

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 11ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central - João Mendes - São Paulo/SP

Processo: - Nº 0830475-92.2003.8.26.0100

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Execução de Sentença, em que **DIRCE PEREIRA DA SILVA** move contra **ELENICE CRISTÓFARO**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:-

**LAUDO
PERICIAL
DE AVALIAÇÃO**

SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	9
III.1	Terreno	9
III.2	Benfeitorias	11
III.2.i	Benfeitoria 1 - Residência	12
III.2.ii	Benfeitoria 2 - Residência	14
III.2.iii	Benfeitoria 3 - Residência	16
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA.....	17
IV.1	Método Comparativo	17
IV.2	Tratamento por fatores.....	19
IV.3	Zonas de características homogêneas	24
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	24
IV.5	Grau de precisão.....	25
IV.6	Método Ross/Heidecke	26
V	AVALIAÇÃO	29
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	29
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	29
V.2	Fatores Homogeneizantes	41
V.2.i	Grau de Precisão	45
V.2.ii	Grau de Fundamentação:.....	47
V.3	Valor do Terreno	48
V.4	Valor das Benfeitorias	48

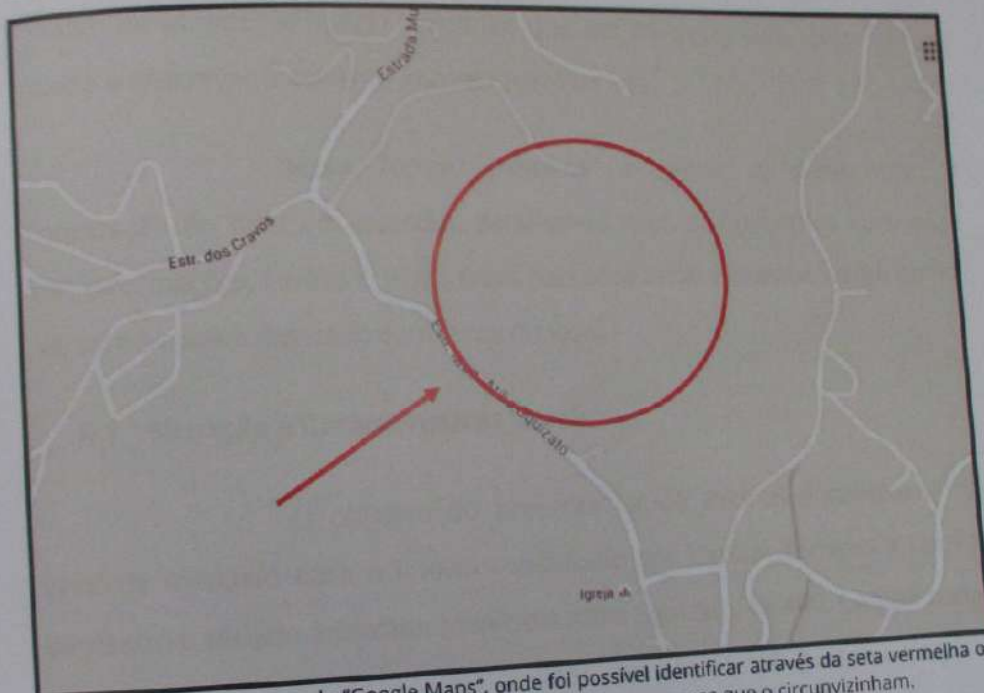
V.4.i	Benfeitoria 1 - Residência	49
V.4.ii	Benfeitoria 2 - Residência	50
V.4.iii	Benfeitoria 3 - Residência	51
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL	52
VII	PARTE IDEAL	53
VII.1	Grau de Fundamentação	54
VIII	QUESITOS FORMULADOS	55
VIII.1	PELO REQUERIDO, ÀS FLS. 1.032/1.033;	55
IX	ENCERRAMENTO	59
Anexo 01	Arquivos Digitais	

1153

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1074
①

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Estrada Municipal Atilio Squizato, Nº 400, Campo Largo - Jarinu/SP, o qual encontra-se matriculado sob o Nº 41.190, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia.



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar através da seta vermelha o imóvel localizado à Estrada Municipal Atilio Squizato, bem como as ruas que o circunvizinham.

II VISTORIA

1183
3075
D

Após minudente estudo da matéria, procedeu ao jurisperito à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição dos mesmos, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu "correto" valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

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, situado à Estrada Municipal Atílio Squizato, Nº 400, Campo Largo - Jarinu/SP, o qual encontra-se matriculado sob o Nº 41.190, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia.

1133

1076

☺



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicada na seta vermelha. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa-se o imóvel avaliando com uma maior proximidade.

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. 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.

1137

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:

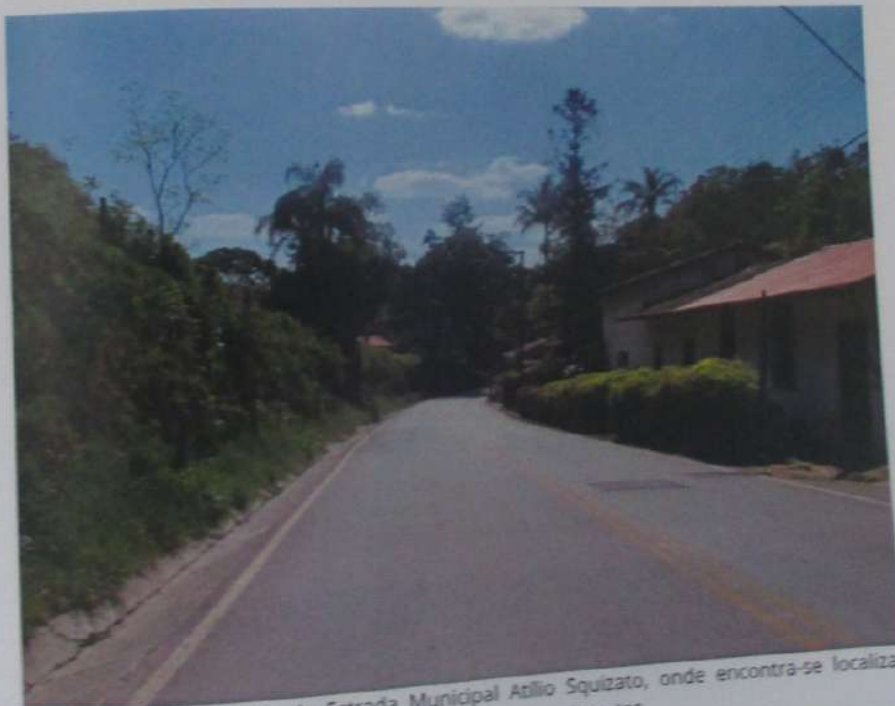
- ✓ Latitude :- **23°11'13.29"S**
- ✓ Longitude :- **46°40'45.84"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

1137

1078
 ①

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.



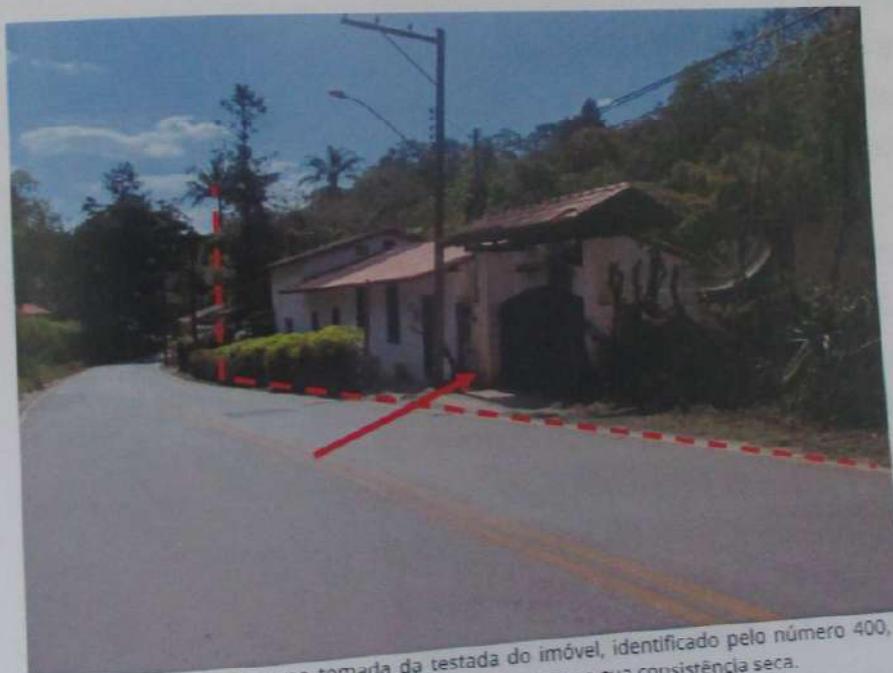
Acima temos uma ilustração da Estrada Municipal Atílio Squizzato, onde encontra-se localizado o imóvel objeto, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Após a devida vistoria *in-situ*, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, o qual possui formato irregular, observando sua posição com frente principal para Estrada Municipal Atilio Squizato, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho:-

Área Total..... 60.357,00 m²
TopografiaPlano
Formato Irregular
Consistência Seca
Acessibilidade.....Direta



Na imagem acima, nota-se uma tomada da testada do imóvel, identificado pelo número 400, onde podemos observar a acessibilidade direta ao imóvel, bem como sua consistência seca.

1123
1080

Por conseguinte observou-se ainda a descrição perimétrica contida na Matrícula Nº 41.190 do Cartório de Registro de imóveis de Atibaia, a qual vem descrita a seguir:

"(...) Duas Glebas de terras, divididas, unidas, formando um só bloco, com a área de 02 (dois) alqueires, 19 (dezenove) litros e 462,00 m² (quatrocentos e sessenta e dois metros quadrados), equivalente a 5,80 has., contendo casa de moradia e uma casinha de empregado, situadas no bairro Fernandes, próximo a Estação do Campo Largo, Distrito e Município de Jarinu, desta comarca de Atibaia, com as seguintes divisas e confrontações: Começam na Estrada de Rodagem que vem da Estação Campo Largo para a cidade, na divisa com os sucs. de José Zanela; daí, desce por uma cerca de arame confrontando com estas depois viram a esquerda e seguem pela mesma cerca, dividindo com Augusto Cabral até a cerca da estrada de ferro Bragantina; daí seguem por esta cerca até as casas da turma de conserva da mesma estrada, daí viram a esquerda e seguem pela mesma cerca até um córrego; daí seguem por este até o final de suas águas, onde começa outra cerca de arame, dividindo nesta face com Augusto Cabral ou sucs. de Antônio Joaquim

Cabral; daí seguem pela referida cerca de arame, subindo até a estrada de rodagem mencionada, que vem da Estação de Campo Largo, daí seguem por esta Estrada até o ponto de partida".

Desta forma, o imóvel avaliando possui uma área total de terreno de **60.357,00 m²** (Sessenta Mil e Trezentos e Cinquenta e Sete Metros Quadrados).

III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo "Edificações Valores de Venda - 2011", encontra-se erigidas no terreno "Sub-Judice" 03 (três) benfeitorias, as quais foram classificadas, descritas e medidas assim:

Ressalta-se que, no dia da vistoria ao imóvel, objeto da lide, as pessoas que encontravam-se presentes não permitiram a entrada deste Profissional, motivo pelo qual não fora possível colher matéria fotográfica interno para melhor subsidiar este Trabalho.

III.2.i Benfeitoria 1 - Residência

- Padrão

Casa Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos de Simples a Importantes

- Idade aparente

30 anos

- Área construída

179,98 m² (Cento e Setenta e Nove Metros Quadrados e Noventa e Oito Decímetros Quadrados).

- Descrição

"Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, composta geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estruturas simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré moldada, impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum".

1133

3083
3

Fachada

A benfeitoria 1, apresenta edificação com 01 (um) pavimento constituída de alvenaria convencional revestida com massa grossa pintada, possui portão de madeira na entrada de veículos, portas e janelas de madeira e teto com telhas de barro sobre estrutura de madeira.



Na imagem acima, nota-se a edificação de 01 (um) pavimento constituída de alvenaria convencional revestida com massa grossa pintada, bem como o portão de madeira na entrada de veículos.

III.2.ii Benfeitoria 2 - Residência

1183
1084
⊙

- **Padrão**

Casa Padrão Econômico

- **Estado de conservação**

Necessitando de Reparos de Simples a Importantes

- **Idade aparente**

30 anos

- **Área construída**

94,00 m² (Noventa e Quatro Metros Quadrados).

Descrição

"Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, composta geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estruturas simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré moldada, impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum".

1123

Fachada

A benfeitoria 2, apresenta edificação com 01 (um) pavimento constituída de alvenaria convencional revestida com massa grossa pintada, possui portas e janelas de madeira e teto com telhas de barro sobre estrutura de madeira.

3086
①



Na imagem acima, nota-se a edificação de 01 (um) pavimento constituída de alvenaria convencional revestida com massa grossa pintada.

III.2.iii Benfeitoria 3 - Residência

- **Padrão**

Casa Padrão Econômico

- **Estado de conservação**

Necessitando de Reparos de Simples a Importantes

- **Idade aparente**

30 anos

- **Área construída**

50,33 m² (Cinquenta Metros Quadrados e Trinta e Três Decímetros Quadrados).

Descrição

"Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, composta geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estruturas simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré moldada, impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum".

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 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 14.653-1.

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 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 14.653-1. 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 apartamento.

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). 1187 3089

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.2 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.

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 Área: É utilizado em função da dimensão dos elementos componentes da amostra;

Assim, de acordo com as informações contidas no Livro Curso Básico de Engenharia Legal de Avaliações, 2ª edição, baseando-se no Critério de Abunahman, temos que o fator área deverá ser calculado pelas seguintes equações:

$$Fa = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{1/4}; \text{ quando a diferença for inferior a 30\%;}$$

$$Fa = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{1/8}; \text{ quando a diferença for superior a 30\%;}$$

- 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 ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

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

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

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

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{max} \leq P_e \leq 3P_{max}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / \left[(P_{max} / P_e) + \left[1 - (P_{max} / P_e) \right] (P_{max} / P_e)^Y \right]$$

Para P_e superior a $3P_{max}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{max}$.

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (F_p) e a de referência (F_r):

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p} \right)^Y, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

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

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

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.

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

• Fator Frentes Múltiplas ou Esquina: Em terrenos de esquina ou de múltiplas frentes, devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular		
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0.91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	10%	0.91
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5%	0.95
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0.91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	10%	0.91
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6	5%	0.95

Todos os fatores se referem a essa situação paradigma, admitindo que não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região Jarinu 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 em Zona Rural, bem como na 12ª Zona Rural.

IV.4 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.

1137

IV.5 Grau de precisão

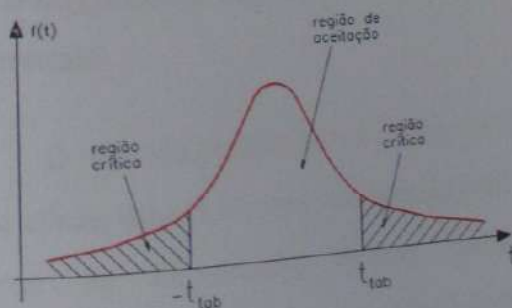
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avaliada, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/2011"**.

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 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, obsolescimento, 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 Obsolescimento 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

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 (I_r), 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:

V_B = 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.1.1 Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, o Perito pessoalmente percorreu 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, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:


1137



1100
①

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

1301

ELEMENTO 01		
Endereço: Rod. Edginal M. Zambonato, km 04		Observante: <u>Luiz Carlos</u>
Cidade: <u>Jatim</u>	Estado: <u>Amazônia</u>	Indicador: <u>Amazônia</u>
Bairro: <u>Capão</u>	UF: <u>PA</u>	Telefone: <u>11 48360293</u>
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m ²): 112.650,00m ² Terreno Principal (m): 365,00m Terreno Secundária (m): Profundidade Equivalente (m): 308,63m Topografia: Em aliche até 10% Característica do terreno: Terreno Seco		Site: http://www.monaco.com.br/monaco/boas-praticas-gerais Tipo: <u>avalia</u> Data: <u>04/13</u>
DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: Uso predominante na região: Rural Localização na Quadra: Zona Rural Muro: Observação: 0		
BENFEITORIAS		
Construção 1		
Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Simples	260,00m ²	25
Classe de Conservação	f	
Termo	mínimo 1	
Ir = 70	%vida: 36	
K = 0,504	R = 20	
Foc: 0,6032		
Fator de ponderação do padrão: 0,912		
R\$N: R\$ 1.225,07/m ²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 175.222,72		
Construção 2		
Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Simples	500,00m ²	25
Classe de Conservação	f	
Termo	mínimo 1	
Ir = 60	%vida: 42	
K = 0,469	R = 20	
Foc: 0,5752		
Fator de ponderação do padrão: 0,492		
R\$N: R\$ 1.225,07/m ²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 173.346,42		
Construção 3		
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 0	%vida: 0	
K = 0,000	R = 0	
Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão: 0		
R\$N: R\$ 1.225,07/m ²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00		
VALOR TOTAL		
R\$ 2.500.000,00		
ELEMENTO 		
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 019,10/m ²		

1137

Lote/Terreno à venda, 112.650 m²

VENDE-SE

PREÇO
R\$ 2.500.000

CARACTERÍSTICAS
112650 m² de área
Cód. AR0007

Fale agora com um corretor

(011) 4833-7338

William Sales
will.sales@viva.com.br
(11) 98140-7338

Área rural à venda, Residencial Cambarah, Jarinu.

Venda de (Área Rural) de 112.650 m² no Km 84 da Rod. Edgar Máximo Zambatto - Jarinu, SP

As Ilustrações - Excelente opção para Condomínios Residenciais, Galpões Industriais, Sítios, Retiros e Hotéis. Conheça agora mesmo, não perca esta grande oportunidade.

1102

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

3359

1108

ELEMENTO 02

Endereço: <u>Entrada Capão, Parabalh, SP</u>	Ofertante: <u>Monaco Fontes</u>
Cidade: <u>Jatim</u>	Informante: <u>Antonio</u>
Bairro: <u>Montes</u>	Telefone: <u>11 327-2000</u>
UF: <u>SP</u>	Site: <u>http://www.vivareal.com.br/monaco/claros-4-quartos</u>
<p>DADOS DO ELEMENTO</p> <p>Área Total (m²): 12.000,00m²</p> <p>Área Principal (m²): 215,00m²</p> <p>Área Secundária (m²):</p> <p>Profundidade Equivalente (m): 55,81m</p> <p>Topografia: <u>Terreno Plano</u></p> <p>Condição do terreno: <u>Terreno Seco</u></p>	
<p>DADOS DA REGIÃO</p> <p>Zona de Ocupação: <u>Rural</u></p> <p>Uso predominante na região: <u>Zona Rural</u></p> <p>Localização na Quadra: <u>Empun</u></p> <p>Observação: <u>0</u></p>	

BENFEITORIAS

Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Simples	100,00m ²	25	Comercial Galpões Simples	160,00m ²	30
Classe de Conservação	e		Classe de Conservação	d	
Termo	mínimo	1	Termo	mínimo	1
h = 70	%vida	36	h = 60	%vida	30
K = 0,619	R = 20		K = 0,512	R = 20	
Foc:		0,6952	Foc:		0,6096
Fator de ponderação do padrão:		0,912	Fator de ponderação do padrão:		0,492
RBN:		R\$ 1.225,07/m ²	RBN:		R\$ 1.225,07/m ²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 77.672,18			R\$ 367.426,91		

Construção 3		
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
h = 0	%vida	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
RBN:		R\$ 1.225,07/m ²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00		



VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 750.000,00	R\$ 025,41/m ²



PREÇO
R\$ 750.000

CARACTERÍSTICAS

- 2e8 m² de área
- 04 quartos (3 suítes)
- 03 banheiros
- Cód. CH0021

Chácara rural à venda, Jarinu-São Paulo -SP

Área total de 10.000 m². A casa principal possui 4 dormitórios, 3 suítes e um banheiro, sala de estar, sala de jantar, sala de almoço, cozinha, copa e cozinha. Toda a área está cercada e possui um terreno plano e bem drenado. Também possui um quarto de banho para visitas e um banheiro para os hóspedes. Possui 2 piscinas, piscina adulto e infantil, quadras de tênis, churrasqueira, 2 churrasqueiras e 2 churrasqueiras e 180 metros de terreno.

Fale agora com um corretor

(011) 55...

Seja o primeiro interessado neste imóvel!
Chácara, Jarinu, SP, 10.000,00 m², R\$ 750.000, 04 quartos, 03 banheiros, 03 suítes, sala de estar, sala de jantar, sala de almoço, cozinha, copa e cozinha.

Wilson Sales

willson@monaco.com.br

(11) 98142-7998

WhatsApp

Telegram

Email

SMS

Enviar mensagem

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

3157

ELEMENTO 03

Endereço: Bairro: <i>Caracas - próximo a Rua Lido do Pia</i>	Observação:
Cidade: <i>Joinville</i>	Informações: <i>Caracas - Joinville</i>
Bairro: <i>Caracas</i>	Telefone: <i>51 3339-4423</i>
UF: <i>SC</i>	Site: <i>http://www.caracasjoinville.com.br/uf/31/monaco/pt</i>
	Tipo: <i>residência</i>
	Data: <i>02/13</i>

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²):	70.346,00m²
Área Principal (m²):	250,00m²
Área Secundária (m²):	
Permeabilidade Equivalente (m):	201,30m
Topografia:	Declive acima de 20%
Condição do terreno:	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO

Zona de Ocupação:	Rural
Uso predominante na região:	Zona Rural
Localização na Quadra:	Mão
Observação:	0

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Terço	0	
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
RAN:	R\$ 1.225,07/m²	

Construção 2

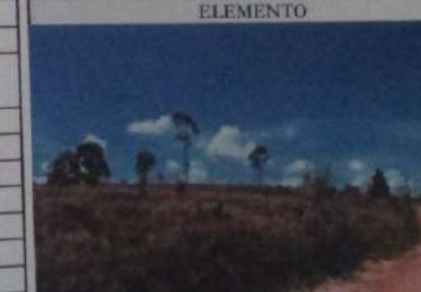
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Terço	0	
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
RAN:	R\$ 1.225,07/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 0,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Terço	0	
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
RAN:	R\$ 1.225,07/m²	



VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 0,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 011,23/m²

VALOR TOTAL
R\$ 790.000,00

1137

1106
①

Terreno em Jarinó Não Especificado R\$ 790.000,00






Foto sem descrição

Imóvel para VENDA		
Referência do Imóvel	Tipo de Cadastro	Valor do Imóvel
115	Venda	R\$ 790.000,00
Categoria	Cidade	Bairro
Terras	Jarinó/SP	Não Especificado

Descrição: ÁREA DE 70.346M². SEM MATA!!! LEVE DECLIVE!!!
Totalmente aproveitável - Lago no fundo (não faz parte da área, mas pode bombear a água).
Bairro Caiçara - Jarinu
R\$ 790.000,00
Aceita 30% entrada + anual + parcelamento até 60 meses.

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

1137

ELEMENTO 04

Endereço: Estrada Man. Antônio Siqueira, em frente a Rua Sérgio Frei
 Cidade: Jussara
 Bairro: Casquinha
 UF: A

Ofertante: Casquinha Imóveis
 Informante: Casquinha
 Telefone: 11 4384-1115
 Site: <http://www.casquinhaimoveis.com.br/terreno-casquinha>

Tipo: Utilidade
 Data: 02/11

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m ²):	5.400,00m ²
Área Principal (m ²):	90,00m ²
Área Secundária (m ²):	
Produtividade Equivalente (m ²):	60,00m ²
Topografia:	Terreno Plano
Característica do terreno:	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO

Zona de Ocupação:	
Uso predominante na região:	Rural
Localização na Quadra:	Zona Rural
	Mão
Observação:	0

BENEFETORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m ²	0
Classe de Conservação	0	
Tempo	0	
Ir = 0	%vida	0
K = 0,000	R = 0	
Foer	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R\$ 1.225,07/m ²	

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m ²	0
Classe de Conservação	0	
Tempo	0	
Ir = 0	%vida	0
K = 0,000	R = 0	
Foer	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R\$ 1.225,07/m ²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 0,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Tempo	0	
Ir = 0	%vida	0
K = 0,000	R = 0	
Foer	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R\$ 1.225,07/m ²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 0,00



VALOR TOTAL
R\$ 150.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 027,78/m²

1137

Venda
R\$ 150.000,00
Adicional em Parcelas
Código do Imóvel: COM1947LSE
Falar agora com um Corretor

Imóveis Semelhantes

Imagem	Título	Valor
	MACHADINHO Venda	150.000,00
	LOTEAMENTO Venda	120.000,00

Descrição
Bucólico terreno à beira da rodovia, em local agradável e tranquilo, ótimo para montar sua fazenda para descanso aos finais de semana.
Próximo a ponto ônibus e pesqueiro Terra Brasil.
Sítio na Estrada Atílio Squizzato, 90m na Estrada Santa Cruz (entrada p/ Terra Brasil), e na estrada de senão tem 400m.
Anúncio liberado com 10/11/2018 (10:00am)

1138

1139

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

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\$ 16,88/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 19,16/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 10,11/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 25,00/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 16,35/m ²

- **Fator Área:** É utilizado em função da dimensão dos elementos componentes da amostra;

Assim, de acordo com as informações contidas no Livro Curso Básico de Engenharia Legal de Avaliações, 2ª edição, baseando-se no Critério de Abunahman, temos que o fator área deverá ser calculado pelas seguintes equações:

$$Fa = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{1/4}; \text{ quando a diferença for inferior a 30\%;}$$

$$Fa = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{1/4}; \text{ quando a diferença for superior a 30\%;}$$

Ref.	Valor Unitário	Área				
		comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 16,88/m ²	112.650,00	1,08	1,37	0,08	R\$ 18,25/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 19,16/m ²	12.000,00	0,67	-8,37	-0,33	R\$ 12,79/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 10,11/m ²	70.346,00	1,04	0,39	0,04	R\$ 10,50/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 25,00/m ²	5.400,00	0,55	-11,33	-0,45	R\$ 13,67/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 16,35/m ²	175.000,00	1,14	2,33	0,14	R\$ 18,68/m ²

- **Fator Índice Local:** 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\$ 16,88/m ²	1,11	1,88	0,11	R\$ 18,75/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 19,16/m ²	1,11	2,13	0,11	R\$ 21,29/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 10,11/m ²	1,25	2,53	0,25	R\$ 12,63/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 25,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 25,00/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 16,35/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 16,35/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\$ 16,88/m ²	1,05	0,84	0,05	R\$ 17,72/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 19,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 19,16/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 10,11/m ²	1,43	4,35	0,43	R\$ 14,45/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 25,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 25,00/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 16,35/m ²	1,11	1,80	0,11	R\$ 18,15/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 16,88/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 16,88/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 19,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 19,16/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 10,11/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 10,11/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 25,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 25,00/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 16,35/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 16,35/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de Setembro de 2015.

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:

114

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\$ 20,97/m ²
2	R\$ 14,92/m ²
3	R\$ 17,37/m ²
4	R\$ 13,67/m ²
5	R\$ 20,48/m ²
média	R\$ 17,48/m ²
desvio	R\$ 03,25/m ²
CV	19%
Linferior	R\$ 12,24/m ²
Lsuperior	R\$ 22,73/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\$ 17,48/m² (Dezessete Reais e Quarenta e Oito 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:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 17,48/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 3,25/m ²	
Erro-Padrão		2,23	
IC(significância=20%)	R\$ 15,26/m ²	< VUmed <	R\$ 19,71/m ²
Amplitude do IC		25%	
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 fator resultou em valor dentro do intervalo 0.50 a 2.00, o fator individual atingiu o **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	16,88	20,97	1,24
2	19,16	14,92	0,78
3	10,11	17,37	1,72
4	25,00	13,67	0,55
5	16,35	20,48	1,25

Onde:

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

1130
 (C)

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

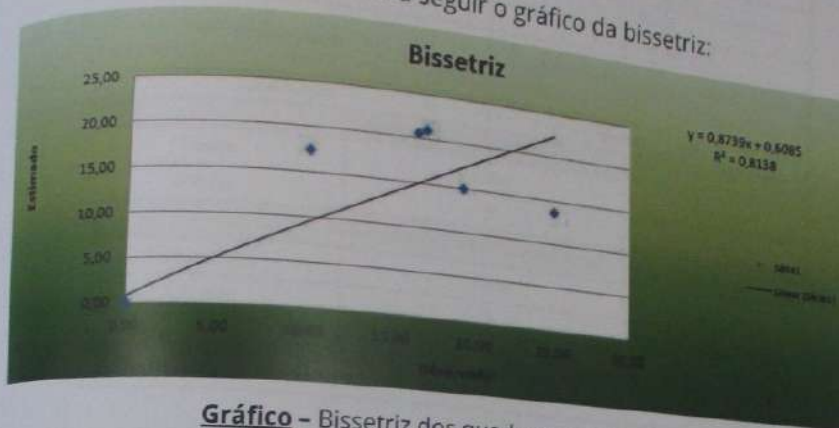


Gráfico - Bissetriz dos quadrantes ímpares.

- 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 CAMPO LARGO - JARINU/SP É DE:**

Q = R\$ 17,48/m²
(Dezessete Reais e Quarenta e Oito Centavos por Metro Quadrado)
Setembro/2015

v.3 Valor do Terreno

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

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	60357,00 m ²	
VU Homogeneizado	R\$ 17,48 /m ²	
Zona	Rural	
Topografia	Em acive até 10%	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
400,0m	1	0
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
150,89m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Em acive até 10%	0,952380952	0,05
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
60357,00 m	1	0
VU CORRIGIDO	R\$ 016,65/m²	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 1.005.003,82	

1133
Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte fórmula:

$$VU_c = VU_H / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1))$$

Onde:

VU = Valor Unitário de Terreno

F₁ = Fator Área

F₂ = Fator de Topografia

F₃ = Fator de Consistência

Vt = R\$ 1.005.003,82

(Um Milhão, Cinco Mil, Três Reais e Oitenta e Dois Centavos)

Setembro/2015

V.4 Valor das Benfeitorias

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/2011", sucintamente explanado no item "CRITÉRIO E METODOLOGIA", teremos as edificações ora objetivadas, as quais vem classificadas como:

v.4.1 Benfeitoria 1 - Residência

A referida benfeitoria vem classificada como "CASA PADRÃO ECONÔMICO", assim apresentamos seu valor, conforme segue:-

Residência	
Ordem >	5
Classe >	Residencial
Tipo >	Casa
Padrão >	Econômico
Elevador >	0
Nível >	2 Médio
Faixa de Valor >	0,78600 x R\$N
Conservação >	f Necessitando de reparos de simples a importantes
Fator Conservação	33,2
Idade Aparente - I _a >	30 Anos
Vida Referencial - I _r >	70 Anos
	$I_a/I_r * 100 = 43\%$
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	= 0,4625
F _{oc}	= $0,2 + 0,4625 * (1 - 0,2) = 0,5700$
Valor das Benfeitorias	
V _B =	Área x R\$N x Faixa x F _{oc}
	179,98 m ² x R\$ 1225,07 /m ² x 0,7860 x 0,5700
V _B =	R\$ 98.783,08

Ve = R\$ 98.783,08

(Noventa e Oito Mil, Setecentos e Oitenta e Três Reais e Oito Centavos)

Setembro/2015

V.4.ii Benfeitoria 2 - Residência

3320

A referida benfeitoria vem classificada como "CASA PADRÃO ECONÔMICO", assim apresentamos seu valor, conforme segue:

Residência	
Ordem >	5
Classe >	Residencial
Tipo >	Casa
Padrão >	Econômico
Elevador >	0
Nível >	1 Mínimo
Faixa de Valor >	0,67200 x R\$N
Conservação >	f Necessitando de reparos de simples a importantes
Fator Conservação	33,2
Idade Aparente - I _a >	30 Anos
Vida Referencial - I _r >	70 Anos I _a /I _r * 100 = 43 %
Depreciação pelo Obsoleto 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 =	0,4625
F _{oc} =	0,2 + 0,4625 * (1 - 0,2) = 0,5700
Valor das Benfeitorias	
V _B =	Área x R\$N x Faixa x F _{oc}
	94,00 m ² x R\$ 1225,07 /m ² x 0,6720 x 0,5700
V _B =	R\$ 44.109,58

Ve = R\$ 44.109,58

(Quarenta e Quatro Mil, Cento e Nove Reais e Cinquenta e

Oito Centavos)

Setembro/2015

V.4.iii Benfeitoria 3 - Residência

A referida benfeitoria vem classificada como "CASA PADRÃO ECONÔMICO", assim apresentamos seu valor, conforme segue:

Residência	
Ordem >	5
Classe >	Residencial
Tipo >	Casa
Padrão >	Econômico
Elevador >	0
Nível >	1 Mínimo
Faixa de Valor >	0,67200 x R8N
Conservação >	f Necessitando de reparos de simples a importantes
Fator Conservação	33,2
Idade Aparente - I _c >	30 Anos
Vida Referencial - I _r >	70 Anos
	$I_p/I_r * 100 = 43\%$
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	= 0,4625
F _{oc}	= 0,2 + 0,4625 * (1 - 0,2) = 0,5700
Valor das Benfeitorias	
V _B =	Área x R8N x Faixa x F _{oc}
	50,33 m ² x R\$ 1225,07 /m ² x 0,6720 x 0,5700
V _B =	R\$ 23.617,39

Ve = R\$ 23.617,39

(Vinte e Três Mil, Seiscentos e Dezessete Reais e Trinta e Nove Centavos)

Setembro/2015

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitorias calculadas no item retro, pode-se calcular o valor total da área em questão, conforme segue:

Valor do Terreno	-----	
Valor da Benfeitoria 1	-----	R\$ 1.005.003,82
Valor da Benfeitoria 2	-----	R\$ 98.783,08
Valor da Benfeitoria 3	-----	R\$ 44.109,58
Valor Total Apurado	-----	R\$ 1.171.513,87

Assim, o valor total do referido imóvel é de:

$$V_1 = \text{R\$ } 1.171.513,87$$

(Um Milhão, Cento e Setenta e Um Mil, Quinhentos e Treze Reais e Oitenta e Sete Centavos)

Setembro/2015

1137

VII PARTE IDEAL

Conforme decisão as fls. 1.025, a penhora recaiu sobre a parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel.

Portanto, o valor de venda correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel é de:

$$VLOC = R\$1.171.513,87 \times 50\%$$

$$V_i = R\$ 585.756,94$$

(Quinhentos e Oitenta e Cinco Mil, Setecentos e Cinquenta e Seis Reais e Noventa e Quatro Centavos)
Setembro/2015

VII.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	Adeção 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 à 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.

VIII QUESITOS FORMULADOS

VIII.1 PELO REQUERIDO, ÀS FLS. 1.032/1.033:

135

136

QUESITO Nº 01

A área objeto da perícia permite desmembramento? Em caso positivo, quais as formas de desmembramento possível, considerando a metragem quadrada mínima de cada área desmembrada?

RESPOSTA

O desmembramento da área em questão depende das restrições impostas pela Municipalidade na Lei de Zoneamento. Quando da elaboração do Laudo Pericial, foram elaboradas diversas diligências na Prefeitura Municipal de Jarinu, a fim de obter a Lei de Zoneamento do município onde encontra-se localizado o imóvel objeto, entretanto, não houve sucesso, restando a impossibilidade de atender o quesito ora indagado.

QUESITO Nº 02

A área é passível de incorporação para fins imobiliários?

RESPOSTA

A implantação de uma incorporação na área em questão depende das restrições impostas pela Municipalidade na Lei de Zoneamento. Quando da elaboração do Laudo Pericial, foram elaboradas diversas diligências na Prefeitura Municipal de Jarinu, a fim de obter a Lei de Zoneamento do município onde encontra-se localizado o imóvel objeto, entretanto, não

houve sucesso, restando a impossibilidade de atender o quesito ora indagado.

QUESITO Nº 03

É possível lotear a área objeto da perícia?
Qual a metragem mínima de cada lote
segunda a legislação aplicável à
localidade do imóvel?

RESPOSTA

Este Signatário pede, permissa vênia, para reportar-se ao quesito anterior, o qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO Nº 04

Existem restrições ambientais na área
objeto da perícia? Em caso positivo,
quais? Tais restrições, se existentes,
comprometem a utilização da
propriedade? De que forma?

RESPOSTA

Este Signatário pede, permissa vênia, para reportar-se ao Quesito Nº 01, o qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO Nº 05

Alguém reside no imóvel objeto da
perícia? Quem (qualificar)?

RESPOSTA

Quando da vistoria ao imóvel objeto, encontrava-se na residência uma senhora, a qual alegou desconhecer a Executada, Elenice Christóforo, e afirmou que ela encontra-se residindo no imóvel, mas que este encontra-se em posse de Maria das Graças.

QUESITO Nº 06

O imóvel comporta desmembramento preservando-se a construção que serve de residência para filha da executada?

RESPOSTA

Este Signatário pede, permissa vênia, para reportar-se ao Quesito Nº 02, o qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO Nº 07

O imóvel objeto da perícia é apto a ser explorado para fins rurais (mesmo que de subsistência) tais como, agricultura, pecuária, criação/cultivo equinos, suínos e aves?

RESPOSTA

Este Signatário pede, permissa vênia, para reportar-se ao Quesito Nº 02, o qual atende plenamente ao ora indagado.

137
11/25
①

QUESITO Nº 08

O imóvel objeto da perícia está inserido em região turística e/ou faz parte de alguma "rota" de turismo rural?

RESPOSTA

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Estrada Municipal Atilio Squizzato, Nº 400, Campo Largo - Jarinu/SP, o qual encontra-se matriculado sob o Nº 41.190, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia, onde o quesito ora indagado foge ao escopo da perícia.

1129
C

IX ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 59 (cinquenta e nove) folhas todas em seu averso, 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, 25 de Novembro de 2015



MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil

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.

Tel. (11) 3101-2672 · cel. (11) 9-8233-5353 · e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 · Centro · São Paulo · SP · 01512-000

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 11ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central - João Mendes - São Paulo/SP.

Referência :- **Informação do Perito - Data de Vistoria**
Processo :- **0830475-92.2003.8.26.0100**
Ação :- **Execução**
Requerente :- **Dirce Pereira da Silva**
Requerido :- **Elenice Christofare**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação em referência, em cumprimento ao disposto do art. 431 - A do CPC, preliminarmente, informa que, conforme decisão às fls. 1025/1026 dos autos, este Signatário foi honrado com a nomeação para avaliar o imóvel de matrícula nº 41.190 do CRI de Atibaia.

Ocorre que, com base na descrição perimétrica contida na matrícula 41.190 do CRI de Atibaia, não foi possível identificar a localização exata do imóvel.

Assim, em análise aos autos, foi possível identificar, às fls. 992/1002, um Laudo de Avaliação do imóvel objeto, juntado pela Autora, onde pode-se observar, às fls. 995, uma ilustração da frente do imóvel objeto, a qual foi utilizada por este Profissional a fim de identificar o imóvel em questão.

1157
N

Abaixo, tem-se a ilustração da fls. 995 e fls. 1079 dos autos, onde nota-se a frente do imóvel, indicado no Laudo juntado pela Autora, bem como da frente do mesmo imóvel considerado no Laudo Pericial.

Laudo de Avaliação de Imóvel do Processo: 0830475-92.2003.8.26.0100

995



FOTO 01: Vista da entrada do imóvel penhorado.



FOTO 02: Vista do imóvel assunto desta avaliação.

Acima, tem-se uma ilustração do imóvel, identificado no Laudo juntado pela Autora

1158
N

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1079
☺

III.1 Terreno

Após a devida vistoria *in-situ*, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, o qual possui formato irregular, observando sua posição com frente principal para Estrada Municipal Atilio Squizzato, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho:-

Área Total..... 60.357,00 m²
TopografiaPlano
Formato Irregular
Consistência Seca
Acessibilidade..... Direta



Na imagem acima, nota-se uma tomada da testada do imóvel, identificado pelo número 400, onde podemos observar a acessibilidade direta ao imóvel, bem como sua consistência seca.

Tel. (11) 3101-2672 - cel. (11) 9-8233-5353 - e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 - Centro - São Paulo - SP - 01512-000

Acima, tem-se uma ilustração do imóvel, identificado no Laudo Pericial.

1159
N

Ressalta-se que, este Signatário só adotou como parâmetro referida ilustração para identificação do imóvel, porque na manifestação da Requerida, às fls. 1009/1012, quanto ao Laudo juntado pela Autora, não foi questionado em nenhum momento a localização do imóvel, onde foi do entendimento desde Signatário que a localização estaria correta.

Entretanto, com o intuito de não tumultuar o processo, este Signatário, vem, respeitosamente, informar ter encaminhado e-mail aos representantes das partes da data designada para a nova vistoria, conforme documento anexo. Entretanto, REQUER ainda a intimação das partes conforme abaixo:-

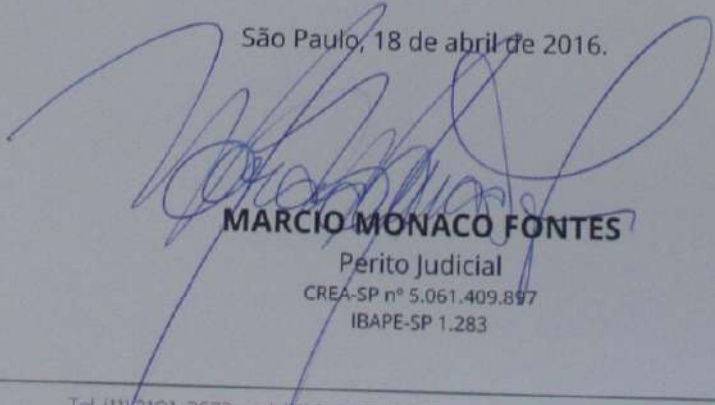
Data da Vistoria :- 12 de maio de 2016

Horário da Vistoria :- 10:00 h

Destaca-se, outrossim, que, além das vistorias realizadas no objeto para colheita de informações, serão realizadas análises das informações constantes dos autos, que, se necessário, serão realizadas novas diligências para desenvolvimento de um trabalho de qualidade.

Termos em que, pede e espera
DEFERIMENTO.

São Paulo, 18 de abril de 2016.



MARCIO MONACO FONTES

Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 11ª Vara da Família e Sucessões do Foro
Central - João Mendes - São Paulo/SP

Processo: - N^o 0830475-92.2003.8.26.0100

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Execução de Sentença, em que **DIRCE PEREIRA DA SILVA** move contra **ELENICE CRISTÓFARO**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:-

**LAUDO
PERICIAL
DE AVALIAÇÃO**

Tel. (11) 3101-2672 · cel. (11) 9-8233-5353 · e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 - Centro - São Paulo - SP - 01512-000

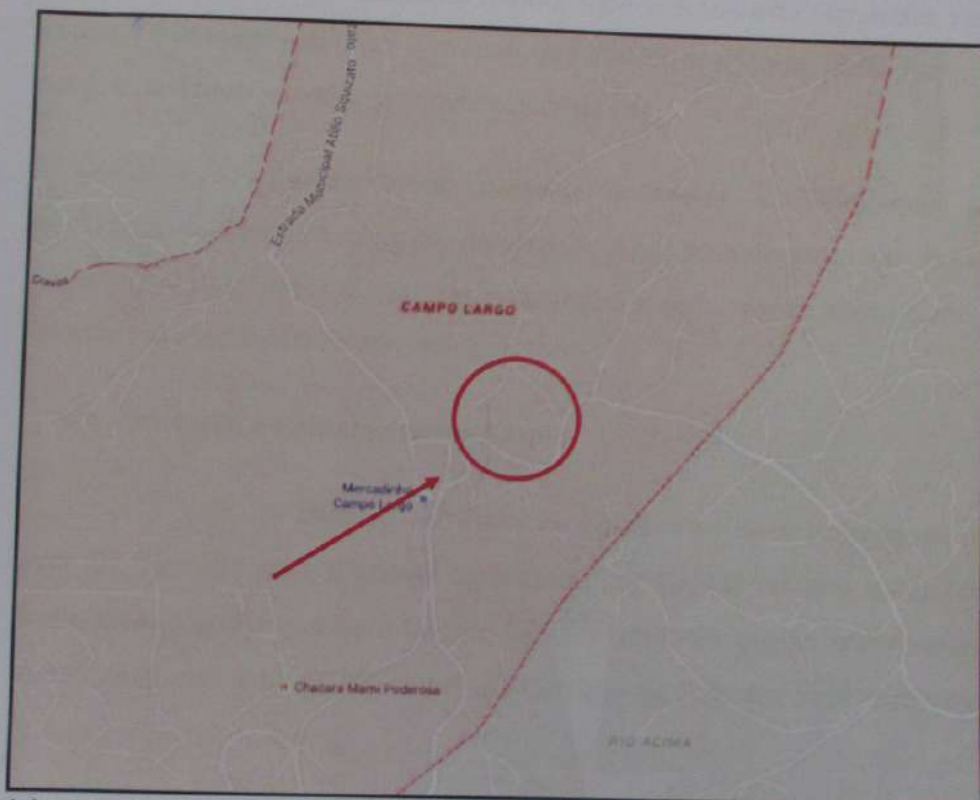
SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	9
III.1	Terreno	9
III.2	Benfeitorias	14
III.2.i	Benfeitoria 01 - Casa 01	15
III.2.ii	Benfeitoria 02 - Casa 02	34
III.2.iii	Benfeitoria 03 - Casa 03	39
III.2.iv	Benfeitoria 04 - Casa 04	44
III.2.v	Benfeitoria 05 - Cobertura 01	50
III.2.vi	Benfeitoria 06 - Cobertura 02	52
III.2.vii	Benfeitoria 07 - Cobertura 03	55
III.2.viii	Benfeitoria 08 - Cobertura 04	58
III.2.ix	Benfeitoria 09 - Piscina	61
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	63
IV.1	Método Comparativo	63
IV.2	Tratamento por fatores	65
IV.3	Zonas de características homogêneas	71
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	71
IV.5	Grau de precisão	72
IV.6	Método Ross/Heidecke	73
V	AVALIAÇÃO	76
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno	76
V.1.i	Pesquisa de Campo	76

V.2	Fatores Homogeneizantes	88
V.2.i	Grau de Precisão	92
V.2.ii	Grau de Fundamentação:.....	92
V.3	Valor do Terreno	94
V.4	Valor das Benfeitorias	96
V.4.i	Benfeitoria 01 – Casa 01	97
V.4.ii	Benfeitoria 02 – Casa 02	98
V.4.iii	Benfeitoria 03 – Casa 03	99
V.4.iv	Benfeitoria 04 – Casa 04	100
V.4.v	Benfeitoria 05 – Cobertura 01	101
V.4.vi	Benfeitoria 06 – Cobertura 02	102
V.4.vii	Benfeitoria 07 – Cobertura 03	103
V.4.viii	Benfeitoria 08 – Cobertura 04	104
V.4.ix	Benfeitoria 09 - Piscina	105
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	107
VII	PARTE IDEAL.....	108
VII.1	Grau de Fundamentação	109
VIII	QUESITOS FORMULADOS	110
VIII.1	PELO REQUERIDO, ÀS FLS. 1.032/1.033;.....	110
IX	ENCERRAMENTO	114
Anexo 01	Arquivos Digitais	

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, situado no Bairro Campo Largo – Jarinu/SP, o qual encontra-se matriculado sob o Nº 41.190, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia.



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar parte do Bairro Campo Largo, onde encontra-se localizado o imóvel objeto, o qual foi identificado pela seta vermelha.

II VISTORIA

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição dos mesmos, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu "correto" valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

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, situado no Bairro Campo Largo - Jarinu/SP, o qual encontra-se matriculado sob o № 41.190, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia.

1171

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicada na seta vermelha. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa-se o imóvel avaliando com uma maior proximidade.

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. 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 :- 23°11'23.12"S
- ✓ Longitude :- 46°40'23.13"O
- ✓ Precisão do Ponto :- 15 metros

1173
 S.

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.



Acima temos uma ilustração da Estrada a qual o imóvel avaliando faz frente, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

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

Área Total..... 60.357,00 m²
Topografia Declive de 10% a 20%
Formato Irregular
Consistência Seca
Acessibilidade..... Direta

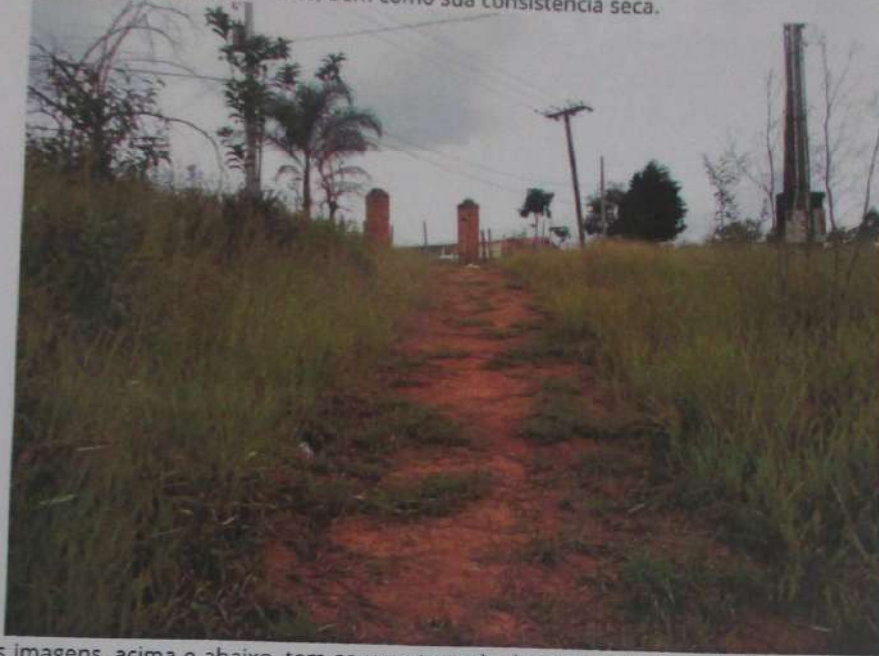


Na imagem acima, nota-se uma tomada da testada do imóvel, onde podemos observar a

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

acessibilidade direta do terreno, bem como sua consistência seca.



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada do interior do imóvel objeto, onde nota-se a declividade do terreno, bem como sua consistência seca.

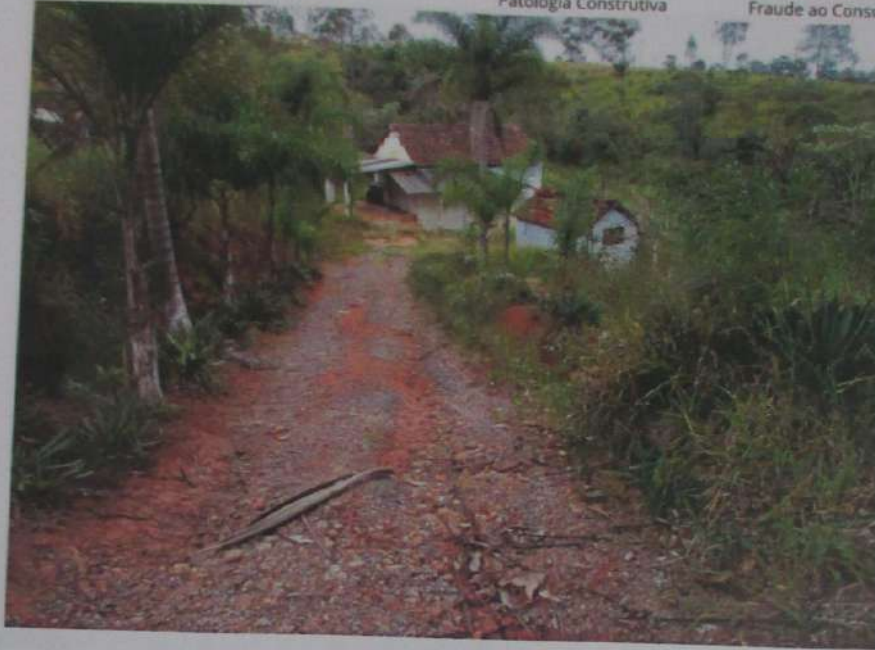
128

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1176
MARCIO MONACO FONTES S.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se outra tomada do interior do imóvel objeto, onde nota-se a declividade do terreno, bem como sua consistência seca.



1178
A.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Por conseguinte observou-se ainda a descrição perimétrica contida na Matrícula Nº 41.190 do Cartório de Registro de imóveis de Atibaia, a qual vem descrita a seguir:

(...) Duas Glebas de terras, divididas, unidas, formando um só bloco, com a área de 02 (dois) alqueires, 19 (dezenove) litros e 462,00 m² (quatrocentos e sessenta e dois metros quadrados), equivalente a 5,80 has., contendo casa de moradia e uma casinha de empregado, situadas no bairro Fernandes, próximo a Estação do Campo Largo, Distrito e Município de Jarinu, desta comarca de Atibaia, com as seguintes divisas e confrontações: Começam na Estrada de Rodagem que vem da Estação Campo Largo para a cidade, na divisa com os sucs. de José Zanela; daí, desce por uma cerca de arame confrontando com estas depois viram a esquerda e seguem pela mesma cerca, dividindo com Augusto Cabral até a cerca da estrada de ferro Bragantina; daí seguem por esta cerca até as casas da turma de conserva da mesma estrada, daí viram a esquerda e seguem pela mesma cerca até um córrego; daí seguem por este até o final de suas águas, onde começa

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

outra cerca de arame, dividindo nesta face com Augusto Cabral ou sucs, de Antônio Joaquim Cabral; daí seguem pela referida cerca de arame, subindo até a estrada de rodagem mencionada, que vem da Estação de Campo Largo, daí seguem por esta Estrada até o ponto de partida”.

Desta forma, o imóvel avaliando possui uma área total de terreno de **60.357,00 m²** (Sessenta Mil e Trezentos e Cinquenta e Sete Metros Quadrados).

III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2011”, encontra-se erigidas no terreno “Sub-Judice” 09 (nove) benfeitorias, as quais foram classificadas, descritas e medidas assim:

III.2.i Benfeitoria 01 - Casa 01

- Padrão

Casa Padrão Médio

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

45 anos

- Área construída

241,18 m² (duzentos e quarenta e um metros quadrados e dezoito decímetros quadrados). **Conforme medição realizada "in loco".**

- Descrição

"Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos, Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiros, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente, Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre embolo ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal".

Fachada

A edificação é constituída de 02 (dois) pavimentos (térreo e subsolo) de alvenaria convencional revestida com massa grossa pintada e possui padrão construtivo médio.



Nas imagens, acima e abaixo, nota-se a edificação constituída de alvenaria convencional revestida com massa grossa pintada.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se outra tomada da benfeitoria 01, onde nota-se a edificação constituída de alvenaria convencional revestida com massa grossa pintada, bem como os dois pavimentos da edificação.

PROFESSOR DE ARQUITETURA
PROFESSOR DE PLANEJAMENTO URBANO
PROFESSOR DE HISTÓRIA DA ARQUITETURA

PROFESSOR DE ARQUITETURA
PROFESSOR DE PLANEJAMENTO URBANO
PROFESSOR DE HISTÓRIA DA ARQUITETURA



1185

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada da cozinha da benfeitoria 01, onde nota-se o piso com cerâmica, o teto revestido com forro de madeira, as paredes parcialmente azulejadas e a janela de vidro.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

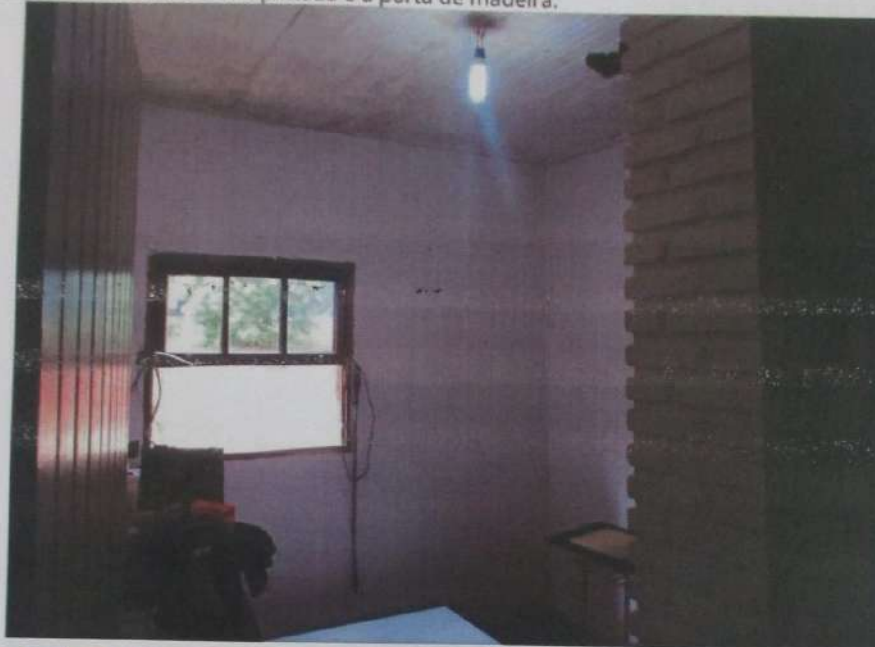


Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada de um dos dormitórios da benfeitoria 01, onde nota-se o piso com cerâmica, o teto revestido com forro de madeira, as paredes

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

revestidas com massa fina pintada e a porta de madeira.



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada de uma das suítes da benfeitoria 01.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

onde nota-se o piso com cerâmica, as paredes revestidas com massa fina pintada e a porta de madeira.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada da outra suíte da benfeitoria 01, onde nota-se o piso com cerâmica, as paredes revestidas com massa fina pintada, o teto com forro de madeira e a porta de madeira.



1190
S.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada de outro dormitório da benfeitoria 01, onde nota-se o piso com cerâmica, as paredes revestidas com massa fina pintada, o teto com forro de madeira, a janela de alumínio e a porta de madeira.

1191

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada de outro dormitório da benfeitoria 01, onde nota-se o piso com cerâmica, as paredes revestidas com massa fina pintada, o teto

Tel. (11) 3101-2672 · cel. (11) 9-8233-5353 · e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 · Centro · São Paulo · SP · 01512-000

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

com forro de madeira, a janela de alumínio e a porta de madeira.



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada da sala de estar da benfeitoria 01, onde

Tel. (11) 3101-2672 · cel. (11) 9-8233-5353 · e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 - Centro - São Paulo - SP - 01512-000

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

nota-se o piso com cerâmica, as paredes revestidas com massa fina pintada e o teto com forro de madeira.



1194
S.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada de um dos banheiros da benfeitoria 01, onde nota-se o piso com cerâmica, as paredes parcialmente azulejadas e a janela de vidro com caixilho de ferro.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Gratificação
Fraude ao Consumo



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada de outro banheiro da benfeitoria 01, onde nota-se o piso com cerâmica, as paredes azulejadas e a porta de madeira.



1196
S.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada de outro banheiro da benfeitoria 01, onde nota-se o piso com cerâmica, as paredes parcialmente azulejadas, a porta de madeira e a janela de vidro com caixilho de alumínio.

1197
S.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada do subsolo benfeitoria 01, onde nota-se o piso com cerâmica, as paredes e o teto revestidos com massa fina pintada e as janelas de

vidro.



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se outra tomada do subsolo da benfeitoria 01, onde nota-

se o piso com cerâmica, as paredes parcialmente azulejadas, a porta de madeira e as janelas de vidro com caixilho de alumínio.



III.2.ii Benfeitoria 02 - Casa 02

- Padrão

Casa Padrão Simples

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples a Importantes

- Idade aparente

45 anos

- Área construída

63,24 m² (sessenta e três metros quadrados e vinte e quatro décimos quadrados). **Conforme medição realizada "in loco".**

Descrição

"Edificações térreas ou assobradas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos

os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeiras, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal".

Fachada

A edificação é composta por 01 (um) pavimento em alvenaria convencional revestido com massa grossa pintada, bem como possui teto com telhas de barro.



Na imagem acima, nota-se a edificação de 01 (um) pavimento constituída de alvenaria convencional revestida com massa grossa pintada, bem como o teto com telhas de barro.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se outra tomada do exterior da benfeitoria 02, onde nota-se as paredes revestidas com massa grossa pintada.



1203
S.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada do interior da benfeitoria 02, onde nota-se parte do piso revestido com madeira e parte revestido com cerâmica, as paredes revestidas com massa fina pintada e o teto com forro de madeira.

1204
B.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Gráfotécnica
Fraude ao Consumo



III.2.iii Benfeitoria 03 - Casa 03

- Padrão

Casa Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor

- Idade aparente

45 anos

- Área construída

48,64 m² (quarenta e oito metros quadrados e sessenta e quatro décimos quadrados). **Conforme medição realizada "in loco".**

Descrição

"Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, composta geralmente de dois ou mais cômodos,

1205

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estruturas simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré moldada, impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum".

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

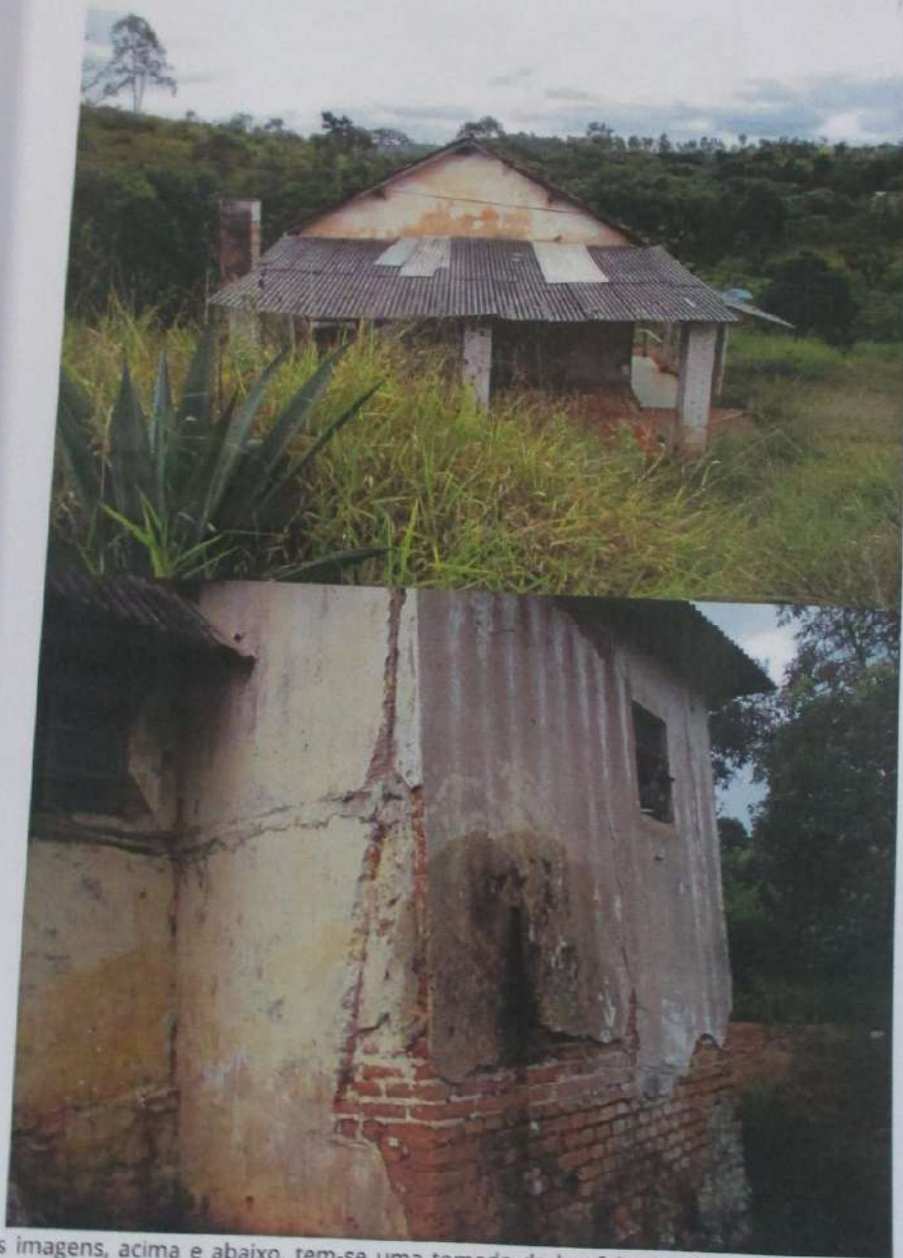
Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada da benfeitoria 03, onde nota-se que a mesma é constituída de 01 pavimento em alvenaria convencional revestida com massa grossa pintada.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada da benfeitoria 03, onde nota-se que a mesma encontra-se em péssimo estado de conservação, bem como sua estrutura

121

1208

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

constituída de alvenaria convencional.



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se outra tomada da benfeitoria 03, onde nota-se que a

921
1209 S.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

mesma encontra-se em péssimo estado de conservação, bem como sua estrutura constituída de alvenaria convencional,



III.2.iv Benfeitoria 04 - Casa 04

- Padrão

Casa Padrão Proletário

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Importantes

- Idade aparente

45 anos

- Área construída

14,44 m² (quatorze metros quadrados e quarenta e quatro décimos quadrados). **Conforme medição realizada "in loco".**

Descrição

"Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão

1210
1210
de obra qualificada. Na maioria das vezes, são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeiramento não estruturado, sem forro. Geralmente, associadas à autoconstrução, apresentam pé direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco, e áreas externas em terra abatida, cimentado rústico ou sobras de materiais".

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada da benfeitoria 04, onde nota-se que a mesma é constituída de 01 (um) pavimento em alvenaria convencional sem revestimento, e possui teto com telhas de barro.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada interna da benfeitoria 04, onde nota-se o piso cimentado, as paredes sem revestimento pintadas na cor azul, a porta de madeira e a

janela de vidro com caixilho de ferro.



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada do banheiro da benfeitoria 04, onde

nota-se o piso cimentado.



III.2.v Benfeitoria 05 - Cobertura 01

- **Padrão**

Cobertura Padrão Simples

- **Estado de conservação**

Regular

- **Idade aparente**

15 anos

- **Área construída**

92,84 m² (noventa e dois metros quadrados e oitenta e quatro decímetros quadrados). **Conforme medição realizada "in loco".**

Descrição

"Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral revestimentos simples. Podem utilizar como apoio muros ou paredes de outras edificações".

121

1216

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada da cobertura 01, onde nota-se que a mesma é constituída de telhas de barro sobre estrutura de madeira apoiada na parede da benfeitoria 01.



III.2.vi Benfeitoria 06 - Cobertura 02

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

15 anos

- Área construída

19,38 m² (dezenove metros quadrados e trinta e quatro décimos quadrados). **Conforme medição realizada "in loco".**

Descrição

"Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro;

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

*sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral revestimentos simples.
Podem utilizar como apoio muros ou paredes de outras edificações".*

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada da cobertura 02, onde nota-se que a mesma é constituída de telhas de barro sobre estrutura de madeira apoiada na parede da benfeitoria 02.



III.2.vii Benfeitoria 07 - Cobertura 03

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

15 anos

- Área construída

24,80 m² (vinte e quatro metros quadrados e oitenta decímetros quadrados).

Conforme medição realizada "in loco".

Descrição

"Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro;

1221

928

b.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral revestimentos simples.

Podem utilizar como apoio muros ou paredes de outras edificações".

1222
S.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada da cobertura 03, onde nota-se que a mesma é constituída de telhas de barro sobre estrutura de madeira apoiada na parede da benfeitoria 03.



III.2.viii Benfeitoria 08 – Cobertura 04

- Padrão

Cobertura Padrão Simples

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

15 anos

- Área construída

10,88 m² (dez metros quadrados e oitenta e oito décimos quadrados).

Conforme medição realizada "in loco".

Descrição

"Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro;

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

*sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral revestimentos simples.
Podem utilizar como apoio muros ou paredes de outras edificações".*

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada da cobertura 04, onde nota-se que a mesma é constituída de telhas de barro sobre estrutura de madeira apoiada na parede da benfeitoria 03.



III.2.ix Benfeitoria 09 - Piscina

- Padrão

Simplex

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

15 anos

- Área construída

18,00 m² (dezoito metros quadrados) **Conforme medição realizada "in loco".**

- Descrição

"Piscina retangular totalmente azulejada, e possuindo revestimento de pedras em seus arredores"



III.2.ix Benfeitoria 09 – Piscina

- Padrão

Simplex

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

15 anos

- Área construída

18,00 m² (dezoito metros quadrados) Conforme medição realizada "in loco".

- Descrição

"Piscina retangular totalmente azulejada, e possuindo revestimento de pedras em seus arredores"

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada da piscina, onde nota-se seu formato retangular e regular estado de conservação.

1228
f.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 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 14.653-1.

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 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 14.653-1. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

921
1230

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.2 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.

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 Área: É utilizado em função da dimensão dos elementos componentes da amostra;

Assim, de acordo com as informações contidas no Livro Curso Básico de Engenharia Legal de Avaliações, 2ª edição, baseando-se no Critério de Abunahman, temos que o fator área deverá ser calculado pelas seguintes equações:

$$Fa = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{1/4}; \text{ quando a diferença for inferior a 30\%};$$

928

1232

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

$$F_a = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{\frac{1}{n}} ; \text{ quando a diferença for superior a 30\%};$$

- 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:

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

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / \left[(P_{ma} / P_e) + \left\{ 1 - (P_{ma} / P_e) \right\} (P_{ma} / P_e)^e \right]$$

Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima

$$P_e = 3P_{ma}$$

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (F_p) e a de referência (F_r):

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p}\right)^f, \text{ dentro dos limites: } \frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$$

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	-	1,05
Declive de 5% até 10%	5%	1,11
Declive de 10% até 20%	10%	1,25
Declive acima de 20%	20%	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 as 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 abaixo:

321
1234

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 alargado	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.

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

- Fator Frentes Múltiplas ou Esquina: Em terrenos de esquina ou de múltiplas frentes, devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	10%	0,91
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5%	0,95
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	10%	0,91
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6	5%	0,95

Todos os fatores se referem a essa situação paradigma, admitindo que não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região Jarinu 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 em Zona Rural, bem como na 12ª Zona Rural.

IV.4 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.

1237
 S.

IV.5 Grau de precisão

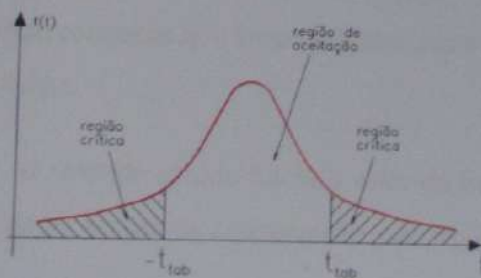
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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.6 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/2011"**.

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

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, obsolescimento, 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 Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

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, o Perito pessoalmente percorreu 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, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

1242
P.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva


Engenheiro Civil
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 ao imóvel avaliando.

1243

ELEMENTO 01

Endereço: Rua Edgard M. Zamboni, km 64		Ofertante: Imobiliária Monaco																																																							
Cidade: Jarim		Informante: 0																																																							
Bairro: Campo Largo		Tipo: oferta																																																							
UF: RS		Data: abr/16																																																							
<p>DADOS DO ELEMENTO</p> Área Total (m ²): 112.650,00m ² Testada Principal (m): 365,00m Testada Secundária (m): Profundidade Equivalente (m): 308,63m Topografia: Em aclive até 10% Consistência do terreno: Terreno Seco		<p>DADOS DA REGIÃO</p> Zona de Ocupação: Rural Uso predominante na região: Zona Rural Localização na Quadra: Mcio Observação: 0																																																							
<p>Construção 1</p> <table border="1"> <tr><th>Padrões</th><th>Área</th><th>Idade</th></tr> <tr><td>Residencial Casa Simples</td><td>260,00m²</td><td>25</td></tr> <tr><td>Classe de Conservação</td><td colspan="2">f</td></tr> <tr><td>Tempo</td><td colspan="2">mínimo</td></tr> <tr><td>Ir = 70</td><td colspan="2">%vida: 36</td></tr> <tr><td>K = 0,504</td><td colspan="2">R = 20</td></tr> <tr><td colspan="3">Foc: 0,6032</td></tr> <tr><td colspan="3">Fator de ponderação do padrão: 0,912</td></tr> <tr><td colspan="3">RBN: R\$ 1.234,38/m²</td></tr> </table> <p>VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 176.554,34</p>		Padrões	Área	Idade	Residencial Casa Simples	260,00m ²	25	Classe de Conservação	f		Tempo	mínimo		Ir = 70	%vida: 36		K = 0,504	R = 20		Foc: 0,6032			Fator de ponderação do padrão: 0,912			RBN: R\$ 1.234,38/m ²			<p>Construção 2</p> <table border="1"> <tr><th>Padrões</th><th>Área</th><th>Idade</th></tr> <tr><td>Comercial Galpões Simples</td><td>500,00m²</td><td>25</td></tr> <tr><td>Classe de Conservação</td><td colspan="2">f</td></tr> <tr><td>Tempo</td><td colspan="2">mínimo</td></tr> <tr><td>Ir = 60</td><td colspan="2">%vida: 42</td></tr> <tr><td>K = 0,469</td><td colspan="2">R = 20</td></tr> <tr><td colspan="3">Foc: 0,5752</td></tr> <tr><td colspan="3">Fator de ponderação do padrão: 0,492</td></tr> <tr><td colspan="3">RBN: R\$ 1.234,38/m²</td></tr> </table> <p>VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 174.663,78</p>		Padrões	Área	Idade	Comercial Galpões Simples	500,00m ²	25	Classe de Conservação	f		Tempo	mínimo		Ir = 60	%vida: 42		K = 0,469	R = 20		Foc: 0,5752			Fator de ponderação do padrão: 0,492			RBN: R\$ 1.234,38/m ²		
Padrões	Área	Idade																																																							
Residencial Casa Simples	260,00m ²	25																																																							
Classe de Conservação	f																																																								
Tempo	mínimo																																																								
Ir = 70	%vida: 36																																																								
K = 0,504	R = 20																																																								
Foc: 0,6032																																																									
Fator de ponderação do padrão: 0,912																																																									
RBN: R\$ 1.234,38/m ²																																																									
Padrões	Área	Idade																																																							
Comercial Galpões Simples	500,00m ²	25																																																							
Classe de Conservação	f																																																								
Tempo	mínimo																																																								
Ir = 60	%vida: 42																																																								
K = 0,469	R = 20																																																								
Foc: 0,5752																																																									
Fator de ponderação do padrão: 0,492																																																									
RBN: R\$ 1.234,38/m ²																																																									
<p>Construção 3</p> <table border="1"> <tr><th>Padrões</th><th>Área</th><th>Idade</th></tr> <tr><td>Sem Edificação</td><td>0,00</td><td>0</td></tr> <tr><td>Classe de Conservação</td><td colspan="2">0</td></tr> <tr><td>Tempo</td><td colspan="2">0</td></tr> <tr><td>Ir = 0</td><td colspan="2">%vida: 0</td></tr> <tr><td>K = 0,000</td><td colspan="2">R = 0</td></tr> <tr><td colspan="3">Foc: 0</td></tr> <tr><td colspan="3">Fator de ponderação do padrão: 0</td></tr> <tr><td colspan="3">RBN: R\$ 1.234,38/m²</td></tr> </table> <p>VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00</p>		Padrões	Área	Idade	Sem Edificação	0,00	0	Classe de Conservação	0		Tempo	0		Ir = 0	%vida: 0		K = 0,000	R = 0		Foc: 0			Fator de ponderação do padrão: 0			RBN: R\$ 1.234,38/m ²			<p>ELEMENTO</p>  <p>http://www.imobiliariamonaco.com.br/</p>																												
Padrões	Área	Idade																																																							
Sem Edificação	0,00	0																																																							
Classe de Conservação	0																																																								
Tempo	0																																																								
Ir = 0	%vida: 0																																																								
K = 0,000	R = 0																																																								
Foc: 0																																																									
Fator de ponderação do padrão: 0																																																									
RBN: R\$ 1.234,38/m ²																																																									
<p>VALOR TOTAL R\$ 2.500.000,00</p>		<p>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 019,07/m²</p>																																																							


528
1244

VivaReal

COMPRA ALUGAR IMÓVEL NOVO

Lote/Terreno com 3 Quartos à Venda, 112.650 m²

Campos Lârgos, Jarinu, SP



<http://www.imobiliariamosaico.com.br/>

- Preço: R\$ 2.500.000
- Área: Não informado
- Lote/Terreno
- 112650m² (R\$ 22/m²)
- 3 quartos (sendo 1 suite)
- 3 banheiros
- Cód: 40116

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS


JARINU - ÓTIMA LOCALIZAÇÃO

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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

321
 1245
 J.

ELEMENTO 02																																																																				
Endereço: Real, Edgard M. Zamboni, km 86 Cidade: Juruá Bairro: Marcconi UF: J		Ofertante: Transparência Imobiliária Informante: Ciraldo Telefone: 11.54086514 Site: http://www.vivareal.com.br/moveis/loco-terreno-marac																																																																		
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m ²): 175.000,00m ² Testada Principal (m): 400,00m Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 437,50m Topografia: Declive de 5° a até 10° Consistência do terreno: Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: Rural Uso predominante na região: Zona Rural Localização na Quadra: Meio Observação: 0																																																																		
BENFEITORIAS																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Construção 1</th> <th colspan="3">Construção 2</th> </tr> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00m²</td> <td>0</td> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00m²</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td>0</td> <td></td> <td>Classe de Conservação</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tempo</td> <td></td> <td></td> <td>Tempo</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ir = 0</td> <td></td> <td></td> <td>Ir = 0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td>R = 0</td> <td>%venda: 0</td> <td>K = 0,000</td> <td>R = 0</td> <td>%venda: 0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0</td> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>0</td> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">REN:</td> <td>R\$ 1.234,36/m²</td> <td colspan="2">REN:</td> <td>R\$ 1.234,36/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3">VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00</td> <td colspan="3">VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00</td> </tr> </tbody> </table>			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			Tempo			Ir = 0			Ir = 0			K = 0,000	R = 0	%venda: 0	K = 0,000	R = 0	%venda: 0	Foc:		0	Foc:		0	Fator de ponderação do padrão:		0	Fator de ponderação do padrão:		0	REN:		R\$ 1.234,36/m ²	REN:		R\$ 1.234,36/m ²	VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		
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			Tempo																																																																	
Ir = 0			Ir = 0																																																																	
K = 0,000	R = 0	%venda: 0	K = 0,000	R = 0	%venda: 0																																																															
Foc:		0	Foc:		0																																																															
Fator de ponderação do padrão:		0	Fator de ponderação do padrão:		0																																																															
REN:		R\$ 1.234,36/m ²	REN:		R\$ 1.234,36/m ²																																																															
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Construção 3</th> </tr> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tempo</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ir = 0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td>R = 0</td> <td>%venda: 0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">REN:</td> <td>R\$ 1.234,36/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3">VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00</td> </tr> </tbody> </table>			Construção 3			Padrões	Área	Idade	Sem Edificação	0,00	0	Classe de Conservação	0		Tempo			Ir = 0			K = 0,000	R = 0	%venda: 0	Foc:		0	Fator de ponderação do padrão:		0	REN:		R\$ 1.234,36/m ²	VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00																																			
Construção 3																																																																				
Padrões	Área	Idade																																																																		
Sem Edificação	0,00	0																																																																		
Classe de Conservação	0																																																																			
Tempo																																																																				
Ir = 0																																																																				
K = 0,000	R = 0	%venda: 0																																																																		
Foc:		0																																																																		
Fator de ponderação do padrão:		0																																																																		
REN:		R\$ 1.234,36/m ²																																																																		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00																																																																				
VALOR TOTAL R\$ 3.180.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 018,17/m ²																																																																		
ELEMENTO 																																																																				

1246
A.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

VivaReal

COMPRIAS ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Imóveis à venda Lote/Terreno em Jarinu Lote/Terreno em Jarinu Lote/Terreno em Jarinu

Lote/Terreno à Venda, 175.000 m²

Maracanã, Jarinu, SP

Preço
R\$ 3.180.000

IPTU
Não informado

Lote/Terreno

175000m² (R\$ 18/m²)

Cód: AR0019

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Área residencial à venda, Maracanã, Jarinu.

Área em Jarinu 175.000m² - 22/05/2016

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

928

1253

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

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\$ 16,86/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 16,35/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 10,11/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 30,27/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 45,36/m ²

328
 1254
 P.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- **Fator Área:** É utilizado em função da dimensão dos elementos componentes da amostra;

Assim, de acordo com as informações contidas no Livro Curso Básico de Engenharia Legal de Avaliações, 2ª edição, baseando-se no Critério de Abunahman, temos que o fator área deverá ser calculado pelas seguintes equações:

$$Fa = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{1/4}; \text{ quando a diferença for inferior a 30\%};$$

$$Fa = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{1/8}; \text{ quando a diferença for superior a 30\%};$$

Ref.	Valor Unitário	Área					VUcorr.
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator		
ELEMENTO 01	R\$ 16,86/m ²	112.650,00	1,08	1,37	0,08	R\$ 18,22/m ²	
ELEMENTO 02	R\$ 16,35/m ²	175.000,00	1,14	2,33	0,14	R\$ 18,68/m ²	
ELEMENTO 03	R\$ 10,11/m ²	70.346,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 10,11/m ²	
ELEMENTO 04	R\$ 30,27/m ²	25.272,00	0,80	-5,92	-0,20	R\$ 24,35/m ²	
ELEMENTO 05	R\$ 45,36/m ²	4.960,00	0,54	-21,08	-0,46	R\$ 24,29/m ²	

1255

- **Fator Índice Local:** 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\$ 16,86/m ²	0,89	-1,87	-0,11	R\$ 14,98/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 16,35/m ²	0,80	-3,27	-0,20	R\$ 13,08/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 10,11/m ²	1,14	1,44	0,14	R\$ 11,55/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 30,27/m ²	0,89	-3,36	-0,11	R\$ 26,91/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 45,36/m ²	0,94	-2,67	-0,06	R\$ 42,69/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\$ 16,86/m ²	1,05	0,84	0,05	R\$ 17,70/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 16,35/m ²	1,11	1,80	0,11	R\$ 18,15/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 10,11/m ²	1,43	4,35	0,43	R\$ 14,45/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 30,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 30,27/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 45,36/m ²	1,05	2,27	0,05	R\$ 47,63/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 16,86/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 16,86/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 16,35/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 16,35/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 10,11/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 10,11/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 30,27/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 30,27/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 45,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 45,36/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de Abril de 2016

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\$ 17,19/m ²
2	R\$ 17,21/m ²
3	R\$ 15,90/m ²
4	R\$ 20,99/m ²
5	R\$ 23,89/m ²
média	R\$ 19,03/m ²
desvio	R\$ 03,31/m ²
CV	17%
Linferior	R\$ 13,32/m ²
Lsuperior	R\$ 24,75/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\$ 19,03/m² (Dezenove Reais e Três 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:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada			R\$ 19,03/m ²
Desvio-Padrão			R\$ 3,31/m ²
Erro-Padrão			2,27
IC(significância=20%)	R\$ 16,76/m ²	< VUmed <	R\$ 21,31/m ²
Amplitude do IC		24%	
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 fator resultou em valor dentro do intervalo 0.50 a 2.00, o fator individual atingiu o **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	16,86	17,19	1,02
2	16,35	17,21	1,05
3	10,11	15,90	1,57
4	30,27	20,99	0,69
5	45,36	23,89	0,53

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

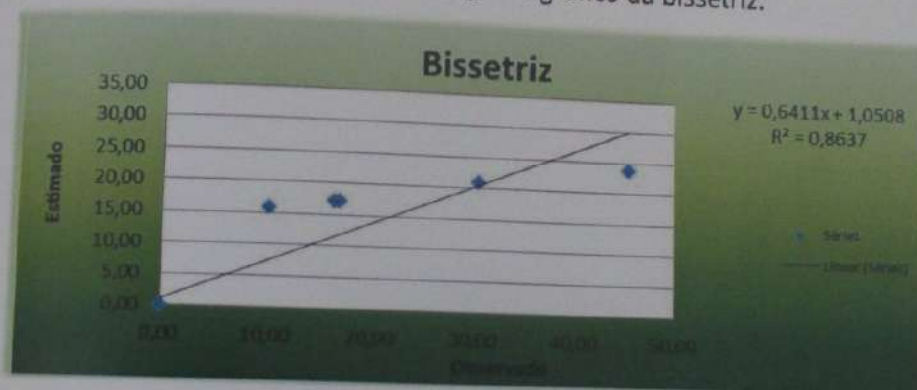


Gráfico - Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 CAMPO LARGO - JARINU/SP É DE:**

1259
328
1/5
P.

Q = R\$ 19,03/m²

(Dezenove Reais e Três Centavos por Metro Quadrado)

Abril/2016

V.3 Valor do Terreno

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

328
11

1260

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	60357,00 m ²	
VU Homogeneizado	R\$ 19,03 /m ²	
Zona	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Declive de 10% até 20%	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
400,0m	1,148698355	-0,129449437
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
150,89m	0,977843528	0,022658505
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Declive de 10% até 20%	0,8	0,25
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
60357,00 m	1	0
VU CORRIGIDO	R\$ 016,65/m²	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 1.004.966,73	

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

$$VU_c = VU_H / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1))$$

Onde:

VU = Valor Unitário de Terreno

F₁ = Fator Área

F₂ = Fator de Topografia

F₃ = Fator de Consistência

Vt = R\$ 1.004.966,73

(Um Milhão, Quatro Mil, Novecentos e Sessenta e Seis Reais e Setenta e Três Centavos)

Abril/2016

V.4 Valor das Benfeitorias

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/2011", sucintamente explanado no item "CRITÉRIO E METODOLOGIA", teremos as edificações ora objetivadas, as quais vem classificadas como:

V.4.1 Benfeitoria 01 - Casa 01

A referida benfeitoria vem classificada como "CASA PADRÃO MÉDIO" assim apresentamos seu valor, conforme segue:-

Residência	
Ordem >	7
Classe >	Residencial
Tpo >	Casa
Padrão >	Médio
Elevador >	0
Nível >	1 Mínimo
Faixa de Valor >	1,21200 x R8N
Conservação >	e Necessitando de reparos simples
Fator Conservação	18,1
Idade Aparente - I_a >	45 Anos
Vida Referencial - I_r >	70 Anos $I_a/I_r * 100 = 64\%$

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 = 0,3890
 $F_{oc} = 0,2 + 0,389 * (1 - 0,2) = 0,5112$

Valor das Benfeitorias

	Área	R8N	Faixa	F_{oc}
$V_B =$	241,18 m ²	x R\$ 1234,38 /m ²	x 1,2120	x 0,5112
$V_B =$	R\$ 184.452,11			

Ve = R\$ 184.452,11

(Cento e Oitenta e Quatro Mil, Quatrocentos e Cinquenta e Dois Reais e Onze Centavos)

Abril/2016

v.4.ii Benfeitoria 02 - Casa 02

A referida benfeitoria vem classificada como "CASA PADRÃO SIMPLES", assim apresentamos seu valor, conforme segue:

<u>Residência</u>													
Ordem >	6												
Classe >	Residencial												
Tipo >	Casa												
Padrão >	Simple												
Elevador >	0												
Nível >	1 Mínimo												
Faixa de Valor >	0,91200 x R\$N												
Conservação >	f Necessitando de reparos de simples a importantes												
Fator Conservação	33,2												
Idade Aparente - I _a >	45 Anos												
Vida Referencial - I _r >	70 Anos $I_a/I_r * 100 = 64 \%$												
Depreciação pelo Obsoleto 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 =	0,3170												
F _{oc} =	$0,2 + 0,317 * (1 - 0,2) = 0,4536$												
Valor das Benfeitorias													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Área</th> <th>R\$N</th> <th>Faixa</th> <th>F_{oc}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>V_B = 63,24 m²</td> <td>x R\$ 1234,38 /m²</td> <td>x 0,9120</td> <td>x 0,4536</td> </tr> <tr> <td colspan="4">V_B = R\$ 32.293,02</td> </tr> </tbody> </table>	Área	R\$N	Faixa	F _{oc}	V _B = 63,24 m ²	x R\$ 1234,38 /m ²	x 0,9120	x 0,4536	V _B = R\$ 32.293,02			
Área	R\$N	Faixa	F _{oc}										
V _B = 63,24 m ²	x R\$ 1234,38 /m ²	x 0,9120	x 0,4536										
V _B = R\$ 32.293,02													

Ve = R\$ 32.293,02

(Trinta e Dois Mil, Duzentos e Noventa e Três Reais e Dois Centavos)

Abril/2016

V.4.iii Benfeitoria 03 - Casa 03

A referida benfeitoria vem classificada como "CASA PADRÃO ECONÔMICO", assim apresentamos seu valor, conforme segue:

Residência	
Ordem :-	5
Classe :-	Residencial
Tipo :-	Casa
Padrão :-	Econômico
Elevador :-	0
Nível :-	1 Mínimo
Faixa de Valor :-	0,67200 x R\$N
Conservação:-	h Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
Fator Conservação	75,2
Idade Aparente - I _a :-	45 Anos
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _a /I _r * 100 = 64 %
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 =	0,1180
F _{oc} =	$0,2 + 0,118 * (1 - 0,2) = 0,2944$
Valor das Benfeitorias	
	Área R\$N Faixa F _{oc}
V _B =	48,64 m ² x R\$ 1234,38 /m ² x 0,6720 x 0,2944
V _B =	R\$ 11.878,17

Ve = R\$ 11.878,17

(Onze Mil, Oitocentos e Setenta e Oito Reais e Dezessete Centavos)

Abril/2016

V.4.IV Benfeitoria 04 - Casa 04

A referida benfeitoria vem classificada como "CASA PADRÃO PROLETÁRIO", assim apresentamos seu valor, conforme segue:

Residência	
Ordem >	4
Classe >	Residencial
Tipo >	Casa
Padrão >	Proletário
Elevador >	0
Nível >	I Mínimo
Faixa de Valor >	0,49200 x R\$N
Conservação >	g Necessitando de reparos importantes
Fator Conservação	52,6
Idade Aparente - I_c >	45 Anos
Vida Referencial - I_r >	60 Anos $I_c/I_r * 100 = 75 \%$
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 = 0,1630 $F_{oc} = 0,2 + 0,163 * (1 - 0,2) = 0,3304$
Valor das Benfeitorias	
$V_B =$	Área x R\$N / m2 x Faixa x F_{oc}
	14,44 m2 x R\$ 1234,38 / m2 x 0,4920 x 0,3304
$V_B =$	R\$ 2.897,49

Ve = R\$ 2.897,49

(Dois Mil, Oitocentos e Noventa e Sete Reais e Quarenta e Nove Centavos)

Abril/2016

v.4.v Benfeitoria 05 - Cobertura 01

A referida benfeitoria vem classificada como "COBERTURA PADRÃO SIMPLES", assim apresentamos seu valor, conforme segue:

Cobertura	
Ordem :-	33
Classe :-	Especial
Tipo :-	Coberturas
Padrão :-	Simple
Elevador :-	0
Nível :-	3 Máximo
Faixa de Valor :-	0,18000 x R8N
Conservação :-	c Regular
Fator Conservação	2,52
Idade Aparente - I_a :-	15 Anos
Vida Referencial - I_r :-	20 Anos $I_a/I_r * 100 = 75 \%$
Depreciação pelo Obsoleto 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 =	10%
K =	0,3350
$F_{oc} =$	$0,1 + 0,335 * (1 - 0,1) = 0,4015$
Valor das Benfeitorias	
$V_B =$	$92,84 \text{ m}^2 \times R\$ 1234,38 / \text{m}^2 \times 0,1800 \times 0,4015$
$V_B =$	R\$ 8.282,13

Ve = R\$ 8.282,13

(Oito Mil, Duzentos e Oitenta e Dois Reais e Treze Centavos)

Abril/2016

V.4.vi Benfeitoria 06 - Cobertura 02

A referida benfeitoria vem classificada como "COBERTURA PADRÃO SIMPLES", assim apresentamos seu valor, conforme segue:

Cobertura	
Ordem :-	33
Classe :-	Especial
Tipo :-	Coberturas
Padrão :-	Simple
Elevador :-	0
Nível :-	3 Máximo
Faixa de Valor :-	0,18000 x R\$N
Conservação:-	Regular
Fator Conservação	2,52
Idade Aparente - I _a :-	15 Anos
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos I _a /I _r *100 = 75 %
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 =	10%
K =	0,3350
F _{oc} =	$0,1 + 0,335 * (1 - 0,1) = 0,4015$
Valor das Benfeitorias	
V _B =	Área x R\$N /m ² x Faixa x F _{oc}
	19,38 m ² x R\$ 1234,38 /m ² x 0,1800 x 0,4015
V _B =	R\$ 1.728,86

Ve = R\$ 1.728,86

(Um Mil, Setecentos e Vinte e Oito Reais e Oitenta e Seis Centavos)

Abril/2016

v.4.vii Benfeitoria 07 - Cobertura 03

A referida benfeitoria vem classificada como "COBERTURA PADRÃO SIMPLES", assim apresentamos seu valor, conforme segue:

Cobertura				
Ordem >	33			
Classe >	Especial			
Tipo >	Coberturas			
Padrão >	Simple			
Elevador >	0			
Nível >	1 Mínimo			
Faixa de Valor >	0,06000 x R8N			
Conservação >	e Necessitando de reparos simples			
Fator Conservação	18,1			
Idade Aparente - I_a >	15 Anos			
Vida Referencial - I_r >	20 Anos			
	$I_a/I_r * 100 = 75\%$			
Depreciação pelo Obsolescimento 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 =	10%			
K =	0,2815			
$F_{oc} =$	$0,1 + 0,2815 * (1 - 0,1) = 0,3534$			
Valor das Benfeitorias				
	Área	R8N	Faixa	F_{oc}
$V_B =$	24,80 m ²	x R\$ 1234,38 /m ²	x 0,0600	x 0,3534
$V_B =$	R\$ 649,02			

Ve = R\$ 649,02

(Seiscentos e Quarenta e Nove Reais e Dois Centavos)

Abril/2016

V.4.viii Benfeitoria 08 - Cobertura 04

A referida benfeitoria vem classificada como "COBERTURA PADRÃO SIMPLES", assim apresentamos seu valor, conforme segue:

<u>Cobertura</u>	
Ordem >	33
Classe >	Especial
Tipo >	Coberturas
Padrão >	Simple
Elevador >	0
Nível >	1 Mínimo
Faixa de Valor >	0,06000 x R\$N
Conservação >	e Necessitando de reparos simples
Fator Conservação	18,1
Idade Aparente - I_a >	15 Anos
Vida Referencial - I_r >	20 Anos $I_a/I_r * 100 = 75 \%$
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação	
Fórmula >	$F_{oc} = R + K (1 - R)$
Onde >	
	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)
Aplicação	
R =	10%
K =	0,2815
$F_{oc} =$	$0,1 + 0,2815 * (1 - 0,1) = 0,3534$
Valor das Benfeitorias	
	$V_B = \text{Área} \times R\$N \times Faixa \times F_{oc}$
$V_B =$	$10,88 \text{ m}^2 \times R\$ 1234,38 / \text{m}^2 \times 0,0600 \times 0,3534$
$V_B =$	R\$ 284,73

Ve = R\$ 284,73

(Duzentos e Oitenta e Quatro Reais e Setenta e Três Centavos)

Abril/2016

V.4.ix Benfeitoria 09 - Piscina

A referida benfeitoria trata-se de uma piscina de padrão simples, com acabamentos internos em azulejo, apresentando um regular estado de conservação, com área de 18,00 m² (dezoito metros quadrados).

De acordo com a Revista "Guia da Construção 141" da PINI, o valor unitário para as piscinas no Estado de São Paulo é de R\$ 1.226,00/m² (um mil, duzentos e vinte e seis reais).

PISCINAS

Piscina de concreto

ESPECIFICAÇÕES	UN	SP
Revestimento com azulejo	m ²	1226,00

Acima, temos tabela retirada da Revista "Guia da Construção 141" da PINI, onde nota-se o valor unitário indicado.

Portanto, considerando que a piscina em questão apresenta estado de conservação "Regular", bem como apresenta idade de 30 (trinta) anos, este Profissional aplicará o seguinte cálculo:

$$V_p = A_p \times V_u \times F_{oc}$$

Onde:

V_p = Valor da Piscina

A_p = Área da Piscina = 18,00 m²

V_u = Valor Unitário = R\$ 1.226,00/m²

Foc = Fator Obsolescência e Estado de Conservação = 0,8808

$$18,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.226,00/\text{m}^2 \times 0,8808$$

Portanto, de acordo com os cálculos realizados, foi possível apurar um valor de:-

Ve = R\$ 19.437,50

**(Dezenove Mil, Quatrocentos e Trinta e Sete Reais e
Cinquenta Centavos)**

Abril/2016

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitorias calculadas no item retro, pode-se calcular o valor total da área em questão, conforme segue:

Valor do Terreno	-----	R\$ 1.004.966,73
Valor da Benfeitoria 01	-----	R\$ 184.452,11
Valor da Benfeitoria 02	-----	R\$ 32.293,02
Valor da Benfeitoria 03	-----	R\$ 11.878,17
Valor da Benfeitoria 04	-----	R\$ 2.897,49
Valor da Benfeitoria 05	-----	R\$ 8.282,13
Valor da Benfeitoria 06	-----	R\$ 1.728,86
Valor da Benfeitoria 07	-----	R\$ 649,02
Valor da Benfeitoria 08	-----	R\$ 284,73
Valor da Benfeitoria 09	-----	R\$ 19.437,50
Valor Total Apurado	-----	R\$ 1.266.869,76

Assim, o valor total do referido imóvel é de:

$V_1 = R\$ 1.266.869,76$

**(Um Milhão, Duzentos e Sessenta e Seis Mil,
Oitocentos e Sessenta e Nove Reais e Setenta e Seis
Centavos)**

Abril/2016

VII PARTE IDEAL

Conforme decisão as fls. 1.025, a penhora recaiu sobre a parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel.

Portanto, o valor de venda correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel é de:

$$VLOC = R\$1.266.869,76 \times 50\%$$

$$V_1 = R\$ 633.434,88$$

(Seiscentos e Trinta e Três Mil, Quatrocentos e Trinta e Quatro Reais e Oitenta e Oito Centavos)

Abril/2016

VII.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.

VIII QUESITOS FORMULADOS

VIII.1 PELO REQUERIDO, ÀS FLS. 1.032/1.033;

QUESITO Nº 01

A área objeto da perícia permite desmembramento? Em caso positivo, quais as formas de desmembramento possível, considerando a metragem quadrada mínima de cada área desmembrada?

RESPOSTA

O desmembramento da área em questão depende das restrições impostas pela Municipalidade na Lei de Zoneamento. Quando da elaboração do Laudo Pericial, foram elaboradas diversas diligências na Prefeitura Municipal de Jarinu, a fim de obter a Lei de Zoneamento do município onde encontra-se localizado o imóvel objeto, entretanto, não houve sucesso, restando a impossibilidade de atender o quesito ora indagado.

QUESITO Nº 02

A área é passível de incorporação para fins imobiliários?

RESPOSTA

A implantação de uma incorporação na área em questão depende das restrições impostas pela Municipalidade na Lei de Zoneamento. Quando da elaboração do Laudo Pericial, foram elaboradas diversas diligências na Prefeitura Municipal de Jarinu, a fim de obter a Lei de Zoneamento do

1276
128
259

município onde encontra-se localizado o imóvel objeto, entretanto, não houve sucesso, restando a impossibilidade de atender o quesito ora indagado.

QUESITO Nº 03

É possível lotear a área objeto da perícia?

Qual a metragem mínima de cada lote segundo a legislação aplicável à localidade do imóvel?

RESPOSTA

Este Signatário pede, permissa vênica, para reportar-se ao quesito anterior, o qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO Nº 04

Existem restrições ambientais na área objeto da perícia? Em caso positivo, quais? Tais restrições, se existentes, comprometem a utilização da propriedade? De que forma?

RESPOSTA

Este Signatário pede, permissa vênica, para reportar-se ao Quesito Nº 01, o qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO Nº 05

Alguém reside no imóvel objeto da perícia? Quem (qualificar)?

RESPOSTA

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado no Bairro Campo Largo - Jarinu/SP, o qual encontra-se matriculado sob o Nº 41.190, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia, onde o quesito ora indagado foge ao escopo da perícia.

QUESITO Nº 06

O imóvel comporta desmembramento preservando-se a construção que serve de residência para filha da executada?

RESPOSTA

Este Signatário pede, permissa vênua, para reportar-se ao Quesito Nº 02, o qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO Nº 07

O imóvel objeto da perícia é apto a ser explorado para fins rurais (mesmo que de subsistência) tais como, agricultura, pecuária, criação/cultivo equinos, suínos e aves?

RESPOSTA

Este Signatário pede, permissa vênua, para reportar-se ao Quesito Nº 02, o qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO Nº 08

O imóvel objeto da perícia está inserido em região turística e/ou faz parte de alguma "rota" de turismo rural?

RESPOSTA

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Estrada Municipal Atilio Squizzato, Nº 400, Campo Largo - Jarinu/SP, o qual encontra-se matriculado sob o Nº 41.190, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia, onde o quesito ora indagado foge ao escopo da perícia.

IX ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 100 (cem) folhas todas em seu averso, 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, 30 de Maio de 2016.



MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil
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.