

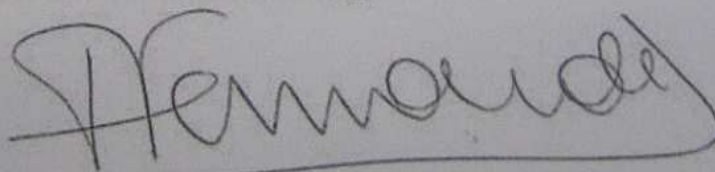
EXMO. SR. DR. JUÍZO DE DIREITO DA 01ª VARA CÍVEL DA CÍVEL DO
FORUM DA COMARCA DE JUQUIÁ- SÃO PAULO - SP.

Processo nº 1000194-61.2016.8.26.0312

Fabio Costa Fernandes, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA sob nº 060.134.589-5, Membro Titular do IBAPE nº 793, Jurisperito, louvado e compromissado nos autos em epígrafe, onde tem curso o processo de AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA ajuizado por *Banco Bradesco S/A.*, como requerente, contra *José Carlos Blaauw e outra*, como requerido, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELENCIA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente;

LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 06 de Novembro de 2.017.



Fabio C. Fernandes
Engenheiro civil
Crea - 060.134.589-5
Membro do Ibape nº 793

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2017 às 18:58, sob o número WJUIQ17700044490
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000194-61.2016.8.26.0312 e código 1BC31B1.

INDICE

I	CAPÍTULO.....	
1.1	PRELIMINARES.....	3
1.2	OBJETIVO:.....	3
1.3	VISTORIA:.....	4
1.4	- 01 (um) IMÓVEL SITUADO NA RODOVIA EXPEDITO JOSÉ MARAZZI - KM 24 - VILA JUQUIÁ - MUNICIPIO E COMARCA DE JUQUIÁ - ESTADO DE SÃO PAULO.	5
1.5	- DESCRIÇÃO.....	5
1.5.i	- LOCAL.....	7
1.5.ii	- MELHORAMENTOS PÚBLICOS INEXISTENTES.....	7
1.5.iii	- O IMÓVEL VISTORIADO.....	8
1.5.iv	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	9
II	CAPÍTULO.....	14
II.1	CRITÉRIOS E METODOLOGIA.....	14
II.2	Método Comparativo.....	14
II.2.i	Verificação do Grau de Ajustamento.....	17
II.2.ii	Grau de precisão:.....	17
II.3	AVALIAÇÃO.....	20
II.3.i	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	20
II.3.ii	Pesquisa de Campo:.....	20
II.3.iii	Fatores homogeneizantes:.....	21
II.3.iv	- Grau de Precisão:.....	26
II.3.v	Grau de Fundamentação:.....	27
III	APURAÇÃO DO VALOR DA ÁREA OBJETIVADA.....	30
III.1	Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;.....	31
III.2	Grau de fundamentação do Laudo:.....	31
III.3	Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;.....	33
IV	- CONCLUSÃO.....	34
V	- ENCERRAMENTO.....	35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2017 às 18:59, sob o número WJ001770004490. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/portal/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000104-01.2016.8.26.0312 e código 18C3181.

I CAPÍTULO

I.1 PRELIMINARES

Refere-se o presente Laudo Técnico a ação de ACÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA decorrente do processo nº 1000194-61.2016.8.26.0312, cujo requerente é Banco Bradesco S/A., contra o requerido José Carlos Blaauw e outra.

Conforme cópia de demanda judicial que tramita junto a Comarca de Campinas, SP, conforme fls. 01/03 dos autos, o requerente solicita ação de execução por quantia certa contra devedor solvente contra o requerido, informando que o mesmo é credor da quantia de R\$ 334.706,98, atualizados para a data de 02 de abril de 2009, conforme tabela de valores apresentada as fls. 24/27 dos autos e contrato firmado entre as partes as fls. 28/48 dos autos.

Portanto o D. Juízo da 4º Vara Cível da Comarca de Campinas emite Carta Precatória ao D. Juízo da Comarca de Juquiá, com a finalidade de proceder a avaliação do imóvel descrito na matrícula nº4.372, inserida em **anexo II**, deste laudo tecnico.

Nomeado Perito Judicial conforme despacho de fls. 52 dos autos, sendo este profissional designado para Avaliação dos Bens ser nomeado, assumiu o signatário o compromisso geral em cartório, de bem e fielmente, sem dolo, nem malícia,

apresentar seu Laudo Técnico sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

Laudo de Avaliação

1.2 OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico tem por escopo:

- ✦ Proceder a Localização do imóvel
- ✦ Proceder Vistoria Técnica
- ✦ Elaborar Memorial Descritivo do Imóvel
- ✦ Elaborar Relatório Fotográfico
- ✦ Elaborar Levantamento de Campo
- ✦ Proceder a cálculos para a elucidação do feito Através de Metodologia determinada conforme NBR 14653-2
- ✦ Apresentar valor por metro quadrado do imóvel através das diretrizes impostas na NBR 14653-2
- ✦ Informar a este D. Juízo o valor total do Imóvel objeto da demanda.

I.3 VISTORIA:

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário às vistorias dos imóveis, quando então buscou observar sua situação, dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seus valores na moderna técnica de Vistoria.

Ressalta o técnico que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos bem como aqueles colhidos por ocasião da vistoria empreendida.

Para bem caracterizar a situação fática local, o jurisperito empreendeu a diligência oficial. Na diligência oficial do dia 24/10/2017 onde não estiveram presentes as partes.

I.4 – 01 (um) IMÓVEL SITUADO NA RODOVIA EXPEDITO JOSÉ MARAZZI – KM 24 – VILA JUQUIÁ – MUNICIPIO E COMARCA DE JUQUIÁ – ESTADO DE SÃO PAULO.

- O imóvel avaliando é constituído de terreno sem benfeitorias, situado na Rodovia Expedito José Marazzi – km 24 – Vila Juquiá – Município e Comarca de Juquiá, de frente para a referida via em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

“ O GUIA ”

WUQU17700044490

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2017 às 18:58, sob o número WUQU17700044490 e código 1BC31B1. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000194-61.2016.8.26.0312 e código 1BC31B1.

O terreno situado a Estrada Expedito José Marazzi – Vila Juquiá, é composto de um terreno como segue abaixo;

Área do Terreno

1.829.200,00m²

Vila Juquiá

Município de Juquiá

Inscrição Cadastral

Não fornecido

I.5 - DESCRIÇÃO

I.5.i - LOCAL

O Local onde se situa a área objeto da demanda objetivado no presente Laudo Técnico apresentam os principais melhoramentos públicos tais como, água, energia elétrica, e transporte coletivo, sem gás encanado.

I.5.ii - MELHORAMENTOS PÚBLICOS INEXISTENTES

- Água
- Luz
- Esgoto
- Transporte
- Energia Elétrica
- Rede de telefonia
- Iluminação Pública
- Sistema de Transportes

I.5.iii - O IMÓVEL VISTORIADO

O terreno possui formato irregular e topografia e em acive para os fundos. O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

A medida do imóvel situado de Frente para a Rodovia Expedito José Marazzi é;

AREA DO IMÓVEL ===== 1.839.200,00m²

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL 125,00M²

(Um milhão, oitocentos e trinta e nove mil e duzentos metros quadrados)

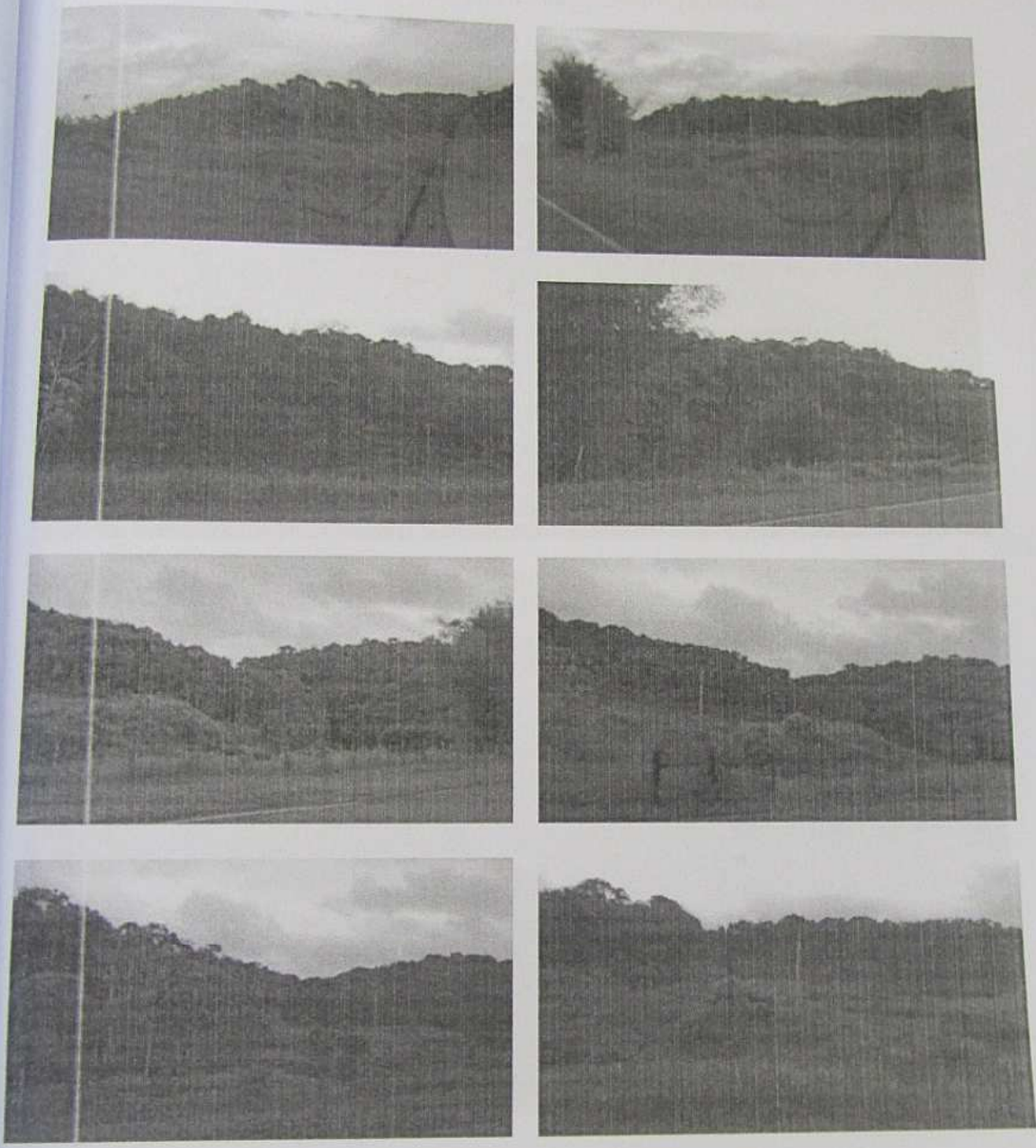
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2017 às 18:58, sob o número WJUDJ17700044490 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000194-61.2016.8.26.0312 e código 1BC31B1.

I.5.iv RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da tesrada do imóvel Objeto da Lide, situado a Rodovia Expedito José Marazzi – Vila Juquiá – Município e Comarca de Juquiá – SP.

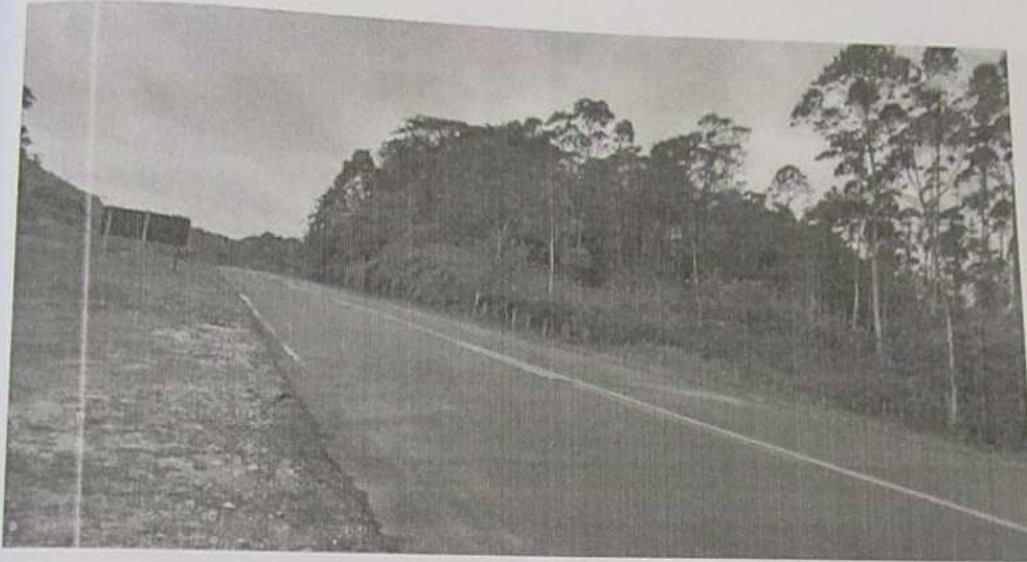


FOTO 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8)- Vista imóvel avaliando.



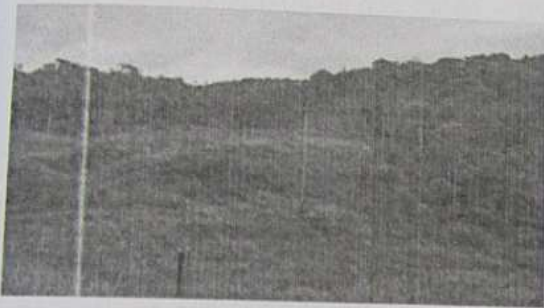
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2017 às 16:56, sob o número WJUCJ17700044490. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000194-61.2016.8.26.0312 e código 16C31B1.

FOTO 9 e 10) - Vista da Estrada Expedito José Marazzi em ambos os sentidos, onde podemos verificar a existência de alguns melhoramentos públicos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2017 às 18:58 : sob o número WJLUQ13700044490
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000194-61.2016.8.26.0312 e código 18C3181

FOTO 11, 12, 13, 14, 15 e 16) – Vistas do imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2017 às 18:58, sob o número WJUIQ17702044490 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000194-61.2016.8.26.0312 e código 1BC31B1.

II CAPÍTULO

II.1 CRITÉRIOS E METODOLOGIA

II.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

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 terreno 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 14.653-3. 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 dos lotes.

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**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2017 às 18:58, sob o número WUUIQ17700044480. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000194-61.2016.8.26.03.12 e código 1BC3181.

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 tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode 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. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Área: paradigma à área erradicada (1.000,00m²);
- Frente: Não utilizada;
- Profundidade: Não utilizada;
- Topografia: terreno plano;
- Consistência: Seco

II.2.i 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 à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

II.2.ii Grau de precisão:

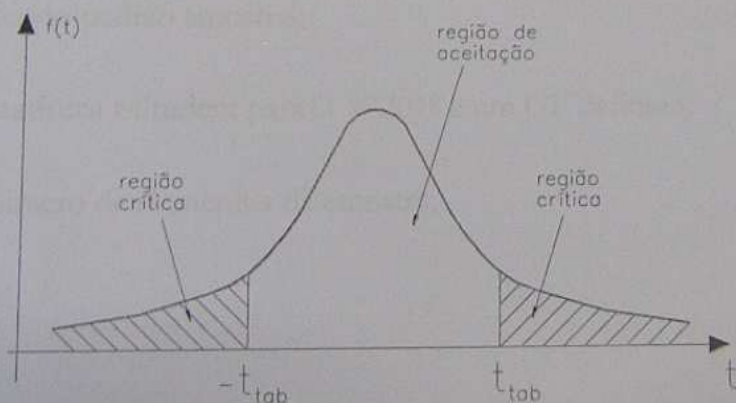
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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;

II.3 AVALIAÇÃO

II.3.i Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

II.3.ii Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito 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 geo-econômica 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 amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

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

II.3.iii Fatores homogeneizantes:

Como fatores de homogeneização, o jurisperito adotou os que seguem:

Foi obtido através do Programa Statvalor um resumo dos elementos pesquisados conforme segue:

Ref.	VUtót	Nat	At	F	Pe	zona	Ac	Vc	Vtot	Vt	VUtterr	IF	Topografia	Consistência
1	0,35	oferta	1.694.000,00	500,0	3.388,0	11ª zona	0,0	0,0	600.000,0	600.000,0	0,4		ativo médio	seco
2	0,41	oferta	1.452.000,00	500,0	2.904,0	11ª zona	0,0	0,0	600.000,0	600.000,0	0,4		ativo médio	seco
3	0,55	oferta	1.452.000,00	500,0	2.904,0	11ª zona	0,0	0,0	800.000,0	800.000,0	0,6		ativo médio	seco
4	0,49	oferta	1.839.200,00	500,0	3.678,4	11ª zona	0,0	0,0	900.000,0	900.000,0	0,5		ativo médio	seco
5	0,54	oferta	1.839.200,00	500,0	3.678,4	11ª zona	0,0	0,0	1.000.000,0	1.000.000,0	0,5		ativo médio	seco
6	0,52	oferta	1.839.200,00	500,0	3.678,4	11ª zona	0,0	0,0	950.000,0	950.000,0	0,5		ativo médio	seco

- **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 total	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU Corrigido
1,00	600.000,00	oferta	0,90	-60.000,00	-0,10	0,32
2,00	600.000,00	oferta	0,90	-60.000,00	-0,10	0,37
3,00	800.000,00	oferta	0,90	-80.000,00	-0,10	0,50
4,00	900.000,00	oferta	0,90	-90.000,00	-0,10	0,44
5,00	1.000.000,00	oferta	0,90	-100.000,00	-0,10	0,49
6,00	950.000,00	oferta	0,90	-95.000,00	-0,10	0,46

• PROFUNDIDADE – Não Utilizada

normativa, admitindo que o avaliando está situado em 11ª Zona para a qual as profundidades limites eficientes para aproveitamento. O fator profundidade é calculado do seguinte modo:

: Calculado segundo recomendação

- 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:

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

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo das 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:

$$C_p = (P_{ma} / P_e) + [(1 - (P_{ma} / P_e)) \cdot (P_{ma} / P_e)^p]$$

A aplicação do fator profundidade forneceu o seguinte resultado:

Expoente $F_p = nd$				
Profundidade				
Profundidade comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
3.388,00	1,00	0,00	0,00	0,32
2.904,00	1,00	0,00	0,00	0,37
2.904,00	1,00	0,00	0,00	0,50
3.678,40	1,00	0,00	0,00	0,44
3.678,40	1,00	0,00	0,00	0,49
3.678,40	1,00	0,00	0,00	0,46

• TESTADA : Calculado segundo recomendação do item 10.3.1-b da NORMA

IBAPE - 2005 não será admitido tal fator, calculada do seguinte modo:

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

Expoente de Ff = nd				
Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
500,00	1,00	0,00	0,00	0,32
500,00	1,00	0,00	0,00	0,37
500,00	1,00	0,00	0,00	0,50
500,00	1,00	0,00	0,00	0,44
500,00	1,00	0,00	0,00	0,49
500,00	1,00	0,00	0,00	0,46

- TOPOGRAFIA : No caso em epigrafe este signatário se valeu do Fator Topografia devido a situação das amostras obtidas "in loco".

Topografia			
Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
0,90	0,03	0,10	0,35
0,90	0,04	0,10	0,41
0,90	0,05	0,10	0,55
0,90	0,04	0,10	0,48
0,90	0,05	0,10	0,54
0,90	0,05	0,10	0,51

Desta forma obtendo as seguintes diferenças entre os fatores :

Diferenças				Fatores			
Fo	Ff	Fp	Ftop	Fo	Ff	Fp	Ftop
0,318772	0,00	0,00	0,03	0,90	1,00	1,00	0,90
0,371901	0,00	0,00	0,04	0,90	1,00	1,00	0,90
0,495868	0,00	0,00	0,05	0,90	1,00	1,00	0,90
0,440409	0,00	0,00	0,04	0,90	1,00	1,00	0,90
0,489343	0,00	0,00	0,05	0,90	1,00	1,00	0,90
0,464876	0,00	0,00	0,05	0,90	1,00	1,00	0,90

- ATUALIZAÇÃO : Todos os elementos são válidos para o mês de Novembro/2017;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2017 às 18:58 sob o número WJUIQ17700044490 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000194-61.2016.8.26.0312 e código 18C3181

• LOCAL : A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;

• CONSTRUCÕES : Os elementos com algum tipo de construção sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente valor de terreno-nú e foi feita mediante o uso do MÉTODO RESIDUAL;

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

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:

s/n	Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3	Comb 4	Comb 5	Comb 6	Comb 7
s	1	0,32	0,32	0,32	0,35	0,32	0,35	0,35	0,35
s	2	0,37	0,37	0,37	0,41	0,37	0,41	0,41	0,41
s	3	0,50	0,50	0,50	0,55	0,50	0,55	0,55	0,55
s	4	0,44	0,44	0,44	0,48	0,44	0,48	0,48	0,48
s	5	0,49	0,49	0,49	0,54	0,49	0,54	0,54	0,54
s	6	0,46	0,46	0,46	0,51	0,46	0,51	0,51	0,51
	média	0,43	0,43	0,43	0,47	0,43	0,47	0,47	0,47
	desvio	0,07	0,07	0,07	0,08	0,07	0,08	0,08	0,08
	CV	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
	Linferior	0,30	0,30	0,30	0,33	0,30	0,33	0,33	0,33
	Lsuperior	0,56	0,56	0,56	0,62	0,56	0,62	0,62	0,62

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 07”, exposta na tabela supra. De fato, quaisquer uma das combinações supra expostas resultariam no mesmo valor unitário de terreno, mas como a norma rege que os fatores FRENTE E PROFUNDIDADE são fatores de uso obrigatório, o signatário entende por adotar a combinação 07 onde são “utilizados” os dois fatores.

Tal combinação fornece um valor unitário de R\$ 0,47/m².

II.3.iv – Grau de Precisão:

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

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

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

O valor de t_p , para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, aplicável em inferências para pequenas amostras, cuja densidade segue representada a seguir:

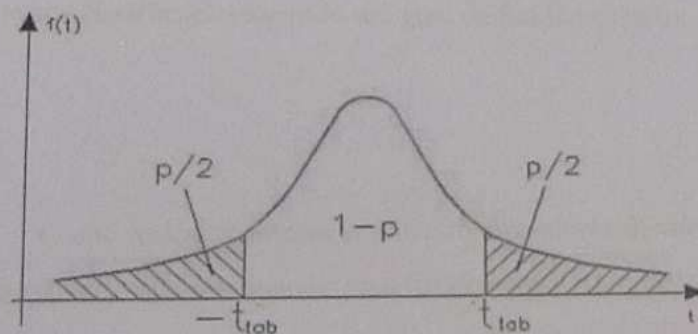


Fig.- Distribuição t-Student.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2017 às 18:59, sob o número WJUDJ17700044490 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000194-91.2018.8.26.0312 e código 18C3187

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

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	
Desvio-Padrão	0,47
Erro-Padrão	0,08
IC(significância=20%)	0,05
Amplitude do IC	4219457 < VUmed < 0,524482
	22%
Grau III de Precisão	

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu GRAU III DE PRECISÃO (a maior precisão possível).

II.3.v 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 todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.9 a 1.0, todos os fatores individuais atingiram GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO.

O conjunto de fatores também atingiu GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Vu	Comb 7	FG
1	0,32	0,35	1,10
2	0,37	0,41	1,10
3	0,50	0,55	1,10
4	0,44	0,48	1,10
5	0,49	0,54	1,10
6	0,46	0,51	1,10

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb 03 = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

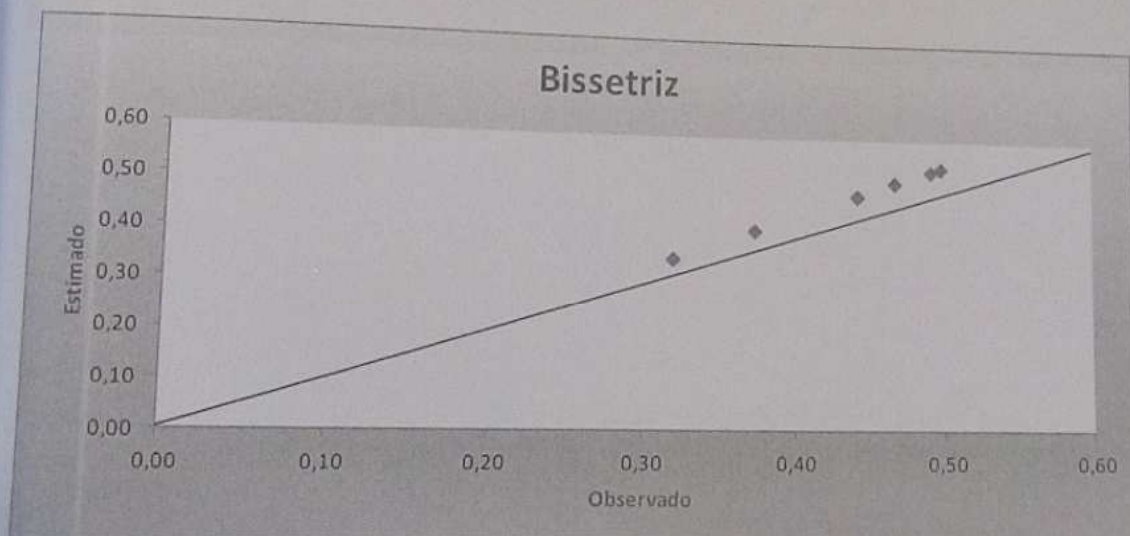


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO para TERRENO
NA VILA JUQUIÁ

$$Q = R\$ 0,47 / m^2$$

(QUARENTA E SETE CENTAVOS POR METRO
QUADRADO)

III APURAÇÃO DO VALOR DA ÁREA OBJETIVADA

Segue abaixo cálculos homogeneizantes do imóvel em questão;

- ✓ Área do Imóvel Avaliando: 1.839.200,00m²
- ✓ Valor m² = 0,47/m²
- ✓ Fator Topografia = 0,70

Portanto teremos;

$$1.839.200,00\text{m}^2 \times 0,47/\text{m}^2 \times 0,70 =$$

$$Q = \text{R\$ } 605.096,80$$

(Seiscentos e Cinco Mil, Noventa e Seis Reais e Oitenta centavos)

Novembro/2017

III.1 Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;

Com fulcro no valor unitário do capital terreno e capital benfeitoria calculado no item retro, pode-se calcular o valor total da área erradicada, conforme segue (situação atual);

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m ²)	Área Edificada (m ²)	Valor unitário proposto (R\$/m ²)	Total (R\$)
01.	Terreno situado a Rodovia Expedito José Marazzi – km 24 – Vila Juquiá – Município e Comarca de Juquiá	1.839.200,00		0,33	605.096,80
02.	TOTAL GERAL				605.096,80

III.2 Grau de fundamentação do Laudo:

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

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Caracterização do imóvel	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros

WJUIQ17700044490

3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	4
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	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
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida apenas para uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,9 a 1,0	0,8 a 1,2	0,5 a 1,0

Os campos identificados pela cor azul 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.

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653
<input type="checkbox"/> fator Fo atingiu grau III
<input type="checkbox"/> fator Ff atingiu grau II
<input type="checkbox"/> fator Fp atingiu grau III
<input type="checkbox"/> O conjunto de fatores atingiu grau II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2017 às 18:58, sob o número WJUIQ17700044490. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000194-01/2016 8.26.0312 e código 18C31B1

III.3 Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;

Com fulcro no valor unitário do capital terreno e capital benfeitoria calculado no item retro, pode-se calcular o valor total da área erradicada, conforme segue (situação atual);

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m ²)	Área Edificada (m ²)	Valor unitário proposto (R\$/m ²)	Total (R\$)
01.	Terreno situado a Avenida Valentim de Magalhaes – lote nº 05 da Quadra 01 – Jardim do Mirante – Município e Comarca de Santo André	125,00		796,30	99.537,71
02.	TOTAL GERAL				99.537,71

IV – CONCLUSÃO

O processo avaliatório, muito mais que mero exercício matemático e estatístico encerra formulação de um ajustamento com bases racionais mensuráveis, pois pressupõe a aplicação de um conjunto de idéias e conceitos presentes no mercado de negociação de imóveis, cuja aceitação e invocação o uso consagrou.

Foi avaliado 01 (um) terreno sem benfeitorias em sua situação atual, caracterizados no corpo do presente laudo de avaliação e determinado os valores constantes no corpo deste laudo somam o total geral de R\$ 605.096,80 para pagamento à vista, nesta data.

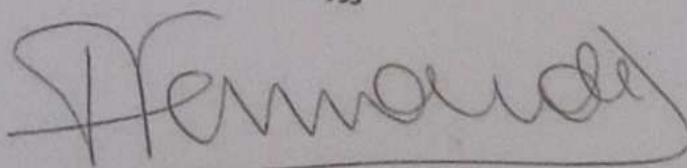
(Seiscentos e cinco mil, noventa e seis reais e oitenta centavos)

V - ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 34 (Trinta e quatro) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

Seguem 02 (Dois) anexo, também rubricados.

São Paulo, 06 de Novembro de 2.017.



FABIO COSTA FERNANDES

Engenheiro civil
CREA 060.134.589-5
Membro do IBAPE - 793

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2017 às 16:58, sob o número WJUD17700044490
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000194-81.2016.8.26.03.12 e código 1BC3181

ANEXOS

ANEXO 1) – Pesquisa Imobiliária

ANEXO 2) – Matrícula do Imóvel

ANEXO - 1

WJUD17700044450

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2017 às 18:58, sob o número WJUD17700044450 e código 18C31B1. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000194-61.2016.8.26.0312 e código 18C31B1.

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

Trabalho referente à Pesquisa situada a Estrada Expedito José Marazzi, km 24 –

Vila Juquiá

Município de Juquiá

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 1,00

VALOR DO TERRENO

R\$ 100,00

VALOR TOTAL

R\$ 101,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 101,00

Estado de São Paulo

Pesquisador : Sidney Machado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2017 às 18:58 sob o número WJUIQ117700044480 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000194-61.2016.8.26.0312 e código 18C3181.

ELEMENTO 01

ELEMENTO : 1

Endereço: Rodovia Expedito José Marazzi
 Cidade: Juqujá Bairro: Vila Juqujá
 Setor: Quadra : IF:

Ofertante: Via Sul Imoveis
 Informante: Net Tipo: perícia
 Telefone: net Data: setembro/20

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 1.894.000,0
 Testada Principal (m): 500,0
 Testada Secundária (m): -
 Profundidade Equivalente (m): 3388,00
 Topografia: active médio
 Consistência do terreno: seco
 Obs:

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação: 11ª zona
 Uso predominante na região: rural
 Acessibilidade: direta
 Pólo de influência:
 Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
sem construção	0,00	
Classe de Conservação		
Termo	médio	3
Ic =	%vida:	0
K = 0,000	R = nd	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
H82N:		

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas: água:
 luz domiciliar: Esgoto:
 Ilum. Pública: Transp.
 Telefone: Gás:
 Pavimentação: lixo:

Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 0,00

VALOR DO TERRENO

R\$ 600.000,00

VALOR TOTAL

R\$ 600.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 0,35 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2017 às 18:55, sob o número WJUDJ17000044490 para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-61.2016.8.26.0312 e código 18C3181.

ELEMENTO 02

ELEMENTO : 2

Endereço: Rodovia Expedito José Marazzi
 Cidade: Juquiá Bairro: Vila Juquiá
 Setor: Quadra: IF:

Ofertante: Via Sul Imóveis
 Informante: Net Tipo: oferta
 Telefone: net Data: setembro/20

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²):	1.452.000,0
Testada Principal (m):	500,0
Testada Secundária (m):	-
Profundidade Equivalente (m):	2904,00
Topografia:	active médio
Consistência do terreno:	seco
Obs:	

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação:	11ª zona
Uso predominante na região:	rural
Acessibilidade:	direta
Pólo de influência:	
Obs:	

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
sem construção	0,00	
Classe de Conservação		
Termo	médio	3
Ic =	%vda:	0
K = 0,000	R = nd	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
H82N:		

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.:	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
Benefitorias Diversas/Culturas:			

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 0,00

VALOR TOTAL à vista

R\$ 600.000,00

VALOR DO TERRENO

R\$ 600.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 0,41 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2017 às 18:58, sob o número WJJDJ17700044490. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-61.2016.8.26.0312 e código 18C3181.

Pag.002/003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2017 às 18:58, sob o número WJDUJ017700044490. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000194-61.2016.8.26.0312 e código 18C31B1.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE JUQUÍÁ/SP
Titular: CALES MATHIUS RIBEIRO DE MIRANDA
Endereço: Rua Martins Coelho nº 307 - Centro - CEP: 11600-000 - Jupiá - SP
Tel: 13 2844-1887 - Expediente: das 09:00h às 16:00h

4.772
DIFERENÇA
PUNTO

AV. 2/4.372 - Protocolo nº 11.001 - Feita em 15 de agosto de 2010.
PROCEDIMENTO em esta averbação nos termos do processo nº 10.714/2010/1000-12-000, do processo nº 10.714/2010/1000-12-000, da decisão de 04/08/2010, da Comissão de Conciliação, tendo como recorrentes os Sócios CALES MATHIUS RIBEIRO DE MIRANDA e LADIVALDO DE MOURA FERREIRA, em face de JORGE CARLOS BLAAUW, CPF/MF nº 014.376.445/53, decretada em 25/06/2010, às 15:00:15, Oficial Substituto, [Assinatura] (Marta Rolim de Camargo Martins).

AV. 2/4.373 - Protocolo nº 12.343 - Feita em 16 de julho de 2015.
INDISPONIBILIDADE: Procedo-se a esta averbação nos termos do processo nº 201006.2015.00011999-12-000, do processo nº 10.714/2010/1000-12-000, da decisão de 04/08/2010, da Comissão de Conciliação, tendo como recorrentes os Sócios CALES MATHIUS RIBEIRO DE MIRANDA e LADIVALDO DE MOURA FERREIRA, em face de JORGE CARLOS BLAAUW, CPF/MF nº 014.376.445/53, decretada em 25/06/2010, às 15:00:15, Oficial Substituto, [Assinatura] (Marta Rolim de Camargo Martins).

AV. 2/4.374 - Protocolo nº 12.344 - Feita em 16 de julho de 2015.
INDISPONIBILIDADE: Procedo-se a esta averbação nos termos do processo nº 201006.2015.00011999-12-000, do processo nº 10.714/2010/1000-12-000, da decisão de 04/08/2010, da Comissão de Conciliação, tendo como recorrentes os Sócios CALES MATHIUS RIBEIRO DE MIRANDA e LADIVALDO DE MOURA FERREIRA, em face de JORGE CARLOS BLAAUW, CPF/MF nº 014.376.445/53, decretada em 25/06/2010, às 15:00:15, Oficial Substituto, [Assinatura] (Marta Rolim de Camargo Martins).

AV. 2/4.375 - Protocolo nº 12.345 - Feita em 16 de julho de 2015.
INDISPONIBILIDADE: Procedo-se a esta averbação nos termos do processo nº 201006.2015.00011999-12-000, do processo nº 10.714/2010/1000-12-000, da decisão de 04/08/2010, da Comissão de Conciliação, tendo como recorrentes os Sócios CALES MATHIUS RIBEIRO DE MIRANDA e LADIVALDO DE MOURA FERREIRA, em face de JORGE CARLOS BLAAUW, CPF/MF nº 014.376.445/53, decretada em 25/06/2010, às 15:00:15, Oficial Substituto, [Assinatura] (Marta Rolim de Camargo Martins).

AV. 2/4.376 - Protocolo nº 12.346 - Feita em 11 de abril de 2014.
INDISPONIBILIDADE: Procedo-se a esta averbação nos termos do processo nº 201404.1018.00017370-12-000, do processo nº 100112009, de JORGE CARLOS BLAAUW, em face de SUELY NEYDES FERREIRA COELHO, em face de JORGE CARLOS BLAAUW, CPF/MF nº 014.376.445/53, decretada em 10/04/2014, às 10:35:04, Oficial Titular, [Assinatura] (Marta Rolim de Camargo Martins).

AV. 2/4.377 - Protocolo nº 12.922 - Feita em 10 de dezembro de 2014.
PERICULOSIDADE: Procedo-se a esta averbação nos termos do Contrato de Fiança (protocolo de fiança online FMS00078519), expedido em 05/12/2014 (ato de decisão de que foi a primeira), às 18:53:27 horas, pelo Exarca Desembargador Apárcio de Souza Lopes, do Centro de Atendimento do egrégio Tribunal Regional do Trabalho de 12ª Região - Comarca de Campinas - São - Campinas, nos autos de Execução Trabalhista nº 0116200.05.2007.8.13.0131, movida por Sueli Aparecida Zaninello, CPF/MF nº 014.376.445/53, em face de José Carlos Blaauw, CPF/MF nº 014.376.445/53, decretada em 10/04/2014, às 10:35:04, Oficial Titular, [Assinatura] (Marta Rolim de Camargo Martins).

