

LAUDO PERICIAL

Processo: 5000019-21.2003.8.21.0109

Juízo: 1ª Vara Judicial da Comarca de Marau

Exequente: MARISA TERESINHA LOTICI POMPERMAIER

RAISSA LOTICI DE SOUZA

Executado: GILMAR J VALIATI

GILMAR JOSE VALIATI- (BALNEAREO VALIATI)

Perita: Arq. Ângela Candeia Todescatto Cattani - CAU/RS: A262110-0

Data de entrega do Laudo: 20/03/2024

Sumário

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	3
FINALIDADE DO LAUDO.....	3
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
METODOLOGIA.....	3
VISTÓRIA TÉCNICA.....	4
DIAGNÓSTICO DE MERCADO	4
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	4
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 01	5
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 01	7
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 02	10
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 02	12
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 03	15
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 03	17
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 04	20
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 04	22
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	26
QUESITOS	26
ENCERRAMENTO	26

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da EXMA. Sra. Margot Cristina Agostini, Juíza de Direito da Vara Judicial da Comarca de Marau – RS.

FINALIDADE DO LAUDO

O presente trabalho tem por objetivo a avaliação dos bens em processo, para dirimir os conflitos e dúvidas que possa haver entre as partes e auxiliar a tomada da decisão da lide, constituindo-se do conjunto de procedimentos técnicos necessários destinados a levar à instância decisória elementos de prova necessários à solução do litígio, na forma de Laudo Pericial, em conformidade com as normas aplicáveis e a legislação específica pertinente.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

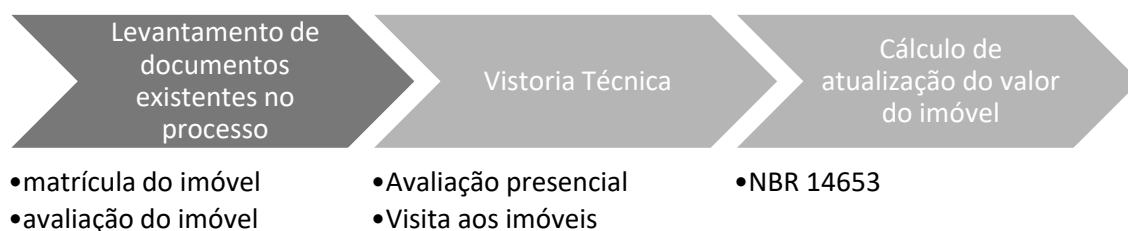
O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado dos imóveis descritos abaixo com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica dos imóveis avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, para fins de alienação.

Imóvel:

- 01) MATRICULA 21.089 – parte dos lotes rurais número 120 e 122, com a área de 48.750m², sem benfeitorias, situada na Linha Dr. Montauri, distrito de Vila Maria.
- 02) MATRICULA 4.343 – a metade do lado leste do lote rural número 120 da Linha Dr. Montauri, com a área de 125.000m², contendo casa de madeira de moradia, de 63m² e um galpão de madeira de 42m², situado no distrito de Maria
- 03) MATRICULA 8.899 – parte do lote rural número 120, da Linha Dr. Montauri, com a área de 115.000m², mais ou menos, situado no distrito de Maria.
- 04) MATRICULA 13.733 – lote urbano número 9, do desmembramento Dona Branda Falkemvach Cerato, com a área de 375m², situado na rua 20 de Setembro e a 19,40m da esquina com a rua A

METODOLOGIA

A metodologia utilizada para chegar ao valor final é ilustrada abaixo:



VISTÓRIA TÉCNICA

Foi agendado a vistoria presencial ao imóvel avaliando para ocorrer no dia 05/03/2024 com início às 14 horas e 30 minutos. Em data, hora e local agendado a perita encontrava-se no local. Estavam presentes Rosmeri Agostini Valiati e Gilmar José Valiati, que auxiliaram a perita na localização e identificação das áreas vistoriadas.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de média valorização, o assim pode-se concluir que a sua liquidez é média. A avaliação considerou os imóveis rurais da região, como sítios, fazendas e propriedades rurais, considerando um raio de 7,5km.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 01

DOCUMENTAÇÃO

O imóvel possui matrícula de número 21.089 do Registro Imóveis do Município de Marau - RS .

PROPRIETÁRIOS: MARLENE TERESA VALIATI LUVISA E EROCY LUVISA

LOTES: parte dos lotes rurais 120 e 122

METRAGEM: 48.750m²

OBSERVAÇÕES: Reserva Direito de Passagem: largura mínima de 5 metros para acesso à terras de Gilmar Valiati e Diogo Valiati Luvisa.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na área rural de Vila Maria. A localização do imóvel foi fornecida pelo Executado no Evento 78 do processo.



Figura 1: Localização do avaliando conforme fornecido pelo Executado

Fonte: INCRA, PREFEITURA MUNICIPAL

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel 01 está localizados na região rural da Linha Dr. Montauri no município de Vila Maria, sendo sua via principal de acesso uma estrada sem nomenclatura e pavimentação.

Não foi possível avaliar o entorno da área em questão, nem a infraestrutura existente.

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

ÁREA: 48.750,00m²

TOPOGRAFIA: aclave.

BENFEITORIA EXISTENTE:

Segundo informações do ICMBIO, a área indicada consta como área de Floresta e Agricultura.

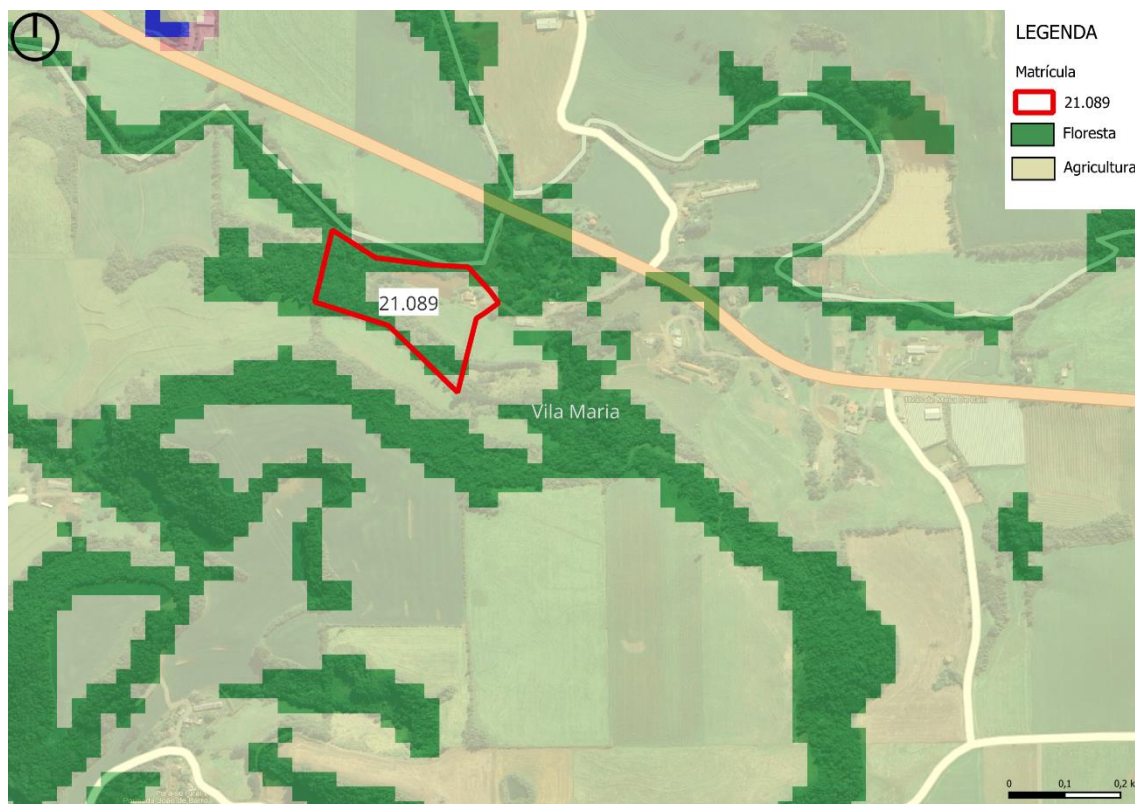


Figura 2: Localização do avaliando conforme informação do INCRA.

Fonte: ICMBIO, 2024

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel rural com área total de 48.750m² com acessos por via não pavimentada.

O imóvel assim se descreve: Parte dos lotes rurais números cento e vinte(120) e cento e vinte e dois(122), com área de 48.750m², situado na Linha Dr. Montauri, Distrito de Vila Maria, no município de Vila Maria. Cadastro no INCRA sob número na Receita Federal 3686890.6.

Não foram considerados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto a possíveis contaminações do solo.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 01

ETAPA 1 – LEVANTAMENTO DE DOCUMENTO EXISTENTES NO PROCESSO:

Consideradas informações contidas na matrícula.

ETAPA 2: CÁLCULO DE ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL 01

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: AREA

F2: LOCALIZAÇÃO

F3: USO

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

IMÓVEL EM VILA MARIA SEM BENFEITORIA

Área: 20.000m²

Valor: R\$500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$25,00

Fator de homogeneização AREA: 0,50

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,50

Fator de homogeneização USO: 0,50

Imóvel 2:

IMÓVEL EM MARAU SEM BENFEITORIA

Área: 48.000m²

Valor: R\$700.000,00

Valor por metro quadrado: R\$14,58

Fator de homogeneização AREA: 1,40

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,10

Fator de homogeneização USO: 1,10

Imóvel 3:

IMÓVEL EM CASCA SEM BENFEITORIA

Área: 41.600m²

Valor: R\$200.000,00

Valor por metro quadrado: R\$4,81

Fator de homogeneização AREA: 1,30

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,20

Fator de homogeneização USO: 1,10

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	25,00	0,50	1,50	0,50	9,38
2	14,58	1,40	1,10	1,10	24,70
3	4,81	1,30	1,20	1,10	8,25

Tabela 1: Homogeneização de dados

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 14,11$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 9,19$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |9,38 - 14,11| / 9,19 = 0,52 < 1.38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |24,70 - 14,11| / 9,19 = 1,15 < 1.38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |8,25 - 14,11| / 9,19 = 0,64 < 1.38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{n-1}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 14,11 - 1.89 * 9,19/\sqrt{3 - 1} = 1,82$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 14,11 + 1.89 * 9,19/\sqrt{3 - 1} = 26,39$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$12,70 a R\$15,52

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$14,11

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$14,11 * 48.750,00 = R\$687.849,00$$

Valor do imóvel avaliando 01: R\$687.849,00

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 02

DOCUMENTAÇÃO

O imóvel possui matrícula de número 4.343 do Registro Imóveis do Município de Marau - RS .

PROPRIETÁRIOS: MARLENE TERESA VALIATI; LUIS VALMOR VALIATI E VILMAR JOSÉ VALIATI

LOTES: parte dos lote rurais 120

METRAGEM: 125.000m²

OBSERVAÇÕES: HIPOTECA JUDICIÁRIA. DEVEDOR: Gilmar José Valiati. CREDOR: Espólio de Thaisi Santos de Souza

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na área rural de Vila Maria. A localização do imóvel foi fornecida pelo Executado no Evento 78 do processo.



Figura 3: Localização do avaliando conforme fornecido pelo Executado

Fonte: INCRA, PREFEITURA MUNICIPAL

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel 02 está localizados na região rural da Linha Dr. Montauri no município de Vila Maria, sendo sua via principal de acesso uma estrada sem nomenclatura e pavimentação.

Não foi possível avaliar o entorno da área em questão, nem a infraestrutura existente.

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

ÁREA: 125.000,00m²

TOPOGRAFIA: aclave.

BENFEITORIA EXISTENTE:

Consta na área uma casa de alvenaria de 63m².

Segundo informações do ICMBIO, a área indicada consta como área de Floresta e Agricultura.

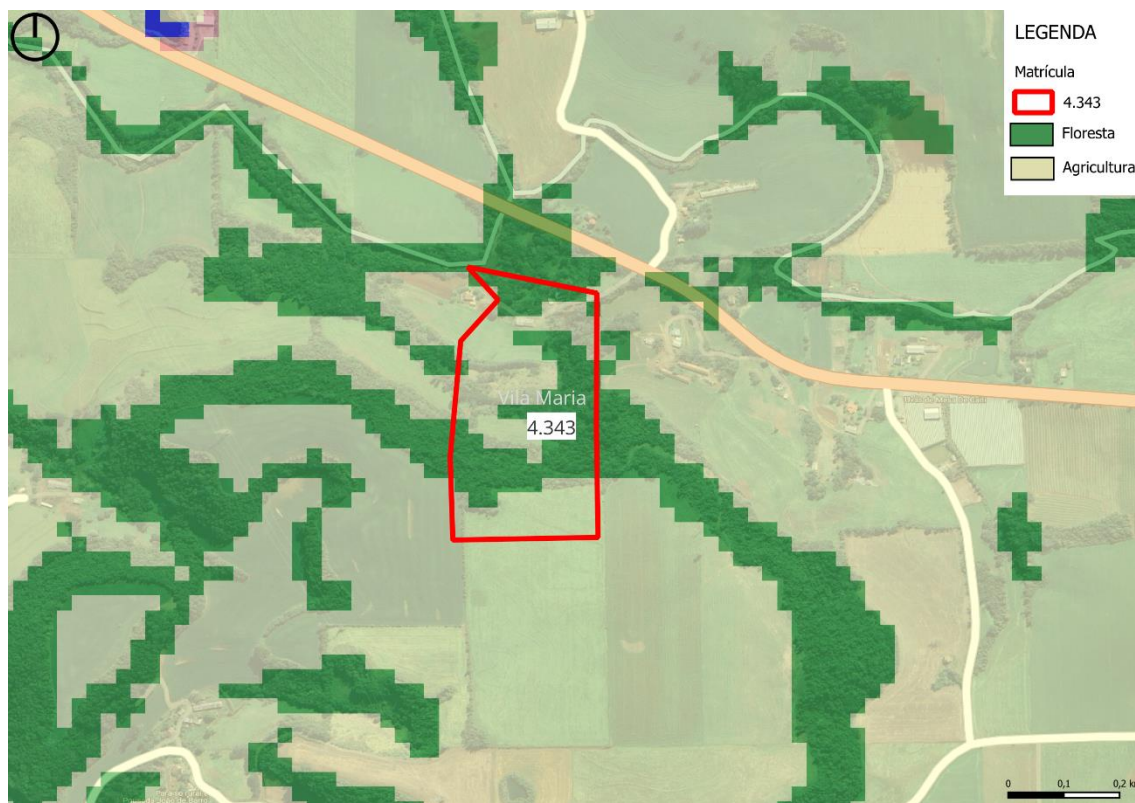


Figura 4: Localização do avaliando conforme informação do INCRA.

Fonte: ICMBIO, 2024

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel rural com área total de 125.000m² e uma casa de alvenaria de 63m², com acessos por via não pavimentada.

O imóvel assim se descreve: Metade do lado leste, do lote rural número 120, da Linha Dr. Montauri, com área de 125.000m², contendo casa de moradia de 63m² e um galpão de 42m², situado no distrito de Maria, neste município.

Não foram considerados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto a possíveis contaminações do solo.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 02

ETAPA 1 – LEVANTAMENTO DE DOCUMENTO EXISTENTES NO PROCESSO:

Consideradas informações contidas na matrícula.

ETAPA 2: CÁLCULO DE ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL 02

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: AREA

F2: LOCALIZAÇÃO

F3: USO

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

IMÓVEL EM MARAU SEM BENFEITORIA

Área: 125.000m²

Valor: R\$2.200.000,00

Valor por metro quadrado: R\$17,60

Fator de homogeneização AREA: 1,30

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,20

Fator de homogeneização USO: 1,30

Imóvel 2:

IMÓVEL EM VILA MARIA SEM BENFEITORIA

Área: 200.000m²

Valor: R\$2.799.000,00

Valor por metro quadrado: R\$13,99

Fator de homogeneização AREA: 0,60
 Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,80
 Fator de homogeneização USO: 0,50

Imóvel 3:

IMÓVEL EM MARAU SEM BENFEITORIA

Área: 70.000m²

Valor: R\$2.800.000,00

Valor por metro quadrado: R\$40,00

Fator de homogeneização AREA: 0,50

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,60

Fator de homogeneização USO: 0,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	17,60	1,30	1,20	1,30	35,69
2	13,99	0,60	0,80	0,50	3,36
3	40,00	0,50	0,60	0,50	6,00

Tabela 1: Homogeneização de dados

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

X = 15,02

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

S = 17,95

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

Amostra 1: $d = |35,69 - 15,02| / 17,95 = 1,15 < 1.38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |3,36 - 15,02| / 17,95 = 0,65 < 1.38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |6,00 - 15,02| / 17,95 = 0,50 < 1.38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{n-1}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 15,02 - 1.89 * 17,95/\sqrt{3 - 1} = -8,98$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 15,02 + 1.89 * 17,95/\sqrt{3 - 1} = 39,01$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$13,52 a R\$16,52

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$15,02

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$15,02 * 125.000,00 = R\$1.877.150,00$$

Valor do imóvel avaliando 02: R\$1.877.150,00

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 03

DOCUMENTAÇÃO

O imóvel possui matrícula de número 8.899 do Registro Imóveis do Município de Marau - RS .

PROPRIETÁRIOS: MARLENE TERESA VALIATI; LUIS VALMOR VALIATI E VILMAR JOSÉ VALIATI

LOTES: parte do lote rural 120

METRAGEM: 115.000m²

OBSERVAÇÕES: HIPOTECA JUDICIÁRIA. DEVEDOR: Gilmar José Valiati. CREDOR: Espólio de Thaisi Santos de Souza

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na área rural de Vila Maria. A localização do imóvel foi fornecida pelo Executado no Evento 78 do processo.



Figura 5: Localização do avaliando conforme fornecido pelo Executado

Fonte: INCRA, PREFEITURA MUNICIPAL

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel 03 está localizados na região rural da Linha Dr. Montauri no município de Vila Maria, sem acesso por via pavimentada.

Não foi possível avaliar o entorno da área em questão, nem a infraestrutura existente.

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

ÁREA: 115.000,00m²

TOPOGRAFIA: aclave.

BENFEITORIA EXISTENTE:

Segundo informações do ICMBIO, a área indicada consta como área de Agricultura.

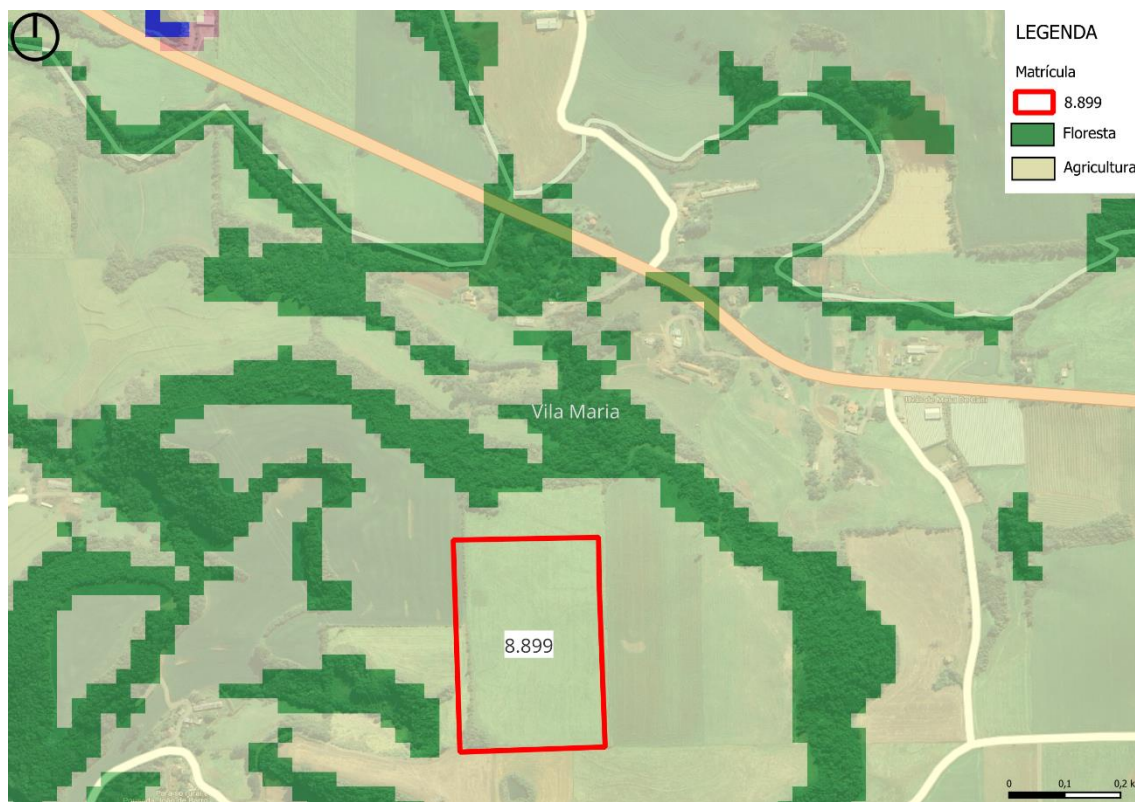


Figura 6: Localização do avaliando conforme informação do INCRA.

Fonte: ICMBIO, 2024

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel rural com área total de 115.000m² sem benfeitorias.

O imóvel assim se descreve: Parte do lote rural número 120, da Linha Dr. Montauri, com a área de 115.000m², mais ou menos, situado no distrito de Maria, neste município.

O imóvel assim se descreve: Parte do lote rural número cento e vinte (120), da Linha Dr. Montauri, com a área de 115.000m², mais ou menos, situado no distrito de Maria, neste município.

Não foram considerados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto a possíveis contaminações do solo.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 03

ETAPA 1 – LEVANTAMENTO DE DOCUMENTO EXISTENTES NO PROCESSO:

Consideradas informações contidas na matrícula.

ETAPA 2: CÁLCULO DE ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL 03

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: AREA

F2: LOCALIZAÇÃO

F3: USO

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

IMÓVEL EM MARAU SEM BENFEITORIA

Área: 125.000m²

Valor: R\$2.200.000,00

Valor por metro quadrado: R\$17,60

Fator de homogeneização AREA: 1,30

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,20

Fator de homogeneização USO: 1,30

Imóvel 2:

IMÓVEL EM VILA MARIA SEM BENFEITORIA

Área: 200.000m²

Valor: R\$2.799.000,00

Valor por metro quadrado: R\$13,99

Fator de homogeneização AREA: 0,60
 Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,80
 Fator de homogeneização USO: 0,50

Imóvel 3:

IMÓVEL EM MARAU SEM BENFEITORIA

Área: 70.000m²

Valor: R\$2.800.000,00

Valor por metro quadrado: R\$40,00

Fator de homogeneização AREA: 0,50

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,60

Fator de homogeneização USO: 0,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	17,60	1,30	1,20	1,30	35,69
2	13,99	0,60	0,80	0,50	3,36
3	40,00	0,50	0,60	0,50	6,00

Tabela 3: Homogeneização de dados

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

X = 15,02

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

S = 17,95

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

Amostra 1: $d = |35,69 - 15,02| / 17,95 = 1,15 < 1.38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |3,36 - 15,02| / 17,95 = 0,65 < 1.38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |6,00 - 15,02| / 17,95 = 0,50 < 1.38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{n-1}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 15,02 - 1.89 * 17,95/\sqrt{3 - 1} = -8,98$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 15,02 + 1.89 * 17,95/\sqrt{3 - 1} = 39,01$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$13,52 a R\$16,52

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$15,02

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$15,02 * 115.000,00 = R\$1.726.978,00$$

Valor do imóvel avaliando 03: R\$1.726.978,00

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 04

DOCUMENTAÇÃO

O imóvel possui matrícula de número 13.733 do Registro Imóveis do Município de Marau - RS .

PROPRIETÁRIOS: ROSMERI AGOSTINI VALIATI E GILMAR JOSÉ VALIATI

OBSERVAÇÕES: HIPOTECA JUDICIÁRIA. DEVEDOR: Gilmar José Valiati. CREDOR: Espólio de Thaisi Santos de Souza

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na área urbana de Vila Maria. A localização do imóvel foi fornecida pelo Executado no Evento 78 do processo.

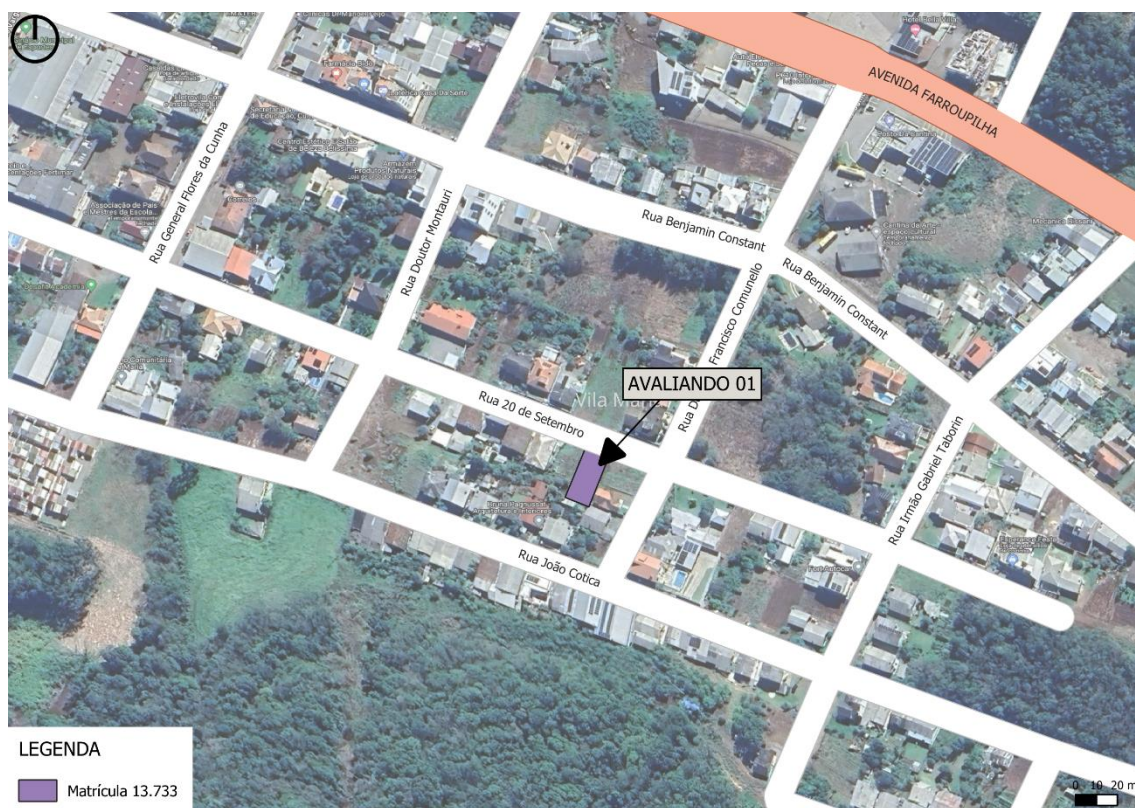


Figura 6: Localização do avaliando conforme fornecido pelo Executado

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel 04 está localizados na região urbana do município de Vila Maria, sendo sua via principal a Rua 20 de Setembro, com pavimentação de paralelepípedos.

A área em questão possui imóveis vizinhos, sem infraestrutura viária. A área possui algumas estruturas urbanas:

- Energia elétrica;
- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;

- Rede de Abastecimento de água;

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

ÁREA: 375,00m²

FRENTE PRINCIPAL: 12,50m

TOPOGRAFIA: aclave.

BENFEITORIA EXISTENTE:

Sem benfeitoria existe.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel urbano, composto por terreno, com acessos por via pavimentada. O lote não está ocupado por construção.

O terreno possui área de 375 m², conforme mapa de lotes fornecido pela Prefeitura Municipal de Vila Maria.



Figura 7: Localização do avaliando conforme fornecido pela Prefeitura Municipal de Vila Maria

O imóvel assim se descreve: Lote urbano número nove, do desmembramento Dona Branca Falkembach Cerato, com área de 375m², situado na rua 20 de setembro e a 19,40 metros da esquina com a rua A, no quarteirão formado pelas ruas 20 de setembro, rua A, rua 02 e rua 01, na cidade de vila Maria.

Não foram considerados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto a possíveis contaminações do solo.

IMAGENS:



Figura 8: Frente do imóvel

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 04

ETAPA 1 – LEVANTAMENTO DE DOCUMENTO EXISTENTES NO PROCESSO:

Consideradas informações contidas na matrícula.

ETAPA 2: CÁLCULO DE ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL 04

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: AREA

F2: LOCALIZAÇÃO

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

IMÓVEL NO CENTRO DE VILA MARIA

Área: 312m²

Valor: R\$95.000,00

Valor por metro quadrado: R\$304,49

Fator de homogeneização AREA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,10

Imóvel 2:

IMÓVEL NO CENTRO DE VILA MARIA

Área: 323m²

Valor: R\$90.000,00

Valor por metro quadrado: R\$278,64

Fator de homogeneização AREA: 1,10

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,10

Imóvel 3:

IMÓVEL NO CENTRO DE VILA MARIA

Área: 364m²

Valor: R\$130.000,00

Valor por metro quadrado: R\$357,14

Fator de homogeneização AREA: 1,10

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog
1	304,49	1,00	1,10	334,94
2	278,64	1,10	1,10	337,15
3	357,14	1,10	1,00	392,86

Tabela 3: Homogeneização de dados

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 354,98$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 32,82$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |334,94 - 354,98| / 32,82 = 0,61 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |337,15 - 354,98| / 32,82 = 0,54 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |392,86 - 354,98| / 32,82 = 1,15 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{n-1}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 354,98 - 1,89 * 32,82/\sqrt{3 - 1} = 311,12$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 354,98 + 1,89 * 32,82/\sqrt{3 - 1} = 398,84$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$319,48 a R\$390,48

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$336,04

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$336,04 * 375,00 = R\$126.016,42

Valor do imóvel avaliando 04: R\$126.016,42

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Considerando que:

- foi avaliado os imóveis considerando dimensões, localização e tipo de uso.

Conclui-se:

Valor do imóvel 01 atualizado é de **R\$687.849,00**

Valor do imóvel 02 atualizado é de **R\$1.877.150,00**

Valor do imóvel 03 atualizado é de **R\$1.726.978,00**

Valor do imóvel 04 atualizado é de **R\$126.016,42**

QUESITOS

Não há quesitos a serem respondidas.

ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 26 (vinte e seis) folhas. Portanto, adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2001, tem-se os seguintes valores:

Valor do imóvel 01 atualizado é de **R\$687.849,00**

Valor do imóvel 02 atualizado é de **R\$1.877.150,00**

Valor do imóvel 03 atualizado é de **R\$1.726.978,00**

Valor do imóvel 04 atualizado é de **R\$126.016,42**

São Pedro do Sul, 20 de março de 2024.

Ângela Candeia Todescatto Cattani
Arquiteta e Urbanista
CAU 262110-0/RS
Responsável pelo trabalho