FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

L A U D O

C A P Í T U L O I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico aos autos da *Ação de Execução* requerida por **ARICANDUVA S/A** contra **ADALBERTO BIRCAK E OUTROS**.

Vem como objeto da prova pericial a avaliação do imóvel identificado nos autos como situado na Rua Dr. Honorato de Moura, nº 62, Vila São Vicente, nesta Capital.

Nomeado Jurisperito no feito pelo R. Comando de fls. 208, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malicia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue :

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

CAPÍTULO II

VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel, quando então buscou observar seu dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria.

Ressalta o Jurisperito que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Rua Dr. Honorato de Moura, nº 62, Vila São Vicente, zona urbana da Capital, tudo conforme configurado na reprodução parcial da foto aérea a seguir apresentada :



AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

250

II.1.2 - DESCRIÇÃO

O imóvel vem constituído por um lote de terreno onde se encontra erigida uma edificação com características residenciais, abrangendo uma área de 221,00 m², sendo que o lote, de centro de quadra e aparentemente seco e firme, possui uma área de 387,00 m² e entesta por 12,40 m para a via pública.

Vide em **ANEXO 01** o Memorial Descritivo de Vistoria e a Certidão de Dados Cadastrais do imóvel avaliando.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

251

II.1.3 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 : Eis o imóvel avaliando.

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

252



FOTO 02 : Vista da via pública para a qual entesta o imóvel avaliando.



FOTO 03 : Vista da garagem em simples cobertura.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)







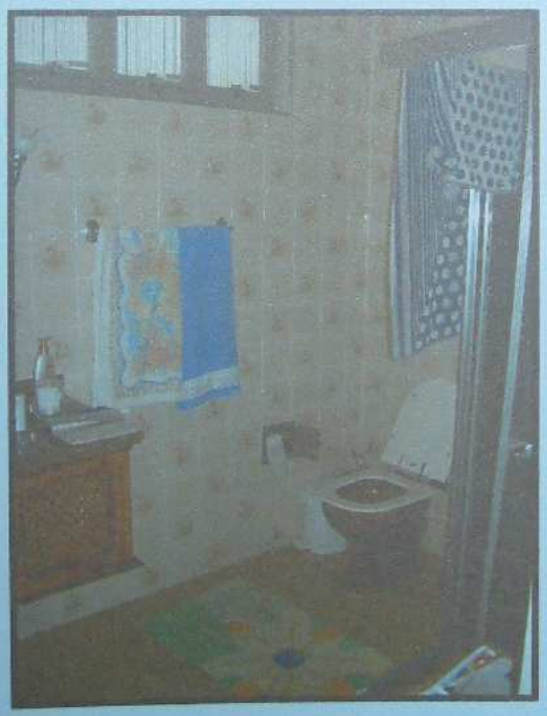
FOTOS 04/06 : Vistas da edificação.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

254







FOTOS 07/09 : Vistas da edificação.

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)







FOTOS 10/12 : Vistas da edificação.

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)



FOTO 13 : Vista da edificação.

De acordo com os ditames preconizados pelo estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP"** (**ANEXO 02**), a construção caracteriza-se como "CASA PADRÃO MÉDIO", termo mínimo, com idade aparente estimada em 40 (quarenta) anos e necessitando de reparos simples.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

254

CAPÍTULO III

III.1 - APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1.1 - METODOLOGIA

Para a apuração do justo e correto valor de mercado do imóvel avaliando, o Jurisperito se louvará nas novas normas ABNT aplicáveis à matéria, quais sejam, a **NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 1; CONCEITOS GERAIS, NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2; IMÓVEIS URBANOS e NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3; IMÓVEIS RURAIS**, bem como da também nova **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2005**, juntada no **ANEXO 03** do presente Laudo Oficial.

Já a avaliação das benfeitorias será conduzida, como já apontado em tópico II.3 do presente Laudo Oficial, pelos ditames preconizados no estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP" (ANEXO 02)**, aliado aos informes coletados junto a profissionais atuantes no mercado imobiliário de construção civil local.

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

258

III.1.2 - O TERRENO

III.1.2.1 - VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, que reflita a realidade imobiliária da região de situação do imóvel avaliando, o signatário se louvará no MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde foram analisados dados de 29 (vinte e nove) elementos (**ANEXO 04**).

Todo o rol pesquisado foi homogeneizado conforme os ditames preconizados pela normalização técnica vigente, com o fito de se apurar :

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

• **FATOR FONTE** : Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural. A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso) :

Ref.	Valor total	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU Corrigido
1,00	450.000,00	oferta	0,90	-45.000,00	-0,10	1.164,04
2,00	250.000,00	oferta	0,90	-25.000,00	-0,10	1.013,85
3,00	270.000,00	oferta	0,90	-27.000,00	-0,10	1.441,23
4,00	265.000,00	oferta	0,90	-26.500,00	-0,10	1.673,37
5,00	450.000,00	oferta	0,90	-45.000,00	-0,10	2.523,79
6,00	360.000,00	oferta	0,90	-36.000,00	-0,10	646,36
7,00	380.000,00	oferta	0,90	-38.000,00	-0,10	1.023,29
8,00	350.000,00	oferta	0,90	-35.000,00	-0,10	1.966,55
9,00	600.000,00	oferta	0,90	-60.000,00	-0,10	2.535,72
10,00	160.000,00	oferta	0,90	-16.000,00	-0,10	1.152,00
11,00	270.000,00	oferta	0,90	-27.000,00	-0,10	822,21
12,00	380.000,00	oferta	0,90	-38.000,00	-0,10	1.966,47
13,00	450.000,00	oferta	0,90	-45.000,00	-0,10	2.312,26
14,00	530.000,00	oferta	0,90	-53.000,00	-0,10	1.123,97
15,00	320.000,00	oferta	0,90	-32.000,00	-0,10	1.805,79
16,00	330.000,00	oferta	0,90	-33.000,00	-0,10	1.013,18
17,00	420.000,00	oferta	0,90	-42.000,00	-0,10	2.411,61
18,00	170.000,00	oferta	0,90	-17.000,00	-0,10	956,25
19,00	170.000,00	oferta	0,90	-17.000,00	-0,10	956,25
20,00	250.000,00	oferta	0,90	-25.000,00	-0,10	785,30
21,00	1.000.000,00	oferta	0,90	-100.000,00	-0,10	957,45
22,00	1.000.000,00	oferta	0,90	-100.000,00	-0,10	957,45
23,00	650.000,00	oferta	0,90	-65.000,00	-0,10	1.296,77
24,00	390.000,00	oferta	0,90	-39.000,00	-0,10	1.734,53
25,00	140.000,00	oferta	0,90	-14.000,00	-0,10	692,31
26,00	500.000,00	oferta	0,90	-50.000,00	-0,10	812,94
27,00	240.000,00	oferta	0,90	-24.000,00	-0,10	1.490,83
28,00	750.000,00	oferta	0,90	-75.000,00	-0,10	1.849,71
29,00	300.000,00	oferta	0,90	-30.000,00	-0,10	740,16

• **PROFUNDIDADE – 25/40** : Calculado segundo recomendação de norma, admitido para o local como profundidades limites eficientes os seguintes valores = 25,00 m e 40,00 m;

Expoente Fp = 0,5				
Profundidade				
Profundidade comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
24,50	0,99	11,70	0,01	1.175,74
20,00	0,89	107,03	0,11	1.120,88
25,00	1,00	0,00	0,00	1.441,23
25,00	1,00	0,00	0,00	1.673,37
25,00	1,00	0,00	0,00	2.523,79
23,00	0,96	26,39	0,04	672,75
25,00	1,00	0,00	0,00	1.023,29
19,00	0,87	252,15	0,13	2.218,70
31,00	1,00	0,00	0,00	2.535,72
25,00	1,00	0,00	0,00	1.152,00
50,00	0,98	17,36	0,02	839,57
25,00	1,00	0,00	0,00	1.966,47
25,00	1,00	0,00	0,00	2.312,26
36,00	1,00	0,00	0,00	1.123,97
25,00	1,00	0,00	0,00	1.805,79
25,00	1,00	0,00	0,00	1.013,18
25,00	1,00	0,00	0,00	2.411,61
20,00	0,89	100,95	0,11	1.057,20
20,00	0,89	100,95	0,11	1.057,20
23,75	0,97	19,88	0,03	805,19
47,00	0,99	11,05	0,01	968,49
47,00	0,99	11,05	0,01	968,49
35,00	1,00	0,00	0,00	1.296,77
24,00	0,98	35,04	0,02	1.769,58
26,00	1,00	0,00	0,00	692,31
35,00	1,00	0,00	0,00	812,94
24,00	0,98	30,12	0,02	1.520,95
70,00	0,90	193,48	0,10	2.043,19
26,00	1,00	0,00	0,00	740,16

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

• **TESTADA** : Calculado segundo recomendação de norma, admitido para o local 10,00 m como testada de referência, limitada a um mínimo de 5,00 m e máximo de 20,00 m, a saber :

Expoente de Ff = 0,2				
Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
11,50	1,03	-33,00	-0,03	1.131,05
10,00	1,00	0,00	0,00	1.013,85
5,00	0,87	186,57	0,13	1.627,79
5,00	0,87	216,62	0,13	1.889,99
5,00	0,87	326,70	0,13	2.850,50
20,00	1,15	-96,11	-0,15	550,24
10,00	1,00	0,00	0,00	1.023,29
6,00	0,90	190,99	0,10	2.157,54
5,00	0,87	328,25	0,13	2.863,97
5,00	0,87	149,13	0,13	1.301,13
4,00	0,87	106,43	0,13	928,64
5,00	0,87	254,56	0,13	2.221,03
5,00	0,87	299,32	0,13	2.611,58
10,00	1,00	0,00	0,00	1.123,97
5,00	0,87	233,76	0,13	2.039,55
10,00	1,00	0,00	0,00	1.013,18
5,00	0,87	312,18	0,13	2.723,79
8,00	0,96	41,74	0,04	997,99
8,00	0,96	41,74	0,04	997,99
8,00	0,96	34,28	0,04	819,58
20,00	1,15	-142,37	-0,15	815,08
20,00	1,15	-142,37	-0,15	815,08
8,00	0,96	56,60	0,04	1.353,37
5,00	0,87	224,53	0,13	1.959,07
7,00	0,93	47,67	0,07	739,97
8,00	0,96	35,48	0,04	848,43
5,00	0,87	192,99	0,13	1.683,81
5,00	0,87	239,44	0,13	2.089,15
10,00	1,00	0,00	0,00	740,16

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

2602

• **LOCAL** : A transposição de valores baseada nos índices fixados pela Municipalidade gerou seguinte tabela homogeneizante :

Indice Avaliando = 273				
Localização				
IF comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
270,00	1,01	12,93	0,01	1.176,98
280,00	0,98	-25,35	-0,03	988,50
267,00	1,02	32,39	0,02	1.473,61
267,00	1,02	37,60	0,02	1.710,98
279,00	0,98	-54,28	-0,02	2.469,52
264,00	1,03	22,03	0,03	668,39
263,00	1,04	38,91	0,04	1.062,20
263,00	1,04	74,77	0,04	2.041,32
251,00	1,09	222,25	0,09	2.757,98
271,00	1,01	8,50	0,01	1.160,50
282,00	0,97	-26,24	-0,03	795,97
282,00	0,97	-62,76	-0,03	1.903,71
262,00	1,04	97,08	0,04	2.409,33
359,00	0,76	-269,25	-0,24	854,72
329,00	0,83	-307,37	-0,17	1.498,42
313,00	0,87	-129,48	-0,13	883,70
288,00	0,95	-125,60	-0,05	2.286,00
294,00	0,93	-68,30	-0,07	887,95
294,00	0,93	-68,30	-0,07	887,95
261,00	1,05	36,11	0,05	821,41
320,00	0,85	-140,63	-0,15	816,82
320,00	0,85	-140,63	-0,15	816,82
308,00	0,89	-147,36	-0,11	1.149,41
333,00	0,82	-312,53	-0,18	1.422,00
330,00	0,83	-119,58	-0,17	572,73
330,00	0,83	-140,42	-0,17	672,53
299,00	0,91	-129,64	-0,09	1.361,19
333,00	0,82	-333,28	-0,18	1.516,43
302,00	0,90	-71,07	-0,10	669,08

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

• **ATUALIZAÇÃO** : Todos os elementos são válidos para o mês de Março de 2.011;

• **CONSTRUÇÕES** : Os elementos com algum tipo de construção, sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente tão somente valor de terreno-nu;

O grande diferencial da nova norma é que vem como necessário proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar um que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas :

Comb 1	Fo	Ff		
Comb 2	Fo	Fp		
Comb 3	Fo	Floc		
Comb 4	Fo	Ff	Fp	
Comb 5	Fo	Ff	Floc	
Comb 6	Fo	Fp	Floc	
Comb 7	Fo	Ff	Fp	Floc

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir :

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

• **ATUALIZAÇÃO** : Todos os elementos são válidos para o mês de Março de 2.011;

• **CONSTRUÇÕES** : Os elementos com algum tipo de construção, sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente tão somente valor de terreno-nu;

O grande diferencial da nova norma é que vem como necessário proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar um que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas :

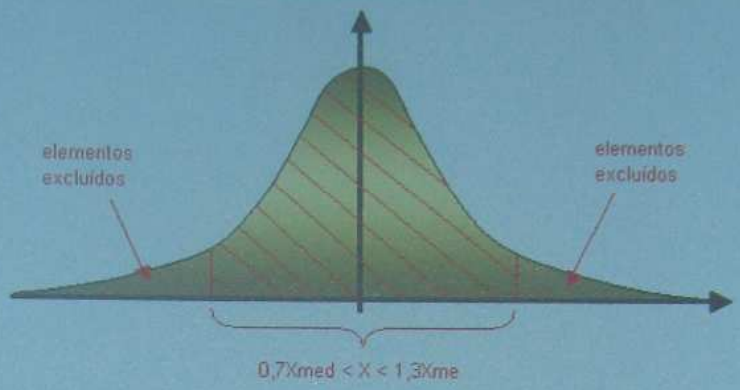
Comb 1	Fo	Ff		
Comb 2	Fo	Fp		
Comb 3	Fo	Floc		
Comb 4	Fo	Ff	Fp	
Comb 5	Fo	Ff	Floc	
Comb 6	Fo	Fp	Floc	
Comb 7	Fo	Ff	Fp	Floc

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir :

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

CRITÉRIO DE CHAUVENET



s/n	Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3	Comb 4	Comb 5	Comb 6	Comb 7
s	1,00	1.164,04	1.131,05	1.175,74	1.176,98	1.142,75	1.143,98	1.188,68	1.155,68
s	2,00	1.013,85	1.013,85	1.120,88	988,50	1.120,88	988,50	1.095,54	1.095,54
n	3,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	4,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	5,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	6,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	7,00	1.023,29	1.023,29	1.023,29	1.062,20	1.023,29	1.062,20	1.062,20	1.062,20
n	8,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	9,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	10,00	1.152,00	1.301,13	1.152,00	1.160,50	1.301,13	1.309,63	1.160,50	1.309,63
s	11,00	822,21	928,64	839,57	795,97	946,00	902,40	813,33	919,76
n	12,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	13,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	14,00	1.123,97	1.123,97	1.123,97	854,72	1.123,97	854,72	854,72	854,72
n	15,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	16,00	1.013,18	1.013,18	1.013,18	883,70	1.013,18	883,70	883,70	883,70
n	17,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	18,00	956,25	997,99	1.057,20	887,95	1.098,94	929,68	988,90	1.030,64
s	19,00	956,25	997,99	1.057,20	887,95	1.098,94	929,68	988,90	1.030,64
s	20,00	785,30	819,58	805,19	821,41	839,46	855,68	841,29	875,57
s	21,00	957,45	815,08	968,49	816,82	826,12	674,45	827,87	685,50
s	22,00	957,45	815,08	968,49	816,82	826,12	674,45	827,87	685,50
n	23,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	24,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	25,00	692,31	739,97	692,31	572,73	739,97	620,39	572,73	620,39
s	26,00	812,94	848,43	812,94	672,53	848,43	708,01	672,53	708,01
n	27,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	28,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	29,00	740,16	740,16	740,16	669,08	740,16	669,08	669,08	669,08
	média	**944,71**	**953,96**	**970,04**	**871,19**	**979,29**	**880,44**	**896,52**	**905,77**
	desvio	**147,06**	**159,57**	**155,98**	**171,52**	**169,49**	**194,91**	**182,68**	**206,16**
	CV	**16%**	**17%**	**16%**	**20%**	**17%**	**22%**	**20%**	**23%**
	Linferior	**661,30**	**667,77**	**679,03**	**609,83**	**685,50**	**616,31**	**627,57**	**634,04**
	Lsuperior	**1.228,12**	**1.240,15**	**1.261,06**	**1.132,55**	**1.273,08**	**1.144,57**	**1.165,48**	**1.177,50**

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o Jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a de número 01, qual seja :

COMBINAÇÃO N° 02 = Fo + Ff

Onde :

Fo = Fator oferta;

Ff = Fator frente.

Tal combinação fornece um valor unitário básico de **R$ 944,71/m² (NOVECENTOS E QUARENTA E QUATRO REAIS E SETENTA E HUM CENTAVOS POR METRO QUADRADO).**

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

III.1.2.1.1 – GRAU DE PRECISÃO

A nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média.

O intervalo de confiança é obtido por meio da seguinte formulação :

$$\bar{X} - \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}}$$

O valor de t_p, para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, cuja densidade segue representada :

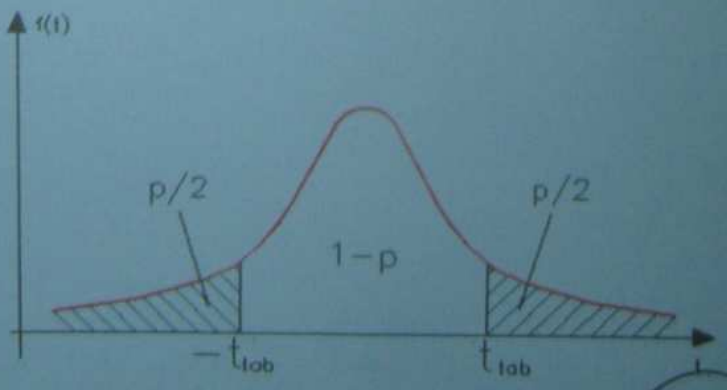


Fig.- Distribuição t-Student.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

III.1.2.1.1 – GRAU DE PRECISÃO

A nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média.

O intervalo de confiança é obtido por meio da seguinte formulação :

$$\bar{X} - \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}}$$

O valor de t_p, para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, cuja densidade segue representada :

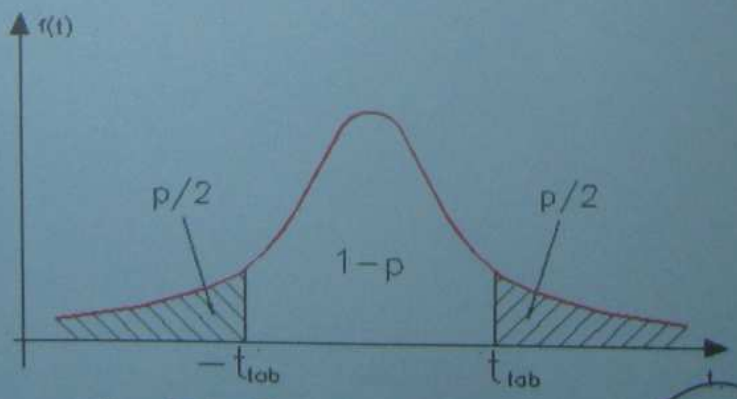


Fig.- Distribuição t-Student.

Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir :

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	953,96
Desvio-Padrão	159,57
Erro-Padrão	57,36
IC(significância=20%)	896,5967 < VUmed < 1011,321
Amplitude do IC	12%
Grau III de Precisão	

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

III.1.2.1.2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Tem-se então a tabela do **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** alcançado pelos fatores individuais :

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653
O fator Fo atingiu grau III O fator Ff atingiu grau II O conjunto de fatores atingiu grau II

267

Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir :

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	953,96
Desvio-Padrão	159,57
Erro-Padrão	57,36
IC(significância=20%)	896,5967 < VUmed < 1011,321
Amplitude do IC	12%
Grau III de Precisão	

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

III.1.2.1.2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Tem-se então a tabela do **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** alcançado pelos fatores individuais :

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653
O fator Fo atingiu grau III O fator Ff atingiu grau II O conjunto de fatores atingiu grau II

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	1.164,04	1.131,05	0,97
2	1.013,85	1.013,85	1,00
3	-	-	-
4	-	-	-
5	-	-	-
6	-	-	-
7	1.023,29	1.023,29	1,00
8	-	-	-
9	-	-	-
10	1.152,00	1.301,13	1,13
11	822,21	928,64	1,13
12	-	-	-
13	-	-	-
14	1.123,97	1.123,97	1,00
15	-	-	-
16	1.013,18	1.013,18	1,00
17	-	-	-
18	956,25	997,99	1,04
19	956,25	997,99	1,04
20	785,30	819,58	1,04
21	957,45	815,08	0,85
22	957,45	815,08	0,85
23	-	-	-
24	-	-	-
25	692,31	739,97	1,07
26	812,94	848,43	1,04
27	-	-	-
28	-	-	-
29	740,16	740,16	1,00

Onde :

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb 01 = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global.

De todo o exposto, apresenta o signatário a seguir o valor unitário do lote padrão, por fundamentado tecnicamente :

Vu = R$ 944,71/m²

NOVECENTOS E QUARENTA E QUATRO REAIS E SETENTA E HUM CENTAVOS POR METRO QUADRADO

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

209

III.1.2.2 - VALOR DO TERRENO

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	387	
VU Homogeneizado	953,9586182	
Topografia	terreno plano	
Consistência	seco	
Localização	meio de quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
12,4	1,04396115	41,93711771
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
31,20967742	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Paradigma	Fator	Diferença
plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Paradigma	Fator	Diferença
2ª zona	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Paradigma	Fator	Diferença
meio de quadra	1	0
VU CORRIGIDO	**995,90**	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	**385.411,65**	

Arredondando, tem-se :

VT = R$ 385.412,00

TREZENTOS E OITENTA E CINCO MIL QUATROCENTOS E DOZE REAIS

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

III.1.2.2 - VALOR DO TERRENO

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	387	
VU Homogeneizado	953,9586182	
Topografia	terreno plano	
Consistência	seco	
Localização	meio de quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
12,4	1,04396115	41,93711771
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
31,20967742	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Paradigma	Fator	Diferença
plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Paradigma	Fator	Diferença
2ª zona	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Paradigma	Fator	Diferença
meio de quadra	1	0
VU CORRIGIDO	**995,90**	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	**385.411,65**	

Arredondando, tem-se :

VT = R$ 385.412,00

TREZENTOS E OITENTA E CINCO MIL QUATROCENTOS E DOZE REAIS

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

III.1.3 – VALOR DAS BENFEITORIAS

Para a avaliação das benfeitorias, como já observado em tópico II.3 do presente Laudo Oficial, o Jurisperito se aterá nos ditames preconizados pelo estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP" (**ANEXO 02**), caracterizando as construções como "CASA PADRÃO MÉDIO", termo mínimo, com idade aparente estimada em 40 (quarenta) anos e necessitando de reparos simples.

Tem-se então a seguinte expressão apuradora :

$$VB = SC \times 1{,}212 \times R8N \times [R + K \times (1 - R)]$$

Onde :

VB = Valor das benfeitorias = ?

Sc = Área edificada = 221,00 m²;

R8N = Valor unitário de edificações – R8N – publicado pela revista "A Construção São Paulo", e estimado para Março/2011 = R$ 910,00/m²;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão expresso em decimal, obtido na Tabela 01 do estudo juntado em **ANEXO 02** = 0,20;

K = Coeficiente de Ross/Heideck encontrado na Tabela 02 do estudo juntado em **ANEXO 02** = 0,4525.

Logo :

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

$VB = 221{,}00\ m^2 \times 1{,}212 \times R\$\ 910{,}00/m^2 \times [0{,}20 + 0{,}4525 \times (1 - 0{,}20)]$

VB = R$ 136.985,00

CENTO E TRINTA E SEIS MIL NOVECENTOS E OITENTA E CINCO REAIS

III.1.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Será dado pela somatória do valor do lote com o das benfeitorias, a saber :

VI = R$ 385.412,00 + R$ 136.985,00

VI = R$ 522.397,00

QUINHENTOS E VINTE E DOIS MIL TREZENTOS E NOVENTA E SETE REAIS

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

$VB = 221{,}00\ m^2 \times 1{,}212 \times R\$\ 910{,}00/m^2 \times [0{,}20 + 0{,}4525 \times (1 - 0{,}20)]$

VB = R$ 136.985,00

CENTO E TRINTA E SEIS MIL NOVECENTOS E OITENTA E CINCO REAIS

III.1.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Será dado pela somatória do valor do lote com o das benfeitorias, a saber :

VI = R$ 385.412,00 + R$ 136.985,00

VI = R$ 522.397,00

QUINHENTOS E VINTE E DOIS MIL TREZENTOS E NOVENTA E SETE REAIS

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo Oficial em 27 (vinte e sete) folhas impressas e enumeradas de um só lado, além de **04 ANEXOS**, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas

São Paulo, 23 de Março de 2.011

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ARICANDUVA S/A x Adalberto Bircak e Outros;
Atualização laudo avaliação imóvel fls. 265/292;
Processo n. 0758632-40.1998.8.26.0004, 2ª Vara Cível F.R. Lapa Comarca Capital.

Correção monetária

Valores atualizados até 01/04/2026 utilizando TJ/SP: Tabela Prática Oficial - Lei nº 14.905/2024 - Cálculos Cíveis em geral

LAUDO AVALIAÇÃO IMOVEL - FLS. 265/292			
Valor Orig.	valor em 23/03/2011		522.397,00
Corr. Mon.	de 23/03/2011 a 01/04/2026	R$ 522.397,00 : 44.834327 x 103.49335	1.205.875,48

Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores sem atualização	R$ 522.397,00		
Valores atualizados	1.205.875,48	0,00	1.205.875,48
Total	1.205.875,48	0,00	1.205.875,48