

Maria Angélica André Carbonieri
Eng^a Civil – CREA 0601610510

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

AUTOS Nº 0000418-38.2002.8.26.0140

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI, engenheira, perita judicial nomeada na ação requerida por **JOSE CHAMMAS CASSAR FILHO** contra **OFICINA DE COSTURA TONAKI SC LTDA e outros**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem apresentar suas conclusões expressas no seguinte laudo, pelo qual chegou ao valor de **R\$ 1.050.000,00 (Um milhão e cinquenta mil reais)**, para o imóvel objeto da matrícula 4021 CRI de Chavantes SP.

Chavantes, 02 de junho de 2023.

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI
Eng^a Civil / CREA 0601610510

1 SOLICITANTE

JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DE CHAVANTES

2 REQUERENTE

JOSE CHAMMAS CASSAR FILHO

3 REQUERIDO

OFICINA DE COSTURA TONAKI SC LTDA e outros

4 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando localiza-se nas esquinas das Av. Olegário Bueno com a Rua Alcides Godoi e com a Alameda T, neste município e Comarca de Chavantes/SP.

4.1 Tipo de Uso

O imóvel avaliando não encontra-se sendo utilizado.

5 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Avaliar para fins judiciais o imóvel.

6 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

7.1 Período da vistoria

A vistoria foi realizada no dia 26/04/2023 às 14:30 hs, quando foram colhidas as fotos e demais informações que compõem este laudo de avaliação.

7.2 Caracterização da Região

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

7.3 Caracterização do Terreno

O terreno possui topografia plana, objeto da matrícula nº 4021 do CRI de Chavantes SP. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente as posturas municipais. O terreno do imóvel avaliando possui área de 3.600,00 m².

7.4 Caracterização das Edificações e/ou benfeitorias

O imóvel avaliando não possui benfeitorias a serem avaliadas.

8 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADOS

8.1 Terreno

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

8.2 Benfeitorias

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

O valor da benfeitoria será calculado através da seguinte fórmula:

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

Onde,

V_B = Valor da Benfeitoria

A_B = Correspondente à Área Construída

V_U = Valor Básico Unitário (m^2)

R = Razão de Depreciação

n = Idade Aparente

8.3 Valor do Imóvel

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

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde,

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor da Benfeitoria

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 Valor unitário adotado

Optou-se por adotar o valor de tendência superior estimado pelo modelo estatístico, pois se entendeu que há outras variáveis relevantes na formação do valor, que ainda não estejam contempladas, como estar localizada em região comercial. Assim, o valor unitário arbitrado para a avaliação será de R\$ 293,67 m^2 .

9.2 Determinação do valor do terreno

Conforme metodologia apresentada no **item 8** do **LAUDO** e memória de cálculo apresentada no **Anexo III**, o valor do terreno resulta em R\$ 1.057.212,00.

9.3 Determinação do valor da benfeitoria

O imóvel avaliando não possui benfeitorias a serem avaliadas.

9.4 Data de referência

junho/2023.

9.5 Valor do imóvel

$$V_i = V_T = \text{R\$ } 1.057.212,00$$

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

$$V_i = \text{R\$ } 1.050.000,00$$

10 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Autora: Maria Angélica André Carbonieri

Engenheira Civil CREA: 0601610510

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI

Responsável Técnica

11 LOCAL E DATA DO LAUDO

Encerrou-se o presente **LAUDO** de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da **ABNT NBR 14653** sendo composto por 05 (cinco) páginas, sendo a última datada e assinada digitalmente, e mais 3 anexos.

Chavantes, 02 de junho de 2023.

ANEXO I – SITUAÇÃO



ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 01: Frente para a Av Olegário Machado.



Foto 02: Rua Alcides Godoi.

Maria Angélica André Carbonieri
Eng^a Civil – CREA 0601610510



Foto 03: Alameda T.

ANEXO III – ELEMENTOS DA PESQUISA/MEMÓRIA DE CÁLCULO

Amostra nº. 01 Local: Rua Zico Leite, Vila das Flores
Terreno com 304,00 m². Valor da Oferta: R\$ 120.000,00
Ofertante/Informante: Proprietário (14) 3342-3073

Amostra nº. 02 Local: Rua Pref. José Cezário de Campos, Vila das Flores
Terreno com 236,00 m². Valor da Oferta: R\$ 75.000,00
Ofertante/Informante: Proprietário (14) 99688-4321

Amostra nº. 03 Local: Rua Pref. José Cezário de Campos, Vila das Flores
Terreno com 294,00 m². Valor da Oferta: R\$ 100.000,00
Ofertante/Informante: Proprietário (14) 99840-6499

Amostra nº. 04 Local: Rua Nelson Sabatine, Vila das Flores
Terreno com 220,00 m². Valor da Oferta: R\$ 60.000,00
Ofertante/Informante: Imobiliária Fakhoury (14) 3342-1524

Amostra nº. 05 Local: Rua Sebastião Garbo, Vila das Flores
Terreno com 220,00 m². Valor da Oferta: R\$ 65.000,00
Ofertante/Informante: Imobiliária Fakhoury (14) 3342-1524

Eng. Maria Angélica A. Carbonieri

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: 0000418-38.2002

Tipo: Laudo completo

Solicitante: Vara Unica Chavantes SP

Lograd.: Av Olegário Bueno

Nº: sn

Complemento:

Bairro: Chavantes Novo

Cidade: Chavantes

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(m2) | V.Unt.(R\$/m2) | F1 | F2 | V.Hom.(R\$/m2) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|----------------|
| 1 | 120.000,00 | 304,00 | 394,74 | 0,90 | 0,90 | 319,74 |
| 2 | 75.000,00 | 236,00 | 317,80 | 0,90 | 1,00 | 286,02 |
| 3 | 100.000,00 | 294,00 | 340,14 | 0,90 | 0,90 | 275,51 |
| 4 | 60.000,00 | 220,00 | 272,73 | 0,90 | 1,15 | 282,27 |
| 5 | 65.000,00 | 220,00 | 295,45 | 0,90 | 1,15 | 305,80 |

F1: Oferta

F2: Localização

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

| | |
|--|------------|
| Número de amostras (Ud): | 5 |
| Grau de liberdade (Ud): | 4 |
| Menor valor homogeneizado (R\$/m2): | 275,51 |
| Maior valor homogeneizado (R\$/m2): | 319,74 |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2): | 1.469,33 |
| Amplitude total (R\$/m2): | 44,23 |
| Número de intervalos de classe (Ud): | 4 |
| Amplitude de classe (R\$/m2): | 11,06 |
| Média aritmética (R\$/m2): | 293,87 |
| Mediana (R\$/m2): | 286,02 |
| Desvio médio (R\$/m2): | 15,119770 |
| Desvio padrão (R\$/m2): | 18,334116 |
| Variância (R\$/m2) ^ 2: | 336,139793 |

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

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0012

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4111

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 6,24

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 281,30$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 293,87$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 306,44$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 4,28$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 4,28$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 249,79$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 293,87$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 337,95$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 3.600,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 293,67$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 1.057.212,00$$

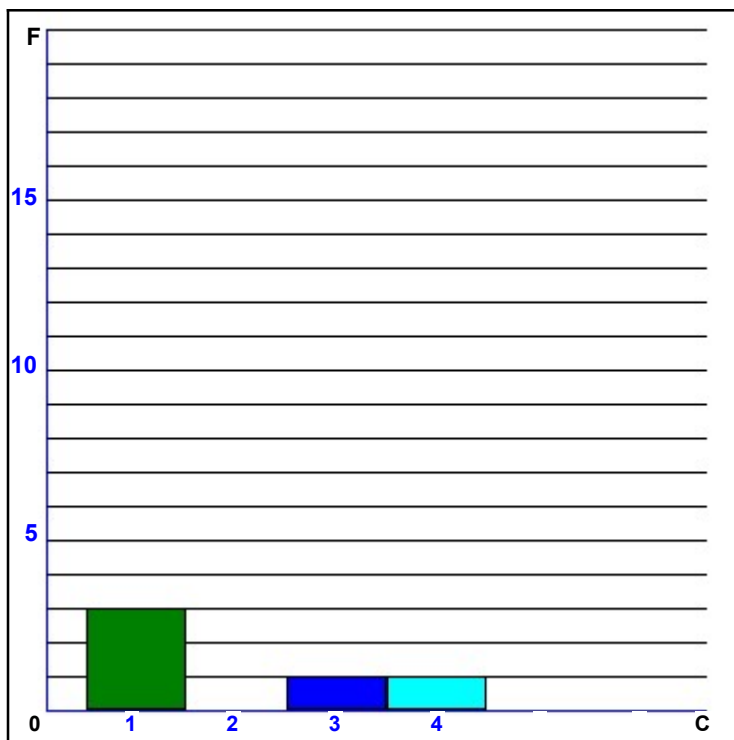
um milhão, cinquenta e sete mil, duzentos e doze reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

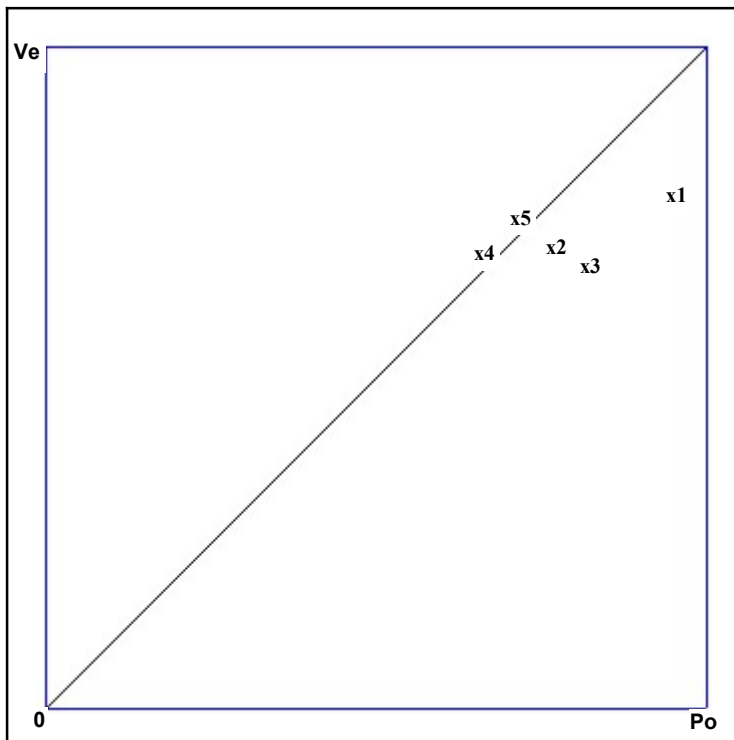
A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



| INTERVALO | | | |
|-----------|-----------|--------|-------|
| Classe | De: _____ | Até | Freq. |
| 1 | 275,51 | 286,57 | 3 |
| 2 | 286,57 | 297,62 | 0 |
| 3 | 297,62 | 308,68 | 1 |
| 4 | 308,68 | 319,74 | 1 |

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

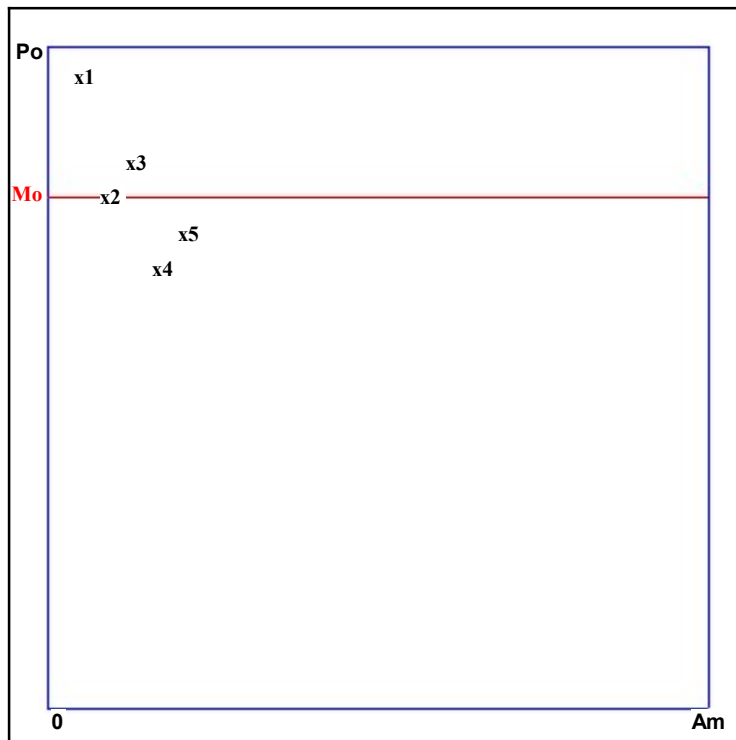
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



| Am | Po(R\$/m2) | Ve(R\$/m2) | Var. |
|-----|------------|------------|------|
| 1 - | 394,74 | 319,74 | 0,81 |
| 2 - | 317,80 | 286,02 | 0,90 |
| 3 - | 340,14 | 275,51 | 0,81 |
| 4 - | 272,73 | 282,27 | 1,03 |
| 5 - | 295,45 | 305,80 | 1,03 |

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 324,17

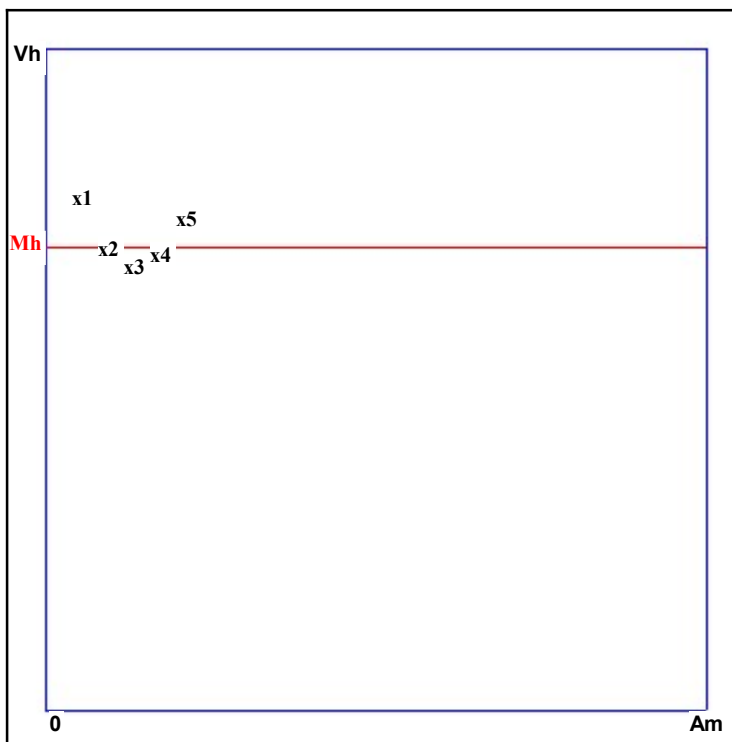
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

| Am | Po(R\$/m2) | Do(R\$/m2) | Do(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 394,74 | 70,567 | 21,77 |
| 2 - | 317,80 | 6,374 | 1,97 |
| 3 - | 340,14 | 15,966 | 4,93 |
| 4 - | 272,73 | 51,443 | 15,87 |
| 5 - | 295,45 | 28,716 | 8,86 |

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 293,87

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

| Am | Vh(R\$/m2) | Dh(R\$/m2) | Dh(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 319,74 | 25,870 | 8,80 |
| 2 - | 286,02 | 7,849 | 2,67 |
| 3 - | 275,51 | 18,356 | 6,25 |
| 4 - | 282,27 | 11,594 | 3,95 |
| 5 - | 305,80 | 11,929 | 4,06 |

Data: / / _____