenaria se enquadra no padrão equivalente ao da Classe I → Residencial; Grupo 1,2 Casa, Padrão 1.2.4 **“Padrão Médio”**, conforme os critérios estabelecidos pelo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE /SP”.

Segundo este estudo o valor do metro quadrado da benfeitoria é determinado pela seguinte fórmula:

- *Casa Padrão Médio → 1,903 a 2,355 x R₈N*

Valor adotado nesta avaliação:

Benfeitoria → 1,903 (termo mínimo adotado)

O valor do R₈N é fornecido mensalmente pelo Sinduscon, sendo o último valor divulgado para out/24, igual a R\$ 2.024,00.

6.2.1) Depreciação

O edifício apresenta idade estimada em torno de “25

anos”, segundo os dados cadastrais.

A depreciação será calculada pelo método de Ross-Heidecke, que combina as considerações da idade do bem/estado de conservação.

$F_{OC} = R + K \times (I - R)$, onde

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

D = fator de adequação ao obsoleto e estado de conservação

K = Coeficiente de depreciação, da tabela Ross-Heidecke

Dados:

Vida útil = **70** anos; Estado de conservação: “e”;

Idade do imóvel = 25 anos

$F_{OC} = 0,20 + 0,6185 (1,00 - 0,20) \rightarrow F_{OC} = \mathbf{0,6948}$

Com base nos valores acima, temos:

$V_{Benf..} = R\$ 2024,00 \times 1,903 \times 0,6948 \times 739,00 \text{ m}^2 = R\$ 1.977.668,87$

Com arredondamento permitido em norma:

- **Valor das Benfeitorias (V_B) = R\$ 1.977.669,00 (out/24)**

6.3) Valor Total do Imóvel (V_I)

O valor do imóvel será determinado pela somatória dos valores das cotas relativas ao terreno e benfeitoria, ou seja:

$V_I = (V_T + V_B)$

$V_I = R\$ 530.428,00 + R\$ 1.977.669,00 = R\$ 2.508.097,00$

Com arredondamento permitido em norma:

**Valor do Imóvel (V_I) = R\$ 2.508.000,00
(out/24)**

B - IMÓVEL DA RUA PASCOAL DIAS, 103**6.4) Avaliação do Terreno**

O imóvel em questão possui área total de “**250,00m²**”, de acordo com as informações de Lançamento do IPTU.

$$A_t = 250,00 \text{ m}^2$$

A região do imóvel avaliando, enquadra-se no Grupo I- zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal; 2ª zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio, de acordo com “**Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011**”. Segundo a referida norma, o valor do terreno é calculado em função dos parâmetros definidos para o terreno padrão nesta zona, conforme demonstrativo a seguir:

Terreno Padrão (parâmetros)

Frente = 10,00 m

Profundidade Mínima = 25,00 m;

Profundidade Máxima = 40,00 m

$$V_T = V_U / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots (F_n - 1)]\} \times A_T, \text{ onde:}$$

V_T = Valor do terreno avaliando

V_U = Valor unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)

A_T = Área total do terreno

$F_1, F_2, F_3 \dots F_n$ = Fatores calculados para coeficiente testada (C_F), de profundidade (C_P), localização (C_L), etc. do elemento comparativo em relação à situação paradigma.

O valor de “ V_U ” foi determinado através de pesquisa na mesma região do imóvel avaliando, oriunda do livre mercado imobiliário (oferta/procura), conforme demonstrado no item anterior deste.

$$V_U = R\$ 1621,88 m^2$$

A determinação dos valores dos fatores acima é calculada da seguinte maneira:

$$F_T = (10,00/10,00)^{0,20} = 1,00; F_{To} = 1,00 \text{ (plano)}$$

$$\text{Profundidade Equivalente: } P_E = \text{área/frente} = 250,00/10,00 = 25,00;$$

$F_P = 1,0000$ Substituindo na equação os respectivos valores, temos:

$$V_t = R\$ 1621,88 \times 250,00 = R\$ 405.470,00$$

- **Valor do Terreno = R\$ 405.470,00 (out/19)**

6.5) Valor das Benfeitorias

O imóvel em questão de acordo com os dados constantes nos dados cadastrais expedido pela PMSP o imóvel possui a seguinte área de benfeitorias:

- **Área Construída 920,00 m²**

De acordo com as características construtivas se enquadra no padrão equivalente ao de galpão “**Padrão Médio**”, conforme os critérios estabelecidos pelo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE /SP”.

Segundo este estudo o valor do metro quadrado da benfeitoria é determinado pela seguinte fórmula:

- *Galpão Padrão Médio* → $1,368 \text{ a } 1,871 \times R_8N$

Valor adotado nesta avaliação:

Benfeitoria → 1,659 (termo médio adotado)

O valor do R_8N é fornecido mensalmente pelo Sinduscon, sendo o último valor divulgado para out/24, igual a R\$ 2.024,00.

6.5.1) Depreciação

O edifício apresenta idade estimada em torno de “25 anos”, segundo os dados cadastrais.

A depreciação será calculada pelo método de Ross-Heidecke, que combina as considerações da idade do bem/estado de conservação.

$F_{OC} = R + K \times (I - R)$, onde

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

D = fator de adequação ao obsoletismo e estado de conservação

K = Coeficiente de depreciação, da tabela Ross-Heidecke

Dados:

Vida útil = 80 anos; Estado de conservação: “e”;

Idade do imóvel = 25 anos

$F_{OC} = 0,20 + 0,65 (1,00 - 0,20) \rightarrow F_{OC} = 0,72$

Com base nos valores acima, temos:

$V_{Benf.} = R\$ 2024,00 \times 1,659 \times 0,72 \times 920,00 \text{ m}^2 = R\$ 2.224.217,32$

Com arredondamento permitido em norma:

- **Valor das Benfeitorias (V_B) = R\$ 2.224.217,00 (out/24)**

6.6) Valor Total do Imóvel (V_I)

O valor do imóvel será determinado pela somatória dos valores das cotas relativas ao terreno e benfeitoria, ou seja:

$$V_I = (V_T + V_B)$$

$$V_I = \text{R\$ } 405.470,00 + \text{R\$ } 2.224.217,00 = \text{R\$ } 2.629.687,00$$

Com arredondamento permitido em norma:

$$\text{Valor do Imóvel } (V_I) = \text{R\$ } 2.630.000,00 \\ (\text{out/24})$$

VII - QUESITOS

I. Pede-se ao Sr. Perito descrever tecnicamente os imóveis avaliados nas suas parcelas de terreno e benfeitorias, especialmente considerando as seguintes características:

a) Para os terrenos: áreas e dimensões, topografia, condições da superfície e seus acessos

R – O imóvel da Rua Gastão de Almeida, nº 243 esquina com a Rua Des. Silva Pereira, situado na zona leste da Capital, bairro Jardim Santa Adélia, CEP 03971-050. A topografia do terreno no trecho onde se situa o imóvel é em alicie (até 10%), com formato regular; o terreno tem área de 346,00 m² e frente 9,25 m; solo : firme e seco.

O imóvel da Rua Pascoal Dias, nº 103, situado na zona leste da Capital, bairro Jardim Santa Adélia, CEP 03971-010. A topografia do terreno no trecho onde se situa o imóvel é plano, sendo firme e seco, com formato regular; o terreno tem área de 250,00 m² e frente 10,00 m; solo: firme e seco.

b) Para as benfeitorias: áreas construídas, divisão interna de ambientes, número de vagas de garagem, padrão construtivo, idade e estado de conservação Rua Pascoal Dias, 103, São Paulo, SP Rua Gastão de Almeida, 243, São Paulo, SP.

R – Reporte-se ao corpo do presente laudo.

2. Pede-se ao Sr. Perito descrever o entorno dos imóveis, sobretudo o tipo de ocupação predominante (residencial, comercial, misto, outros) e o padrão dos imóveis circunvizinhos, além de observar proximidades com polos valorizantes ou

desvalorizantes, descrevendo estes aspectos de forma justificada.

R – A ocupação predominante é residencial caracterizado por casas térreas e

sobrados (2 ou mais pavimentos) de padrão simples /médio. Há também imóveis comerciais típicos de bairro tais como: padaria, lojas, serviços, posto de abastecimento, igreja, escola etc.

3. Pede-se ao Sr. Perito informar o zoneamento dos imóveis avaliandos com descrição dos índices urbanísticos, os tipos de ocupação permitidas e eventuais restrições.

R – Os dois imóveis estão localizados na definida como ZEU- Zona de Estruturação da Transformação Urbana. Restrições vide anexo ao laudo.

4. Pede-se ao Sr. Perito efetuar diagnóstico de mercado para os imóveis avaliandos com informações sobre liquidez, número de ofertas de imóveis similares, prazo de absorção e potenciais compradores, observados os aspectos e diretrizes das normas ABNT NBR 14.653-1 - Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais e NBR 14.653-2 - Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

R – Trata-se de um bairro situado no leste da capital, cuja ocupação predominante é feita pela classe média baixa. Pela vistoria feita não se verificou obras estruturais em andamento que potencializam a valorização do bairro. O diagnóstico de acordo com a vistoria do bairro apresenta índice 1,00

5. Para as avaliações dos imóveis, requer-se ao Sr. Perito elaborar pesquisa de mercado com descrição detalhada da amostra com fotos, mapa de localização dos elementos amostrais em relação aos avaliandos e descrição completa dos atributos analisados com identificação completa das fontes de informação da

pesquisa nos termos definidos nas normas ABNT NBR 14553-2 e Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. 5. Pede-se ao Sr. Perito efetuar avaliação do valor de venda dos imóveis penhorados com observância dos requisitos, procedimentos e demais especificações contidas nas normas ABNT NBR 14.653-1, NBR 14.653-2 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

R – Reporte-se à pesquisa encartada no corpo do presente laudo.

6. Qual o método de avaliação adotado pelo Sr. Perito para a apuração do valor de venda dos imóveis penhorados? Pede-se justificar. O método empregado nas avaliações é o mais indicado para os imóveis em questão?

R – Resposta apresentada no corpo do presente laudo.

7. Considerada a pesquisa de mercado realizada para as avaliações, esclareça o Sr. Perito como foi realizado o tratamento dos dados da amostra.

R – No presente caso a avaliação foi feita como base no Método Comparativo Direto com emprego do tratamento por fatores. Maiores detalhes reporte-se ao corpo do presente laudo.

8. Esclareça o Sr. Perito se o tratamento de dados da pesquisa realizado nas avaliações atende aos requisitos das normas ABNT NBR 14.653-2 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

R – Sim.

9. Pede-se ao Sr. Perito informar de forma fundamentada o valor de mercado dos imóveis penhorados.

Eng. Gilberto Lobo de Campos

R – Imóvel da Rua Gastão de Almeida > R\$ 2.508,000,00 (dois milhões quinhentos e oito mil reais); Imóvel da Rua Pascoal Dias > R\$ 2.630,000,00 (dois milhões seiscentos e trinta mil reais);

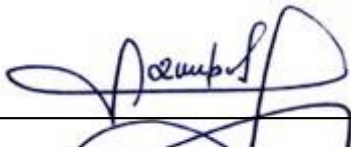
10. Pede-se ao Sr. Perito informar os graus de fundamentação e precisão para a avaliação dos imóveis penhorados nos termos da norma ABNT NBR 14.653-2.

R – GI quanto a fundamentação e GIII quanto a precisão nos termos da referida norma.

VIII - ENCERRAMENTO

Ficando a disposição para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o signatário encerra o presente Laudo de Avaliação composto por 44 folhas datilografadas no anverso, sendo este laudo assinado digitalmente pelo signatário.

São Paulo, 04 de novembro de 2.024.



Eng. Gilberto Lobo de Campos
CREA - 65.440/D

I anexo

R GASTÃO DE ALMEIRA,243 E R PASCOAL DIAS,103

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0009	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA - MRVU	0003	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU

DE = Despacho CTLU

PR = Pronunciamento CTLU

D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=176695

Legislação Municipal:

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	20

Eng. Gilberto Lobo de Campos**NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016**

Zona	Nota
ZEU	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL JOÃO MENDES - CAPITAL**

Processo nº: **1007951-53.2022.8.26.0100**

Ação: **Execução**

Autor: **Minaki Brasil e Comércio e Importação Ltda.**

Réu: **Supri Marketing Soluções p/ Impressão Digital Ltda.**

Gilberto Lobo de Campos, perito nomeado nos autos, vem, mui respeitosamente, solicitar a expedição do MLE dos honorários definitivos depositados às fls e em atendimento ao despacho de fls. manifestar sobre as impugnações apresentadas pela Assistente Técnica sobre o laudo.

Em síntese a assistente indicada apresenta as seguintes impugnações:

- Utilização do método evolutivo ao invés do comparativo que geralmente é o mais recomendado.
- Aplicação incorreta do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos em razão da ausência de aplicação Fator de Ajuste de Mercado.
- Uso de pesquisa com imóveis com benfeitorias que não é permitido pelas normas em vigor.

Com relação a aplicação do Método Evolutivo pelo signatário não há nenhuma restrição nas Normas vigentes, que proíba sua utilização. Assim sendo, em avaliações o uso desta metodologia é também recomendado pelas normas. Posto isso, mantenho o critério apresentado no laudo, com as devidas correções incluídas nesta

manifestação.

Equivocada está a assistente quando alega que a aplicação do Estudo Valores de Edificações de Imóveis foi aplicada incorretamente porque não foi considerado o Fator de Ajuste de Mercado. A avaliação foi feita em novembro de 2024, onde se verificou que nesta época as condições de mercado estavam normais não havendo nenhum vestígio dos efeitos relativos a pandemia Covid, ocorrida em 2020. Assim sendo como este fator pode ser maior ou menor que a unidade em função da conjuntura do mercado, no caso em pauta, em razão da normalidade do mercado, o signatário adotou o índice "I".

Quanto a pesquisa de terrenos utilizadas no laudo que considerou imóveis com benfeitorias que segundo as normas não devem ser consideradas, o signatário fez uma nova pesquisa de apenas terrenos sem benfeitorias na região (vide anexo) e recalculou os valores que sofreram alterações, mostrando os itens seguindo a mesma sequência apresentada no laudo.

I - VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será calculado a partir do valor do terreno acrescido das benfeitorias, ou seja:

$$V_I = (V_T + V_B) \times F_C \text{ onde}$$

V_I = Valor do imóvel

V_T = Valor do terreno

V_B = Valor da benfeitoria

F_C = Fator de comercialização (adotado I)

A - IMÓVEL DA RUA GASTÃO DE ALMEIDA

6.1) Avaliação do Terreno

O imóvel em questão possui área total em “m²”, de acordo com as informações de Lançamento do IPTU.

$$A_t = 346,00 \text{ m}^2$$

A região do imóvel avaliando, enquadra-se no Grupo I- zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal; 2ª zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio, de acordo com **“Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”**. Segundo a referida norma, o valor do terreno é calculado em função dos parâmetros definidos para o terreno padrão nesta zona, conforme demonstrativo a seguir:

Terreno Padrão (parâmetros) Frente = 10,00 m

Profundidade Mínima = 25,00 m; Profundidade Máxima = 40,00 m

$$V_T = V_U / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots (F_n - 1)]\} \times A_T, \text{ onde:}$$

V_T = Valor do terreno avaliando

V_U = Valor unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)

A_T = Área total do terreno

F₁, F₂, F₃... F_n = Fatores calculados para coeficiente testada (C_F), de profundidade (C_P), localização (C_L), etc. do elemento comparativo em relação à situação paradigma.

O valor de “V_U” foi determinado através de pesquisa na mesma região do imóvel avaliando, oriunda do livre mercado imobiliário (oferta/procura), conforme demonstrado no anexo desta manifestação.

$$V_U = R\$ 1515,44 \text{ m}^2 \text{ (rua Gastão de Almeida)}$$

A determinação dos valores dos fatores acima é calculada da seguinte maneira:

$$F_T = (10,00/9,25)^{0,20} = 1,0157; F_{To} = 1,05 \text{ (até (10,00\%)}$$

Profundidade Equivalente: $P_E = 346,00/9,25 = 37,40$; $F_P = 1,0000$ Substituindo na equação os respectivos valores, temos:

$$V_t = \{R\$ 1515,44 / [1 + (1,0157 - 1) + (1,05 - 1)]\} \times 346,00 = R\$ 492016,74$$

Com arredondamento permitido na norma:

- *Valor do Terreno = R\$ 492.017,00*

6.2) Valor das Benfeitorias

O imóvel em questão de acordo com os dados constantes nos dados cadastrais expedido pela PMSP o imóvel possui a seguinte área de benfeitorias:

- **Área Construída** **739,00 m²**

De acordo com as características construtivas descritas anteriormente, a edificação de alvenaria se enquadra no padrão equivalente ao da Classe I, Residencial; Grupo 1,2 Casa, Padrão 1.2.4 “**Padrão Médio**”, conforme os critérios estabelecidos pelo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE /SP”.

Segundo este estudo o valor do metro quadrado da benfeitoria é determinado pela seguinte fórmula:

- *Casa Padrão Médio > 1,903 a 2,355 x R_{8N}*

Valor adotado nesta avaliação:

Benfeitoria > 1,903 (termo mínimo adotado)

O valor do R_{8N} é fornecido mensalmente pelo Sinduscon, sendo o valor

divulgado para out/24, igual a R\$ 2.024,00.

6.2.1) Depreciação

O edifício apresenta idade estimada em torno de “25 anos”, segundo os dados cadastrais. A depreciação será calculada pelo método de Ross- Heidecke, que combina as considerações da idade do bem/estado de conservação.

$F_{OC} = R + K \times (I - R)$, onde

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

D = fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação

K = Coeficiente de depreciação, da tabela Ross-Heidecke

Dados:

Vida útil = 70 anos; Estado de conservação: “e”; Idade do imóvel = 25 anos

$F_{OC} = 0,20 + 0,6185 (1,00 - 0,20) = 0,6948$

Com base nos valores acima, temos:

$V_{Benf..} = R\$ 2024,00 \times 1,903 \times 0,6948 \times 739,00 \text{ m}^2 = R\$ 1.977.668,72$

Com arredondamento permitido em norma:

- **Valor das Benfeitorias (V_B) = R\$ 1.977.669,00 (out/24)**

6.3) Valor Total do Imóvel (V_I)

O valor do imóvel será determinado pela somatória dos valores das cotas relativas ao terreno e benfeitoria, ou seja:

$V_I = (V_T + V_B)$

$V_I = R\$ 492.017,00 + R\$ 1.977.669,00 = R\$ 2.469.686,00$

Com arredondamento permitido em norma:

**Valor do Imóvel (V_I) = R\$ 2.470.000,00
(out/24)**

Eng. Gilberto Lobo de Campos

B - IMÓVEL DA RUA PASCOAL DIAS, 103**6.4) Avaliação do Terreno**

O imóvel em questão possui área total de “**250,00m²**”, de acordo com as informações de Lançamento do IPTU.

$$A_t = 250,00 \text{ m}^2$$

A região do imóvel avaliando, enquadra-se no Grupo I- zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal; 2ª zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio, de acordo com “**Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011**”. Segundo a referida norma, o valor do terreno é calculado em função dos parâmetros definidos para o terreno padrão nesta zona, conforme demonstrativo a seguir:

Terreno Padrão (parâmetros) Frente = 10,00 m

Profundidade Mínima = 25,00 m; Profundidade Máxima = 40,00 m

$$V_T = V_U / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots (F_n - 1)]\} \times A_T, \text{ onde:}$$

V_T = Valor do terreno avaliando

V_U = Valor unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)

A_T = Área total do terreno

F₁, F₂, F₃... F_n = Fatores calculados para coeficiente testada (C_F), de profundidade (C_P), localização (C_L), etc. do elemento comparativo em relação à situação paradigma.

O valor de “V_U” foi determinado através de pesquisa na mesma região do imóvel avaliando, oriunda do livre mercado imobiliário (oferta/procura), conforme demonstrado no item anterior deste.

$$V_U = R\$ 1492,99 \text{ m}^2$$

A determinação dos valores dos fatores acima é calculada da

seguinte maneira:

$$F_T = (10,00/10,00)^{0,20} = 1,00; F_{To} = 1,00 \text{ (plano)}$$

$$\text{Profundidade Equivalente: } P_E = \text{área/frente} = 250,00/10,00 = 25,00;$$

$$F_P = 1,0000 \text{ Substituindo na equação os respectivos valores, temos:}$$

$$V_t = R\$ 1492,99 \times 250,00 = R\$ 373.247,50$$

- *Valor do Terreno = R\$ 373.247,00*

6.5) Valor das Benfeitorias

O imóvel em questão de acordo com os dados constantes nos dados cadastrais expedido pela PMSP o imóvel possui a seguinte área de benfeitorias:

- **Área Construída 920,00 m²**

De acordo com as características construtivas se enquadra no padrão equivalente ao de galpão “**Padrão Médio**”, conforme os critérios estabelecidos pelo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE /SP”.

Segundo este estudo o valor do metro quadrado da benfeitoria é determinado pela seguinte fórmula:

- *Galpão Padrão Médio > 1,368 a 1,871 x R₈N*

Valor adotado nesta avaliação:

$$\text{Benfeitoria} > 1,659 \text{ (termo médio adotado)}$$

O valor do R₈N é fornecido mensalmente pelo Sinduscon, sendo o último valor divulgado para out/24, igual a R\$ 2.024,00.

6.5.1) Depreciação

O edifício apresenta idade estimada em torno de “25 anos”, segundo os dados cadastrais.

A depreciação será calculada pelo método de Ross-Heidecke, que combina as considerações da idade do bem/estado de conservação.

$F_{OC} = R + K \times (I - R)$, onde

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

D = fator de adequação ao obsoletismo e estado de conservação

K = Coeficiente de depreciação, da tabela Ross-Heidecke

Dados:

Vida útil = 80 anos; Estado de conservação: “e”; Idade do imóvel = 25 anos

$$F_{OC} = 0,20 + 0,65 (1,00 - 0,20) = \mathbf{0,72}$$

Com base nos valores acima, temos:

$$V_{\text{Benf.}} = R\$ 2024,00 \times 1,659 \times 0,72 \times 920,00 \text{ m}^2 = R\$ 2.224.217,32$$

Com arredondamento permitido em norma:

- **Valor das Benfeitorias (V_B) = R\$ 2.224.217,00 (out/24)**

6.6) Valor Total do Imóvel (V_I)

O valor do imóvel será determinado pela somatória dos valores das cotas relativas ao terreno e benfeitoria, ou seja:

$$V_I = (V_T + V_B)$$

$$V_I = R\$ 373.247,00 + R\$ 2.224.217,00 = R\$ 2.597.464,00$$

Com arredondamento permitido em norma:

$$\mathbf{Valor\ do\ Imóvel\ (V_I) = R\$ 2.597.000,00\ (out/24)}$$

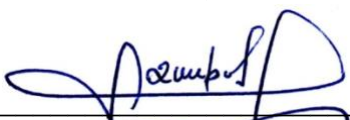
Eng. Gilberto Lobo de Campos

ENCERRAMENTO

O signatário encerra esta manifestação sobre a impugnação apresentada sobre o laudo, contendo 9 páginas, sendo esta última datada e assinada.

Nestes Termos
Pede Deferimento

São Paulo, 31 de janeiro de 2.025.



Eng. Gilberto Lobo de Campos

Anexo > **Pesquisa de mercado (contendo 12 páginas)**

Formulário do MLE preenchido

Parâmetros do imóvel avaliando

- Rua Gastão de Almeida, 243;
- Setor: 152; quadra: 138; Índice Fiscal: 1006,00/24
- Área Total = 346,00 m²; Frente Projetada = 9,25 m;
- Rua Pascoal Dias, 103;
- Setor: 152; quadra: 136; Índice Fiscal: 991,00/24

Eng. Gilberto Lobo de Campos

- Área Total = 250,00 m²; Frente Projetada = 10,00 m;

Elementos Pesquisados

Eng. Gilberto Lobo de Campos

Comparativo 1: Terreno	Topografia: Plano	Data: Out/24
Endereço: Rua Gastão de Almeida, 263		Bairro: Jardim Santa Adélia
Setor: 152	Quadra: 138	Índice Fiscal: 1006,00/24
Área: 300,00 m ²	Frente: 10,00 m	Profundidade Equiv.: 30,00 m
Área Construída: 0,00 m ²	Padrão: -x-	Idade: -x-
Fonte: R.S. Neg. Imobiliários	Tel.: 98401-2849	Informante: Sr. Rossi
Valor: R\$ 280.000 00	Natureza: oferta	Atualização: -x-

Obs.: Valor refere-se à venda de 50% do lote (5x30)

$V_T = R\$ 280.000 \times 0,90 / 150,00 = R\$ 1680,00$

Homogeneização (Fatores)

$FT = (10,0/5,0)^{0,20} = 1,1487; \quad FMF = 1,00$

$FP = (30,00/30,00)^{0,50} = 1,00; \quad FT_O = 1,00; \quad FT_r = 1,00$

$V_U = 1680,00 \times 1,1487 = 1680,00$

VU = 1929,82

Comparativo 2: terreno	Topografia: plano	Data: jan/25
Endereço: Rua Marinetti, ao lado direito do nº 114		Bairro: São Mateus)
Setor: 150	Quadra: 229	Índice Fiscal: 901,00/24
Área: 350,00 m ²	Frente: 10,00 m	Profundidade Equiv.: 35,00 m
Área Construída: -x- m ²	Padrão: -x-	Idade: -x-
Fonte: Luchesi Consultor Imobiliário	Tel.: (11)2524-8249; (11) 992956 768	
Valor: R\$ 400.000,00	Natureza: oferta	Atualização: -x-

Obs.: Código anunciante MAR 0505.

$V_T = R\$ 400.000,00 \times 0,90 / 350,00 = R\$ 1028,57$

Homogeneização (Fatores)

$FT = (10,0/10,0)^{0,25} = 1,000; \quad FMF = 1,00$

$FP = (35,00/35,00) = 1,00; \quad FT_O = 1,00; \quad FT_r = [(1006,00/901,00) = 1,1165$

$V_U = 1.028,57 \times \{1 + [1,1165-1]\} = 1.148,40$

VU = 1.148,40

Eng. Gilberto Lobo de Campos

Comparativo 3: terreno **Topografia:** plano **Data:** jan /25
Endereço: Rua Estevão Martins, 55 **Bairro:** Jardim Sapopemba (z. leste)
Setor: 154 **Quadra:** 165 **Índice Fiscal:** 855,00 / 24
Área: 250,00 m **Frente:** 10,00 m **Profundidade Equiv.:** 25,00 m
Área Construída: -x- m² **Padrão:** -x- **Idade:** -x-
Fonte: Lopes Barão Imóveis **Tel:** (11) 999 089 437; 964 215 314 **Informante:** -x-
Valor: R\$ 509.000,00 (à vista) **Natureza:** oferta **Atualização:** - x-
Obs.: Código do anunciante RE0944906

$$V T = R\$ 509.000,00 \times 0,90 / 250,00 = R\$ 1832,40$$

Homogeneização (Fatores)

$$F T = (10,0/10,0)^{0,25} = 1,00; F P = 1,00; F M F = 1,00; F T o = 1,00;$$

$$F T r = (1006,00/855,00) = 1,1766$$

$$V U = 1832,40 \times \{1 + [(1,1766 - 1)]\} = 2.156,00$$

$$V U = 2.156,00$$

Comparativo 4: terreno **Topografia:** plano **Data:** jan /25
Endereço: Rua Antônio Previato, **Bairro:** Cidade São Mateus
Setor: 150 **Quadra:** 144 **Índice Fiscal:** 1147,00 / 24
Área: 350,00 m² **Frente:** 10,00 m **Profundidade Equiv.:** 35,00
Área Construída: -x- **Padrão:** -x- **Idade:** -x-
Fonte: Amaral&Amaral Emp. Imob. **Tel:** (11) 2919-3157 **Informante:** -x-
Valor: R\$ 600.000,00 (à vista) **Natureza:** oferta **Atualização:** - x-
Obs.: Código anunciante 11903, cód. Zap 2770814018

$$V T = R\$ 600.000,00 \times 0,90 / 350,00 = R\$ 1542,86$$

Homogeneização (Fatores)

$$F T = (10,0/10)^{0,20} = 1,00; F M F = 1,00$$

$$F P = (35,00/35,00)^{0,50} = 1,00; F T o = 1,00; F T r = (1006,00/1147,00) = 0,8771$$

$$V U = 1542,86 \times \{1 + [(0,8771 - 1)]\} = 1353,24$$

$$V U = 1353,24$$

Comparativo 5: terreno **Topografia:** plano **Data:** jan /25
Endereço: Rua Felipe Marinetti, 224 **Bairro:** São Mateus
Setor: 150 **Quadra:** 229 **Índice Fiscal:** 901,00 / 24
Área: 310,00 m² **Frente:** 10,00 m **Profundidade Equiv:** 31,00
Área Construída: -x- **Padrão:** -x- **Idade:** -x-
Fonte: Amaral&Amaral Empr. Imobiliários **Tel:** (11) 2919-3157 **Informante:** -x-
Valor: R\$ 450.000,00 (à vista) **Natureza:** oferta **Atualização:** - x-
Obs.: Código anunciante 10904; zap 2770813420

$$V_T = R\$ 450.000,00 \times 0,90 / 310,00 = R\$ 1.306,45$$

Homogeneização (Fatores)

$$F_T = (10,0/10,0)^{0,20} = 1,00; \text{ FMF} = 1,00$$

$$F_P = (31,00/31,10)^{0,50} = 1,00; \text{ F}_{T0} = 1,00; \text{ F}_{Tr} = (1006,00/901,00) = 1,1165$$

$$V_U = 1306,45 \times \{1 + [(1,1165-1)]\} = 1458,65$$

$$V_U = 1.458,65$$

Comparativo 6: galpão **Topografia:** plano **Data:** jan /25
Endereço: Av. Tem. Lauro Sodré, 647 **Bairro:** Jardim Santa Adélia
Setor: 153 **Quadra:** 077 **Índice Fiscal:** 909,00 / 24
Área: 739,00 m² **Frente:** 25,00 m **Profundidade Equiv:** 29,56
Área Construída: -x- **Padrão:** -x- **Idade:** -x-
Fonte: Nuclear Imobiliária **Tel:** (11) 2015-2000 **Informante:** -x-
Valor: R\$ 1.250.000,00 (à vista) **Natureza:** oferta **Atualização:** - x-
Obs.: Código anunciante 5089; zap 26477609660

$$V_T = R\$ 1.250.000,00 \times 0,90 / 739,00 = R\$ 1522,33$$

Homogeneização (Fatores)

$$F_T = (10,0/20,0)^{0,20} = 0,8706; \text{ FMF} = 1,00$$

$$F_P = 1,000; \text{ F}_{T0} = 1,00; \text{ F}_{Tr} = (1006,00/909,00) = 1,1067$$

$$V_U = 1.522,33 \times \{1 + [(0,8706-1) + (1,1067-1)]\} = 1487,77$$

$$V_U = 1.487,77$$

Comparativo 7: terreno **Topografia:** plano **Data:** jan /25
Endereço: Rua Dr. José Cioffi, 89 **Bairro:** Cidade São Mateus
Setor: 150 **Quadra:** 181 **Índice Fiscal:** 960,00 / 24
Área: 330,00 m² **Frente:** 10,00 m **Profundidade Equiv:** 33,00
Área Construída: -x- **Padrão:** -x- **Idade:** -x-
Fonte: Escricon Imóveis **Tel:** 2018-8020 **Informante:** -x-
Valor: R\$ 600.000,00 (à vista) **Natureza:** oferta **Atualização:** - x-
Obs.: Código anunciante 1695; zap 2737404313

$$VT = R\$ 600.000,00 \times 0,90 / 330,00 = R\$ 1.636,36$$

Homogeneização (Fatores)

$$FT = (10,0/10,0)^{0,20} = 1,00; FMF = 1,00$$

$$FP = (33,00/33,00)^{0,50} = 1,00; FTo = 1,00; FTr = (1006,00/960,00) = 1,0479$$

$$VU = 1636,36 \times \{1 + [(1,0479 - 1)]\} = 1.714,74$$

$$VU = 1.714,74$$

Saneamento Amostral

	LOCAL	Valor UNIT.
1	Rua Gastão de Almeida, 289	R\$ 1929,82
2	Rua Felipe Marinetti, LD 114	R\$ 1148,40
3	Rua Estevão Martins, 55	R\$ 2156,00
4	Rua Antônio Previato,	R\$ 1353,24
5	Rua Felipe Marinetti, 224	R\$ 1458,65
6	Av. Tem. Lauro Sodré, 647	R\$ 1487,77
7	Rua Dr. José Cioffi, 89	R\$ 1714,74

S

Somatório $\Sigma 11248,65$

Média Aritmética = R\$ 1.606,95 Desvio Padrão "s" = 348,37

Cálculo da Média Saneada

O saneamento amostral será feito verificando se os elementos da amostra estão dentro do intervalo definido pela média aritmética $\pm 30\%$. O critério tem como objetivo dentro dos cálculos estatísticos a eliminação de elementos integrantes da amostragem com desvios acentuados em relação à média

Limite Inferior: $1606,95 - 30\% = 1124,86$

Limite Superior: $1606,95 + 30\% = 2089,03$

O elemento nº 3 é discrepante na amostra Retirando-se o elemento discrepante e recalculando a média e os novos limites, verifica-se se há novos elementos discrepantes ou se aqueles retirados podem ser considerados no novo intervalo. Este processo é repetido quantas vezes for necessário até que não haja mais elementos discrepantes. Assim, temos:

Média Saneada (6) = R\$ 1515,44

Desvio "s" = 274,39; Cv = 18,11%

Elemento descartado da amostra nº 3.

Intervalo de Confiança

Como estamos trabalhando com amostra extraída do mercado, a média aritmética é relativa a amostra e não ao mercado. Diante do exposto, existe uma variação em torno do valor obtido sendo necessário estabelecer um intervalo de confiança definido pela seguinte expressão:

$\mu = x_a \pm$ erro da amostra, onde:

μ = média do mercado e x_A = média da amostra

A Norma Brasileira denomina intervalo de Campo de Arbítrio, cuja fórmula que mostra

os extremos do intervalo de confiança são apresentados a seguir:

$\mu = \bar{x} \pm t_p \cdot s / (n)^{0,5}$, onde: $\bar{x}$ = média saneada da amostra; s = desvio padrão;

n = elementos da amostra; $t_p = 1,48$ (tabela da distribuição t de student)

$$\mu = 1515,44 \pm 165,79 \text{ (jan/25)}$$

Para Imóvel da Rua Pascoal Dias

Fazendo o mesmo procedimento trocando-se o índice fiscal, temos;

$$\mu = 1492,99 \pm 164,04 \text{ (jan/25)}$$