

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Juízo de Direito da 3ª Vara Civil
Comarca de Jundiaí – Estado de São Paulo

Processo nº. 0013240-47.1996.8.26.0309
Ação: *INDENIZAÇÃO POR RESPONSABILIDADE CIVIL*
Requerentes: ANTONIO EZEQUIEL DA SILVA;
ELIANA DOS SANTOS MENDES SILVA e
WILLIAM KLEBER SILVA
Requeridos: CESCAR DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA

RESPONSÁVEL TÉCNICO

EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

GFH
Cópia

RESUMO

A perícia vem através do presente, atender a determinação do D. Juízo de Direito da 3ª Vara Civil da Comarca de Jundiaí, empreendendo prova técnica para apuração do valor de mercado dos imóveis constante nos autos, sendo:

- **Imóvel 01:** Matrícula nº 50.142 do 1º CRI de Jundiaí, situado na Rua Barão de Teffé, nº 458, Bairro Jardim Ana Maria, município de Jundiaí/SP;
- **Imóvel 02:** a parte ideal de 75% (setenta e cinco por cento) da Chácara Santo Antônio, objeto da Matrícula nº 942 do 1º CRI de Jundiaí, situado no Bairro da Mina, município de Itupeva/SP.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653-2/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento do trabalho avaliatório compreendeu a vistoria "in loco" para constatação das características dos imóveis; pesquisas imobiliárias; análise de mercado das regiões; e elaboração das avaliações dos terrenos e das benfeitoras.

Assim, os valores de mercado dos imóveis em estudo, nesta Praça de Jundiaí, obtido segundo prescrição da NBR 14.653-2/11, para o mês de Agosto de 2.017, perfazem o total de **R\$ 12.350.000,00 (doze milhões trezentos e cinquenta mil reais)**, discriminados conforme tabela abaixo:

RESUMO				
Imóvel	Matrícula	VALOR TOTAL	PENHORA	VALOR PENHORA
1	50.142	R\$ 1.130.000,00	100%	1.130.000,00
2	942	R\$ 14.960.000,00	75%	11.220.000,00
TOTAL:				12.350.000,00

688
Cabo

ÍNDICE

1. PRESSUPOSTO	
1.1. OBJETIVO DO TRABALHO	6
1.2. RESUMO DOS AUTOS	6
1.3. DOS DOCUMENTOS	6
1.4. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	8
2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES	10
2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO – IMÓVEL 01	11
2.2. AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA – IMÓVEL 01	12
2.3. AVALIAÇÃO DA TERRA NUA – IMÓVEL 02	13
2.4. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS – IMÓVEL 02	16
2.5. VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS	17
2.6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – IMÓVEL 01	18
2.7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – IMÓVEL 02	20
3. VISTORIA	21
3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 01	21
3.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL 01	22
3.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 01	24
3.4. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 02	41
3.5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL 02	42
3.6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 02	42
4. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	75
4.1. ANÁLISE DE MERCADO – IMÓVEL 01	75
4.2. VALOR DO TERRENO – IMÓVEL 01	76
4.3. VALOR DA BENFEITORIA – IMÓVEL 01	80
4.4. VALOR TOTAL – IMÓVEL 01	81
4.5. ANÁLISE DE MERCADO – IMÓVEL 02	82
4.6. CLASSIFICAÇÃO – IMÓVEL 02	82
4.7. VALOR DO TERRENO (TERRA NUA) – IMÓVEL 02	84
4.8. VALOR DAS BENFEITORIAS – IMÓVEL 02	99
4.9. VALOR TOTAL – IMÓVEL 02	101
5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	102

689
Cada

5.1. IMÓVEL 01	
5.2. IMÓVEL 02	
6. CONCLUSÃO TÉCNICA	102
7. ENCERRAMENTO	103
ANEXO I	104
ANEXO II	105
ANEXO III	106
ANEXO IV	113
ANEXO V	126
ANEXO VI	129

670
Cada

1. PRESSUPOSTO

1.1. OBJETIVO DO TRABALHO

Instruir a perícia determinada em fls. 640 dos autos da ação de "INDENIZAÇÃO POR RESPONSABILIDADE CIVIL" que ANTONIO EZEQUIEL DA SILVA E OUTROS promovem contra CESCAR DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA, processo n°. 0013240-47.1996.8.26.0309, em trâmite por este D. Juízo e Cartório da 3ª Vara Civil da Comarca de Jundiaí.

O presente trabalho consiste na aferição do valor de mercado dos seguintes imóveis:

- **Imóvel 01:** Matrícula nº 50.142 do 1º CRI de Jundiaí, situado na Rua Barão de Teffé, nº 458, Bairro Jardim Ana Maria, município de Jundiaí/SP;
- **Imóvel 02:** a parte ideal de 75% (setenta e cinco por cento) da Chácara Santo Antônio, objeto da Matrícula nº 942 do 1º CRI de Jundiaí, situado no Bairro da Mina, município de Itupeva/SP.

1.2. RESUMO DOS AUTOS

Consta na inicial que os requerentes eram pais e irmão de Raquel Adeline Silva, que faleceu em 22 de Julho de 1.992 devido a acidente de trânsito provocado pela imprudência, negligência e imperícia da requerida e do Sr. Cláudio Nardim (funcionário da requerida). O acidente causou também graves ferimentos à autora Eliana dos Santos Mendes Silva.

691
Podt

Em ação penal transitada em julgado a requerida foi condenada a pena de 01 ano e 04 meses de detenção. Entretanto, o acidente proporcionou danos materiais e morais, sendo a maior parte dos danos materiais suportados pela empresa requerida (indenização do veículo, despesas hospitalares e despesas do funeral).

Os danos morais sofridos pelos autores foram inúmeros, tanto em relação à morte de Raquel Adeline Silva, como em relação aos problemas físicos da requerente Eliana dos Santos Mendes Silva e em relação aos problemas psicológicos enfrentados por todos os requerentes.

Requerem então a condenação da requerida para o pagamento de indenização suficiente para satisfazer os males causados pela requerida.

Em sentença de fls. 133/140 dos autos fica condenada a requerida ao pagamento de indenização aos autores, sendo 200 (duzentos) salários mínimos para Antônio Ezequiel da Silva, 200 (duzentos) salários mínimos para William Kleber Silva e 400 (quatrocentos) salários mínimos para Eliana dos Santos Mendes.

Em fls. 515 dos autos fica determinada a penhora sobre a parte ideal pertencente ao requerido do imóvel matrícula nº. 942 do CRI de Jundiaí e a integralidade do imóvel objeto da matrícula nº. 50.142 do CRI de Jundiaí.

Na Certidão de Penhora de fls. 621/624 dos autos, consta a penhora de:

- 100% do imóvel objeto da matrícula nº. 50.142 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí;
- 75% do imóvel objeto da matrícula nº. 942 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí.

Em fls. 640 esse signatário é nomeado perito para proceder à avaliação dos imóveis penhorados.

1.3. DOS DOCUMENTOS

Objetivando-se a compreensão sobre o que versa a presente lide, e assim eleger a adequada postura técnica em tempos da vistoria, empreendeu a perícia estudos aos autos, neles colhendo a seguinte peça:

- **Fls. 621/624:** Certidão de Penhora datada de 17 de Novembro de 2.015.
- **Fls. 630/633:** Certidão da Matrícula n°. 942, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí em 23 de Novembro de 2.015, referente a um imóvel rural denominado Chácara Santo Antônio, situada no Município de Itupeva/SP.
- **Fls. 634/635:** Certidão da Matrícula n°. 50.142, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí em 23 de Novembro de 2.015, referente ao imóvel localizado na Rua Barão de Teffé, n°. 458, Município de Jundiaí/SP.

1.4. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

No desenvolvimento do trabalho avaliatório, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica de avaliações, empregando os meios a ela atinentes.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta profissional constou primeiramente de estudo aos autos, diligência de vistoria aos imóveis para constatação "*in loco*" de suas características e obtenção de relatório fotográfico.

693
nota

A partir de então foram coletadas ofertas nos mercados imobiliários de interesse, através de observação de imóveis à venda, com posterior consulta de valores.

Assim, foi possível completar o estudo técnico avaliatório, análise estatística, cálculos dos valores do terreno e das benfeitorias, elaboração e confecção do *Laudo Técnico de Avaliação*.

694
Polo

2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria dos imóveis para cadastro de suas características e análise visual "in loco", com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos aos imóveis avaliandos, é feita também a verificação dos mercados imobiliários nas regiões, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

A avaliação do terreno tem como base uma pesquisa imobiliária de elementos à venda, situados nas imediações dos imóveis avaliandos, compondo amostras passíveis de comparação, sendo os cálculos dos valores unitários obtidos através de análises estatísticas com auxílio de *softwares* específicos de engenharia de avaliações.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.

Os valores de mercado obtido para os imóveis, bem como para as benfeitorias, seguem as especificações das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14653 – Avaliação de Bens e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos.

895
PM

2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO – IMÓVEL 01

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizado para o cálculo do valor unitário de terreno, é aplicado através da coleta de elementos que compõem a amostra com características similares às do imóvel avaliando, que se localizem na mesma região, empregando, quando necessário, tratamento técnico nos elementos divergentes.

Neste caso, seguindo o critério devidamente recomendado pelas normas, inclusive a Norma de Avaliações do IBAPE, existindo elementos divergentes aplica-se o tratamento técnico prescrito no Anexo B da NBR 14.653-2, visando à homogeneização, obtendo uma amostra segura e passível de comparação.

Os fatores utilizados para o tratamento por fatores seguem relacionados no Anexo I do presente trabalho.

A amostra composta de elementos válidos encontra-se relacionada no Anexo II, salientando as características dos imóveis à venda, obtidas por consultas no local ou pelos telefones indicados nas placas observadas nas adjacências.

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, será empregado o *software Geoavaliar Pro*, aplicando-se a Análise pela Média, com limite de $\pm 30\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80% em torno do valor estimado.

696
Prelim

2.2. AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA – IMÓVEL 01

No caso da benfeitoria existente, o valor total será formado adotando-se o **Método dos Preços de Venda** aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no "Estudo Edificações – Valores de Venda", publicado pelo IBAPE.

Para o valor unitário da construção emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R₈N.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do *Foc* – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do *K* – coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE.

2.3. AVALIAÇÃO DA TERRA NUA – IMÓVEL 02

Para a terra nua será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, considerando-se amostras compostas por características semelhantes ao imóvel avaliando, pertencendo à mesma região geoeconômica, empregando fatores de homogeneização, envolvendo variáveis, tais como: escalas de fatores de classe de capacidade de uso, fatores de situação e recursos hídricos.

A amostra será composta com dados de mercado transacionados ou que ainda estiverem em oferta, com as devidas ponderações, buscando compô-la de elementos com características semelhantes às do imóvel avaliando, pertencendo à mesma região geo-econômica.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) *correta identificação dos dados de mercado, devendo constar a localização, a especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;*
- b) *identificação das fontes de informação de sua confiabilidade;*
- c) *número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;*
- d) *sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua localização, à destinação e à capacidade de uso das terras.*

Para o tratamento técnico dos dados amostrais será empregado o Tratamento por Fatores, com homogeneização por fatores e critérios fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Os procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização são definidos no Anexo B (normativo) da NBR 14.653/04, Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais.

De acordo com o item B.1.2.1, cada um dos fatores de homogeneização calculados em relação ao avaliando, devem estar contidos no intervalo entre 0,50 e 1,50.

628
fator

Ainda, no item B.1.2.2, a norma determina que o preço homogeneizado de cada dado amostral, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, deve estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50, em relação ao preço observado no mercado.

Os fatores de homogeneização são definidos no item B.2, considerando-se fator de fonte, fator classe de capacidade de uso das terras e fator de situação, fatores usualmente utilizados nos estudos existentes.

O "fator de fonte" ou "fator oferta" é a relação média entre o valor transacionado e o valor ofertado observado no mercado imobiliário onde está inserido o bem avaliando.

O "fator classe de capacidade de uso de terras" trata-se de um fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, entre outras.

Corresponde à razão entre o índice agrônômico do paradigma (*imóvel avaliando*) com o índice de cada dado de mercado. Os índices agrônômicos são obtidos com a utilização da escala de Mendes Sobrinho, sendo as terras enquadradas segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, conforme o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – III aproximação.

O "fator de situação" é um fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso.

Refere-se à razão entre o índice do paradigma (*imóvel avaliando*) com o índice de cada dado de mercado, com base na escala citada no parágrafo anterior.

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, será empregado o software *Infer 32*, aplicando-se a Análise pela Média, com limite de $\pm 30\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80 % em torno do valor estimado.

639
Rafael

A classificação dos imóveis rurais deve ser feita quanto à dimensão e exploração, conforme item 5.1 da NBR 14.653/04.

No que se refere à dimensão, a classificação tem como base de cálculo as determinações do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, considerando a área total da propriedade e o número de módulo fiscal regional.

O número de módulos fiscais de um imóvel rural é obtido pela divisão da área total do imóvel pelo módulo fiscal no município.

$$\text{Número de Módulos Fiscais} = \frac{\text{área total do imóvel avaliando}}{\text{módulo fiscal no município}}$$

De acordo com a NBR 14.653/04, considerando o número de módulos fiscais, os imóveis são classificados em pequeno, médio e grande.

- | | | |
|------------|---|-----------------------------|
| a) pequeno | → | até 4 módulos fiscais |
| b) médio | → | de 4 a 15 módulos fiscais |
| c) grande | → | acima de 15 módulos fiscais |

Quanto à exploração, os imóveis rurais se classificam em:

- a. não explorado;
- b. de lazer e turismo;
- c. de agricultura;
- d. de pecuária;
- e. de silvicultura;
- f. agroindustrial;
- g. misto.

A classificação das terras, como previsto no item 5.2.1.1 se enquadra no Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, como já mencionado anteriormente.

Considerando o estágio de exploração que se observa, as terras se classificam ainda em bruta, nua ou cultivada.

O Método Comparativo Direto descrito será aplicado na obtenção do valor de mercado da terra nua que, de acordo com a antiga Instrução Normativa 08/93 do INCRA, define-se como:

“Considera-se terra nua a terra com suas acessões naturais como florestas e matas nativas, ou seja, tudo o que se encontra incorporado a terra sem a intervenção do proprietário”.

2.4. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS – IMÓVEL 02

No caso das benfeitorias existentes, o valor total será formado adotando-se o **Método dos Preços de Venda** aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “Estudo Edificações – Valores de Venda – 2002”, publicado pelo IBAPE.

Para o valor unitário das construções emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R₈N.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados combinados com a funcionalidade e aproveitamento nas propriedades rurais, no contexto produtivo do imóvel e da região, resultando no índice de depreciação (d) publicado por Magossi.

2.5. VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

Finalmente, para a composição do valor final de cada imóvel aplica-se o fator de comercialização – FC, quando as construções são avaliadas pelo seu custo, considerando a conjuntura do mercado na época da avaliação.

Neste caso, a obtenção do valor de mercado para o imóvel segue a expressão abaixo:

$$V_i = (V_t + V_b) \cdot FC$$

Sendo:

V_i → valor total do imóvel

V_t → valor do terreno

V_b → valor da benfeitoria

FC → fator de comercialização

Considerando que as benfeitorias serão avaliadas seguindo o “*Estudo Edificações – Valores de Venda*”, publicado pelo IBAPE, o fator de comercialização – FC não será aplicado por já estar intrínseco nos coeficientes de construção constantes no citado estudo.

Então, o cálculo do valor do imóvel seguirá a expressão seguinte:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

Com:

V_i → valor total do imóvel

V_t → valor do terreno

V_b → valor da benfeitoria

2.6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – IMÓVEL 01

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda a especificação das avaliações que está relacionada com o grau de fundamentação e o grau de precisão, em função do mercado e das informações que dele possam ser extraídas.

As tabelas a seguir especificam os graus de precisão e fundamentação conforme os métodos utilizados e informações apresentadas no presente trabalho, seguindo a NBR 14.653/11, Parte 2.

- **Tratamento por fatores**

Tab. 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	caracterização do imóvel avaliando	completa quanto a todos os fatores analisados	completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	adoção de 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 analisados	apresentação de informações relativas a todas as características os 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 ^a

^a 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.

Tab. 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores

descrição	Grau		
	III	II	I
amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

• Método de quantificação do custo de benfeitorias

Tab. 6- Grau fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	estimativa do custo direto	pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	pela elaboração de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	pela elaboração de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	calculado	justificado	arbitrado
3	depreciação física	calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	arbitrada

Tab. 7 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método de quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
pontos mínimos	7	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

• Método Evolutivo

Tab. 10 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	estimativa do valor do terreno	grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	estimativa dos custos de reedição	grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	fator de comercialização	inferido em mercado semelhante	justificado	arbitrado

704
Cidade

Tab. 11 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
pontos mínimos	8	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

2.7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – IMÓVEL 02

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda a especificação das avaliações que está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações (*grau de fundamentação*), como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas (*grau de precisão*).

O grau de fundamentação, indicado na Tabela 1, tem relação com o empenho do profissional e define-se segundo a soma dos pontos em função das informações apresentadas no trabalho, seguindo o constante na Tabela 2, do item 9.2.2.2 da NBR 14.653/04.

Tabela 1 – Classificação dos laudos quanto à fundamentação

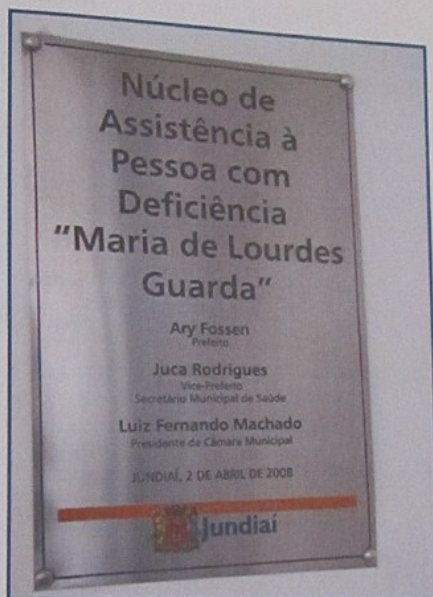
	GRAU		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

O grau de precisão, de acordo com a Tabela 3, depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

Tabela 3 – Grau de precisão da estimativa

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%

Durante a vistoria, a perícia constatou que atualmente o imóvel avaliando está locado para a Prefeitura Municipal de Jundiaí, funcionando no local o Núcleo de Assistência à Pessoa com Deficiência "Maria de Lourdes Guarda", como demonstrada a imagem abaixo, sendo a vistoria acompanhada pela Sra. Luciana Rodrigues (Psicóloga).



3.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL 01

Pode-se verificar que a região de localização do imóvel avaliando está inserida no perímetro urbanizado da cidade de Jundiaí, mais precisamente na região central, com zoneamento misto.

Na região do bairro Jardim Ana Maria, em especial com frente para a Rua Barão de Teffé, predomina-se a ocupação de imóveis para fins comerciais e de prestadores de serviços, havendo pouca presença de estabelecimentos residenciais.

207
Custo

A região em estudo apresenta alta densidade e através de análise visual "in loco" se constata características que atribuem ao local *status* econômico-social *médio*, com propensão de assim permanecer de médio a longo prazo.

Por se tratar de uma região totalmente urbanizada, observa-se a presença de melhoramentos públicos, tais como energia elétrica domiciliar; água potável; esgoto canalizado; iluminação pública; rede de telefonia (pública e privada); rede de cabeamento lógico; coleta de resíduos sólidos; arborização e transporte coletivo.

O sistema viário da região ao redor do imóvel avaliando se encontra totalmente pavimentado, bem como apresenta calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais e sinalização de trânsito.

Nesta região da cidade podem-se encontrar aspectos físicos favoráveis à ocupação, abrangendo topografia predominantemente plana e extensão superficial seca.

Esta região também é dotada de serviços básicos e comunitários, tais como, escola, praça pública, centro de lazer, entre outros.

A ilustração abaixo exibe uma imagem via satélite da ocupação da região, destacando-se a localização do imóvel avaliando.



3.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 01

Na Matrícula n°. 50.142, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí e encartada às fls. 634/635 dos autos, é possível verificar a descrição do imóvel penhorado, conforme transcrito a seguir:

"IMÓVEL:- UM PRÉDIO RESIDENCIAL com frente para a rua Barão de Teffé, nº 458 e Avenida Amadeu Ribeiro Junior, nº 180 nesta cidade e comarca, com seu respectivo terreno e quintal, cujo terreno é destacado de maior porção, no local conhecido como Chácara São Roque, medindo 15,00 metros de frente para a Rua Barão de Teffé; por 30,00 metros da frente aos fundos, dividindo-se de um lado, com a Avenida Amadeu Ribeiro, com a qual faz esquina, de outro lado e pelos fundos, com propriedade remanescente de Cuono Cascaldi."

Conforme descrito acima, a área do terreno do imóvel avaliando perfaz um total de:

450,00 m²

A imagem abaixo demonstra a Rua Barão de Teffé, via de localização do imóvel em estudo.



A fachada do imóvel penhorado é ilustrada na fotografia seguinte, com edificação que recebeu o nº 458 da Rua Barão de Teffé.



Ainda conforme descrito na matrícula nº. 50.142, emitida pelo C.R.I de Jundiaí (fls. 634/635 dos autos), o imóvel em estudo faz esquina com a Avenida Amadeu Ribeiro Junior, sendo essa localização ilustrada abaixo.



Em destaque abaixo, a fachada do imóvel avaliando voltada para a Avenida Amadeu Ribeiro Junior.



As divisas da lateral esquerda e dos fundos são constituídas por muros de alvenaria e construções vizinhas e, de acordo com as dimensões indicadas na matrícula, o perímetro do terreno possui formato regular.

Os aspectos físicos do terreno são caracterizados por topografia em leve declive e extensão superficial seca.

No imóvel avaliando encontram-se instalados os seguintes melhoramentos: energia elétrica domiciliar; água potável; esgoto canalizado e rede de telefonia.

Durante a vistoria do imóvel avaliando, a perícia constatou a existência de uma benfeitoria edificada, tratando-se de uma edificação de dois pavimentos, com utilização comercial, tendo seus ambientes divididos em doze salas, cinco banheiros, duas varanda, área de serviço, cozinha e garagem. Conforme levantamento realizado pela perícia no local, a área construída total dessa edificação é de 394,45 metros quadrados.

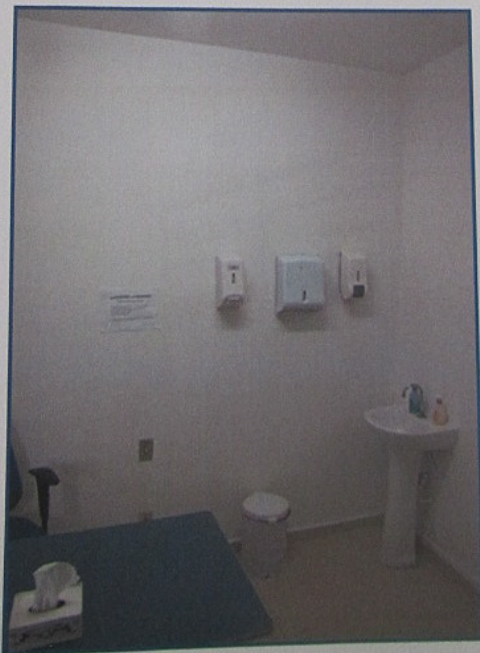
211
(C-11)

De forma geral, a edificação é composta por paredes de alvenaria revestidas por argamassa comum; pintura em tinta látex; os ambientes molháveis contam com paredes revestidas por azulejo até o teto; cobertura composta por telhas metálicas, apoiadas sobre estrutura de ferro; forração em laje; piso revestido por placas cerâmicas; esquadrias de ferro.

Essa edificação é classificada como "Comercial", do grupo "Escritório" e padrão "Econômico", com idade aparente de cinquenta (50) anos e estado de conservação classificado tecnicamente como "regular", pois requer reparos simples e importantes para boa manutenção.

As fotografias encartadas a seguir demonstram as constatações e as particularidades de cada um dos ambientes que compõem a benfeitoria.

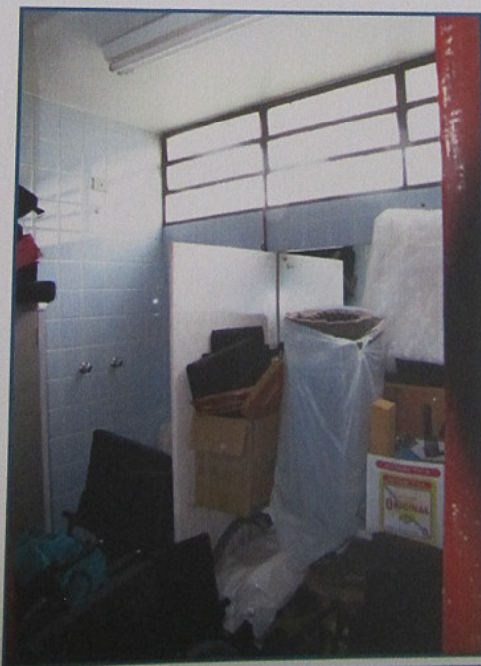
No Pavimento Térreo os ambientes são divididos em oito salas, quatro banheiros, duas varandas e garagem. A sala 01 apresenta paredes revestidas em argamassa e pintura a látex, piso revestido por placas cerâmicas, forração em laje, esquadrias metálicas e pia cerâmica. Pela imagem seguinte, pode-se observar esse ambiente.



Na sala 02 as paredes são revestidas em argamassa e pintura a látex, o piso é revestido por placas cerâmicas, a forração é em laje, as esquadrias são metálicas e a pia é cerâmica, conforme ilustrado abaixo.



O banheiro 01 apresenta paredes com revestimento em placas cerâmicas até o teto, piso revestido por placas cerâmicas, forração em laje e esquadrias metálicas, sendo demonstrada a seguir.



A sala 03 apresenta paredes com revestimento em argamassa e pintura a látex, piso revestido por placas cerâmicas, forração em laje e esquadrias metálicas, conforme ilustrado abaixo.



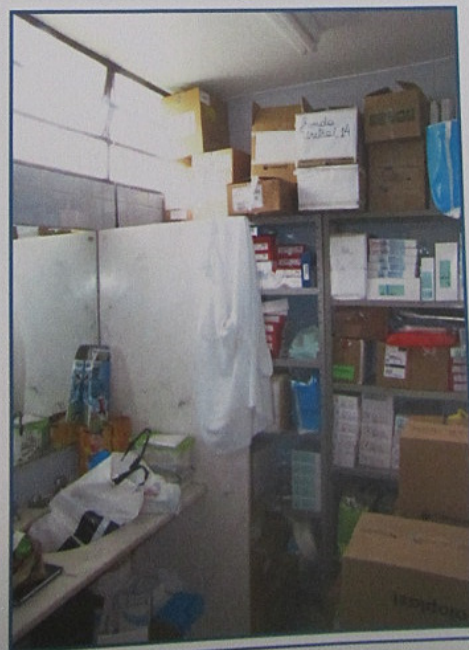
Na sala 04 as paredes contam com revestimento em argamassa e pintura a látex, o piso é revestido por placas cerâmicas, a forração é em laje e as esquadrias são metálicas, além da pia cerâmica, sendo demonstrada a seguir.



A sala 05 apresenta paredes com revestimento em argamassa e pintura a látex, piso revestido por placas cerâmicas, forração em laje e esquadrias metálicas, conforme ilustrado abaixo.



O banheiro 02 é conjugado com a sala 05 e apresenta paredes com revestimento em placas cerâmicas até o teto, piso revestido por placas cerâmicas, forração em laje e esquadrias metálicas, sendo demonstrado a seguir.



Na sala 06 apresenta paredes com revestimento em argamassa e pintura a látex, piso revestido por placas cerâmicas, forração em laje e esquadrias metálicas.



Através da sala 06 é possível acessar uma varanda, que apresenta paredes com revestimento em argamassa e pintura a látex, piso revestido por placas cerâmicas, forração em laje e esquadrias metálicas.



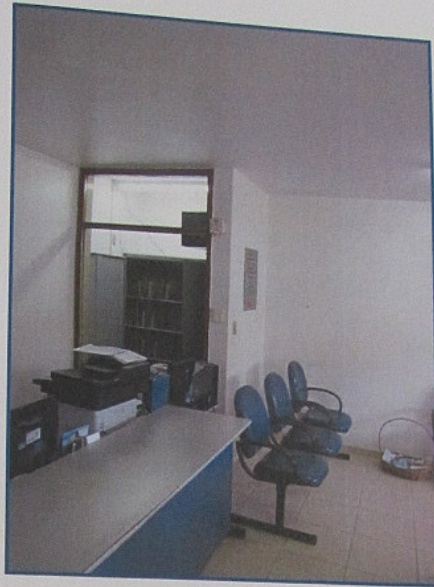
Para acesso ao banheiro 03 há um hall com paredes revestidas em argamassa e pintura a látex, piso revestido por placas cerâmicas, forração em laje e esquadrias metálicas, sendo demonstrado a seguir.



O banheiro 03 apresenta paredes com revestimento em placas cerâmicas até o teto, piso revestido por placas cerâmicas, forração em laje e esquadrias metálicas.



A sala 07 é utilizada como sala de espera e apresenta paredes com revestimento em argamassa e pintura a látex, piso revestido por placas cerâmicas, forração em laje e esquadrias metálicas.



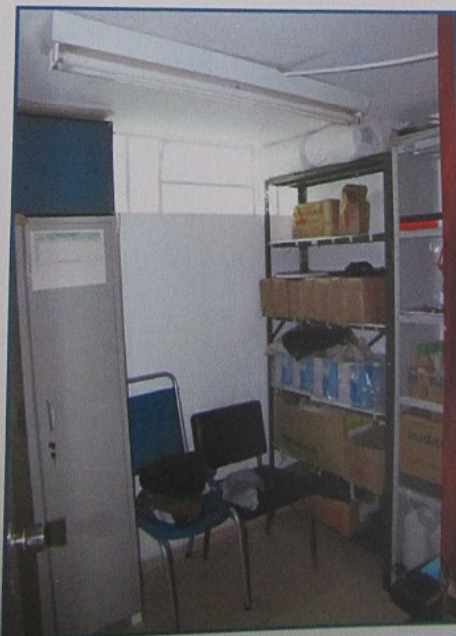
Através da sala 07 é possível acessar outra varanda, com paredes revestidas em argamassa e pintura a látex, piso revestido por placas cerâmicas, forração em laje e esquadrias metálicas.



No banheiro 04 as paredes apresentam revestimento em placas cerâmicas até o teto, o piso é revestido por placas cerâmicas, a forração é em laje e as esquadrias são metálicas, como mostra a imagem abaixo.



A sala 08 apresenta paredes com revestimento em argamassa e pintura a látex, piso revestido por placas cerâmicas, forração em laje e esquadrias metálicas, ilustrada a seguir.



219
Costa

A garagem apresenta paredes com revestimento em argamassa e pintura a látex, piso cimentado sem revestimento, cobertura em telhas metálicas apoiadas sobre estrutura de ferro, inexistindo forração, e esquadrias metálicas.



Há uma área de luz, com acesso ao quintal do pavimento inferior, que pode ser visualizada nas fotografias abaixo, tendo as paredes revestidas em argamassa e pintura a látex e piso em cacos cerâmicos.



100
1000

O acesso interno ao Pavimento Inferior é feito através de uma escada com paredes revestidas em argamassa e pintura a látex, piso revestido em granilite e corrimão de ferro, ilustrada abaixo.



No Pavimento Inferior os ambientes são divididos em quatro salas, um banheiro, área de serviço e cozinha. A sala 09 (primeira sala do pavimento inferior) apresenta paredes revestidas em argamassa e pintura a látex, piso revestido por placas cerâmicas, forração em laje e esquadrias metálicas.



Na sala 10 as paredes são revestidas em argamassa e pintura a látex, o piso é revestido por placas cerâmicas, a forração é em laje e as esquadrias são metálicas.



A sala 11 também apresenta paredes revestidas em argamassa e pintura a látex, piso revestido por placas cerâmicas, forração em laje e esquadrias metálicas, sendo ilustrada abaixo.



No banheiro 05 as paredes apresentam revestimento em placas cerâmicas até o teto, o piso é revestido por placas cerâmicas, a forração é em laje e as esquadrias são metálicas, como mostra a imagem abaixo.



A sala 12 apresenta paredes revestidas com textura e pintura a látex, piso revestido por cacos cerâmicos, forração em laje e esquadrias metálicas, sendo ilustrada abaixo.



Os ambientes do pavimento térreo são interligados através de um corredor, com paredes revestidas em argamassa e pintura a látex, piso revestido por placas cerâmicas e forração em laje, sendo ilustrado abaixo.



A cozinha apresenta paredes com revestimento em placas cerâmicas até o teto, piso revestido por placas cerâmicas, forração em laje e esquadrias metálicas.



7.24
Pedro

Na área de serviço as paredes são revestidas em argamassa e pintura a látex, havendo uma faixa com revestimento em placas cerâmicas acima do tanque, piso cimentado sem revestimento, forração em laje e tanque de louça, conforme estampado abaixo.



A área externa do Pavimento Inferior conta com paredes revestidas em argamassa e pintura a látex, piso cimentado sem revestimento e portão de ferro.



225
Ribeiro

3.4. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 02

O imóvel 02 é denominado Chácara Santo Antônio e se localiza na Estrada Municipal IVA – 120, Bairro dos Medeiros, perímetro rural do Município de Itupeva/SP.

A figura abaixo foi extraída do programa *Google Earth Pro* e demonstra a localização do imóvel em estudo.



3.5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL 02

Na região onde se situa o imóvel avaliando predomina-se a ocupação de imóveis rurais e de grande extensão, e o mesmo situa-se na Estrada Municipal IVA – 120, Bairro dos Medeiros, município de Itupeva/SP, cujas coordenadas de Latitude e Longitude são respectivamente, S 23°10'46.95" e W 47°01'11.87".

Observando os aspectos físicos nas redondezas nota-se que a topografia no geral é ondulada, com leves aclives e declives; a extensão superficial é predominantemente seca, com presença de alguns cursos d'água de pequeno a médio porte.

O solo da região é misto, apresentando regiões de terra bem fértil para a agricultura e outras de solo mais arenoso utilizadas para pastagens.

A região tem melhoramentos públicos, como energia elétrica e estradas que proporcionam acesso durante todo o ano.

3.6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 02

O imóvel 02 encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Jundiá sob n°. 942, conforme Certidão encartada em fls. 630/632 dos autos, tendo seu perímetro e confrontações descritos da seguinte forma:

"IMÓVEL: Chácara Santo Antônio, parte da Gleba nº 4, do Sítio dos Medeiros, no município de Itupeva. - Um terreno com a área total de 78.650,00 metros quadrados, ou sejam sete hectares, oitenta e seis ares e cinquenta centiares (7,86,50 ha), contendo como benfeitorias uma casa de tijolos situada mais ou menos no centro do terreno, com 7,50 metros de frente por 11,90 metros da frente aos fundos, possuindo um alpendre na frente da construção com 6,35 metros por 2,25 metros de largura, sendo a casa composta de três dormitórios, sala, copa-cozinha, banheiro e dispensa; um rancho coberto com telhas comuns para depósito, com 6,00 metros de

722 728
R. de F. de S.

frente por 7,70 metros da frente aos fundos; e 4,00,00 hectares de pastagens verdes, com as seguintes medidas e confrontações: "inicia numa árvore antiga de pau de óleo, na divisa de propriedade de Luiz Marchi e outro e a gleba nº 3, de Alberto Betelli; segue acompanhando a cerca de divisa de Luiz Marchi e outros na distância de 96,00 metros mais ou menos; deflete à direita e segue num rumo magnético de 55° 34' N.E., na distância de 383,00 metros mais ou menos; deflete à direita e segue em linha reta, atravessando o caminho de Servidão com o rumo magnético de 63° 45' N.E., na distância de 96,20 metros mais ou menos; e segue na mesma direção pelo eixo de um corredor por mais 107,00 metros; deflete à direita e segue pelo eixo do corredor, rumo magnético de 82° 11' N.E., na distância de 499,00 metros mais ou menos; deflete à direita e segue o rumo magnético de 7° 37' S.E., na distância de 25,00 metros, atingindo o Rio Caxambú, dividindo até aqui com terras remanescentes de Luiz Betelli e outros; deflete à esquerda e segue subindo o Rio Caxambú na distância de 25,00 metros mais ou menos; deflete à direita e segue rumo magnético de 69° 48' S.O., na distância de 500,00 metros mais ou menos; deflete à esquerda e segue o rumo magnético de 57° 08' S.O., na distância de 616,00 metros, atravessando o Caminho de Servidão, confrontando com a gleba nº 3 de Alberto Betelli."

Segundo o título, a área do imóvel 02 é de:

7,8650 hectares

Durante a diligência de vistoria, a perícia constatou outras benfeitorias edificadas no imóvel, além das citadas na certidão da Matrícula nº. 942 do C.R.I de Jundiá, que serão descritas e ilustradas a seguir. A perícia foi acompanhada pelo Sr. Rosélio Ramos dos Santos.

Uma das benfeitorias edificadas no imóvel avaliando é a *Piscina*, com sua respectiva cobertura, sendo que a piscina tem dimensões de 9,83 metros de comprimento por 5,89 metros de largura e profundidade de 1,65 metros.

Sua idade aparente é de trinta (30) anos, com estado de conservação regular, pois se trata de uma construção que requer reparos simples, e o aspecto funcional é adequado. Essa benfeitoria é ilustrada na fotografia abaixo.



A *Cobertura da Piscina* trata-se de uma edificação de classe "Residencial" do tipo "Casa" com padrão "Econômico"; conforme levantamento realizado pela perícia, a área construída dessa benfeitoria é de 36,25 metros quadrados.

A idade aparente da edificação é de trinta (30) anos, com estado de conservação regular, pois se trata de uma construção que requer reparos simples, e o aspecto funcional é adequado.

A *Cobertura da Piscina* é edificada em alvenaria aparente, com cobertura em telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira.

2.29 7.30
(Foto) (Foto)

pela imagem abaixo é possível observar a Cobertura da Piscina.

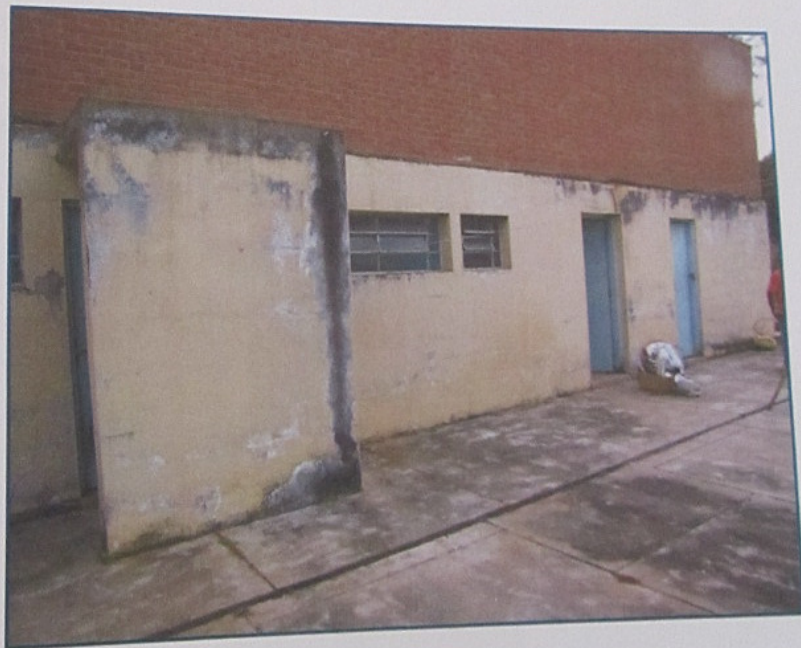
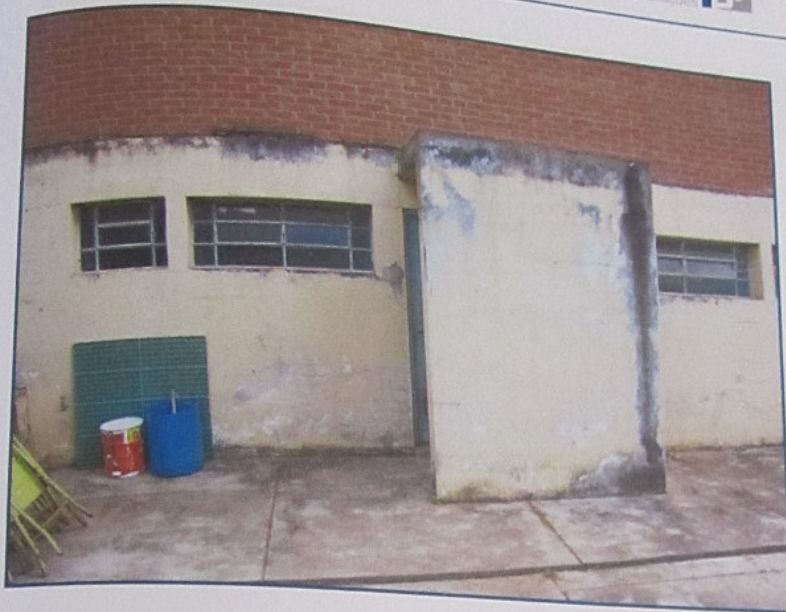


Para suporte do uso da piscina, há uma edificação destinada a *Vestiários*, que se trata de uma edificação de classe “Residencial” do tipo “Casa” com padrão “Econômico”; conforme levantamento realizado pela perícia, a área construída dessa benfeitoria é de 51,12 metros quadrados.

A idade aparente da edificação é de trinta (30) anos, com estado de conservação regular, pois se trata de uma construção que requer reparos simples a importantes, e o aspecto funcional é inadequado.

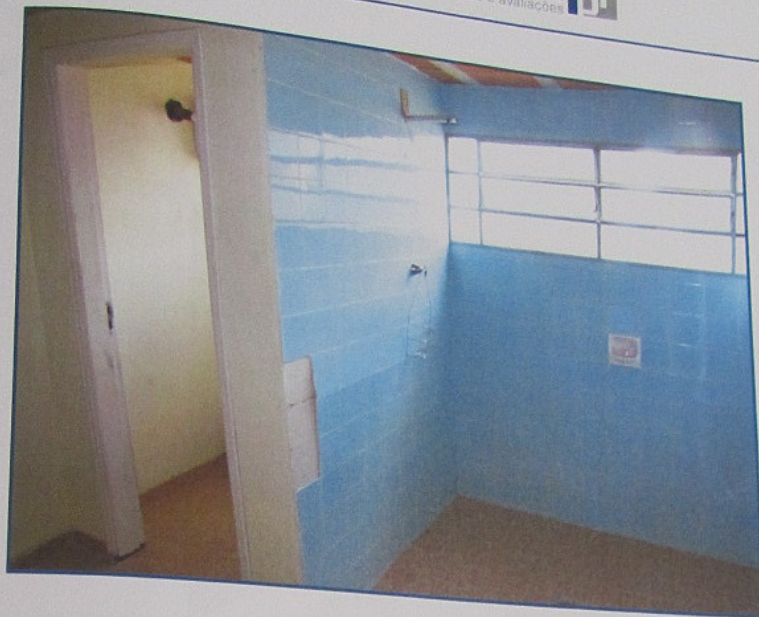
O *Vestiário* trata-se de uma edificação em alvenaria com revestimento em argamassa e pintura com tinta látex; cobertura em laje pré-moldada, sem forração. As fotografias da página seguinte demonstram a fachada dessa edificação.

730
Judez



Os ambientes dessa benfeitoria são divididos em dois vestiários, depósito e casa de bombas. Os vestiários apresentam paredes com revestimento cerâmico até o teto, piso com revestimento cerâmico, cobertura em laje sem forração e esquadrias de ferro, como se observa a seguir.

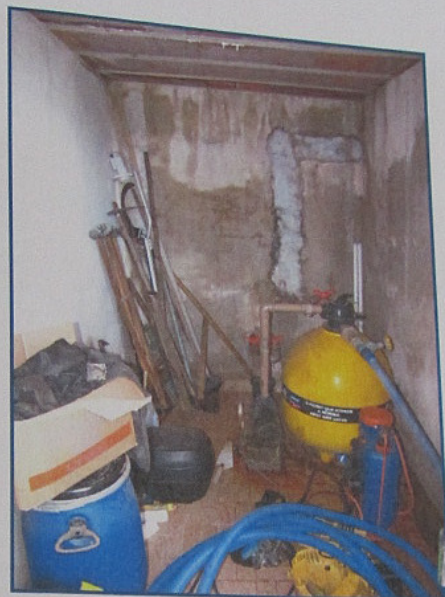
731
Costa



Na divisão reservada ao vaso sanitário, as paredes apresentam revestimento com pintura a óleo, o piso com revestimento cerâmico, a cobertura em laje sem forração, a esquadrias de ferro e a porta de madeira.



A casa de bombas apresenta paredes com revestimento em argamassa, sem pintura; piso com revestimento cerâmico; cobertura em laje sem forração e porta de madeira.



O ambiente destinado a depósito estava fechado, mas foi informado pelo acompanhante da vistoria que apresenta as mesmas características construtivas que a casa de bombas.

A outra benfeitoria verificada no imóvel penhorado é a *Área de Lazer*, que se trata de uma edificação de classe "Comercial / Serviço / Industrial" do tipo "Galpão" com padrão "Econômico", composta por uma cobertura com churrasqueira; conforme levantamento realizado pela perícia, a área construída dessa benfeitoria é de 97,61 metros quadrados.

A idade aparente da edificação é de trinta (30) anos, com estado de conservação regular, pois se trata de uma construção que requer reparos simples, e o aspecto funcional é inadequado.

A Área de Lazer trata-se de uma cobertura de telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira e pilares de concreto; fechamento lateral apenas próximo à churrasqueira, com paredes revestidas em argamassa e pintadas com tinta látex; piso cimentado sem revestimento.



Internamente há uma churrasqueira e pia, com paredes revestidas em argamassa e pintadas com tinta látex, havendo uma faixa de revestimento cerâmico acima da pia e churrasqueira, como se observa abaixo.

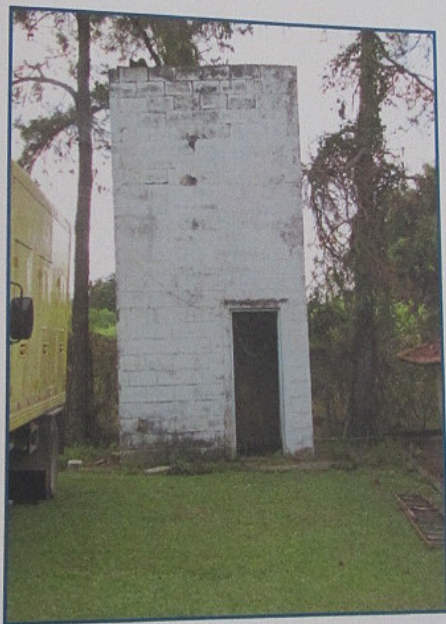


734
(Judeo)

Há também uma *Caixa d'água*, que se trata de uma edificação de classe "*Residencial*" do tipo "*Casa*" com padrão "*Rústico*"; conforme levantamento realizado pela perícia, a área construída dessa benfeitoria é de 6,16 metros quadrados.

A idade aparente da edificação é de trinta (30) anos, com estado de conservação regular, pois se trata de uma construção que requer reparos simples, e o aspecto funcional é adequado.

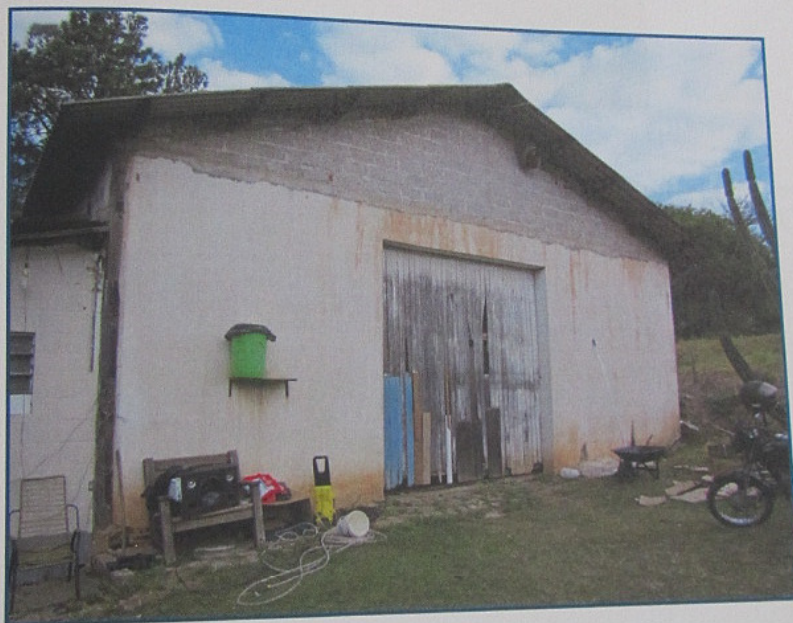
A *Caixa d'água* trata-se de uma edificação em alvenaria, com pintura a látex aplicada diretamente sobre a alvenaria, sem revestimento; cobertura em laje e piso cimentado sem revestimento.



A outra benfeitoria constatada no imóvel em estudo é um *Barracão*, que se trata de uma edificação de classe "*Comercial / Serviço / Industrial*" do tipo "*Galpão*" com padrão "*Simples*"; conforme levantamento realizado pela perícia, a área construída dessa benfeitoria é de 181,99 metros quadrados.

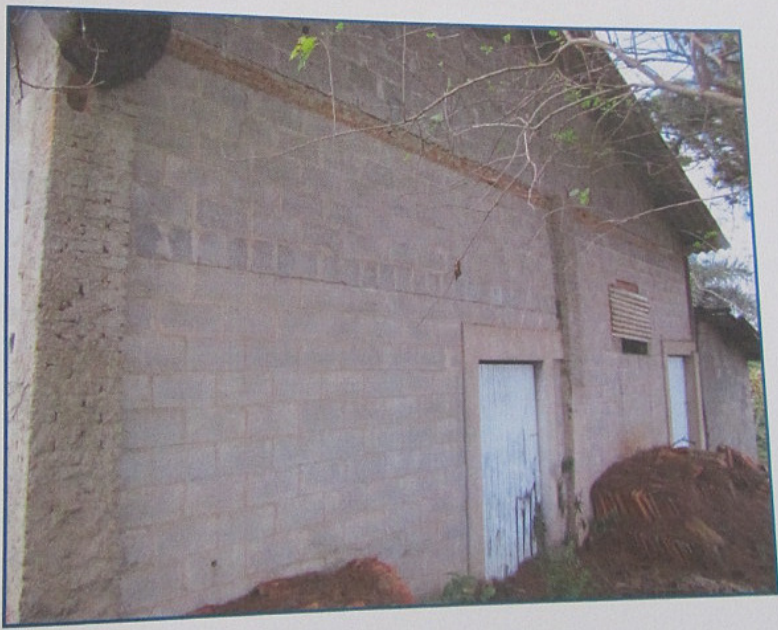
A idade aparente da edificação é de quarenta (40) anos, com estado de conservação regular, pois se trata de uma construção que requer reparos simples a importantes, e o aspecto funcional é adequado.

O *Barracão* trata-se de uma edificação em alvenaria em blocos de concreto aparente, sem revestimento; cobertura em telhas de fibrocimento apoiadas sobre estrutura de madeira; piso cimentado sem revestimento e esquadrias metálicas. A fotografia abaixo traz a fachada frontal dessa benfeitoria.



Nas imagens da página seguinte são ilustradas as fachadas lateral e dos fundos do *Barracão*.

736
Foto



Internamente o *Barracão* apresenta paredes em alvenaria de blocos de concreto aparente, sem revestimento; piso cimentado sem revestimento; inexistindo forração e esquadrias metálicas, sendo atualmente utilizado como depósito.



Anexo ao *Barracão* há uma benfeitoria que será denominada nesse trabalho como *Casa 02*, que se trata de uma edificação de classe “Residencial” do tipo “Casa” com padrão “Econômico”; conforme levantamento realizado pela perícia, a área construída dessa benfeitoria é de 65,55 metros quadrados.

A idade aparente da edificação é de quarenta (40) anos, com estado de conservação regular, pois se trata de uma construção que requer reparos simples, e o aspecto funcional é adequado.

A *Casa 02* trata-se de uma edificação em alvenaria em blocos de concreto aparente, sem revestimento e com pintura em tinta a óleo; cobertura em telhas de fibrocimento apoiadas sobre estrutura de madeira; piso cimentado; esquadrias metálicas e de madeira. A estampa seguinte traz a fachada dessa benfeitoria.



A Casa 02 apresenta seus ambientes divididos em dois dormitórios, sala, cozinha e banheiro. O dormitório 01 apresenta características construtivas baseadas em paredes com revestimento cerâmico até meia altura; piso cimentado com pintura em tinta óleo; forro em placas de madeira e esquadrias de madeira.



239
Edm.

O dormitório 02 apresenta as mesmas características construtivas do dormitório 01, sendo paredes com revestimento cerâmico até meia altura; piso cimentado com pintura em tinta óleo; forro em placas de madeira e esquadrias de madeira.



Na sala as paredes apresentam revestimento em argamassa e pintura em tinta óleo; piso cimentado com pintura em tinta óleo; forro em placas de madeira; esquadrias metálicas e porta de madeira.



A cozinha conta com paredes com revestimento em argamassa e pintura em tinta óleo, havendo uma faixa de revestimento cerâmico acima da pia; piso com revestimento cerâmico; forro em placas de madeira e esquadrias metálicas.



No banheiro as paredes apresentam revestimento em argamassa e pintura em tinta óleo; piso com revestimento cerâmico; forro em placas de madeira e esquadrias metálicas.



741
Extr

A *Casa Principal* trata-se de uma edificação de classe "Residencial" do tipo "Casa" com padrão "Simples"; conforme levantamento realizado pela perícia, a área construída dessa benfeitoria é de 89,12 metros quadrados.

A idade aparente da edificação é de cinquenta (50) anos, com estado de conservação regular, pois se trata de uma construção que requer reparos simples, e o aspecto funcional é adequado.

A *Casa Principal* apresenta características construtivas baseadas em paredes de alvenaria com revestimento em argamassa e pintura a látex; cobertura em telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira; piso com revestimento cerâmico; esquadrias metálicas e de madeira. As fotografias seguintes trazem as fachadas dessa benfeitoria.



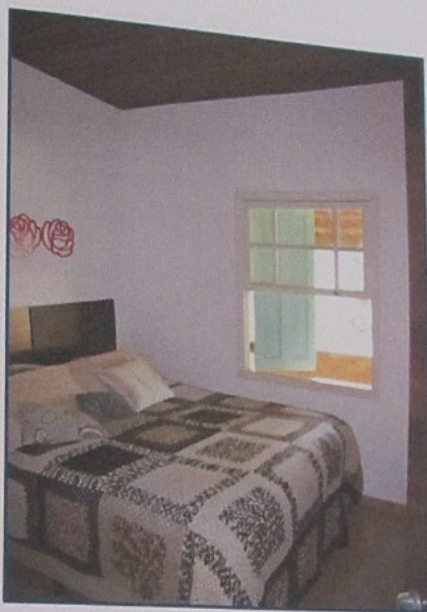


Os ambientes da *Casa Principal* são divididos em três dormitórios, sala de estar, sala de jantar, cozinha, despensa e banheiro. O dormitório 01 apresenta paredes de alvenaria com revestimento em argamassa e pintura a látex; forração de madeira; piso com revestimento cerâmico; esquadrias de madeira.



743
Foto

O dormitório 02 também apresenta paredes de alvenaria com revestimento em argamassa e pintura a látex; forração de madeira; piso com revestimento cerâmico; esquadrias de madeira.



O dormitório 03 as características construtivas são as mesmas dos outros dois dormitórios, ou seja, paredes de alvenaria com revestimento em argamassa e pintura a látex; forração de madeira; piso com revestimento cerâmico; esquadrias de madeira.



744
Gedra

A sala de estar conta com paredes de alvenaria com revestimento em argamassa e pintura a látex; forração de madeira; piso com revestimento cerâmico; esquadrias metálicas e porta de madeira.



Na sala de jantar as paredes são de alvenaria e apresentam revestimento em argamassa e pintura a látex; a forração é de madeira; piso é revestido em placas cerâmicas e as esquadrias são metálicas.



7/15
A. M.

A cozinha apresenta paredes de alvenaria com revestimento em cerâmica até o teto; forração de madeira; piso revestido em placas cerâmicas e esquadrias metálicas.



Na despensa as características construtivas são baseadas em paredes de alvenaria com revestimento em argamassa e pintura a látex; forração de madeira; piso revestido em placas cerâmicas e porta de madeira.



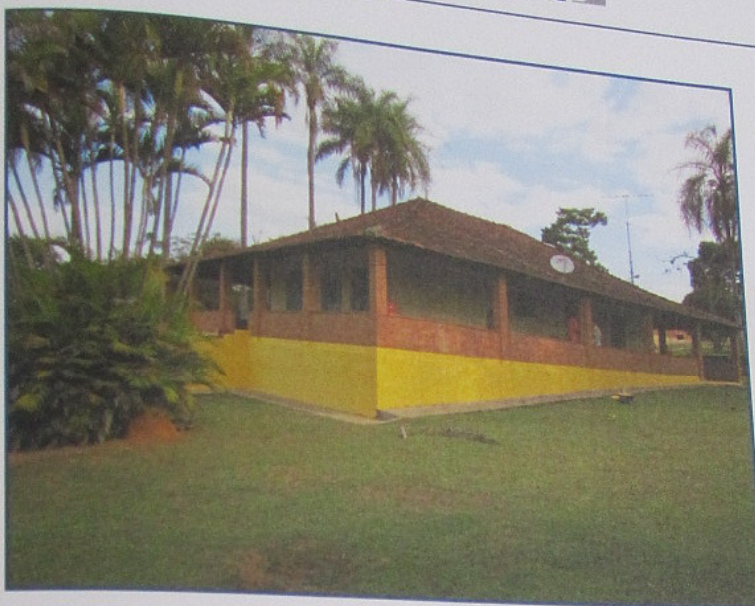
O banheiro conta com paredes de alvenaria com revestimento em cerâmica até o teto; forração de madeira; piso revestido em placas cerâmicas; esquadrias metálicas e porta de madeira.



No entorno da *Casa Principal* há uma *Varanda* que se trata de uma edificação de classe “Residencial” do tipo “Casa” com padrão “Econômico”; conforme levantamento realizado pela perícia, a área construída dessa benfeitoria é de 130,95 metros quadrados.

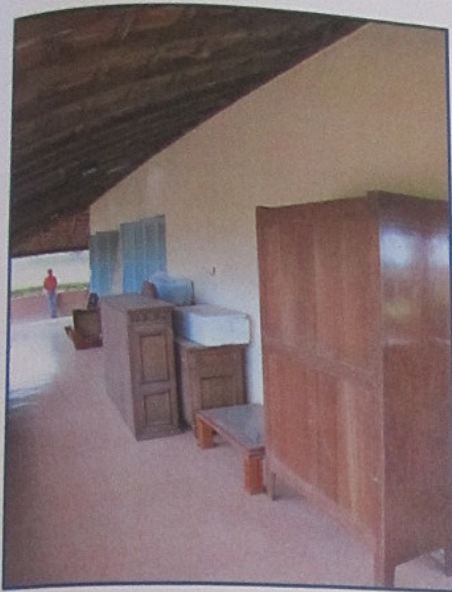
A idade aparente da edificação é de cinquenta (50) anos, com estado de conservação regular, pois se trata de uma construção que requer reparos simples, e o aspecto funcional é adequado.

A *Varanda* apresenta características construtivas baseadas em cobertura em telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira e pilares de alvenaria aparente; sem forração; piso com revestimento cerâmico. A fotografia seguinte traz uma vista geral dessa benfeitoria.



A *Varanda* rodeia toda a *Casa Principal*, sendo possível visualizar pelas fotografias seguintes todos os trechos dessa edificação.

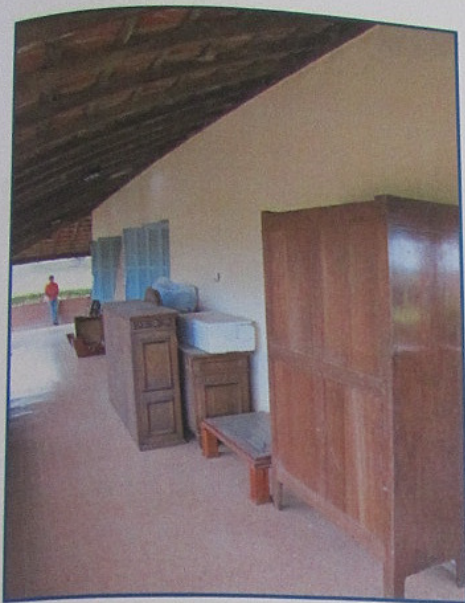




Além das benfeitorias descritas até o presente momento, o imóvel apresenta área de pastagens e plantio de árvores, como se observa pelas imagens seguintes.



748
Coelr



Além das benfeitorias descritas até o presente momento, o imóvel apresenta área de pastagens e plantio de árvores, como se observa pelas imagens seguintes.



749
Foto



Há também um piso de concreto utilizado para depósito de materiais, traves de jogos e varal, ilustrado abaixo.

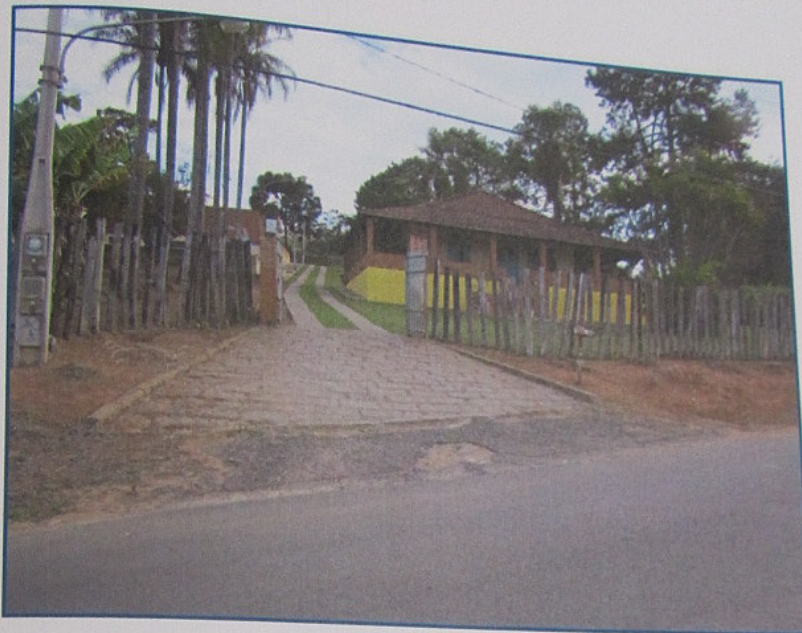


O imóvel é cortado pela Estrada Municipal IVA – 120, sendo que todas as benfeitorias descritas até o momento ficam em uma mesma gleba, de um dos lados da estrada. Essa gleba é identificada pelo nº. 1.560 na Estrada Municipal, como se observa na imagem abaixo.



751
Cater

Na imagem abaixo é demonstrada a entrada dessa gleba, sendo a Casa Principal a primeira edificação a ser visualizada.



Pela estampa seguinte é possível observar uma das divisas do imóvel com a Estrada Municipal, havendo ainda do outro lado da estrada outra parte do imóvel avaliando.



752
maluf

Em destaque, a Estrada Municipal IVA – 120, que divide o imóvel em duas glebas, indicadas pelas setas em amarelo.



Na fotografia abaixo é demonstrada a divisa da outra gleba do imóvel penhorado com a Estrada Municipal.



A gleba que fica do outro lado da Estrada Municipal apresenta apenas uma benfeitoria edificada, um açude e a maior parte de seu terreno composto por pastagem. Pela imagem seguinte, observa-se uma vista geral dessa gleba.



Em destaque, o açude e a pastagem citados.



754
perícia

A benfeitoria edificada nessa gleba será denominada nesse trabalho como Casa 03 e trata-se de uma edificação de classe "Residencial" do tipo "Casa" com padrão "Econômico"; conforme levantamento realizado pela perícia, a área construída dessa benfeitoria é de 62,70 metros quadrados.

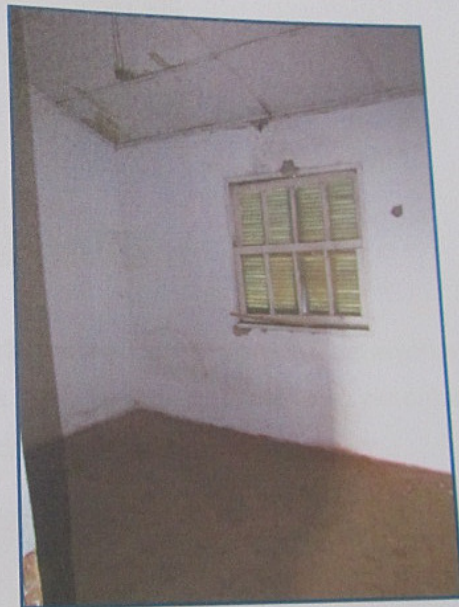
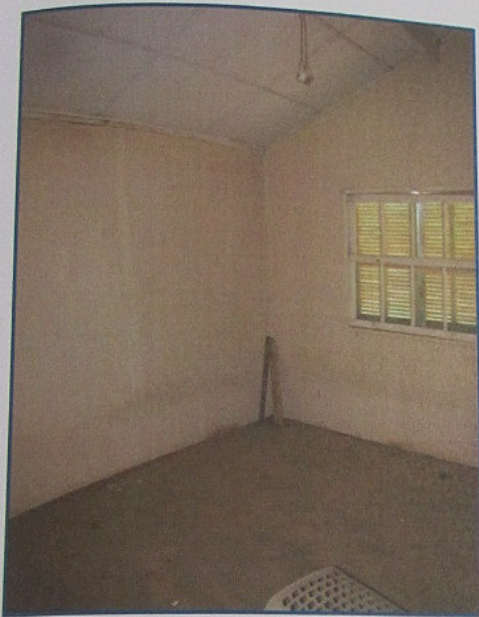
A idade aparente da edificação é de cinquenta (50) anos, com estado de conservação precário, pois se trata de uma construção que requer reparos importantes, e o aspecto funcional é superado, pois está abandonada, sem uso.

A Casa 03 apresenta características construtivas baseadas em paredes de alvenaria com revestimento em argamassa e pintura a látex; cobertura em telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira; piso cimentado; esquadrias metálicas e portas de madeira. A fotografia abaixo demonstra a fachada dessa benfeitoria.

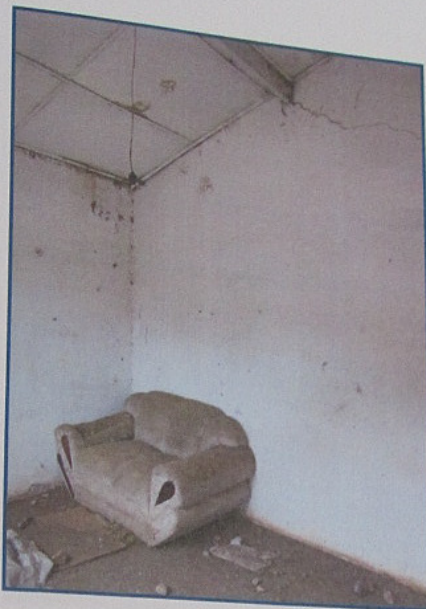


755
Cada

A Casa 03 possui seus ambientes divididos em dois dormitórios, sala, cozinha e banheiro. Ambos os dormitórios apresentam paredes de alvenaria com revestimento em argamassa e pintura a látex; forração em placas de madeira; piso cimentado; esquadrias metálicas e de madeira, sendo demonstrados abaixo.



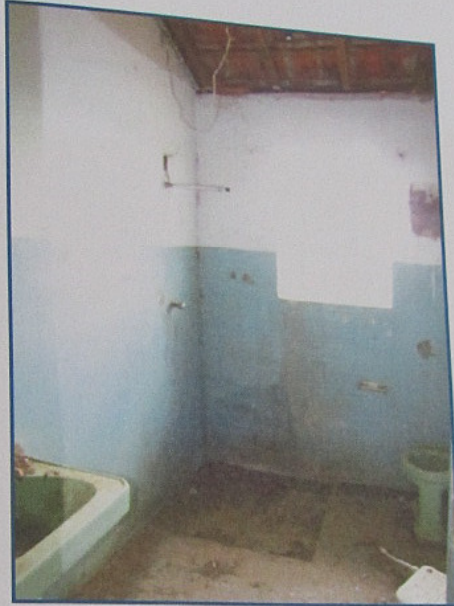
A sala conta com paredes de alvenaria com revestimento em argamassa e pintura a látex; forração em placas de madeira; piso cimentado sem revestimento; esquadrias metálicas e de madeira.



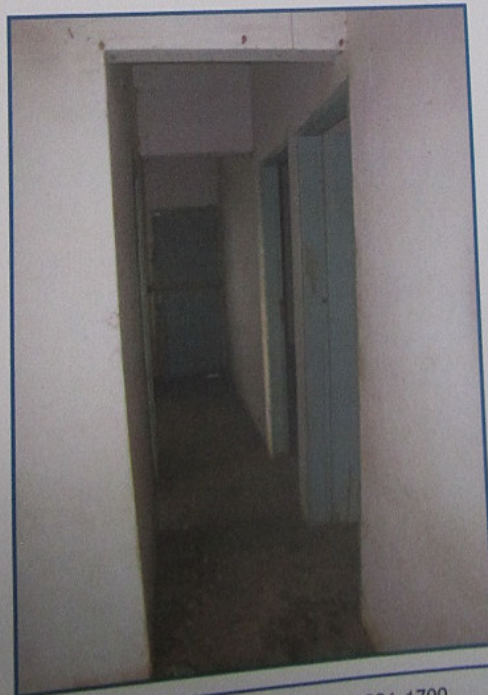
Na cozinha os acabamentos construtivos são baseados em paredes de alvenaria com revestimento em argamassa e pintura a látex; inexistente forração; piso cimentado sem revestimento; esquadrias metálicas e porta de madeira.



O banheiro apresenta paredes de alvenaria com revestimento em argamassa e pintura com tinta óleo; inexistindo forração; piso cimentado sem revestimento; esquadrias metálicas e porta de madeira.



Os cômodos dessa edificação são interligados através de um corredor, com paredes de alvenaria com revestimento em argamassa e pintura a látex e piso cimentado sem revestimento.



De acordo com o informado pelo acompanhante da vistoria, a divisa do imóvel passa no centro de uma estrada de servidão, ilustrada na fotografia abaixo e com o limite indicado pela linha amarela pontilhada.



259
[assinatura]

4. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

As avaliações dos imóveis descritos têm os valores totais calculados conforme a metodologia definida no item 2 e especificações dos Anexos do presente trabalho.

4.1. ANÁLISE DE MERCADO – IMÓVEL 01

O imóvel apresenta características que despertam bom interesse ao mercado imobiliário local, estando localizado em zona mista.

A configuração comercial da benfeitoria está adequada, ou seja, segue o contexto do mercado analisado.

O público alvo para aquisição de imóveis nas proporções do avaliando são os de renda média.

A região é mediamente valorizada e, devido sua ocupação ser predominantemente comercial, há pouca presença de imóveis residenciais, bem como é uma região dotada de serviços básicos e comunitários necessários para a boa vivencia.

A região em questão apresenta um bom número de ofertas de imóveis semelhantes na localidade, sendo coletados para o embasamento técnico do presente trabalho um total de seis (06) elementos.

4.2. VALOR DO TERRENO – IMÓVEL 01

No mês de Agosto de 2.017 realizou-se a pesquisa imobiliária na região de interesse, nas imediações da Rua Barão de Teffé, Jardim Ana Maria, na cidade de Jundiaí, obtendo a amostra constituída de seis (06) elementos em oferta no mercado imobiliário, número suficiente para atender a normatização da engenharia de avaliações.

A amostra ilustrada no Anexo II proporcionou aferição do valor unitário homogeneizado para o terreno, empregando o tratamento por fatores e, posteriormente, a análise estatística, seguindo as prescrições normativas segundo o Grau de Precisão III, determinado pela NBR 14.653-2/2011.

Assim:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 3-0013240-47.1996-JDI

DATA : 28/08/2017

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	P	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	58,60
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	15,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

361
Ped

MATRIZ DE UNITÁRIOS

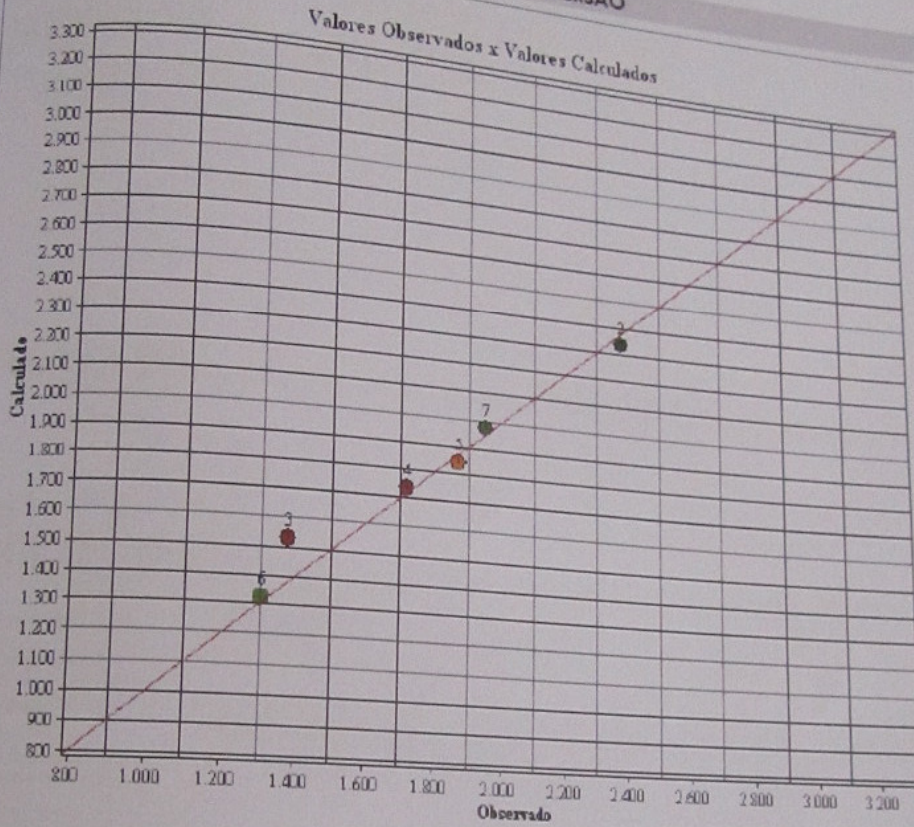
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Anhangabau ,s/n				
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Anhangabau ,s/n	2.373,00	2.335,12	0,9840	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Avenida Comandante Videlmo Munhoz ,s/n	1.378,81	1.529,88	1,1096	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Avenida Francisco Pereira de Castro ,s/n	1.715,13	1.736,93	1,0127	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Jardim Ana Maria ,s/n	1.869,99	1.840,14	0,9840	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Barão de Teffé ,363	1.304,78	1.321,36	1,0127	1,0000
		1.948,31	1.973,07	1,0127	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
2	2.373,00	2.335,12
3	1.378,81	1.529,88
4	1.715,13	1.736,93
5	1.869,99	1.840,14
6	1.304,78	1.321,36
7	1.948,31	1.973,07

762
Foto

GRÁFICO DE DISPERSÃO



763
Cid

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno

Cliente: 3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí

Área m²: 450,00

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Local: Rua Barão de Teffé 458 Esquina com Rua Amadeu Ribeiro Junior Jardim

Data: 28/06/2017

Modalidade: Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.765,00

Desvio Padrão: 394,39

- 30%: 1.235,50

+ 30%: 2.294,50

Coefficiente de Variação: 22,3500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.789,42

Desvio Padrão: 353,07

- 30%: 1.252,59

+ 30%: 2.326,24

Coefficiente de Variação: 19,7300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado							
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input checked="" type="checkbox"/>	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.789,42

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.789,42000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 805.237,63

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.576,67

INTERVALO MÍNIMO: 1.551,79

INTERVALO MÁXIMO: 2.002,17

INTERVALO MÁXIMO: 2.027,05

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

V_t = R\$ 805.237,63

4.3. VALOR DA BENFEITORIA – IMÓVEL 01

O valor da benfeitoria edificada será calculado seguindo o Método dos Preços de Venda mediante a aplicação da seguinte expressão:

$$V_b = V_{ub} \cdot A_b \cdot F_{OC}$$

$$\text{Com } F_{OC} = R + \{ 1 - [0,5 \times (I_r + I_{r2})] \times (1 - d) \} \times (1 - R)$$

Sendo:

V_b = valor total da benfeitoria edificada, em R\$

V_{ub} = valor unitário da benfeitoria, em R\$/m²

A_b = área da benfeitoria, em m²

F_{OC} = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Desse modo, será adotado como valor unitário das construções, o CUB – Custos Unitários Básicos, do SindusCon/SP com índice de parâmetro para R₈N, com valor de R\$ 1.317,48 para Agosto de 2.017.

Para a depreciação será aplicado o Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, Ross/Heideck, que considera os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação.

A tabela a seguir exhibe as considerações de cálculo aplicadas à benfeitoria edificada, destacando a classe, padrão e índice multiplicativo correspondente.

Consta também a atribuição quanto à idade aparente e o índice para depreciação de acordo com o estado de conservação, frente às condições observadas e com base nas áreas construídas levantadas no local.

265
(P)

AVALIAÇÃO BENFEITORIA

Item	Benefetoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Intervalo	Área	RRV	Valor (R\$ / m²)		
1	Cotão Principal	Comercial/Serviço/Industrial - Escritório - Médio (Sem elevador)	Médio	1,5580	394,45	R\$ 1.317,48		
1	Apartmento [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (tr)	Depreciação (D)	Fac	Valor Total	
1	50	0,2000	60,0000	0,8333	Regular a reparos simples	8,0900	0,3736	R\$ 321.516,45
						TOTAL:	R\$ 321.516,45	

Assim, pela expressão anteriormente indicada, tem-se o valor total da benfeitoria edificada no terreno do imóvel em questão:

$$V_b = R\$ 321.516,45$$

4.4. VALOR TOTAL – IMÓVEL 01

O valor total de mercado do imóvel em questão será dado em função dos valores calculados para o terreno e para a benfeitoria, segundo a expressão:

$$V_I = V_t + V_b$$

$$V_I = R\$ 1.126.754,08$$

Assim, o valor total de mercado do imóvel é de R\$ 1.130.000,00 (um milhão cento e trinta mil reais), para o mês de Agosto de 2.017.

766
(Cota)

4.5. ANÁLISE DE MERCADO – IMÓVEL 02

A propriedade avalianda situa-se em uma região que desperta relativo interesse ao mercado imobiliário local, estando situado no Bairro dos Medeiros, Município de Itupeva/SP.

O imóvel encontra-se pouco afastado do perímetro urbano da cidade de Itupeva, onde se localizam todos os serviços de necessidades básicas, tais como, saúde, educação e segurança.

A oferta de imóveis semelhantes nas proximidades é razoável, sendo obtido para o embasamento técnico do presente trabalho um total de seis (06) elementos, representados por imóveis rurais situados na região do Bairro dos Medeiros.

4.6. CLASSIFICAÇÃO – IMÓVEL 02

A primeira classificação do imóvel avaliando será quanto à dimensão, tendo como base de cálculo às determinações do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, utilizando área total da propriedade e o número de módulo fiscal regional.

- *O número de módulos fiscais de um imóvel rural é obtido pela divisão da área total do imóvel pelo módulo fiscal no município.*

Cálculo do Número de Módulos Fiscais do Imóvel Avaliando

➤ Área do Imóvel Avaliando.....	7,8650 hectares
➤ Módulo Fiscal no Município.....	10,00 hectares

$$\text{Número de Módulos Fiscais} = \frac{\text{área total do imóvel avaliando}}{\text{módulo fiscal no município}}$$

Classificação de Imóvel Rural, segundo o Número de Módulos Fiscais

- Minifúndio – até 1 módulo fiscal;
- Pequena Propriedade – de 1 até 4 módulos fiscais;
- Média Propriedade – de 4 a 15 módulos fiscais;
- Grande Propriedade – acima de 15 módulos fiscais.

O imóvel avaliando está classificado pela dimensão como **minifúndio** com **0,7865 módulos fiscais**.

A classificação da terra nua será feita através do método de Avaliação de Propriedades Rurais, do Engenheiro Agrônomo Marcelo Rossi de Camargo Lima, que classifica o imóvel através de Fatores de Ponderações na Obtenção do Valor das Terras Rústicas Considerando a Classe de Capacidade de Uso e Situação, Segundo Mendes Sobrinho, para a Região de Estudo.

O imóvel avaliando tem situação classificada como **Asfalto**, com acesso por estrada pavimentada.

A utilização do imóvel é de aproximadamente:

- 80% (oitenta por cento) por pasto e benfeitorias, porção de classificação Capacidade de Uso II;
- 20% (vinte por cento) por mata nativa e ciliar, porção de classificação Capacidade de Uso VIII.

O índice agrônômico para o imóvel em tela é calculado proporcionalmente em face da classificação da capacidade de uso e situação expostos acima, obtendo-se o **Ia = 0,8000**.

768
Edta

4.7. VALOR DO TERRENO (terra nua) – IMÓVEL 02

No mês de Agosto de 2.017, a pericia executou a pesquisa de ofertas junto ao mercado imobiliário do município de Itupeva, obtendo uma amostra constituída de seis (06) elementos de mercado, de acordo com Norma NBR 14.653-3, para avaliação de imóveis rurais.

A amostra proporcionou a aferição do Valor Unitário Básico Homogeneizado da terra, calculado com o auxílio do software *Infer 32 – Estatística para Engenharia de Avaliação*, conforme demonstrado no Anexo V deste trabalho.

O cálculo estatístico seguiu as prescrições normativas, adequando às amostras quando necessário, através de tratamento de fatores, dando uma amplitude no intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa sob Grau de Precisão III, segundo a norma técnica de avaliação.

Amostra

Nº Am.	«At»	«Bf»	«Vo»	«Fo»	«Ia»	Fcs	Fa	Fr	Vut
1	33.840,00	0,00	5.922.000,00	0,90	0,6400	1,250	0,8999	1,1499	181,11
2	40.400,00	192.828,48	8.800.000,00	0,90	0,6950	1,151	0,9201	1,0711	204,87
4	21.288,00	0,00	4.800.000,00	0,90	0,8000	1,000	0,8493	0,8493	172,35
5	76.000,00	0,00	9.120.000,00	0,90	0,6500	1,231	0,9915	1,2225	132,03
6	32.000,00	0,00	9.600.000,00	0,90	0,8750	0,914	0,8937	0,8077	218,08
7	84.700,00	0,00	21.175.000,00	0,90	0,8750	0,914	1,0187	0,9327	209,86

Para atender aos critérios da NBR 14653-2 Fatores Grau II, os fatores individuais devem ficar entre 0,50 e 2,00.

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Valor a avaliar:

• Vut: Valor unitario do terreno (R\$ por m2).
Equação: $\frac{([Vo] \times [Fo]) - [Bf] + [At] \times [Fr]}{[At]}$

Valores e coeficientes de homogeneização:

- At: Area do terreno (m2). (variável não utilizada no modelo)
- Bf: Valor das benfeitorias (R\$). (variável não utilizada no modelo)

769
Fidei

- V_o : Valor de oferta (R\$). (variável não utilizada no modelo)
- F_o : Fator de oferta. (variável não utilizada no modelo)
- I_a : Índice Agrônômico da Amostra. (variável não utilizada no modelo)
- F_{cs} : Fator classe situação (avaliando=0,800).
Equação: $0,800 + [I_a]$
- F_a : Fator área (avaliando=7,865 ha)
 $F_a = (A/7,865)^{1/4}$ quando a diferença for inferior a 30%
 $F_a = (A/7,865)^{1/8}$ quando a diferença for superior a 30%.
- F_r : Fator resultante.
Equação: $(([F_{cs}] - 1) + ([F_a] - 1) + 1)$

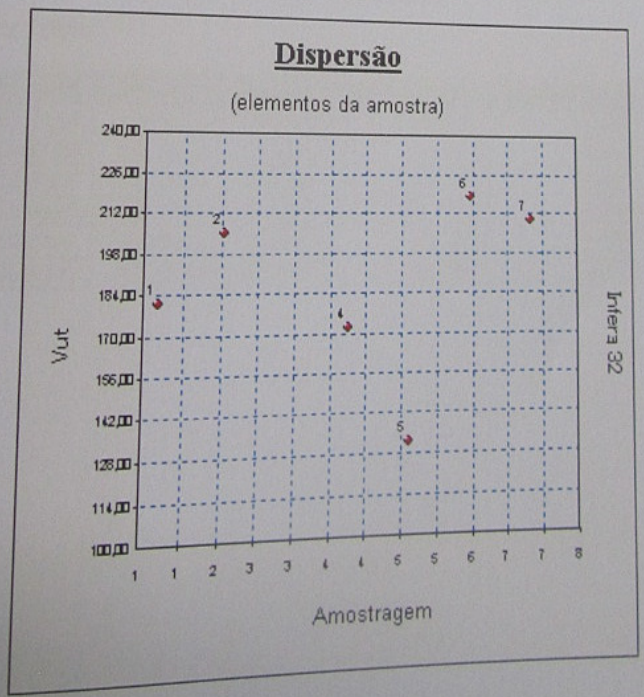
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra: 6
Nº de graus de liberdade: 5

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Vut	186,38	31,8641	17,10%

Número mínimo de amostragens: 5.

Dispersão dos elementos



270
1003

Dispersão em Torno da Média

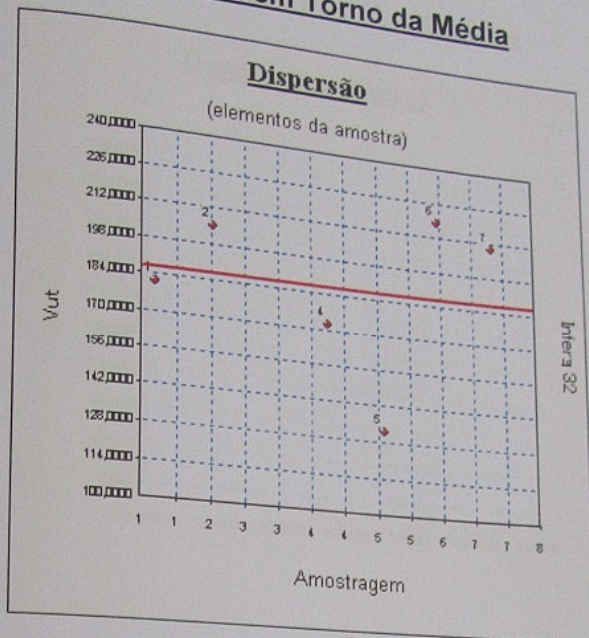


Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	181,1100	186,3833	-5,2733	-0,1654	-0,1812	27,8080
2	204,8700	186,3833	18,4866	0,5801	0,6355	341,7568
4	172,3500	186,3833	-14,0333	-0,4404	-0,4824	196,9344
5	132,0300	186,3833	-54,3533	-1,7057	-1,8685	2954,2848
6	218,0800	186,3833	31,6966	0,9947	1,0896	1004,6786
7	209,8600	186,3833	23,4766	0,7367	0,8070	551,1538

771
Cede

Gráfico de Desvios Quadráticos

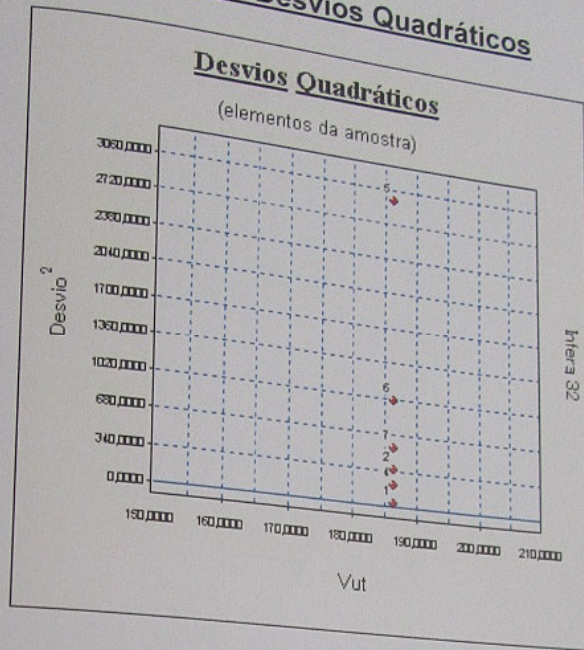


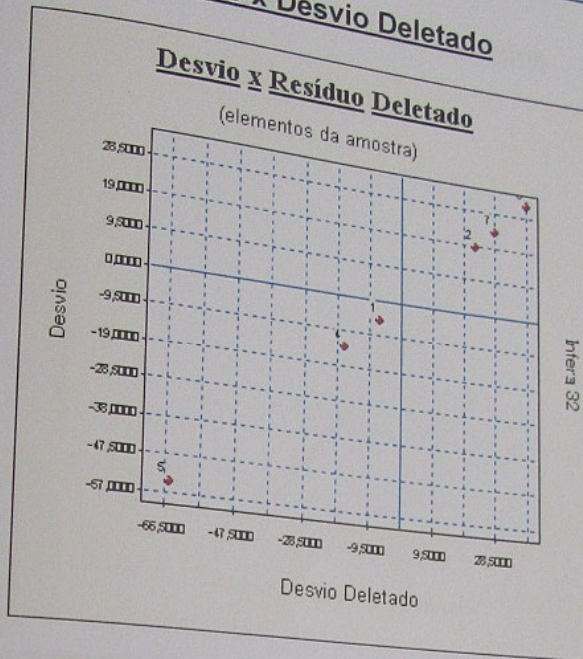
Tabela de Desvios Deletados

Influência das amostragens nos desvios da média.

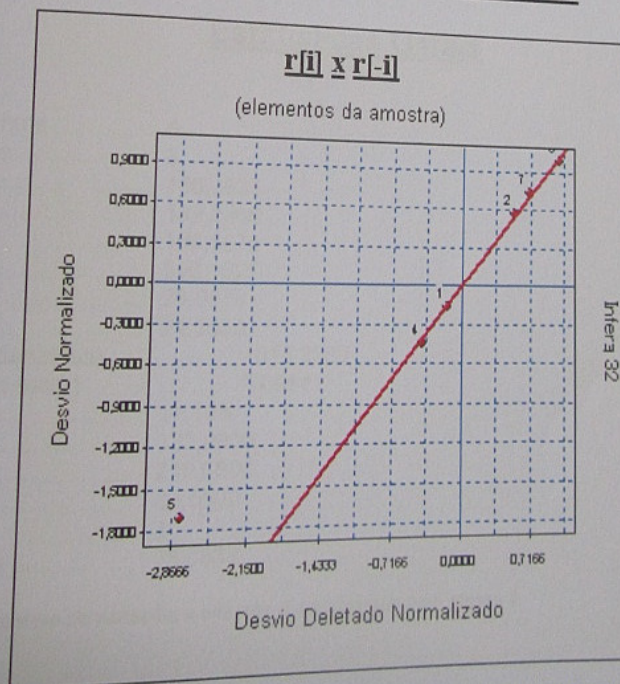
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-6,3280	1260,8117	-0,1485	-0,1626
2	22,1840	1166,6271	0,5412	0,5929
4	-16,8400	1210,0738	-0,4034	-0,4419
5	-65,2240	382,8687	-2,7778	-3,0429
6	38,0360	967,7505	1,0189	1,1161
7	28,1720	1103,8080	0,7066	0,7740

772
(Edt)

Desvio x Desvio Deletado



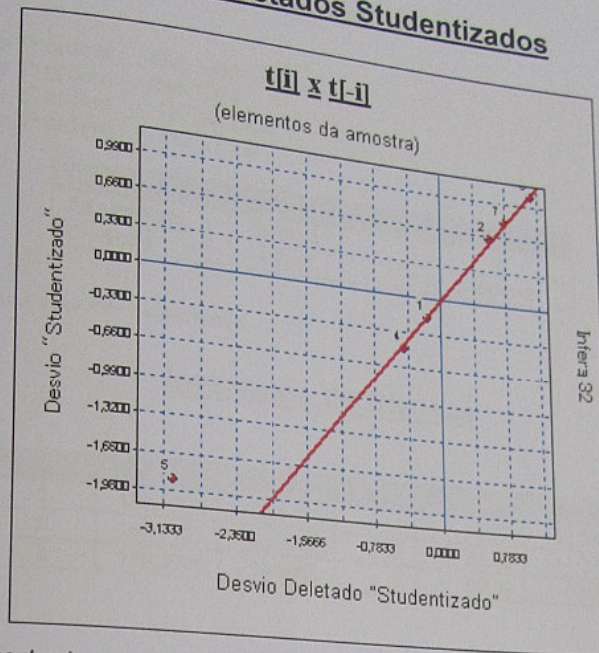
Desvios Deletados Normalizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

273
(pda)

Desvios Deletados Studentizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Estadísticas Gerais

Número de elementos	: 6
Graus de liberdade	: 5
Valor médio	: 186,3833
Mediana	: 189,3966
Moda	: 196,5675
Variância	: 846,1027
Desvio padrão	: 29,0878
Desvio médio	: 24,5533
Variância (não tendenciosa)	: 1015,3233
Desvio padrão (não tend.)	: 31,8641
Coef. de variação	: 17,10%
Valor mínimo	: 132,0300
Valor máximo	: 218,0800
Amplitude	: 86,0500
Número de classes	: 3
Intervalo de classes	: 28,6833

Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada boa- classe 2

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 186,3833
 Momento central de 2ª ordem : 846,1027
 Momento central de 3ª ordem : -18730,5584
 Momento central de 4ª ordem : -3121,7597

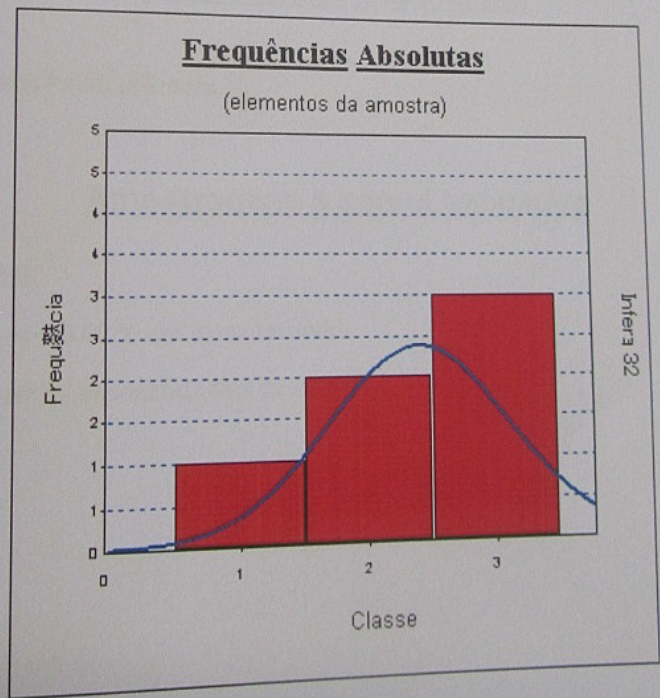
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,7610	0	0
Curtose	-3,0043	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

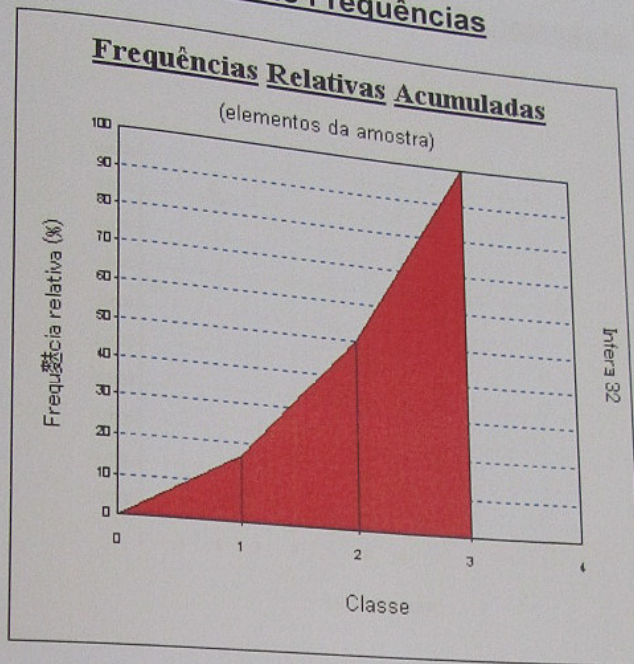
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	132,0300	160,7133	1	16,67	132,0300
2	160,7133	189,3966	2	33,33	176,7300
3	189,3966	218,0800	3	50,00	210,9366

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Amostragens a serem saneadas

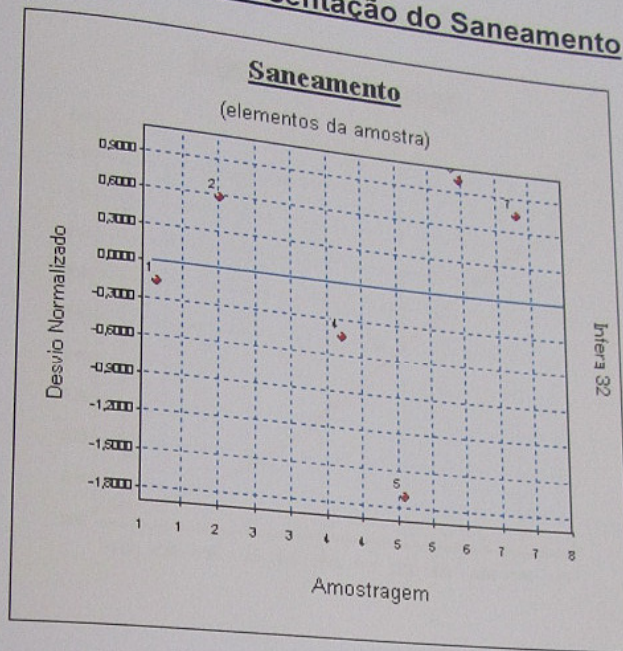
Critério de saneamento:

Intervalo de +/- 30,00 % em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

7-26
(assinatura)

Gráfico de Representação do Saneamento



Distribuição dos Desvios Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Amostragens no Intervalo
-1; +1	68,3 %	83,33 %
-1,64; +1,64	89,9 %	83,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Desvio	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
5	132,0300	0,0440	0,1667	0,0440	0,1226
4	172,3500	0,330	0,3333	0,1631	3,5137x10 ⁻³
1	181,1100	0,434	0,5000	0,1009	0,0657
2	204,8700	0,719	0,6667	0,2191	0,0524
7	209,8600	0,769	0,8333	0,1027	0,0639
6	218,0800	0,840	1,0000	6,7363x10 ⁻³	0,1599

Maior diferença obtida: 0,2191
Valor crítico: 0,4700 (para o nível de significância de 10 %)

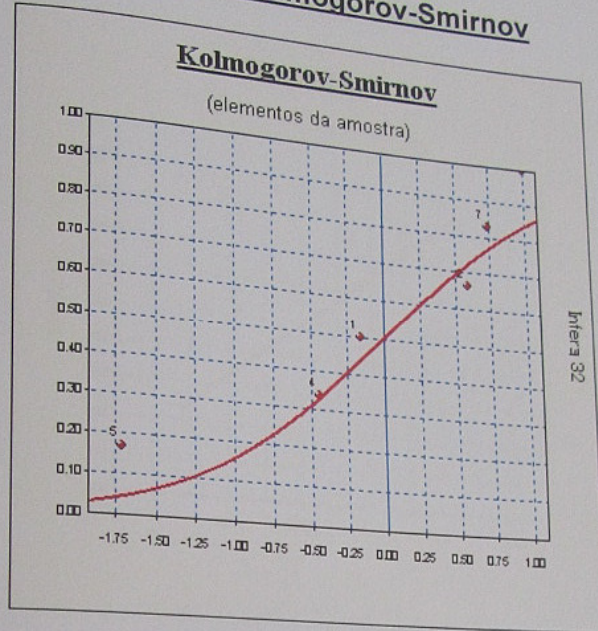
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Fatores Grau II.

Observação:
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

777
Kob

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ...: 3
 Número de elementos negativos ...: 3
 Número de sequências: 4
 Média da distribuição de sinais: 3
 Desvio padrão: 1,225

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior: 0,4564
 Limite superior ..: -0,4564
 Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.

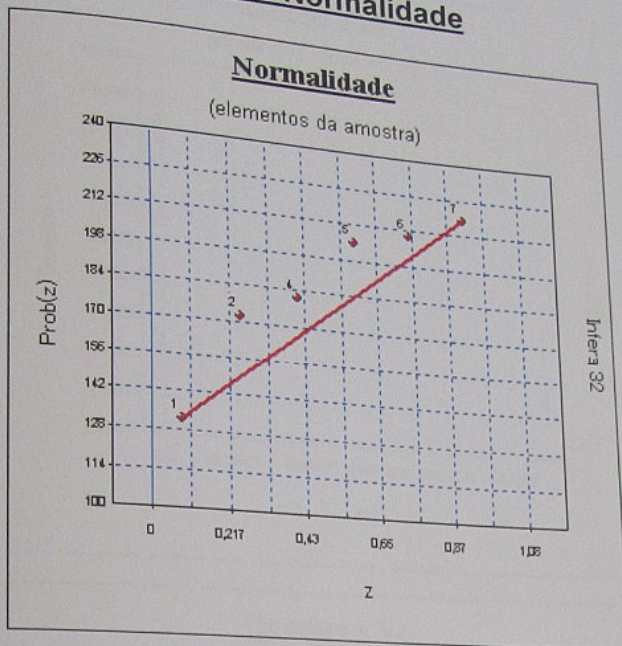
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

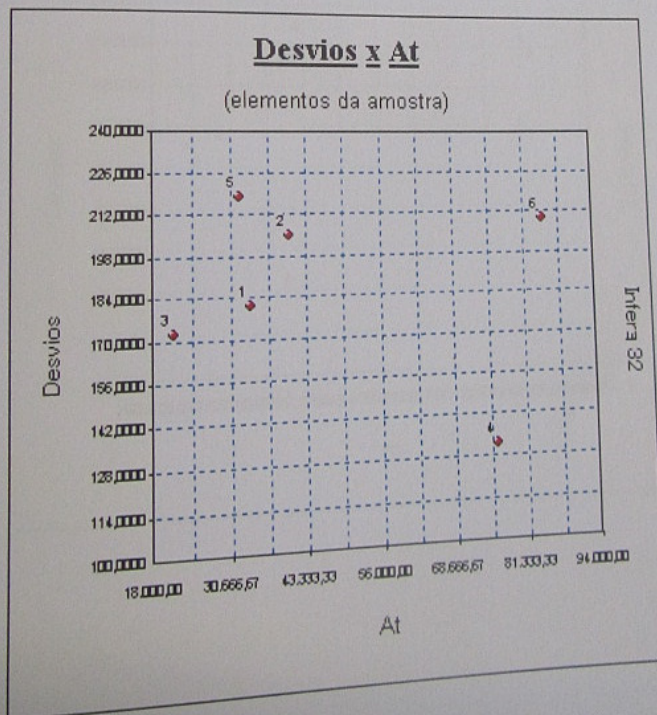
Valor z (calculado) : 0,0000
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

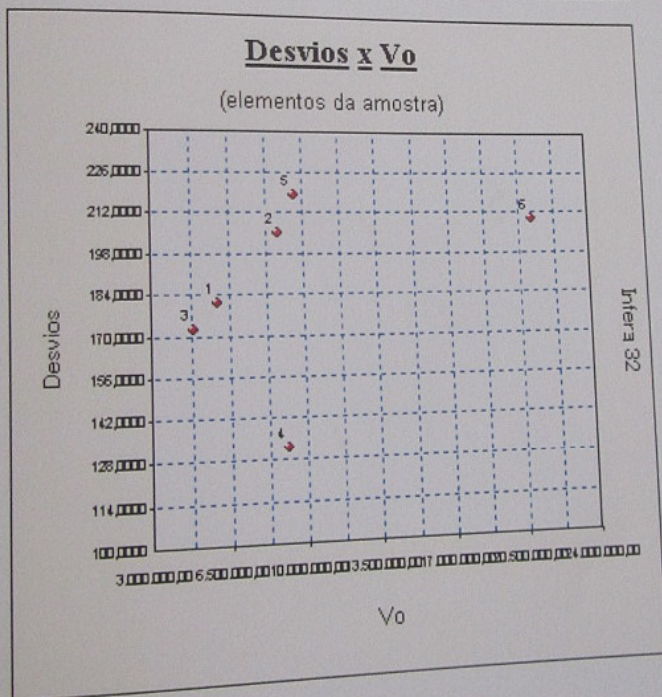
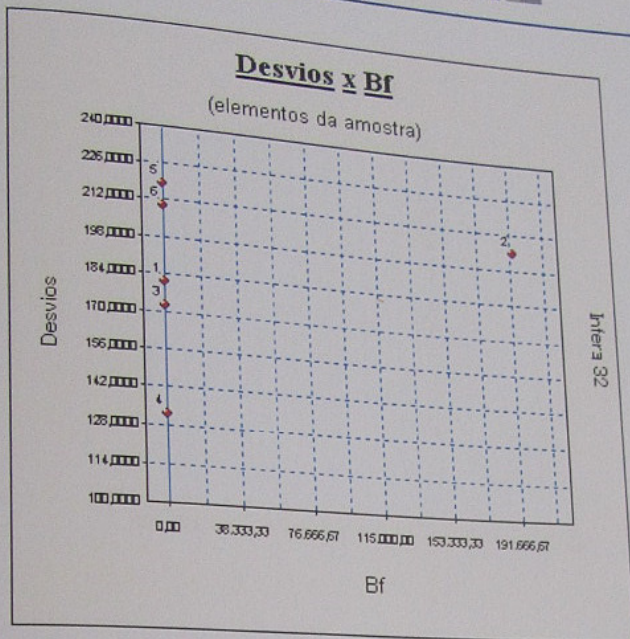
Reta de Normalidade



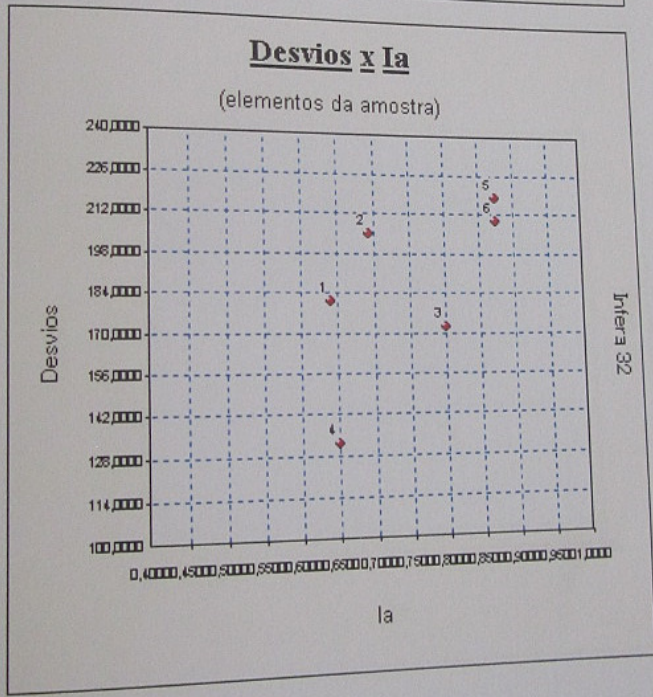
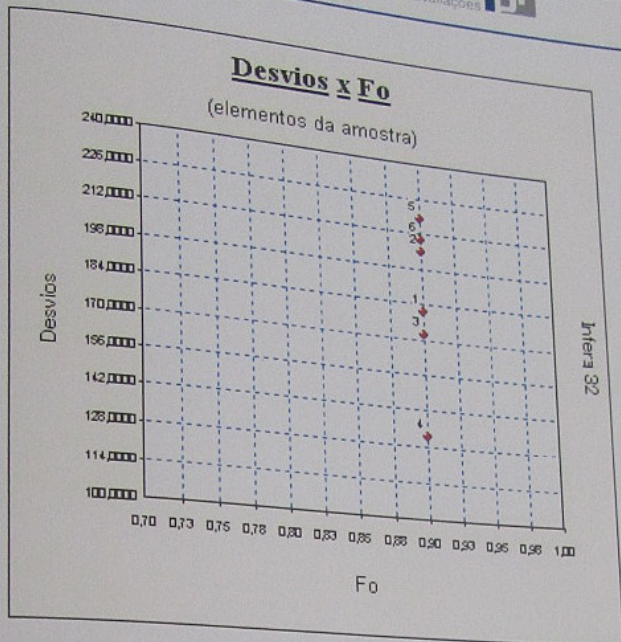
Desvios x Variáveis



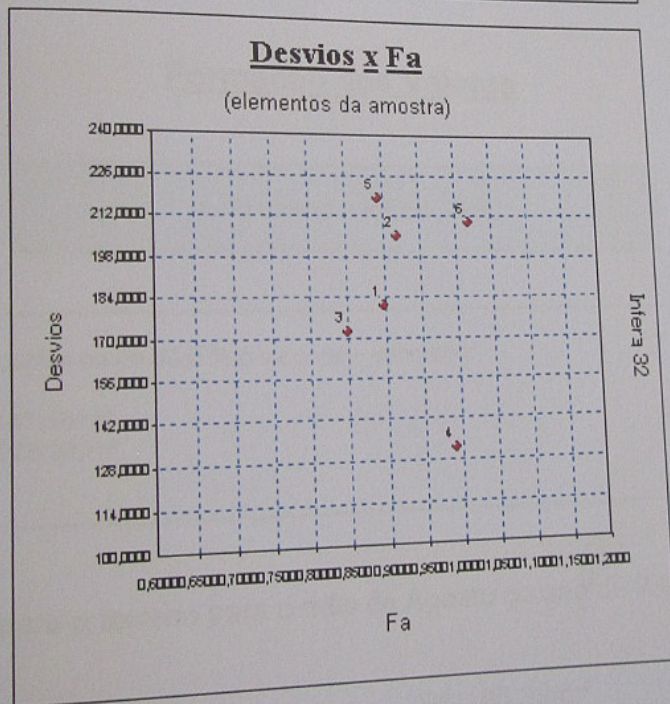
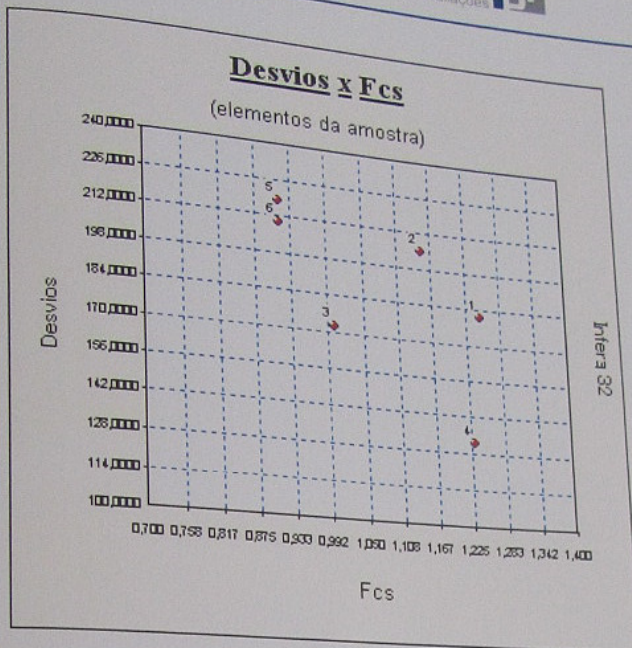
25
FAC



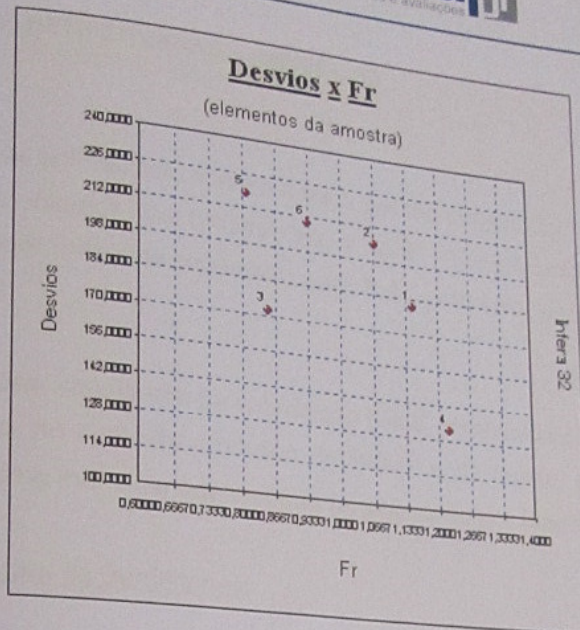
280
Cuba



781
Fidei



Ed. 2
Ed. 2



Formação dos Valores

V_u do terreno = R\$ 186,38/m²

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:
 Mínimo: R\$ 167,18/m²
 Máximo: R\$ 205,58/m²

Valor calculado para o terreno para o mês de Agosto do ano de 2.017:

- Valor Unitário Básico (V_u): R\$ 186,38/m²
- Área do terreno (A_t): 78.650,00 m² (conforme matrícula)

$$V_t = V_u * A_t$$

$V_t = R\$ 14.658.787,00$

203
Rd

4.8. VALOR DAS BENFEITORIAS – IMÓVEL 02

O valor unitário de edificações, relativo a cada padrão construtivo, está vinculado ao valor dos custos unitários das construções, o CUB – Custos Unitários Básicos, do SindusCon/SP com índice de parâmetro para R₈N, com valor de R\$ 1.317,48 para Agosto de 2.017.

Para as edificações, considerou-se a condição física, combinada com funcionalidade e aproveitamento, no contexto produtivo do imóvel e da região, para propriedades rurais, resultando no índice de depreciação (d) publicado por Magossi.

Valor Calculado para as Benfeitorias:

- Valor Unitário da Benfeitoria..... V_{ub}
- Área da Benfeitoria..... A_b
- Depreciação, segundo Estado de Conservação/Funcionalidade..... d

$$V_b = V_{ub} \times A_b \times d$$

A tabela com os valores das benfeitorias pode ser observada a seguir, salientando que as áreas foram obtidas através de medição “*in loco*”.

784
Belo

AVALIAÇÃO BENFEITORIAS

Ref	Benfeitoria	Classe - Padrão - Grupo	Intervalo	Área	QIB	Valor
1	Piscina	Residencial - Casa - Simples	Mínimo 0,9175	57,96	1.317,48	R\$ 1.209,84
2	Cobertura da Piscina	Residencial - Casa - Econômico	Mínimo 0,5720	36,25	1.317,48	R\$ 885,25
3	Vestibulos	Residencial - Casa - Econômico	Mínimo 0,2400	51,12	1.317,48	R\$ 585,25
4	Área de Lazer	Comercial - Serviço - Industrial - Galpão - Econômico	Mínimo 0,3600	97,51	1.317,48	R\$ 945,20
5	Caixa d'água	Residencial - Casa - Rústico	Mínimo 0,4920	6,16	1.317,48	R\$ 474,20
6	Barracão	Comercial - Serviço - Industrial - Galpão - Simples	Mínimo 0,5720	191,99	1.317,48	R\$ 645,20
7	Casa 02	Residencial - Casa - Econômico	Mínimo 0,9120	85,55	1.317,48	R\$ 885,25
8	Casa Principal	Residencial - Casa - Simples	Mínimo 0,5720	85,12	1.317,48	R\$ 885,25
9	Varanda da Casa Principal	Residencial - Casa - Econômico	Mínimo 0,5720	130,95	1.317,48	R\$ 1.209,84
10	Casa 03	Residencial - Casa - Econômico	Mínimo 0,5720	82,75	1.317,48	R\$ 885,25

QIB: R\$ 1.317,48

Ref	I. Aparente [anos]	Valor residual (R)	Vida refer. (I)	Idade refer. (Ir)	Coefficiente de depreciação (d)	Depreciação física (DFC)	Depreciação Funcional	Valor Total
1	30	20%	70,00	43%	Reparos simples	15,1	0,6546	Adequada 1,00 R\$ 46.539,82
2	30	20%	70,00	43%	Reparos simples	15,1	0,6546	Adequada 1,00 R\$ 21.868,61
3	30	20%	70,00	43%	Reparos simples e importantes	33,2	0,6798	Inadequada 5,75 R\$ 19.375,34
4	30	20%	60,00	50%	Reparos simples	15,1	0,6095	Inadequada 6,75 R\$ 44.587,90
5	40	20%	60,00	50%	Reparos simples	15,1	0,6095	Adequada 1,00 R\$ 1.788,74
6	40	20%	70,00	57%	Reparos simples e importantes	33,2	0,4375	Adequada 1,00 R\$ 51.889,20
7	50	20%	70,00	71%	Reparos simples	15,1	0,5611	Adequada 1,00 R\$ 32.857,34
8	50	20%	70,00	71%	Reparos simples	15,1	0,4541	Adequada 1,00 R\$ 48.624,88
9	50	20%	70,00	71%	Reparos simples	15,1	0,4541	Adequada 1,00 R\$ 52.848,41
10	50	20%	70,00	71%	Reparos importantes	52,6	0,347	Superada 0,50 R\$ 8.851,84
Valor Total								R\$ 296.881,87

Assim, pela expressão anteriormente indicada, tem-se o valor total das benfeitorias edificadas no imóvel em questão:

$$V_b = R\$ 296.881,87$$

+R\$
(R\$)

4.9. VALOR TOTAL – IMÓVEL 02

O valor total de mercado do imóvel em questão será dado em função dos valores calculados para o terreno e para as benfeitorias, segundo a expressão:

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = \text{R\$ } 14.955.668,87$$

Assim, o valor total de mercado do imóvel 02 é de **R\$ 14.960.000,00** (*quatorze milhões novecentos e sessenta mil reais*), para o mês de Agosto de 2.017.

Como a penhora recai sobre 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel em estudo, o valor penhorado é de **R\$ 11.220.000,00** (*onze milhões duzentos e vinte mil reais*), para o mês de Agosto de 2.017.

786
Pedro

5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.1. IMÓVEL 01

De acordo com o subitem 2.4, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada com o grau de fundamentação e o grau de precisão, conforme a NBR 14.653/11, parte 2.

Portanto, após as análises realizadas das informações obtidas e os métodos utilizados, obtemos as seguintes especificações:

✓ Terreno

- Grau de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores: Grau II, conforme tabela 3.
- Grau de Precisão nos casos de utilização de tratamento por fatores: Grau III, conforme tabela 5.

✓ Benfeitorias

- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias: Grau I, conforme tabelas 6 e 7.

✓ Laudo

- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: Grau I, conforme tabelas 10 e 11.

287
P. 02

5.2. IMÓVEL 02

De acordo com o subitem 2.4, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada com o grau de fundamentação e o grau de precisão, conforme a NBR 14.653/11, parte 2.

Portanto, após as análises realizadas das informações obtidas e os métodos utilizados, obtemos as seguintes especificações:

✓ Terreno

- Grau de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores: Grau II, conforme tabela 3.
- Grau de Precisão nos casos de utilização de tratamento por fatores: Grau III, conforme tabela 5.

✓ Benfeitorias

- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias: Grau I, conforme tabelas 6 e 7.

✓ Laudo

- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: Grau I, conforme tabelas 10 e 11.

788
Audi

6. CONCLUSÃO TÉCNICA

O presente trabalho técnico apresentou as características dos imóveis penhorados, desenvolvendo os cálculos avaliatórios com o emprego das especificações da NBR 14.653-2/11, sendo:

- **Imóvel 01:** Matrícula nº 50.142 do 1º CRI de Jundiaí, situado na Rua Barão de Teffé, nº 458, Bairro Jardim Ana Maria, município de Jundiaí/SP;
- **Imóvel 02:** a parte ideal de 75% (setenta e cinco por cento) da Chácara Santo Antônio, objeto da Matrícula nº 942 do 1º CRI de Jundiaí, situado no Bairro da Mina, município de Itupeva/SP.

Assim, os valores de mercado dos imóveis em estudo, nesta Praça de Jundiaí, obtido segundo prescrição da NBR 14.653-2/11, para o mês de Agosto de 2.017, perfazem o total de **R\$ 12.350.000,00 (doze milhões trezentos e cinquenta mil reais)**, discriminados conforme tabela abaixo:

RESUMO

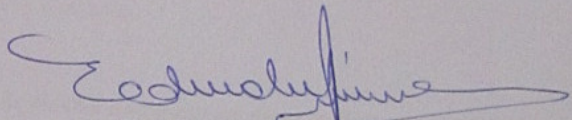
Imóvel	Matrícula	VALOR TOTAL	PENHORA	VALOR PENHORA
1	50.142	R\$ 1.130.000,00	100%	1.130.000,00
2	942	R\$ 14.960.000,00	75%	11.220.000,00
			TOTAL:	12.350.000,00

789
Fidel

7. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente *Laudo Técnico de Avaliação*, apresentando-o em cento e cinco (105) páginas impressas de um só lado, sendo a última datada e assinada; e anexos.

Jundiaí, 03 de Outubro de 2.017.


EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP n.º 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

196
Ado

ANEXO I

PRESCRIÇÕES NORMATIVAS DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS - PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, avaliando o terreno através do MÉTODO EVOLUTIVO.

- A Norma Técnica NBR 14653-2 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:
- Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
 - Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
 - Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
 - Fixa os níveis de precisão das avaliações em questão;
 - Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
 - Prescreve as diretrizes para apresentação de laudos.

Esta norma é regida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

A determinação do valor referido no item anterior é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

A. TERRENO

O valor unitário é aferido a partir de estudo de elementos de pesquisa, sob condições de pagamento à vista, alcançados após consultas a imobiliárias e pessoas que militam com imóveis na região, passando por homogeneização, através do tratamento por fatores determinantes para o valor e cálculos estatísticos.

VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = \frac{V_u}{\sum F_n - n + 1} \times A_t$$

Onde:

- A_t = área do terreno
 V_u = valor unitário homogeneizado de terreno
 F_n = cada um dos fatores utilizados
 n = número de fatores empregados

791
Kato

Os fatores usualmente utilizados são os seguintes:

A.1. **Fator de oferta ou fonte** (F_i): todos os dados alcançados receberam um deságio de 10% (dez percentuais), para compensar corriqueiros descontos para viabilizar negociações, portanto $F_i = 0,90$,

A.2. **Fator de topografia** (F_t): usado para corrigir as diferenças de topografia entre os elementos integrantes da amostragem e o imóvel avaliando, conforme a tabela abaixo:

TOPOGRAFIA		
	Depreciação	FATOR
Plano (paradigma)	-	1,00
Declive até 5%	-	1,05
Declive entre 5% até 10%	5%	1,11
Declive entre 10% até 20%	10%	1,25
Declive superior a 20%	20%	1,43
Active até 10%	30%	1,05
Active até 20%	5%	1,11
Active superior a 20%	10%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,0 m	15%	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,0 m até 2,5 m	-	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,5 m até 4,0 m	10%	1,25
Acima do nível da rua até 2,0 m	20%	1,00
Acima do nível da rua de 2,0 m até 4,0 m	-	1,11

A.3. **Coefficiente de Frente** (C_f): a influência da testada será calculada pela relação entre a frente projetada do imóvel (F_p) e a de referência (F_r), de acordo com a zona onde está situado o imóvel, segundo a fórmula:

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p} \right)^f$$

Dentro dos limites: $\frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$

A.4. **Coefficiente de Profundidade** (C_p): a influência da profundidade será levada em conta através da seguinte expressão, em função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

a) se a profundidade equivalente (P_e) estiver entre a mínima (P_{mi}) e a máxima (P_{ma}), correspondendo ao aproveitamento econômico e legalmente recomendável para o local de sua situação, o "p" será igual a 0 (zero) e o $C_p = 1$.

192
(10/01)

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

$$C_p = \left(\frac{P_{mi}}{P_e} \right)^p$$

c) 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 seguinte:

$$C_p = \frac{1}{\left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right) + \left[\left(1 - \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right) \right) * \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right)^p \right]}$$

Os intervalos dos expoentes "f" e "p", os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de ares e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE-SP, estão na Tabela de Zoneamento, demonstrada anteriormente.

A.2. ZONEAMENTO

O zoneamento determinado pelo IBAPE encontra-se na tabela abaixo, definindo-se os fatores a serem considerados nas diversas zonas. Os bairros possuem diversas características de diferenciação, que foram classificadas em quatro grupos, totalizando as onze zonas, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geo-econômica a que pertence.

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade			Expoente do		Múltiplas frentes ou esquina	Área	Características e Recomendações		Observações Gerais	
	Referências			Fator Frente	Fator Prof			Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)		
	Fr	Pmi	Pma	"p"	"p"						
Grupo I: Zonas de Uso Residencial Horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	0,20	125		100 - 400
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
Grupo II: Zonas Ocupadas (Vertical (Incorporação))	4ª Incorporação es Padrão Popular	16 mínimo	....	....	Não se aplica	1,10	1,10	Não se aplica	2000	(1)	Observando as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência de esquina ou - frente múltiplas. (1) - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m ² até um limite superior indefinido.
	5ª Incorporação es Padrão Médio	16 mínimo	....	....				aplica			
	6ª Incorporação es Padrão Alto	16 mínimo	....	....				dentro do			
	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30				0,20				0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300
Grupo III: Zonas de Uso Comercial ou de Serviço	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frente múltipla.
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5000	2000 - 20000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
Grupo IV: Zonas Industriais ou Armazéns	11ª Zona Armazéns	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.

B. BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias é obtido pelo método dos Preços de Venda que manipula essencialmente os orçamentos para se obter o custo de reprodução ou de substituição do imóvel a ser avaliado.

O método é aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no "Estudo Edificações - Valores de Venda", publicado pelo IBAPE.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

794
paltz

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do Foc – fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação definido a partir do K – coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE.

B.1. Classificação das Edificações conforme “Estudo de Edificações – Valores de Venda”, introduzindo, porém, descrições mais atualizadas e ordenadas no sentido de padronizar o mesmo roteiro básico para todos os tipos, considerando o geral (estrutura, alvenaria, cobertura, cômodos), os acabamentos, as instalações e as esquadrias para cada uma das categorias.

O valor unitário é calculado através do custo unitário básico de edificações SINDUSCON/SP, publicado mensalmente. Classifica-se a benfeitoria em função do padrão, finalidade a que se destina, e características construtivas, obtendo-se os valores unitários básicos de edificação, vinculados ao tipo R₃N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados e calculados conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACOS	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 – Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	GRUPO 1.2 - CASA	1.2.1 – Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 – Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 – Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 – Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 – Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 – Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 – Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 – Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 – Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 – Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 – Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 – Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

B.2. Depreciação pelo Obsoletismo e pelo Estado de Conservação utilizando-se uma adequação ao método de Ross-Heidecke, que combina as considerações do obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, o estado de conservação da edificação, bem como princípios básicos como:

- a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
- as reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
- um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente;
- o valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc.

$$Foc = R + \{ 1 - [0,5 \times (Ir + Ir^2)] \times (1 - d) \} \times (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

Ir = idade referencial

d = depreciação em %, obtido no QUADRO A

A vida referencial e o valor residual (R) estimado para os padrões especificados neste estudo, são:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0	
		SIMPLES	10	0	
	CASA	RÚSTICO	60	20	
		PROLETÁRIO	60	20	
		ECONÔMICO	70	20	
		SIMPLES	70	20	
		MÉDIO	70	20	
		SUPERIOR	70	20	
		FINO	60	20	
		LUXO	60	20	
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20	
		SIMPLES	60	20	
		MÉDIO	60	20	
		SUPERIOR	60	20	
		FINO	50	20	
		LUXO	50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20	
		SIMPLES	70	20	
		MÉDIO	60	20	
		SUPERIOR	60	20	
		FINO	50	20	
		LUXO	50	20	
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20	
		SIMPLES	80	20	
		MÉDIO	80	20	
		SUPERIOR	20	10	
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10	
		SIMPLES	30	10	
			SUPERIOR		

796
(Handwritten signature)

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA CONSTRUÇÃO	DEPRECIACÃO (d) (%)
a	Novo	0,00
b	Entre Novo e Regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre Regular e Reparos Simples	8,09
e	Reparos Simples	18,10
f	Entre Reparos Simples e Importantes	33,20
g	Reparos Importantes	52,60
h	Entre Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20
i	Sem Valor	100,00

ANEXO II

PESQUISA IMOBILIÁRIA – IMÓVEL 01

Jundiaí / SP

Agosto / 2.017

A pesquisa adotou elementos do mesmo bairro com as mesmas características geo-econômicas, do mesmo zoneamento e de mesma época, com a finalidade de não haver distorções no interregno de tempo, observando o que recomenda a norma de avaliações.

Os elementos foram coletados através de consultas "in loco" e em sites de imobiliárias da região, com posterior contato telefônico.

Para o embasamento técnico do presente trabalho foi coletado um total de seis (06) elementos validados, localizados nas proximidades do imóvel avaliando, conforme relacionado a seguir.

197
Jude

DADOS DA FICHA 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2017

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 39,06

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/08/2017

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Anhangabau

COMP. : Anhangabau

CEP :

BAIRRO : Anhangabau
UF : SP

NÚMERO : s/n

CIDADE : JUNDIAI - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 360,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EGUM. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENEFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 350,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : f- entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 1.317,48
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 315.720,12 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.300.000,00
IMOBILIÁRIA : Bless Brokers TELEFONE : (11)-42301577
CONTATO :
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.373,00
TESTADA Cf : 0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.335,12
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9840
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		

798
Foto

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2017
DATA DA PESQUISA : 28/08/2017
SETOR :
CHAVE GEOGRÁFICA :

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO ELEMENTO : 2



FOTO N° 1

DADOS DA FICHA 3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2017

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 39,06

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/08/2017
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Anhangabau

COMP. : Anhangabau

CEP :

BAIRRO : Anhangabau
UF : SP

NÚMERO : s/n

CIDADE : JUNDIAI - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 375,00 TESTADA - (cf) m 7,50 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em alicve até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor
COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,277 CUSTO BASE (R\$): 1.317,48
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 22.947,55 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 600.000,00

IMOBILIÁRIA : Bless Brokers

CONTATO :

TELEFONE : (11)-42301577

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.378,81
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.529,88
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.109,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.000,1
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2017
DATA DA PESQUISA : 28/08/2017
SETOR :
CHAVE GEOGRÁFICA :

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO ELEMENTO : 3



FOTO Nº 1

Folha 1 de 1

DADOS DA FICHA 4 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: JUNDIAI - SP - 2017
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 58,60 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/08/2017
 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Avenida Comandante Videlmo Munhoz
 COMP.: Anhangabau BAIRRO: Anhangabau NÚMERO: s/n
 CEP: UF: SP CIDADE: JUNDIAI - SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (Ar) m²: 500,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 280,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,571 CUSTO BASE (R\$): 1.317,48
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 222.434,47 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.200.000,00
 IMOBILIÁRIA: Bless Brokers TELEFONE: (11)-42301577
 CONTATO:
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.715,13
TESTADA Cf: 0,06	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.736,93
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0127
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,05		

80
Edm

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2017
DATA DA PESQUISA : 28/08/2017
SETOR :
CHAVE GEOGRÁFICA : QUADRA :

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO ELEMENTO : 4



FOTO Nº 1

Autos n. 1864/1996.

53
124
7

CONCLUSÃO

Aos 24 de abril de 2012, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito Titular da 3ª. Vara Cível da Comarca de Jundiá, Dr. Marco Aurélio Stradiotto de Moraes Ribeiro Sampaio. Eu _____, escrevente, subscrevo.

Vistos.

Fls. 527/529: ante os esclarecimentos, defiro o requerido, aditando-se termo de penhora de fls. 517 para se incluir 15/16 avos do imóvel matriculado sob o número 942 perante o 1º Registro Imobiliário, ficando assim penhorada a totalidade dos imóveis indicados, do que ficam os executados, nas pessoas de seus patronos, pela publicação deste despacho, intimados disso e de que são nomeados depositários dos bens indicados e advertidos para deles não abrirem mão, do que se intinem pessoalmente, outrossim, as esposas dos executados.

Int..

Jundiá, 24 de abril de 2012.

MARCO AURÉLIO STRADIOTTO DE MORAES RIBEIRO SAMPAIO,
Juiz de Direito.

Certidão de recebimento de autos em cartório

Em 17/MAI/2012, recebi estes autos em cartório. Eu _____, escrevente, subscrevo.

Certidão de publicação

Certifico e dou fé que a intimação do r. despacho supra foi encaminhada para publicação em 13/07/12, inserida no Diário da Justiça Estadual em 16/07/12 e publicada 18/07/12 no caderno judicial, às folhas 025. Jundiá, 16/07/12. Eu _____, escrevente, subscrevo.