

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

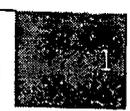
Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da SEF – Setor de Execuções Fiscais – Foro de Valinhos/SP.

Processo: - Nº 0006638-11.2001.8.26.0650

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Execução Fiscal, movida por **MUNICÍPIO DE VALINHOS**, em face de **ALLEGRO VEÍCULOS LTDA**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação do imóvel situado na Rodovia Francisco Von Zuben – Gleba 03 – Valinhos/SP**, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:-

650 FURN.20.41695305-4 098229 1741 10

**LAUDO
PERICIAL
DE AVALIAÇÃO**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/06/2024 às 18:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000845-04.1995.8.26.0650 e código YGpTI6Z4.

SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais.....	5
II.2	Zoneamento.....	10
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	12
III.1	Terreno	12
III.2	Benfeitorias.....	15
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	19
IV.1	Método Evolutivo.....	19
IV.2	Método Comparativo	21
IV.3	Tratamento por fatores	23
IV.4	Zonas de características homogêneas.....	27
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento.....	27
IV.6	Grau de precisão	28
IV.7	Método Ross/Heidecke	29
V	AVALIAÇÃO	32
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno	32

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

V.1.i Pesquisa de Campo 32

V.2 Fatores Homogeneizantes..... 46

V.2.i Grau de Precisão 49

V.2.ii Grau de Fundamentação:..... 50

V.3 Valor do Terreno..... 52

V.4 Valor da Benfeitoria 53

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL..... 55

VI.1 Grau de Fundamentação..... 56

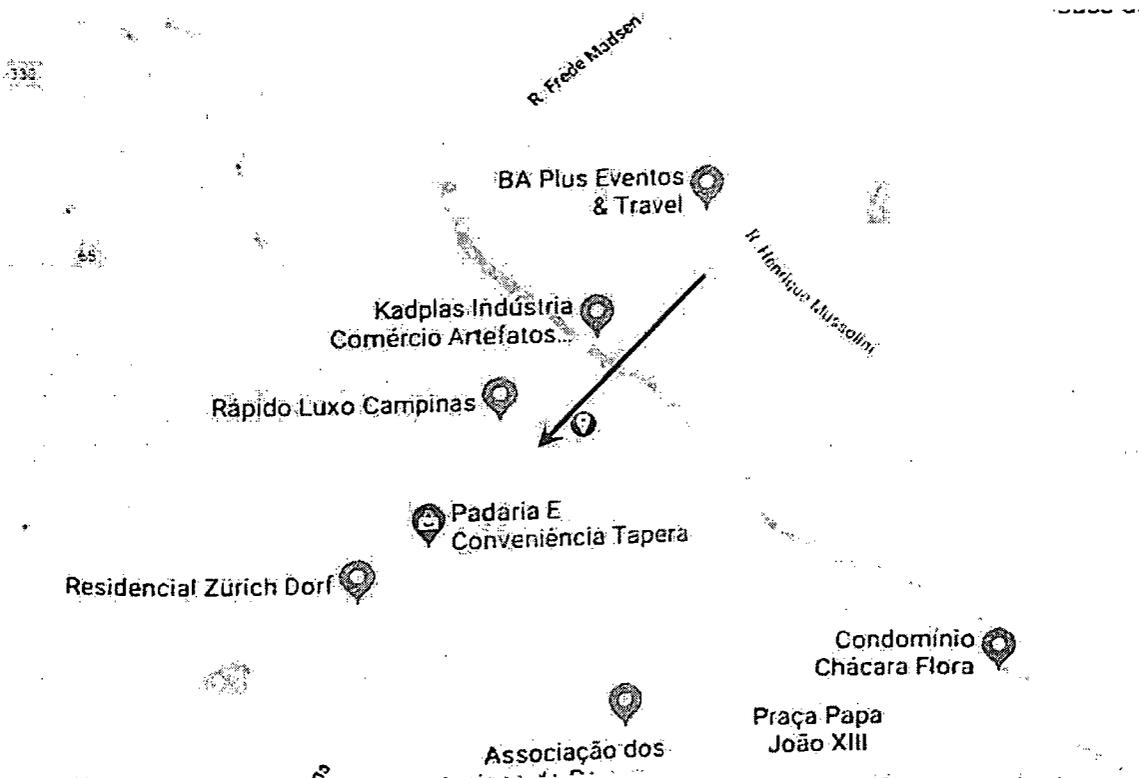
VII ENCERRAMENTO 57

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situada à Rodovia Francisco Von Zuben, designada como Gleba nº 03, integrante das terras da área reservada "B" - constante na planta de loteamento "Chácara das Nações", Valinhos/SP, matriculada sob o Nº 33.064 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Valinhos.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da cidade de Valinhos, onde nota-se a localização dos imóveis avaliando.



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar, através da seta vermelha, o imóvel avaliando, bem como as ruas que o circunvizinham.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 - A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se com a vistoria ao imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu "correto" valor.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situada à Rodovia Francisco Von Zuben, designada como Gleba nº 03, integrante das terras da área reservada "B" - constante na planta de loteamento "Chácara das Nações", Valinhos/SP, matriculada sob o Nº 33.064 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Valinhos.

A imagem aérea a seguir, ilustra a localização do imóvel avaliando.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapão
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Na ilustração acima, tem-se uma tomada do "Google Earth" onde destaca-se a localização dos imóveis em questão, através do círculo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada, aproximada, do referido imóvel, tem-se a delimitação perimétrica da Gleba nº 03.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **22°57'27.04"S**
- ✓ Longitude :- **47° 1'6.77"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**



Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

As vias para qual o imóvel faz frente possuem os seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32, § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Acima temos uma ilustração da via para qual o imóvel faz frente, onde nota-se a existência de melhoramentos públicos.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 4.186, de 10 de outubro de 2007 que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **Zona 3A₂ - Zona de Predominância Residencial I**. A qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:

PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO		ANEXO I	TABELA I (07/22)	ZONA "3A ₂ " - ZONA DE PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL I																
DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA: USOS DO SOLO, PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES																				
USO DO SOLO				PARCELAMENTO						CONSTRUÇÃO										
USO	CATEGORIA DE USO	DENSIDADE MÁXIMA	ÁREA MÍNIMA	LARGURA MÍNIMA DE VIA		LARGURA MÍNIMA DE VIA		ÁREA INSTITUCIONAL (A.I.)		USO	COBERTURA	TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO (T.O.)	ÍNDICE MÁXIMO DE APROVEITAMENTO (I.A.)	CABEDILHO MÁXIMO	REQUISITO FRONTAL MÍNIMO DE VÍAS DE		AFASTAMENTO MÍNIMO DE		Nº MÍNIMO DE VAGAS PARA VEÍCULOS	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
				VA PRINCIPAL	VA SECUNDÁRIA	VA PRINCIPAL	VA SECUNDÁRIA	LOTE	QUILTA						FRONTE PRINCIPAL	FRONTE SECUNDÁRIA	FRONTE LATERAL	FRONTE FUNDO		
RES	I	0,3	1500	15,00	15,00	15,00	11,00	11,00	30% de área construída em lote ou quilta	B	LOTE 0,7	2,0	1	4,00	3,00	0	0	1 por unidade	0,15	
RES	II	0,4	1500	15,00	15,00	15,00	11,00	11,00	30% de área construída em lote ou quilta	C	LOTE 0,7	2,0	1	4,00	3,00	0	0	1 por unidade	0,15	

DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRAQUELAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO																			
IMÓVEL A SER FRAQUELADO				FRAQUELAMENTO						CONSTRUÇÃO									
TIPO DE QUANTO	COLAPSO	CONDICIONAMENTO	ÁREA MÍNIMA	LARGURA MÍNIMA DE VIA	FRONTEAL MÍNIMO DE VÍAS DE	FRONTEAL MÍNIMO DE VÍAS DE	FRONTEAL MÍNIMO DE VÍAS DE	FRONTEAL MÍNIMO DE VÍAS DE	FRONTEAL MÍNIMO DE VÍAS DE	FRONTEAL MÍNIMO DE VÍAS DE									
															FRONTEAL MÍNIMO DE VÍAS DE				
RES	LOTE	0,3	1500	15,00	15,00	15,00	11,00	11,00	30% de área construída em lote ou quilta	B	LOTE 0,7	2,0	1	4,00	3,00	0	0	1 por unidade	0,15
RES	LOTE	0,4	1500	15,00	15,00	15,00	11,00	11,00	30% de área construída em lote ou quilta	C	LOTE 0,7	2,0	1	4,00	3,00	0	0	1 por unidade	0,15

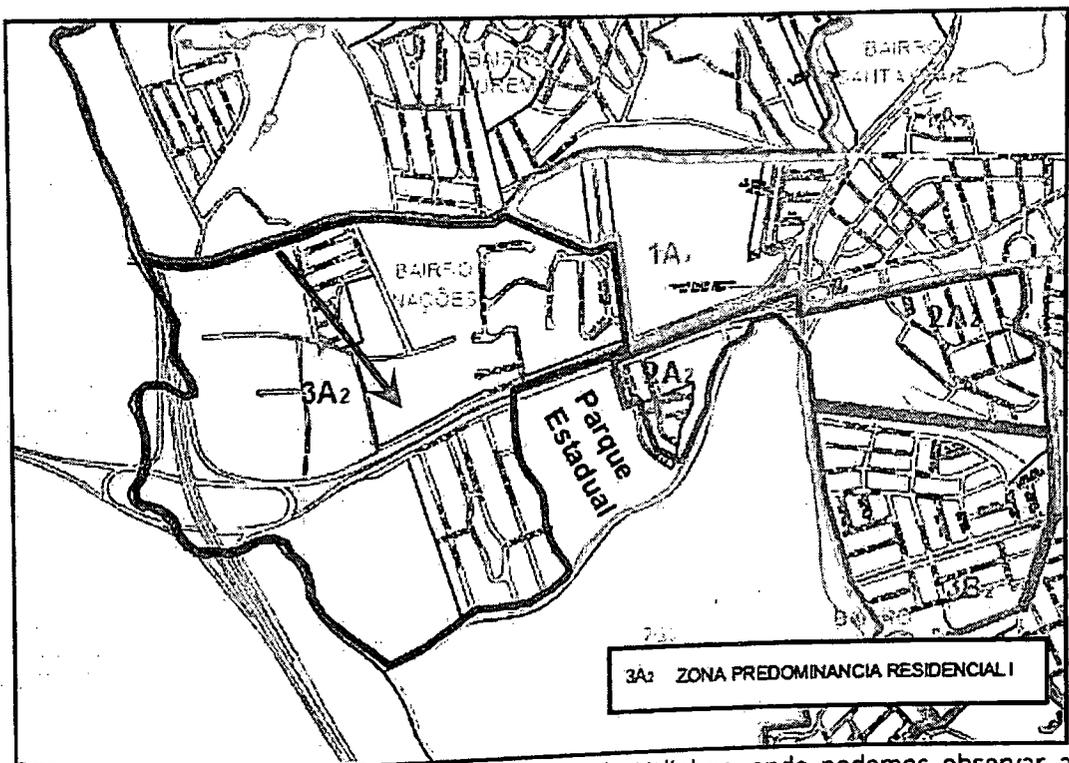
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/06/2024 às 18:53. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000845-04.1995.8.26.0650 e código YGpTI6Z4.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO LEI Nº 4.136/67		TABELA 22			
CATEGORIAS DE USO DO SOLO DOS IMÓVEIS COM TESTADA PARA VIAS CORREDORES					
USO	CORREDOR 1	CORREDOR 2	CORREDOR 3	CORREDOR 4	
SUBCATEGORIA	I ABCD	I ABCD	I ABCD II AB.CO	I ABCD	I ABCD II ABCD
OBS: O ESTA TABELA SÓL APLICAR-SE EXCLUSIVAMENTE PARA OS IMÓVEIS QUE POSSUAM ALINHAMENTO PARA OS CORREDORES TENHO SUA ÁREA DE INFLUÊNCIA NA MESMA LINHA E PROFUNDIDADE DO LOTE OU QUADRA. SE DEVEREM SER OBSERVADOS OS REQUISITOS DAS DISPOSIÇÕES CONSTRUTIVAS E DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO E APROVEITAMENTO DA ZONA ONDE SE LOCALIZA O CORREDOR.					
PARÂMETROS IDENTIFICADORES DA ZONA					
ÍNDICE	PARÂMETRO DE USO DO IMÓVEL	ÍNDICE	LOTE (M ²) (m ²)	ÍNDICE	ÍNDICE DE PAGAMENTO
1	INDÚSTRIA-COMÉRCIO DE VAREJA-GENÉRICOS-INDUSTRIAL	A	200.00	1	1º DE PAGAMENTO LIMITADO PELA T.C. E A MÍNIMA DENSIDADE DE POPULAÇÃO
2	INDÚSTRIA-COMÉRCIO DE VAREJA-LOCAL-INDUSTRIAL	B	200.00	2	2º PAGAMENTO
3	RESIDENCIAL-INDUSTRIAL	C	1.000.00	3	3º PAGAMENTO
4	RESIDENCIAL-INDUSTRIAL-GENÉRICOS	D	2.000.00	4	4º PAGAMENTO
5	TURISMO-GENÉRICOS-INDUSTRIAL-CORRELADO AO LOCAL	E	2.000.00		
6	RESIDENCIAL-INDUSTRIAL-GENÉRICOS-CORRELADO AO LOCAL	F	30.000.00		
7	PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL	G	4.000.00		
8	PREDOMINÂNCIA INSTITUCIONAL/TURISMO	H	60.000.00		
9	PREDOMINÂNCIA LOGÍSTICA		50.000.00		

Acima, nota-se o quadro de parâmetros urbanísticos referente ao zoneamento de Valinhos.



Acima, temos trecho do mapa do Zoneamento de Valinhos, onde podemos observar a localização do imóvel avaliando, identificado pelo círculo em vermelho, bem como sua classificação, com sendo **3A2 - ZONA PREDOMINANCIA RESIDENCIAL I**

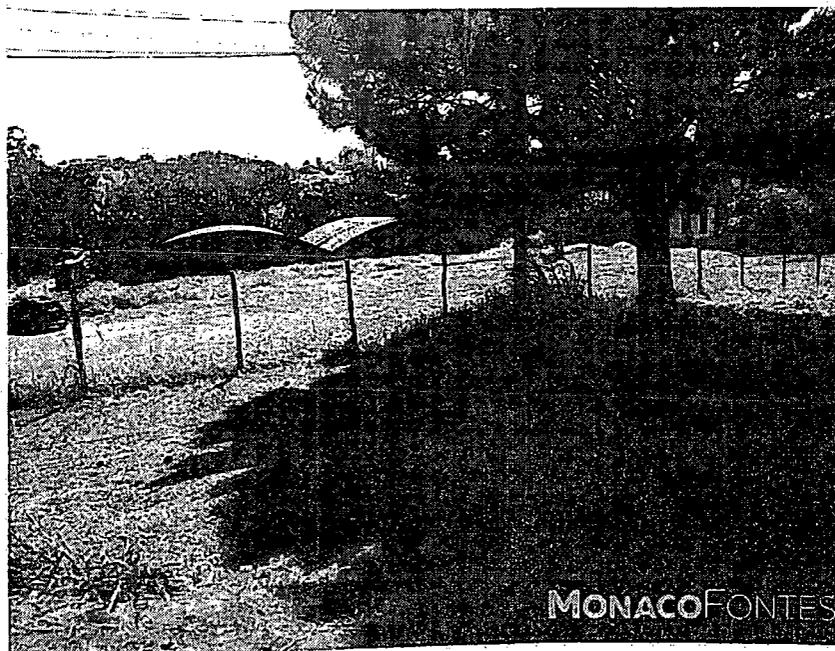
Engenheiro Civil e Grafotécnico	Avaliação de Imóveis
Topografia e Georreferenciamento	Grafotécnica
Possessórias em Geral e Usucapião	Fraude ao Consumo
Patologia Construtiva	

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente para a Rodovia Francisco Von Zuben, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total 9.555,44 m²
 Topografia Declive de 10% Até 20%
 Formato Irregular
 Consistência Seca
 Acessibilidade Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Rodovia Francisco Von Zuben.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Por conseguinte, observou-se ainda a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula № 33.064, junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Valinhos, às fls. 278/279, a qual vem descrita a seguir:

"GLEBA DE TERRAS, designada pelo número 3 (três), integrando terras da área reservada "B", constante da planta do loteamento "Chácara das Nações", município de VALINHOS, comarca de CAMPINAS, 1ª circunscrição Imobiliária, medindo e confrontando: pela frente por 59,81m, com a auto Rodovia Francisco Von Zuben; à direita, de quem do lote olha para a auto Rodovia Francisco Von Zuben, por 15,00m; 16,70m em curva; 78,02m e 13,94m com a estrada 1; no fundo por 60,41m com a faixa da adutora de água (futura marginal) e na esquerda por 94,75m com o lote 2, com a área de 9.555044m²" (...)"

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **9.555,44m² (nove mil, quinhentos e cinquenta e cinco metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados)**.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Na imagem a seguir, tem-se um croqui de localização da

Gleba nº 03:



Acima, tem-se a delimitação perimétrica da Gleba nº 03.

III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo "Edificações Valores de Venda - 2017", encontra-se erigidas na Gleba "Sub-Judice" 01 (uma) benfeitoria, a qual foi classificada, descrita e medida assim:

- Padrão

Galpão Padrão Simples

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples a Importantes

- Idade aparente

30 anos

- Área construída

1.384,79 m² (um mil, trezentos e oitenta e quatro metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados). *Conforme medição realizada "in loco".*

- Descrição

"Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos".

3597
fls. 8764

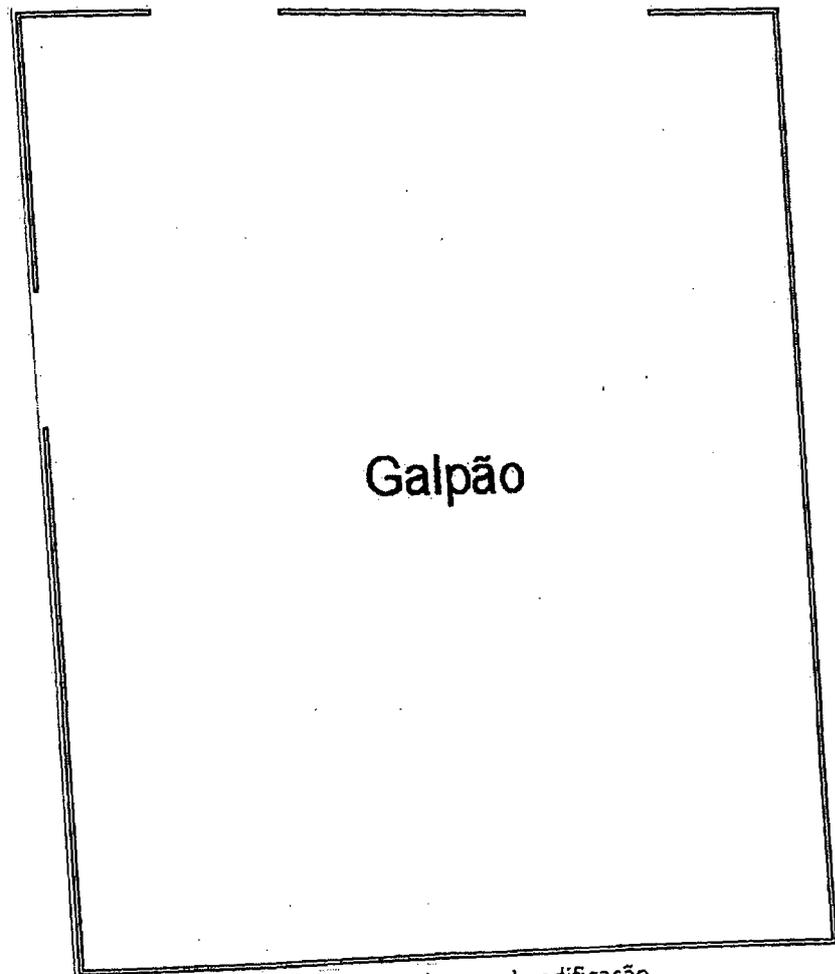
336

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

A benfeitoria possui o perímetro, conforme croqui abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo do perímetro da edificação.

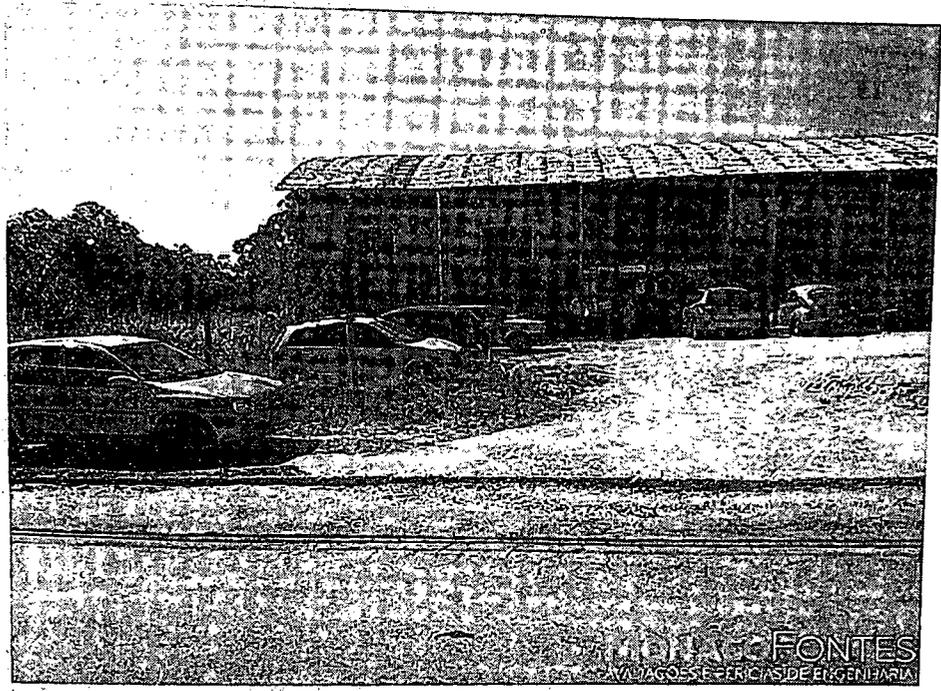
Tel. (11) 3101-2672 · cel. (11) 9-8233-5353 · e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Augusta, 1939 - Cj. 91 · Cerqueira César · São Paulo · SP · 01413-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/06/2024 às 18:53.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000845-04.1995.8.26.0650 e código YGpTI6Z4.

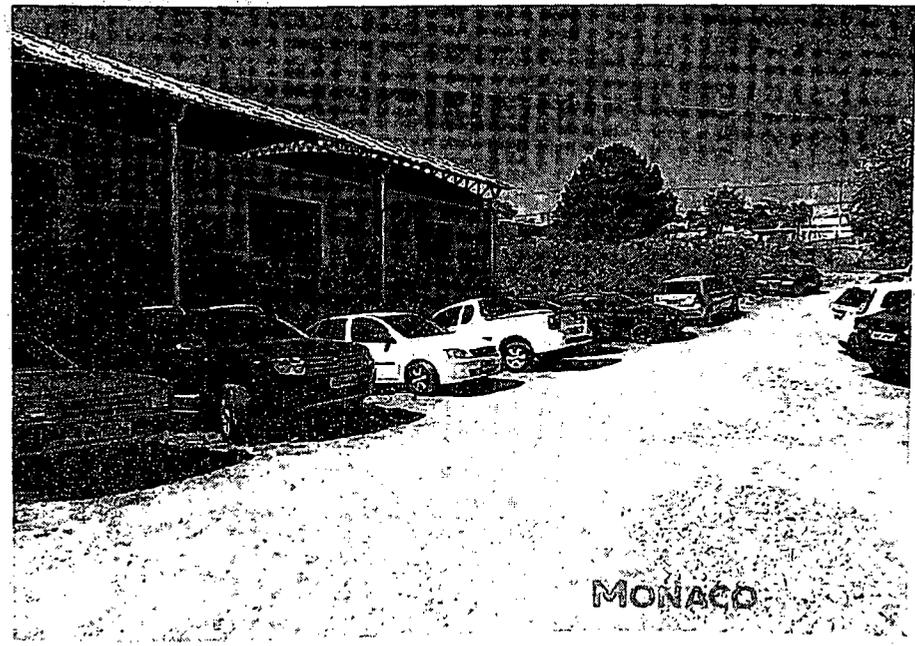
Engenheiro Civil e Grafotécnico	Avaliação de Imóveis
Topografia e Georreferenciamento	Grafotécnica
Possessórias em Geral e Usucapião	Fraude ao Consumo
Patologia Construtiva	

Área Externa

A área externa apresenta piso em terra batida, paredes revestidas com massa e cercado em madeira e aço.



Acima e abaixo, temos uma ilustração da edificação erigida no imóvel, demonstrando a área externa da benfeitoria.

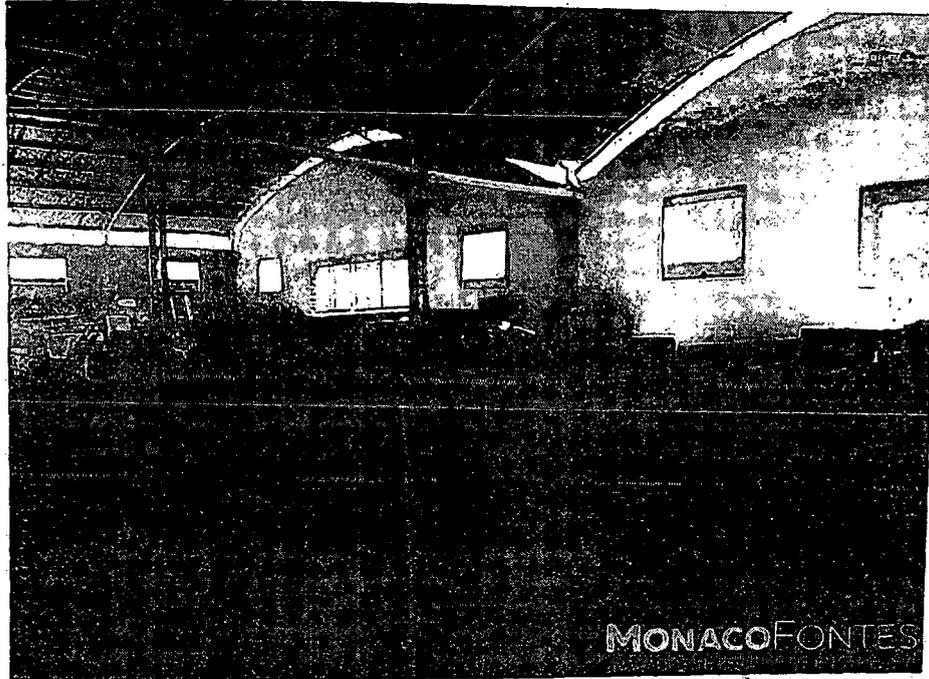


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/06/2024 às 18:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000845-04.1995.8.26.0650 e código YGpT16Z4

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Área Interna

A área Interna apresenta piso em terra batida, paredes revestidas com massa e cobertura de telhas metálicas sobre estrutura de ferro.



Acima e abaixo, temos uma ilustração da edificação, demonstrando a área Interna da benfeitoria.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Evolutivo

Conforme enuncia a NBR 14.653 - Avaliações de Bens, Parte 2 - Imóveis Urbanos, a composição do valor total do imóvel avaliando pelo Método Evolutivo, pode ser obtida pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização. Ou seja:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação;

Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017, define que, "o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 - Avaliações de Imóveis Urbanos".

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

3.1.2 O presente estudo calculou, com o uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião Grafotécnica
Patologia Construtiva Fraude ao Consumo

porque já contemplam o Fator de Comercialização Médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

Portanto, para a apuração do valor de mercado de um imóvel, temos a seguinte equação:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (V_B) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_B = CUB \times P_c \times A_c \times FOC$$

Onde:

P_c = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2017

A_c = Área construída da edificação em apreço

FOC = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo

Assim sendo, tem-se que:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

e

$$V_I = V_T + V_B$$

Desta forma temos que, quando da utilização do Estudo Valores de Venda da Benfeitoria ou da Edificação, o Fator de Comercialização já está embutido no Vb (Valor da Venda das Edificações).

$$(V_T + C_B) \times FC = V_T + V_B$$

IV.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.3 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados **INDIVIDUALMENTE**, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
 Topografia e Georreferenciamento Avaliação de Imóveis
 Possessórias em Geral e Usucapião Grafotécnica
 Patologia Construtiva Fraude ao Consumo

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- Fator Profundidade: Corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

Entre (P_{mi} e P_{ma}) admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

Engenheiro Civil e Grafotécnico
 Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela a seguir:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local do Avaliando e o Índice Local do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

IV.4 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando doze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando como Gleba Urbana, por apresentar área de grande dimensão inserida em uma zona residencial.

IV.5 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

IV.6 Grau de precisão

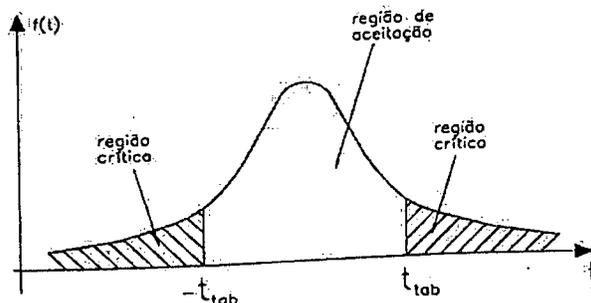
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.7 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/2017".

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/06/2024 às 18:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000845-04.1995.8.26.0650 e código YGpTl6Z4.

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 **Obtenção do valor metro quadrado do Terreno**

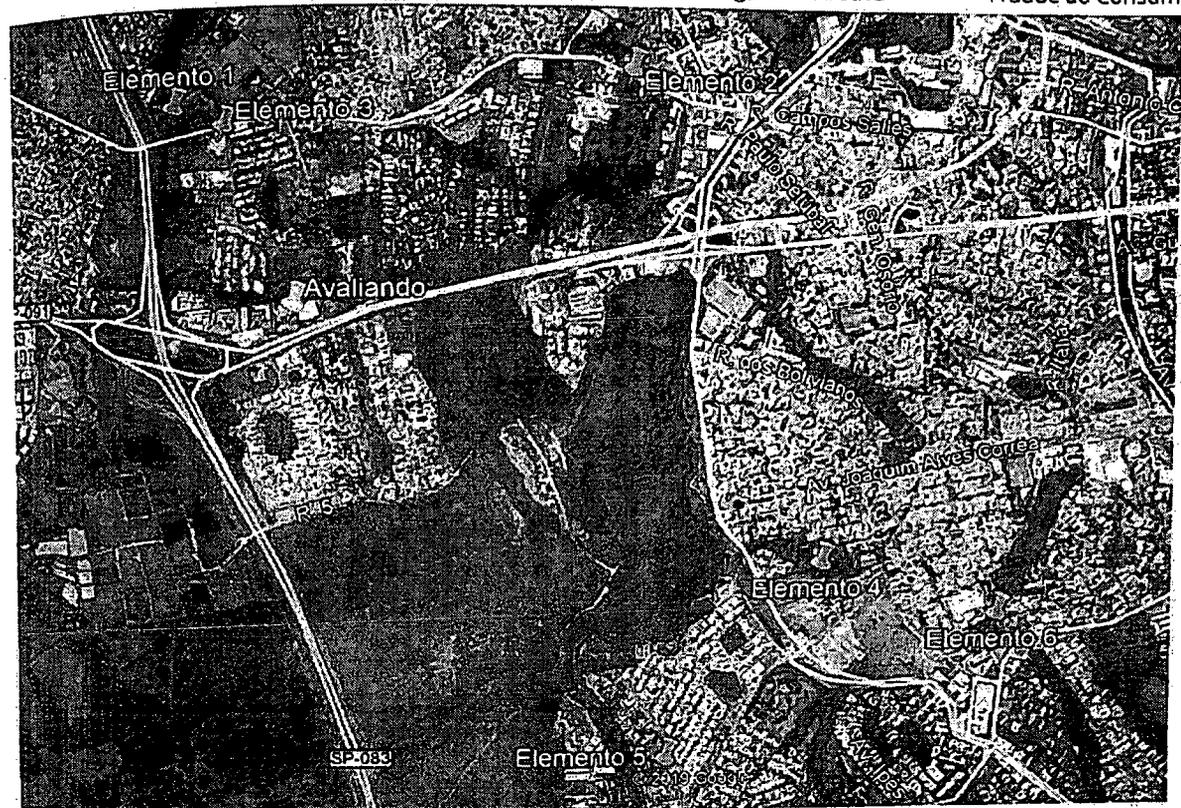
V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

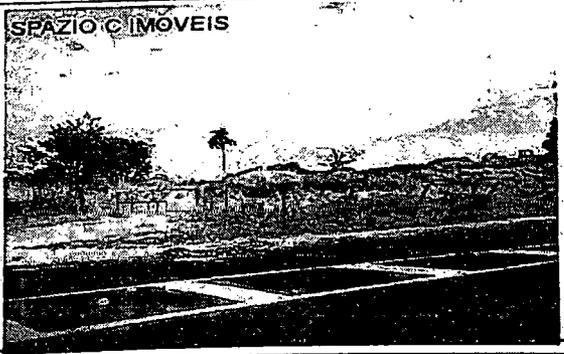
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



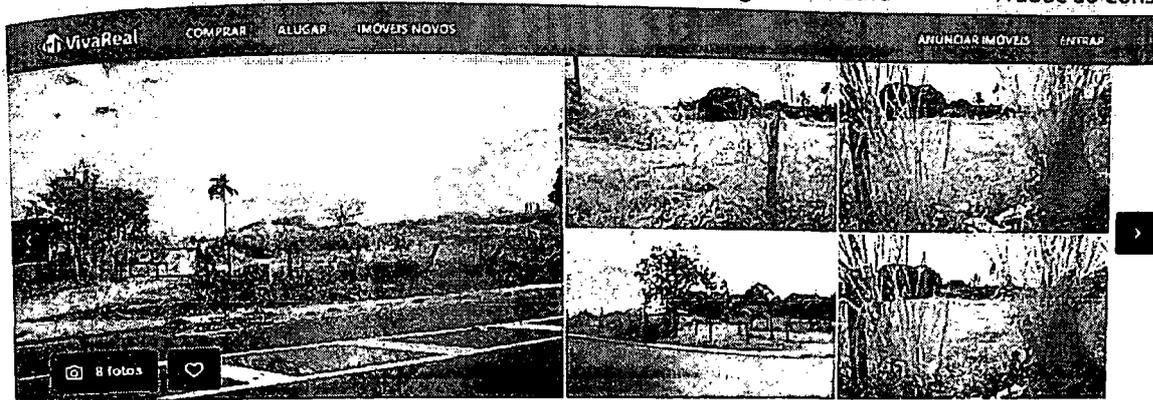
Acima temos uma imagem do "Google Earth", onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação aos imóveis avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/06/2024 às 18:53 :
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000845-04.1995.8.26.0650 e código YGoTI6Z4.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
 Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 01					
Endereço: R. Campos Salles Cidade: Valinhos Bairro: Vila Faustina II UF: 1 Setor: Quadra: Lat: 22°57'2,78"S Long: 47°0'58,91"O		Ofertante: SPAZIO C IMOVEIS LTDA - EPP Informante: IO C IMOVEIS LTDA - EP Tipo: oferta Telefone: (19) 3208-2323 Data: jan/20 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-faustina-ii-bairros-valinhos-8344m2-venda-RS4589739-id-2456486299/			
DADOS DO ELEMENTO					
Área Total (m²):	8.344,98m²	Zona de Ocupação:	Gleba Urbana		
Testada Principal (m):	80,00m	Topografia:	Terreno Plano		
Testada Secundária (m):		Consistência do Terreno:	Terreno Seco		
Profundidade Equivalente (m):	104,31m	Classificação do Solo:	Classe 1		
		Acessibilidade:	Bom		
BENEFITÓRIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Termo		0	Termo		0
Ir = 0	%vida:		Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0			Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão: 0			Fator de ponderação do padrão: 0		
RBN: R\$ 1.433,00/m²			RBN: R\$ 1.433,00/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo		0			
Ir = 0	%vida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
RBN: R\$ 1.433,00/m²			R\$ 550,00/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL					
R\$ 4.589.739,00					

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



VivaReal - Venda - SP - Lote/Terreno à Venda em Valinhos - VILA FAUSTINHA II

Lote/Terreno à Venda, 8344 m² por R\$ 4.589.739

Vila Faustina II, Valinhos - SP - VER NO ANÚNCIO

- 8344m²
- Não informado SOLICITAR
- Não informado SOLICITAR
- Não informado SOLICITAR

Área - Das Nações - Valinhos
EXCELENTE ÁREA DE TERRENO EM ÁREA COMERCIAL E RESIDENCIAL, POSSUINDO 8.344,28M² DE ÁREA ÚTIL FRENTE PARA AVENIDA, ESQUINA, LOCAL DE FÁCIL ACESSO, BEM LOCALIZADO, LEVEMENTE EM DECLIVE, VALOR POR METRO QUADRADO DE R\$550,00. ÓTIMA OPORTUNIDADE PARA UM INVESTIMENTO SEGURO E LUCRATIVO. PRÓPRIO PARA IMPLEMENTAÇÃO DE COMÉRCIO OS MAIS DIVERSOS OU IMPLEMENTAÇÃO DE CASAS EM PEQUENA VILA, VALE APENA CONHECER. MAIORES INFORMAÇÕES TEL -

COMPRA
R\$ 4.589.739

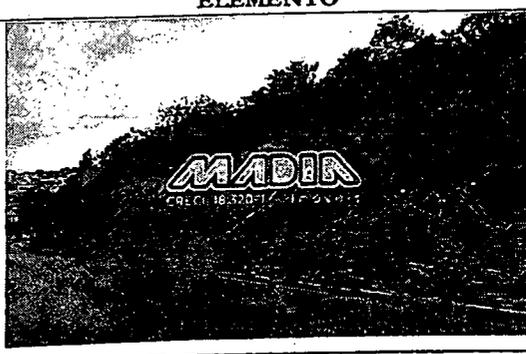
CONDIÇÃO NÃO INFORMADO
PAGU NÃO INFORMADO
SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
SPAZIO C IMOVEIS LTDA - EPP

Quero visitar
Quero mais informações

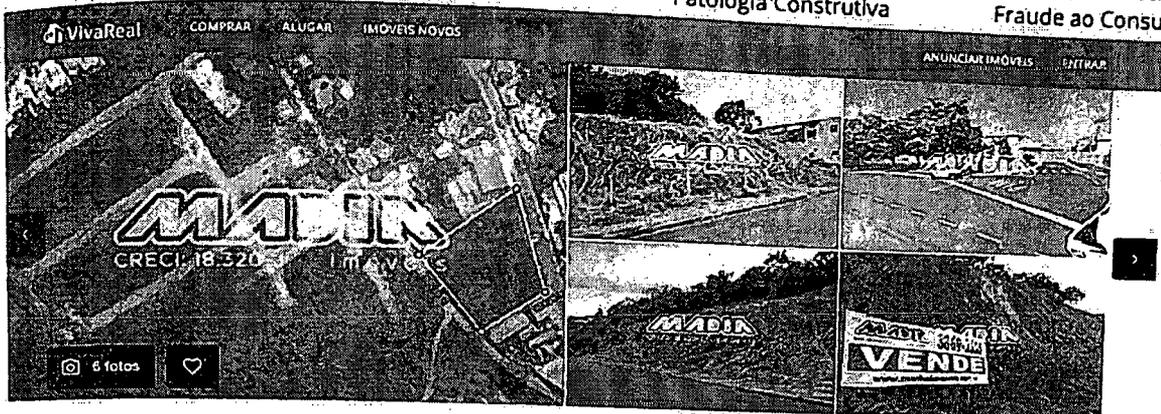
Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
 Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 02					
Endereço: R. Campos Salles Cidade: Valinhos Bairro: Vila Faustina II IP: 1 Setor: = Quadra: = Lat: 22°57'36.18"S Long: 47° 0'19.38"O		Ofertante: Madia Imóveis Ltda Informante: Madia Imóveis Ltda Tipo: oferta Telefone: (19) 29180-4027 Data: jan/20 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-faustina-ii-bairros-valinhos-5600m2-venda-RS3000000-id-2447018573/			
DADOS DO ELEMENTO					
Área Total (m ²):	5.600,00m ²	Zona de Ocupação:	Gleba Urbana		
Testada Principal (m):	80,00m	Topografia:	Montanhoso		
Testada Secundária (m):		Consistência do Terreno:	Terreno Seco		
Profundidade Equivalente (m):	70,00m	Classificação do Solo:	Classe 1		
		Accessibilidade:	Ótima		
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m ²	0	Sem Edificação	0,00m ²	0
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Tempo		0	Tempo		0
Ir = 0	%vida:		Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0			Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão: 0			Fator de ponderação do padrão: 0		
R\$N: R\$ 1.433,00/m ²			R\$N: R\$ 1.433,00/m ²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Tempo		0			
Ir = 0	%vida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0					
R\$N: R\$ 1.433,00/m ²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 3.000.000,00			R\$ 535,71/m ²		

3618
 3785
 35f

Engenheiro Civil e Grafotécnico
 Topografia e Georreferenciamento
 Avaliação de Imóveis
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Grafotécnica
 Patologia Construtiva
 Fraude ao Consumo



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à Venda em Valinhos · VILA FAUSTINA II

Lote/Terreno à Venda, 5600 m² por R\$ 3.000.000

Vila Faustina II, Valinhos - SP. [VER NO MAPA](#)

- 5600m²
- Não informado SOLICITAR
- Não informado SOLICITAR
- Não informado SOLICITAR

COMPRA
R\$ 3.000.000

Condomínio: Não informado
 IPTU: Não informado
 SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
 Meda Imóveis Ltda

QUERO VISITAR

Quero mais informações

terreno - Vila Faustina II - Valinhos
 Excelente terreno COMERCIAL com 5.600 m², topografia acíve; considerando a frente para Rua Campos Sales, e RESIDENCIAL, considerado a frente para Rua Wilson Roberto Solinski. Fica a 1.200 m. do centro de Valinhos, onde se infda a Rua Campos Sales e a 1.800 m. de Campinas; quando passa a ser Avenida Eng. Augusto Figueiredo. Pela Rua Wilson Solinski, é vizinho a um condomínio de alto padrão, à distância de 250 m. Por essa perspectiva, verifica-se a possibilidade de empreendimento vertical, quando ocorrer novas distrites no plano diretor da cidade. Confira !!!

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
 Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

3619
 fls. 3786
 358
 8

ELEMENTO 03					
Endereço: R. Campos Salles		Ofertante: Paulo Roberto Leardi			
Cidade: Valinhos		Informante: Paulo Roberto Leardi			
Bairro: Vila Faústina II		Telefone: (19) 3244-3030			
IF: 1		Tipo: oferta			
Sector: =		Data: jan/20			
Quadra: =		Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-na-vila-faustina-ii-2938885021.html			
Lat: 22°57'8.26"S		Long: 47° 0'56.62"O			
DADOS DO ELEMENTO					
Área Total (m²): 5.845,00m²		Zona de Ocupação: Gleba Urbana			
Testada Principal (m): 77,00m		Topografia: Em alicive até 20%			
Testada Secundária (m): -		Consistência do Terreno: Terreno Seco			
Profundidade Equivalente (m): 75,91m		Classificação do Solo: Classe J			
		Acessibilidade: Ótima			
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Termo	0		Termo	0	
Ic = 0	%vida:		Ic = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0			Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão: 0			Fator de ponderação do padrão: 0		
RBN: R\$ 1.433,00/m²			RBN: R\$ 1.433,00/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ic = 0	%vida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0					
RBN: R\$ 1.433,00/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 0,00			R\$ 800,00/m²		
VALOR TOTAL					
R\$ 4.676.000,00					

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

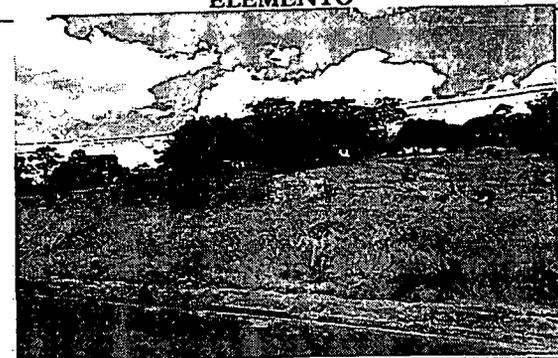
The screenshot shows a real estate listing on the Imovelweb platform. The main image is a landscape view of a plot with a fence and trees. To the right, the listing details are visible: 'Venda' for 'RS 4.676.000'. Below this, there are fields for 'Email', 'Nome', and 'Telefone' for contacting the advertiser. A 'Mensagem' section is also present. At the bottom of the listing, the advertiser's name 'LEARDI' and phone number '(19) 3244-3030' are displayed. The listing title is 'Terreno - 5845m²' and the location is 'R CAMPOS SALLES, Vila Faustina II, Vallinhos'. A short description follows, mentioning the plot's location and accessibility.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

3621
19 3788

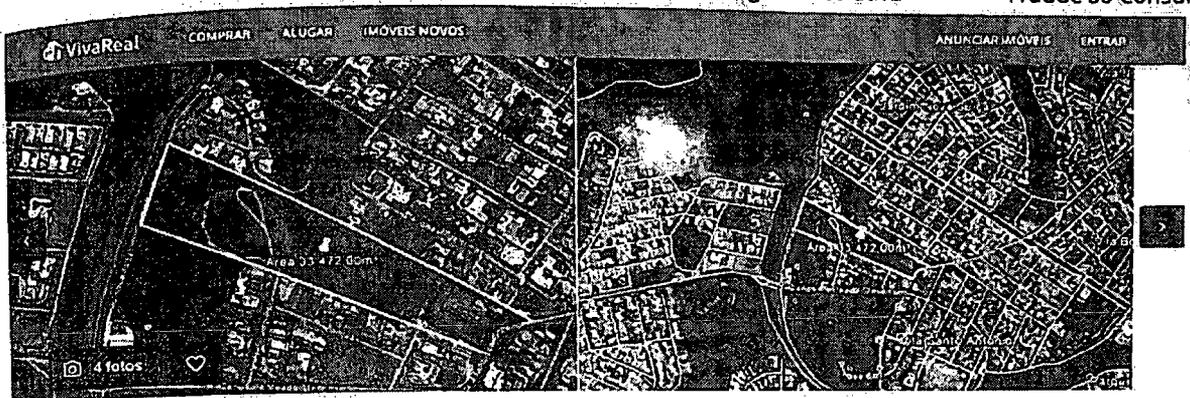
360 8

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

ELEMENTO 04					
Endereço: Avenida Invernada Cidade: Valinhos Bairro: Parque Nova Sulça UF: SP Setor: Quadra: Lat: 22°58'29.35"S Long: 47° 0'46.89"O		Ofertante: TONZAR NEGOCIOS IMOBILIARIOS Informante: R NEGOCIOS IMOBILIAR Tipo: oferta Telefone: (19) 3251-6020 Data: jan/20 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-nova-suica-bairros-valinhos-33472m2-venda-RS23712000-1d-2451695833/			
DADOS DO ELEMENTO					
Área Total (m²): 33.472,00m²		Zona de Ocupação: Gleba Urbana			
Testada Principal (m): 105,00m		Topografia: Em aclive acima de 20%			
Testada Secundária (m): -		Consistência do Terreno: Terreno Seco			
Profundidade Equivalente (m): 318,78m		Classificação do Solo: Classe 1			
		Acessibilidade: Ótima			
BENFEITÓRIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Econômico	261,00m²	30	Especial Coberturas Simples	143,90m²	30
Classe de Conservação:		F	Classe de Conservação:		F
Termo		1	Termo		1
Ir = 70	%vida:	0	Ir = 20	%vida:	2
K = 0,463	R = 20		K = 0,020	R = 10	
Foc: 0,57009872			Foc: 0,11791576		
Fator de ponderação do padrão: 0,919			Fator de ponderação do padrão: 0,071		
RBN: R\$ 1.433,00/m²			RBN: R\$ 1.433,00/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 195.953,16			R\$ 1.726,38		
Construção 3			ELEMENTO 		
Padrões	Área	Idade			
Comercial Galpões Econômico	3.450,00	30			
Classe de Conservação:		F			
Termo		30			
Ir = 60	%vida:	1			
K = 0,418	R = 20				
Foc: 0,534					
Fator de ponderação do padrão: 0,518					
RBN: R\$ 1.433,00/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 1.367.528,24					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 23.712.000,00			R\$ 661,65/m²		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/06/2024 às 18:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000845-04.1995.8.26.0650 e código YGpT16Z4.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



VivaReal · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Valinhos · PARQUE NOVA SUÍÇA · Avenida Invernada.

Lote/Terreno à Venda, 33472 m² por R\$ 23.712.000

Avenida Invernada - Parque Nova Suíça, Valinhos - SP · VER NO MAPA

COMPRAR
R\$ 23.712.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado
SOLICITAR VALORES

33.472m² Não informado SOLICITAR
Não informado SOLICITAR
Não informado SOLICITAR

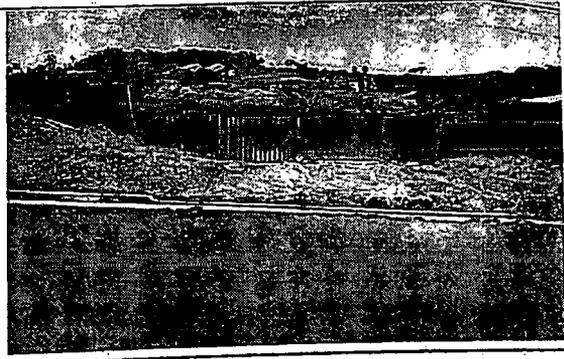
ANUNCIANTE
TOHAR NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS

Área residencial à venda, Parque Nova Suíça, Valinhos.
Excelente área para empreendimento residencial ou comercial, com 33.472,94 m². Zonamento Z-2A-2 Zona Mista. Loteal nobre, próximo ao Shopping Valinhos, Colégio Porta Segura e condomínios de alto padrão. Com 100 metros de frente para a avenida Invernada e outra para a avenida Francisco Gilcristo em Valinhos.

Quero visitar

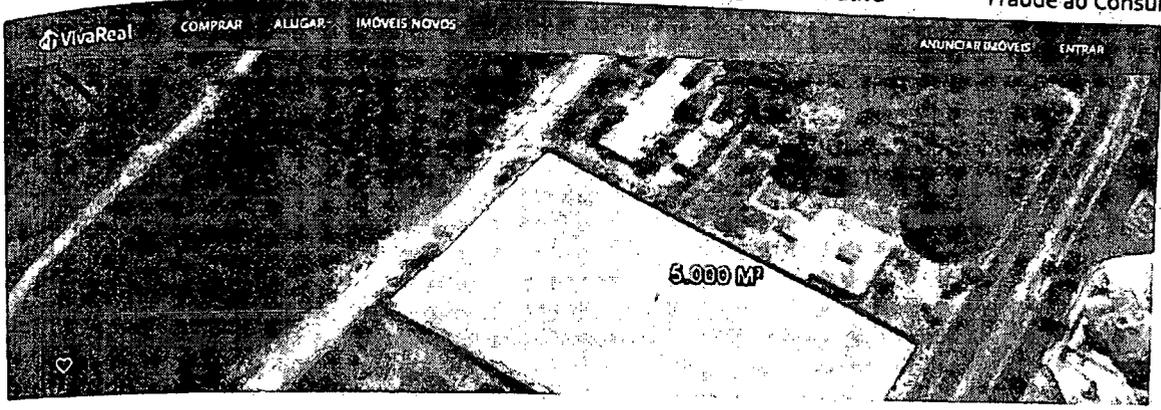
Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.

362
 3623
 fls. 3790

ELEMENTO 05					
Endereço: <u>R. José de Oliveira</u> Cidade: <u>Valinhos</u> Bairro: <u>Chácara Silvania</u> IF: <u>02</u> Setor: <u> </u> Quadra: <u> </u> Lat: <u>22°58'31.91"S</u> Long: <u>47° 1'17.37"O</u>		Ofertante: <u>TONZAR NEGOCIOS IMOBILIARIOS</u> Informante: <u>R NEGOCIOS IMOBILIAR</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 3251-6020</u> Data: <u>jan/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-silvania-bairros-valinhos-5000m2-venda-RS2000000-id-2451691865/</u>			
DADOS DO ELEMENTO					
Área Total (m²): <u>5.000,00m²</u>		Zona de Ocupação: <u>Gleba Urbana</u>			
Testada Principal (m): <u>52,30m</u>		Topografia: <u>Declive acima de 20%</u>			
Testada Secundária (m): <u> </u>		Consistência do Terreno: <u>Terreno Seco</u>			
Profundidade Equivalente (m): <u>95,60m</u>		Classificação do Solo: <u>Classe 1</u>			
		Acessibilidade: <u>Ótima</u>			
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação		0	Classe de Conservação		0
Termo		0	Termo		0
Ir = 0		%vida:	Ir = 0		%vida:
K = 0,000		R = 0	K = 0,000		R = 0
Foc: 0			Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão:		0	Fator de ponderação do padrão:		0
R8N: R\$ 1.433,00/m²			R8N: R\$ 1.433,00/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação		0			
Termo		0			
Ir = 0		%vida:			
K = 0,000		R = 0			
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão:		0			
R8N: R\$ 1.433,00/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 0,00			R\$ 400,00/m²		
VALOR TOTAL					
R\$ 2.000.000,00					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/06/2024 às 18:53. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000845-04.1995.8.26.0650 e código YGpT16Z4.

Engenheiro Civil e Gráfotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Gráfotécnica
Fraude ao Consumo



VivaReal - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Valinhos - Chácara Sylvania - Rua João Ubaldo
Lote/Terreno à Venda, 5000 m² por R\$ 2.000.000
COD. TONZAR

CÓMPRA
R\$ 2.000.000
Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado
SOLICITAR VALORES

- 5000m²
- Não informado SOLICITAR
- Não informado SOLICITAR
- Não informado SOLICITAR

Terreno residencial à venda, Chácara Sylvania, Valinhos
Projeto aprovado para construção de 22 casas, com 159 m² cada, excelente localização próximo ao Colégio Porto Seguro.
Proprietário aceita parceria total com percentual a combinar.
Maisres informações e agendar visita: Tonzar Imóveis.

ANUNCIANTE
TONZAR NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS
Quero visitar

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/06/2024 às 18:53. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000845-04.1995.8.26.0650 e código YGpT16Z4.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
 Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 06

Endereço: R. Ulysses Pedrosa de Oliveira Filho
 Cidade: Valinhos
 Bairro: Vila Boa Esperança
 IP: 1
 Setor: = Quadra: =
 Lat 22°58'47.64"S Long 47°0'37.16"O

Ofertante: PROVECTUM IMÓVEIS
 Informante: ROVECTUM IMÓVEIS Tipo: oferta
 Telefone: (19) 3112-1511 Data: jan/20
 Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-boas-esperanca-bairros-valinhos-5400m2-venda-RS4499000-id-2467682681/>

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²):	5.400,00m²	Zona de Ocupação:	Gleba Urbana
Testada Principal (m):	81,00m	Topografia:	Terreno Plano
Testada Secundária (m):		Consistência do Terreno:	Terreno Seco
Profundidade Equivalente (m):	66,67m	Classificação do Solo:	Classe I
		Acessibilidade:	Ótima

BENFEITORIAS

Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Especial Coberturas Simples	180,00m²	30	Residencial Casa Superior	588,00m²	30
Classe de Conservação	F		Classe de Conservação	F	
Termo	1		Termo	1	
Ir = 20	%vida:	2	Ir = 70	%vida:	0
K = 0,020	R = 10		K = 0,463	R = 20	
Foc: 0,11791576			Foc: 0,57009872		
Fator de ponderação do padrão: 0,071			Fator de ponderação do padrão: 2,356		
RBN: R\$ 1.433,00/m²			RBN: R\$ 1.433,00/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 2.159,48			R\$ 1.131.745,74		

Construção 3		
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão: 0		
RBN: R\$ 1.433,00/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00		

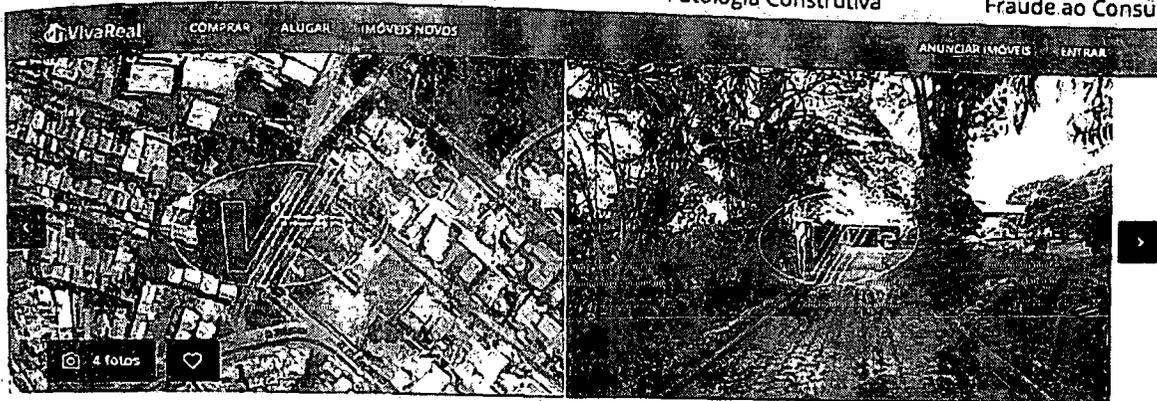
ELEMENTO



VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 4.499.000,00	R\$ 623,17/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/06/2024 às 18:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000845-04.1995.8.26.0650 e código YGpTI6Z4.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Valinhos - Vila Boa Esperança -
Rua Ulysses Pedrosa de Oliveira Filho

**Lote/Terreno à Venda, 5400 m² por R\$
4.499.000**

Rua Ulysses Pedrosa de Oliveira Filho - Vila Boa Esperança, Valinhos - SP - VER NO MAPA

5400m² Não informado Não informado Não informado
SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

Área - Vila Boa Esperança - Valinhos
Região Nobre de Valinhos - Área com 5.400m² em Zoneamento Misto - Propriedade bem cuidada com topografia
excelente. Possui Casa com 02 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia, varanda, área de lazer em quintal

COMPRA
R\$ 4.499.000

Condição Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE PROPECTUM IMÓVEIS

Quero visitar

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo.06.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 495,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 482,14/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 720,00/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 590,81/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 360,00/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 539,85/m ²

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 495,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 495,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 482,14/m ²	1,43	207,32	0,43	R\$ 689,46/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 720,00/m ²	1,11	79,20	0,11	R\$ 799,20/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 590,81/m ²	1,18	106,35	0,18	R\$ 697,16/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 360,00/m ²	1,43	154,80	0,43	R\$ 514,80/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 539,85/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 539,85/m ²

Engenheiro Civil e Grafotécnico
 Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 495,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 495,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 482,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 482,14/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 720,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 720,00/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 590,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 590,81/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 360,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 360,00/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 539,85/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 539,85/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE - 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 495,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 495,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 482,14/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 482,14/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 720,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 720,00/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 590,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 590,81/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 360,00/m ²	1,11	40,00	0,11	R\$ 400,00/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 539,85/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 539,85/m ²

- **Fator Área:**

imóvel avaliando possui uma área de grande dimensão, e, tendo em vista a variabilidade da amostra, realizou-se um teste estatístico de forma a identificar possível correlação entre a área dos elementos comparativos e os valores unitários por metro quadrado.

O resultado desse estudo inicial pode ser mais bem apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
Possessórlas em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

VU (R\$/m²) x Área (m²)

$y = 23,598x - 1927,4$
 $R^2 = 0,0635$

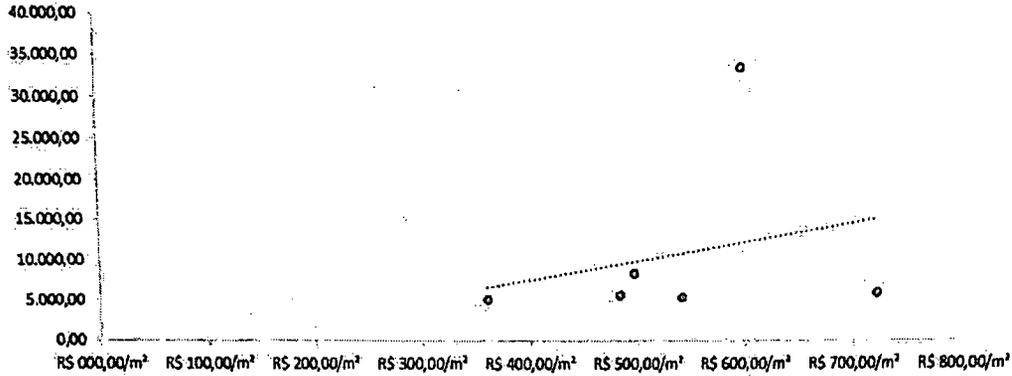


Gráfico 01 – Valor Unitário versus Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui uma forte correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R² não se aproximou de 1 (0,0635), conforme consta no gráfico acima, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos não exercem influência sobre o valor unitário do terreno.

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **janeiro de 2020**.

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

Combinações Testadas

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	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:

Ref.	Combinação
1	R\$ 495,00/m ²
2	R\$ 689,46/m ²
3	R\$ 799,20/m ²
4	R\$ 697,16/m ²
5	R\$ 554,80/m ²
6	R\$ 539,85/m ²
média	R\$ 629,25/m ²
desvio	R\$ 117,20/m ²
CV	19%
Linferior	R\$ 440,47/m ²
Lsuperior	R\$ 818,02/m ²

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 "combinação", exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 629,25/m²** (Seiscentos e Vinte e Nove Reais e Vinte e Cinco Centavos por Metro Quadrado) conforme destacado em amarelo na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, 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, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

3631
fls. 3798

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	R\$ 629,25/m ²
Desvio-Padrão	R\$ 117,20/m ²
Erro-Padrão	70,62
IC(significância=20%)	R\$ 558,63/m ² < VUmed < R\$ 699,86/m ²
Amplitude do IC	22%
Grau III	

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

V.2.ii 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.

Como o ajuste para o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, este atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	495,00	495,00	1,00
2	482,14	689,46	1,43
3	720,00	799,20	1,11
4	590,81	697,16	1,18
5	360,00	554,80	1,54
6	539,85	539,85	1,00

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogêneos;
- Combinação = valores unitários homogêneos;
- FG = fator de ajuste global;

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

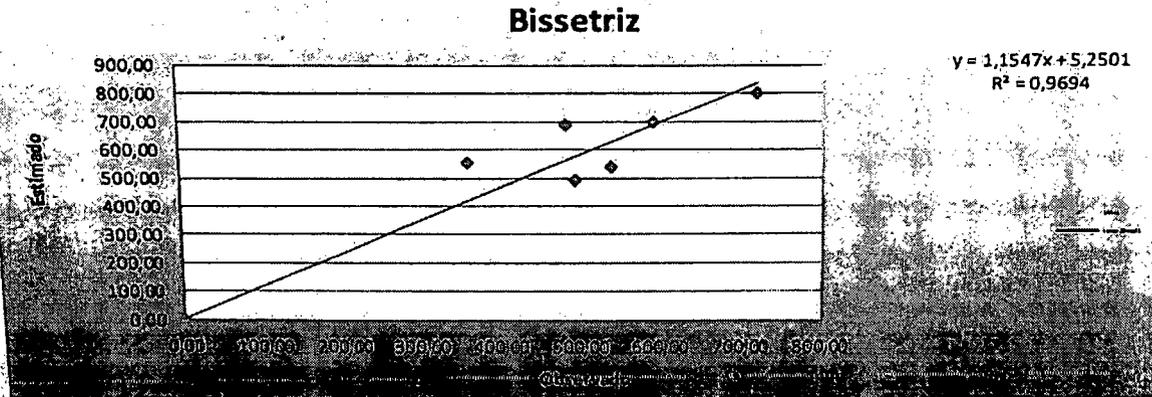


Gráfico - Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO BAIRRO CHÁCARA DAS NAÇÕES - VALINHOS/SP É DE:**

Q = R\$ 629,25/m²
(Seiscentos e Vinte e Nove Reais e Vinte e Cinco Centavos por Metro Quadrado)
Janeiro/2020

V.3 Valor do Terreno

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	9.555,44 m ²	
VU Homogeneizado	R\$ 629,25 /m ²	
Zona	Gleba Urbana	
Topografia	Declive de 10% até 20%	
Consistência	Terreno Seco	
Acessibilidade	Ótima	
Solo	Classe 1	
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Declive de 10% até 20%	1,25	0,25
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
VU CORRIGIDO	R\$ 503,40/m²	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 4.810.171,51	

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião Grafotécnica
Patologia Construtiva Fraude ao Consumo

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte fórmula;

$$V_{uc} = V_u / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

V_{uc} = Valor do Terreno

V_u = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Frente

F_2 = Fator Profundidade

F_3 = Fator Topografia

F_4 = Fator Consistência

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$V_T = R\$ 4.810.171,51$

(Quatro Milhões, Oitocentos e Dez Mil, Cento e Setenta e Um Reais e Cinquenta e Um Centavos)

Janeiro/2020

V.4 Valor da Benfeitoria

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/2006", sucintamente explanado no item "CRITÉRIO E METODOLOGIA", fora possível obter o valor da referida benfeitoria que vem a seguir apresentadas.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

A benfeitoria vem classificada como "GALPÃO PADRÃO

SIMPLES", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

Edificação

Ordem :- 30
 Classe :- Comercial
 Tipo :- Galpões
 Padrão :- Simples
 Elevador :- 0
 Nível :- 2 Médio
 Faixa de Valor :- 1,12500 x R8N
 Conservação :- 4 Necessitando de reparos de simples a importantes

Fator Conservação 33,2
 Idade Aparente - I_c :- 30 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 60 Anos I_c/I_r*100 = 50%

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K(1 - R)$
 Onde:-
 R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;
 K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação
 (Ross/Heidecke)

Aplicação
 R = 20%
 K = 0,4175
 $F_{oc} = 0,2 + 0,4175 * (1 - 0,2) = 0,5340$

Valor das Benfeitorias

	Área	R8N	Faixa	F _{oc}
V _B =	1.384,79 m ²	x R\$ 1433,00 /m ²	x 1,1250	x 0,5340
V _B =	R\$ 1.192.130,75			

V_B = R\$ 1.192.130,75

(Um Milhão, Quatrocentos e Noventa e Dois Mil, Trezentos e Vinte e Seis Reais e Dezenove Centavos)

Janeiro/2020

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com fulcro nos valores do capital terreno calculados no item retro, pode-se calcular o valor total dos imóveis, conforme segue:

Valor da Gleba 03 -----	R\$ 4.180.171,51
Valor da Benfeitoria -----	R\$ 1.192.130,75
VALOR TOTAL DO IMÓVEL -----	R\$ 6.002.302,25

Assim, o valor total do referido imóvel, é de:

$V_i = R\$ 6.002.302,25$
(Seis Milhões, Dois Mil, Trezentos e Dois Reais e Vinte e Cinco Centavos)
Janeiro/2020

Engenheiro Civil e Grafotécnico
 Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

VI.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/06/2024 às 18:53. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000845-04.1995.8.26.0650 e código YGpT16Z4.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 57 (cinquenta e sete) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 07 de Março de 2020.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA/SP Nº 5.061.409.897
IBAPE Nº 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.