

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

1- INTRODUÇÃO

1.1- Solicitante e finalidade do laudo

Este signatário foi nomeado para realização de avaliação judicial no processo:
PROCESSO nº 0018574-28.1997.8.26.0309
Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
REQUERENTE: Banco Boavista Interatlântico S/A
REQUERIDO: Antenor Lourenção

1.2- Objetivo da avaliação

A avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado dos imóveis abaixo elencados, o qual é entendido como a quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Imóvel I- Área de terras com 5.000,00 m², de formato irregular, designada como área B, destacada da gleba no 6, do Sítio denominado Poste, bairro Rio Abaixo em Jundiaí/SP, matrícula no 16.807 do 1o CRI de Jundiaí.

Imóvel II- Área de terras com 5.000,00 m², de formato irregular, designada como área F, destacada da gleba no 6, do Sítio denominado Poste, bairro Rio Abaixo em Jundiaí/SP, matrícula no 16.809 do 1o CRI de Jundiaí.

1.3- Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

A avaliação foi executada em consonância ao disposto nas normas Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial à NBR 14653-1:2001 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais, à NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos, que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, e à NBR 14653-3:2004 - Avaliação de bens - Parte 3: Imóveis rurais. Atende também à Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos 2011 - IBAPE/SP, elaborada para atender às características e peculiaridades predominantes encontradas em cidades do Estado de São Paulo, bem como demais normas complementares editadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

Considera-se que a documentação oferecida ou obtida esteja correta e que todas as informações fornecidas o foram de boa fé e são confiáveis. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeitos em documentações obtidas ou fornecidas a este profissional, por não se integrarem ao escopo deste trabalho.

Não foram levantadas ou consideradas restrições ou passivos ambientais em nenhum dos imóveis, seja o avaliando ou os elementos comparativos, a menos de situação especificamente apontada.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa fé".

Todos os imóveis, avaliando e elementos comparativos, foram considerados livres de débitos de IPTU ou de quaisquer outros, a menos de situação especificamente apontada.

A menos de apontamento específico, as medidas de terreno e de construção informadas ou obtidas em documentação, tanto do avaliando, como dos elementos

comparativos, foram consideradas como confiáveis, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas no exercício da função a que foi designado, e que estejam estabelecidas em leis, códigos e/ou regulamentos próprios.

O signatário declara que realizou suas atividades com absoluta liberdade e isenção.

2- AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

2.I- IMÓVEL I

2.I.1- Dados cadastrais

Cartório de Registro de Imóveis

▪ Matrícula 16.807 - 1º. Oficial de RI de Jundiaí

Cadastro junto no INCRA

▪ No. 633.054.005.444/6

Descrição

▪ Uma área de terras com 5.000,00 m², de formato irregular, designada como área B, destacada da gleba no 6, do Sítio denominado Poste, bairro Rio Abaixo em Jundiaí/SP.

Proprietários

▪ Antenor Lourenção e sua mulher Maria da Penha Zanão Lourenção

2.I.2- Documentação disponível

a) Dos autos

▪ Matrícula

b) Obtida e anexa

▪ Não aplicável.

2.I.3- Situação fiscal

Não aplicável.

2.I.4- Débitos condominiais ou associativos

Não aplicável.

2.I.5- Restrições legais e mercadológicas

Imóvel localizado em região da Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM, com restrições de uso. Além disso, o imóvel possui área de preservação permanente - APP.

2.I.6- Localização

Acesso partindo da Estrada do Bom Jardim /Rod. Akzo Nobel, Bairro Bom Jardim, Jundiaí - SP.



Figura 1 - Mapa de localização do imóvel



Figura 2 - Croquis de identificação do local do imóvel, com percurso de acesso por servidão a partir da Rodovia Akzo Nobel.

O croquis de identificação e localização do imóvel foi elaborado a partir dos Projetos de Divisão e Desmembramento de Áreas constantes nos presentes autos.

2.1.7- Vistoria

A vistoria foi realizada com a finalidade de caracterização do imóvel e da região. As fotos estão apresentadas no Relatório Fotográfico de Vistoria anexo.



Figura 3 - Vista da região do imóvel que não possui divisas materializadas.

Data 13/12/2017

2.1.8- Região

a) Aspectos gerais

a.1) Município

Jundiaí situa-se a 57 km da capital do estado e possui população de cerca de 410 mil habitantes, em estimativa do IBGE para 2017, sendo cerca de 96% urbana.

Registrou PIB de R\$ 36,3 bilhões, conforme último levantamento do IBGE em 2014, ocupando a 18ª. posição entre os municípios brasileiros.

Segundo o Atlas Brasil, produzido pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - PNUD, pelo de Pesquisa Econômica Aplicada - Ipea e pela Fundação João Pinheiro - FJP, em 2010 o Índice de Desenvolvimento Humano - IDHM de Jundiaí era 0,822, situando esse município na faixa de Desenvolvimento Humano Muito Alto (IDHM entre 0,800 e 1). A dimensão que mais contribui para o IDHM do município é Longevidade, com índice de 0,866, seguida de Renda, com índice de 0,834, e de Educação, com índice de 0,768. Ocupava a 11ª posição entre os municípios brasileiros.

a.2) Entorno do avaliando

O imóvel situa-se no bairro Bom Jardim, região situada a cerca de 16 km do centro município.

Trata-se de região rural, com predominância de pequenas propriedades de produção agrícola, com diversas propriedades com culturas temporárias tal como de hortaliças, e em menor quantidade com culturas permanentes, tal como fruticultura.

b) Aspectos físicos

Local de relevo ondulado e com baixo índice de urbanização.

c) Acessibilidade

O acesso ao imóvel a partir da Rodovia Akzo Nobel, pavimentada, se dá por meio de servidão de cerca de 150 m por imóvel vizinho em percurso de terra.

Embora situado nas proximidades da Rodovia dos Bandeirantes, não há acesso nas proximidades. O acesso à Rodovia Anhanguera se dá em percurso pela Rodovia Akzo Nobel e Avenida da Uva, em trecho pavimentado, além de Avenida Salvador Krupke, via de terra.

Acesso ao centro do município em percurso de 16 km e cerca de 20 minutos por carro.

Transporte coletivo por ônibus na via de acesso Rodovia Akzo Nobel.

d) Uso e ocupação do solo

Trata-se de Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural - ZPADTRC, situada ao Norte do Município, na porção noroeste da margem direita do Rio Jundiá, é caracterizada pela presença de áreas de produção agrícola do Município que apresentam maior grau de tecnificação.

Parâmetros da ocupação do solo:

- Coeficiente de aproveitamento máximo: 0,3
- Taxa de ocupação máxima: 0,10
- Taxa mínima de permeabilidade do solo: 80%

Também incide na maior parte do imóvel Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM, que abrange porções do território do Município destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que tem como principais atributos remanescentes de Mata Atlântica e outras formações vegetais, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, entre outros que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática.



Figura 4 - Delimitação de ZEPAM na região.

São permitidos nas ZEPAMs, os seguintes usos, sem prejuízo de restrições previstas em legislação federal e estadual específicas:

- I - pesquisa e desenvolvimento tecnológico;
- II - educação ambiental;
- III - lazer e ecoturismo;
- IV - comércio e serviços de pequeno porte relacionados aos usos mencionados nos incisos anteriores.

Além disso, o imóvel possui área de preservação permanente - APP.



Figura 5 - Croquis de incidência de ZEPAM e existência de APP, além de indicação do percurso de acesso à área.

e) Infraestrutura

O imóvel não é urbanizado, não sendo servido por melhoramentos urbanos.

O local do acesso ao imóvel é servido de alguns melhoramentos urbanos:

Iluminação:	Sim	Água:	Não	Gás:	Não
Pavimento:	Sim	Esgoto:	Não	Coleta lixo:	Sim
Guias:	Não	Energia:	Sim	Ônibus:	Não
Sarjetas:	Sim	Telefone:	Sim	Trem:	Não

2.I.9- Características do imóvel

a) Características gerais

a.1) Denominação: Área de terras designada como área B, destacada da gleba no 6, do Sítio denominado Poste.

a.2) Dimensões: 5.000,00 m²

a.3) Limites e confrontações: Conforme descrição da matrícula, fl. 517 dos autos.

a.4) Situação e destinação:

O imóvel possui aproximadamente 3.650 m² de floresta nativa em ZEPAM, incluindo 1.100 m² de APP, restando cerca de 1.350 m² de área aberta cultivável.

- Área total registrada do imóvel = 5.000,00 m²
- Módulo fiscal para o município de Jundiá-SP = 10 hectares
- Quantidade de Módulos Fiscais do Imóvel = 0,05 MF
- Classificação Fundiária = Minifúndio (< 1 MF)

a.5) Recursos naturais:

Curso(s) d'água de pequeno porte junto à divisa, com menos de 10 m de largura de leito e modesto volume de água.

a.6) Sistema viário, telefonia e rede de energia elétrica interna:

Propriedade de pequena dimensão, conta com acesso por servidão em imóvel vizinho, não conta com rede de energia interna.

a.7) Utilização econômica atual:

Sem cultivo.

b) Caracterização das terras

b.1) Aspectos físicos:

Terras de média-alta declividade.

- 3.650 m² terra com floresta nativa
- 1.350 m² terra nua

b.2) Capacidade de uso:

Classe IV - Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação (alta declividade, pedregosidade, encharcamento).

b.3) Condicionantes legais:

Uso rural conforme ZPADTRC na terra nua.

Uso condicionado na porção ZEPAM.

Áreas de Preservação Permanente (APPs) em faixa de 30 (trinta) metros ao longo dos cursos d'água da divisa (com menos de 10 (dez) metros de largura), conforme Lei n. 12.651 de 25 de maio de 2012.

c) Caracterização das construções e instalações

Não apresenta.

d) Caracterização das produções vegetais, das obras e trabalhos de melhoria das terras

Não apresenta.

e) Caracterização das obras e trabalhos de melhoria das terras, máquinas e equipamentos

Não apresenta.

2.I.10- Metodologia de avaliação - Valor de Mercado de Venda

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**
Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- **MÉTODO EVOLUTIVO**
Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- **MÉTODO INVOLUTIVO**
Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**
Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping centers, hotéis.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**
Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

A escolha da metodologia de avaliação do valor de mercado do imóvel recaiu sobre o **Método Evolutivo**.

O Método Evolutivo identifica o valor do bem pelo somatório do valor de seus componentes, devendo ser considerado o fator de comercialização para determinação do valor de mercado.

Para os imóveis rurais, dentre outros componentes, consideram-se:

- Terras
- Benfeitorias
 - produção vegetal (culturas)
 - construções (casa, galpão, cercas) e instalações (rede de energia elétrica, rede de distribuição de água)
 - obras e trabalhos de melhoria das terras
- Recursos naturais

O valor total foi calculado através da utilização composta de métodos, com a obtenção do valor do terreno, mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado, e aplicado o fator de comercialização, tal como:

$$VI = (VT + CB) \times Fc$$

onde

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

CB = custo de reedição da benfeitoria

Fc = fator de comercialização

O Fc - fator de comercialização ou de vantagem da coisa feita representa o quociente entre o preço cobrado e a soma dos custos de terreno e benfeitorias.

A vantagem da coisa feita é o acréscimo (ou decréscimo) de valor que tem um determinado imóvel pela sua vantagem de estar construído e pronto para ser utilizado, em relação à outro semelhante, mas ainda por construir. Dependendo da conjuntura de mercado, o FC pode ser igual à unidade (1), maior quando o mercado está aquecido, ou menor em mercado recessivo.

O VT - valor do terreno foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM, o qual identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

No MCDDM é feito o planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados do mercado e, por fim, tratamento e análise estatística dos dados.

Nos casos em que a pesquisa identifique elementos amostrais com benfeitorias, o valor do terreno é deduzido da diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias com utilização da equação apresentada acima, considerado, além do Fc, também o fator oferta.

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

$$VT = (VI \times Fo) / Fc - CB$$

onde

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

CB = custo de reedição da benfeitoria

Fc = fator de comercialização

Fo = fator de oferta ou fonte

onde

Fo = 1, no caso de transações

Fo = 0,90, consagrado, ou médio observado

O CB - custo de reedição da benfeitoria é apropriado pelo método da quantificação de custo, havendo a multiplicação de custos unitários básicos pelas respectivas áreas equivalentes.

Sempre que possível o Fc - fator de comercialização deve ser inferido no mercado da região.

Como as benfeitorias são estimadas com a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP, que fornece valores de venda de construções de imóveis urbanos, define-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (Fam) no lugar do Fc, uma vez que a parcela das benfeitorias já contém, portanto, o Fc embutido:

$$VI = (VT + VB) \times Fam \text{ ou } VI = VT \times Fam + VB \times Fam$$

onde

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

VB = valor da benfeitoria

Fam = fator de ajuste ao mercado

O Fam inferido pode ser igual, maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado, observando-se no mínimo 03 elementos amostrais.

Dessa forma, para se determinar o VT - valor do terreno dos elementos amostrais tem-se:

$$VT = (VI \times Fo) / Fam - VB$$

O VB - valor de venda da benfeitoria foi estimado com a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP, publicado em 2017, calculado pela expressão:

$$VB = CUB-SP \times Pc \times Ac \times FOC, \text{ onde:}$$

- CUB-SP - Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo (RBN), calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.
- PC - Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.
- Ac - Área construída da edificação
- FOC - Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

A depreciação das edificações foi calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão.

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

- R - Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução.
- K - coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke (K) é dado pela expressão:

$$K = (1 - Dec) \times \left\{ 1 - \left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right] / 2 \right\}$$

Onde:

- Dec - Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem.
- Ie - Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.
- Ir - Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia.

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) é aquela estimada em razão do obsoletismo da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta em sua fixação.

O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

Para enquadramento nos padrões é observado o conjunto das especificações arquitetônicas, considerando a distribuição interna, a qualidade dos materiais e da execução dos acabamentos, assim como o padrão da edificação em relação ao predomínio no seu entorno e a proporção adequada da área construída em relação à superfície do terreno que ocupa.

As especificações adotadas refletem as características de maior incidência em cada tipo, notadamente aquelas relativas à arquitetura, aos acabamentos e aos equipamentos, sendo recomendado que, nas avaliações de construções antigas, sejam levadas em conta características originais da época para efeito de enquadramento nos padrões do estudo.

Havendo, no mesmo imóvel, edificações com padrões diferentes, cada uma deve ser avaliada pelo padrão respectivo.

As garagens ou outras partes componentes das construções residenciais horizontais são avaliadas pelo mesmo valor atribuído ao corpo da edificação que integram, desde que possuam as mesmas características. Quando destacadas e/ou possuindo características diferentes, é atribuído o valor correspondente ao seu padrão e, no caso de se constituírem em coberturas acessórias, considerar os valores previstos no Coberturas.

Para benfeitorias complementares são utilizados os coeficientes médios de equivalência de áreas disposto na ABNT NBR 12721.

2.I.11- Pesquisa de mercado

A pesquisa de mercado enfocou a busca por elementos do mesmo tipo, na mesma região e em condições econômico mercadológicas equivalentes às do bem avaliando.

O bairro conta com mediano número de imóveis à venda.

2.I.12- Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário passou por grande valorização em quase uma década antes de 2015, com elevação de preços em taxas superiores aos índices inflacionários. Tal situação decorreu do estabelecimento de regras que deram maior segurança e estabilidade e ampliaram o crédito e financiamento imobiliário.

Com o surgimento de mecanismos institucionais adequados, representados pela Lei 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, instituindo a alienação fiduciária de coisa imóvel, e pela Lei 10.931/2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) passaram a atender às demandas da construção civil, dos mutuários e dos financiadores.

Porém, a partir de meados de 2014 a atividade imobiliária sofreu grande redução, acompanhando a redução da atividade econômica brasileira em razão da elevação do endividamento público, das taxas de inflação e das taxas de juros, com redução de investimentos e aumento do desemprego.

Desde agosto de 2014 os valores de venda de imóveis comerciais nas principais capitais sofre declínio em quase todos os meses. O mesmo se observa em relação aos valores de locação comercial.

Desde 2014 houve redução de lançamentos de novos empreendimentos, mas observa-se no mercado em geral elevada oferta de imóveis comerciais para venda ou locação.

Em relação aos valores de venda de apartamentos, são observadas pequenas variações mensais negativas ou estabilidade desde agosto de 2015, não obstante a elevação da taxa de inflação, que somente sofreu reversão em fevereiro de 2016.

Desde 2014 houve redução de lançamentos de novos empreendimentos e o mercado conta com elevada oferta de imóveis residenciais.

O mercado apresentou pequena recuperação de vendas no segundo semestre de 2017, ano que apresentou leve crescimento possibilitado pela queda da taxa de juros no seu decorrer.

No entanto, o mercado de maneira geral ainda conta com grande oferta de imóveis e baixa procura, pressionando os preços para redução.

2.I.13- Análise estatística dos dados

Os elementos da pesquisa de mercado foram homogeneizados pela aplicação de fatores, analisados e saneados por processo estatístico conforme anexo.

O saneamento da amostra foi realizado com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando os descartes pelo maior valor em módulo.

Embora a capacidade de uso e situação tenha sido parametrizada como péssima no procedimento de homogeneização, tendo em vista as grandes restrições de utilização da área devido a APP e a mata nativa em ZEPAM ocupando 73% do imóvel, foi adotado o valor mínimo do campo de arbóreo em torno do valor médio avaliado, conforme definido no item 8.4 da ABNT NBR 14653-3:2004.

2.I.14- Grau de precisão da avaliação

Apresentado na planilha Análise Estatística anexa.

2.I.15- Grau de fundamentação da avaliação

Apresentado na planilha Grau de Fundamentação anexa.

2.II- IMÓVEL II

2.II.1- Dados cadastrais

Cartório de Registro de Imóveis

- Matrícula 16.809 - 1º. Oficial de RI de Jundiá

Cadastro junto ao INCRA

- No. 633.054.005.444/6

Descrição

- Uma área de terras com 5.000,00 m², de formato trapezoidal, designada como área F, destacada da gleba no 6, do Sítio denominado Poste, bairro Rio Abaixo em Jundiá/SP.

Proprietários

- Oswaldo Lourenço e sua mulher Ida Castelli Lourençon
- Antenor Lourenção e sua mulher Maria da Penha Zanão Lourenção

2.II.2- Documentação disponível

a) Dos autos

- Matrícula

b) Obtida e anexa

- Não aplicável.

2.II.3- Situação fiscal

Não aplicável.

2.II.4- Débitos condominiais ou associativos

Não aplicável.

2.II.5- Restrições legais e mercadológicas
Não identificadas restrições.

2.II.6- Localização

Acesso partindo da Estrada do Bom Jardim /Rod. Akzo Nobel, Bairro Bom Jardim,
Jundiaí - SP.



Figura 6 - Mapa de localização do imóvel



Figura 7 - Croquis de identificação do local do imóvel, com percurso de acesso por servidão a partir da Rodovia Akzo Nobel.

O croquis de identificação e localização do imóvel foi elaborado a partir dos projetos de Divisão e Desmembramento de Áreas constantes nos presentes autos.

2.II.7- Vistoria

A vistoria foi realizada com a finalidade de caracterização do imóvel e da região. As fotos estão apresentadas no Relatório Fotográfico de Vistoria anexo.



Figura 8 - Vista da região do imóvel que não possui divisas materializadas.

Data 13/12/2017

2.II.8- Região

a) Aspectos gerais

a.1) Município

Jundiaí situa-se a 57 km da capital do estado e possui população de cerca de 410 mil habitantes, em estimativa do IBGE para 2017, sendo cerca de 96% urbana.

Registrou PIB de R\$ 36,3 bilhões, conforme último levantamento do IBGE em 2014, ocupando a 18ª. posição entre os municípios brasileiros.

Segundo o Atlas Brasil, produzido pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - PNUD, pelo de Pesquisa Econômica Aplicada - Ipea e pela Fundação João Pinheiro - FJP, em 2010 o Índice de Desenvolvimento Humano - IDHM de Jundiaí era 0,822, situando esse município na faixa de Desenvolvimento Humano Muito Alto (IDHM entre 0,800 e 1). A dimensão que mais contribui para o IDHM do município é Longevidade, com índice de 0,866, seguida de Renda, com índice de 0,834, e de Educação, com índice de 0,768. Ocupava a 11ª posição entre os município brasileiros.

a.2) Entorno do avaliando

O imóvel situa-se no bairro Bom Jardim, região situada a cerca de 16 km do centro município.

Trata-se de região rural, com predominância de pequenas propriedades de produção agrícola, com diversas propriedades com culturas temporárias tal como de hortaliças, e em menor quantidade com culturas permanentes, tal como fruticultura.

b) Aspectos físicos

Local de relevo ondulado e com baixo índice urbanização.

c) Acessibilidade

O acesso ao imóvel a partir da Rodovia Akzo Nobel, pavimentada, se dá por meio de servidão de cerca de 200 m por imóvel vizinho em percurso de terra.

Embora situado nas proximidades da Rodovia dos Bandeirantes, não há acesso nas proximidades. O acesso à Rodovia Anhanguera se dá em percurso pela Rodovia Akzo Nobel e Avenida da Uva, em trecho pavimentado, além de Avenida Salvador Krupe, via de terra.

Acesso ao centro do município em percurso de 16 km e cerca de 20 minutos por carro.

Transporte coletivo por ônibus na via de acesso Rodovia Akzo Nobel.

d) Uso e ocupação do solo

Trata-se de Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural - ZPADTRC, situada ao Norte do Município, na porção noroeste da margem direita do Rio Jundiá, é caracterizada pela presença de áreas de produção agrícola do Município que apresentam maior grau de tecnificação.

Parâmetros da ocupação do solo:

- Coeficiente de aproveitamento máximo: 0,3
- Taxa de ocupação máxima: 0,10
- Taxa mínima de permeabilidade do solo: 80%



Figura 9 - Croquis de incidência de mata nativa, além de indicação do percurso de acesso.

e) Infraestrutura

O imóvel não é urbanizado, não sendo servido por melhoramentos urbanos.

O local do acesso ao imóvel é servido de alguns melhoramentos urbanos:

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL

Iluminação:	Sim	Água:	Não	Gás:	Não
Pavimento:	Sim	Esgoto:	Não	Coleta lixo:	Sim
Gulões:	Não	Energia:	Sim	Ônibus:	Não
Sarjetas:	Sim	Telefone:	Sim	Trem:	Não

575
CO

2.II.9- Características do imóvel

a) Características gerais

a.1) Denominação: Área de terras designada como área F, destacada da gleba no 6, do Sítio denominado Poste.

a.2) Dimensões: 5.000,00 m²

a.3) Limites e confrontações: Conforme descrição da matrícula, fl. 518 dos autos.

a.4) Situação e destinação:

O imóvel possui aproximadamente 2.800 m² de floresta nativa e cerca de 2.200 m² de área aberta cultivável.

- Área total registrada do imóvel = 5.000,00 m²
- Módulo fiscal para o município de Jundiaí-SP = 10 hectares
- Quantidade de Módulos Fiscais do Imóvel = 0,05 MF
- Classificação Fundiária = Minifúndio (< 1 MF)

a.5) Recursos naturais:

Sem curso d'água no imóvel.

a.6) Sistema viário, telefonia e rede de energia elétrica interna:

Propriedade de pequena dimensão, conta com acesso por servidão em imóvel vizinho, não conta com rede de energia interna.

a.7) Utilização econômica atual:

Sem cultivo.

b) Caracterização das terras

b.1) Aspectos físicos:

Terras de média declividade.

- 2.800 m² terra com floresta nativa
- 2.200 m² terra nua

b.2) Capacidade de uso:

Classe IV - Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação (alta declividade, pedregosidade, encharcamento).

b.3) Condicionantes legais:

Não apresenta.

c) Caracterização das construções e instalações

Não apresenta.

d) Caracterização das produções vegetais, das obras e trabalhos de melhoria das terras

Não apresenta.

e) Caracterização das obras e trabalhos de melhoria das terras, máquinas e equipamentos

Não apresenta.

2.II.10- Metodologia de avaliação - Valor de Mercado de Venda

A escolha da metodologia de avaliação do valor de mercado do imóvel recaiu sobre o Método Evolutivo, que já foi apresentado no item 2.I.10 deste laudo.

2.II.11- Pesquisa de mercado

A pesquisa de mercado enfocou a busca por elementos do mesmo tipo, na mesma região e em condições econômico mercadológicas equivalentes às do bem avaliando.

O bairro conta com mediano número de imóveis à venda.

2.II.12- Diagnóstico de mercado

Já apresentado.

2.II.13- Análise estatística dos dados

Os elementos da pesquisa de mercado foram homogeneizados pela aplicação de fatores, analisados e saneados por processo estatístico conforme anexo.

O saneamento da amostra foi realizado com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando os descartes pelo maior valor em módulo.

2.II.14- Grau de precisão da avaliação

Apresentado na planilha Análise Estatística anexa.

2.II.15- Grau de fundamentação da avaliação

Apresentado na planilha Grau de Fundamentação anexa.

3- RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com as condições do presente trabalho e os cálculos apresentados, os valores de mercado avaliados para os imóveis são apresentados a seguir.

Imóvel I- Área B, destacada da gleba no 6, do Sítio denominado Poste,
matrícula no 16.807 do 1o CRI de Jundiaí: STF
CA

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Área Terras B destacada da Gleba 6 do Sítio Poste - Matr. 16.807 Bom Jardim / Rio Abaixo - Jundiaí/SP	
Valor da terra nua	
Área (m2)	
Valor unitário (m2) homogeneizado e ajustado ao mercado	5.000,00
Valor total terra (VTN)	R\$ 89,50
(quatrocentos e quarenta e sete mil, quinhentos e quatro reais e quarenta e um centavos)	R\$ 447.504,41
(jul/2018)	

VALOR DA PARTE PENHORADA DO IMÓVEL

Parte ideal penhorada	50,00%
Valor da penhora	R\$ 223.752,21
(duzentos e vinte e três mil, setecentos e cinquenta e dois reais e vinte centavos)	

Imóvel II- Área F, destacada da gleba no 6, do Sítio denominado Poste,
matrícula no 16.809 do 1o CRI de Jundiaí:

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Área Terras F destacada da Gleba 6 do Sítio Poste - Matr. 16.809 Bom Jardim / Rio Abaixo - Jundiaí/SP	
Valor da terra nua	
Área (m2)	5.000,00
Valor unitário (m2) homogeneizado e ajustado ao mercado	R\$ 113,65
Valor total terra (VTN)	R\$ 568.250,00
(quinhentos e sessenta e oito mil, duzentos e cinquenta reais)	
(jul/2018)	

VALOR DA PARTE PENHORADA DO IMÓVEL

Parte ideal penhorada	25,00%
Valor da penhora	R\$ 142.062,50
(cento e quarenta e dois mil e sessenta e dois reais e cinquenta centavos)	

4- ENCERRAMENTO

Anexos:

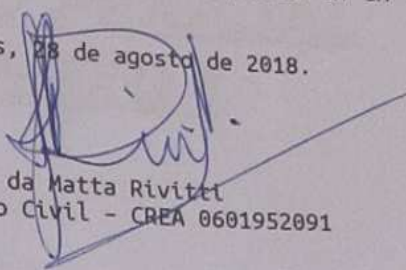
- I. Imóvel I
- II. Imóvel II
- III. ART

Cada anexo conta com os seguintes documentos:

- Relatório Fotográfico de Vistoria
- Pesquisa de Mercado
- Cálculos de Análise Estatística e Avaliação

Este é o Laudo Pericial que apresento à apreciação do MM. Juízo, constituído de 20 laudas e mais anexos relacionados acima, tudo impresso em um único lado, a última datada e assinada.

S.J.Campos, 28 de agosto de 2018.


José Luis da Matta Rivitti
Engenheiro Civil - CREA 0601952091

JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI
ENGENHEIRO CIVIL

579
Ca

LAUDO PERICIAL
ANEXO I



580
Ca

Relatório Fotográfico de Vistoria

Área de Terras B - matrícula 16.807

Acesso partindo da Rodovia Akzo Nobel, s/n - Bom Jardim - Jundiaí/SP

13/12/2017

Fotos 01 a 07



Relatório de Vistoria

581
ca



01 - DSCF7244.JPG
Viaduto da Estrada do Bom Jardim /Rod. Akzo Nobel
sobre Rod. Bandeirantes.



02 - DSCF0aces.JPG
Local de acesso à área, localizado na Estrada do
Bom Jardim /Rod. Akzo Nobel, próximo ao viaduto.



03 - DSCF7184.JPG
Caminho de servidão no imóvel junto à Estrada do
Bom Jardim /Rod. Akzo Nobel.



04 - DSCF7185.JPG
Servidão.



05 - DSCF7187.JPG
Servidão.



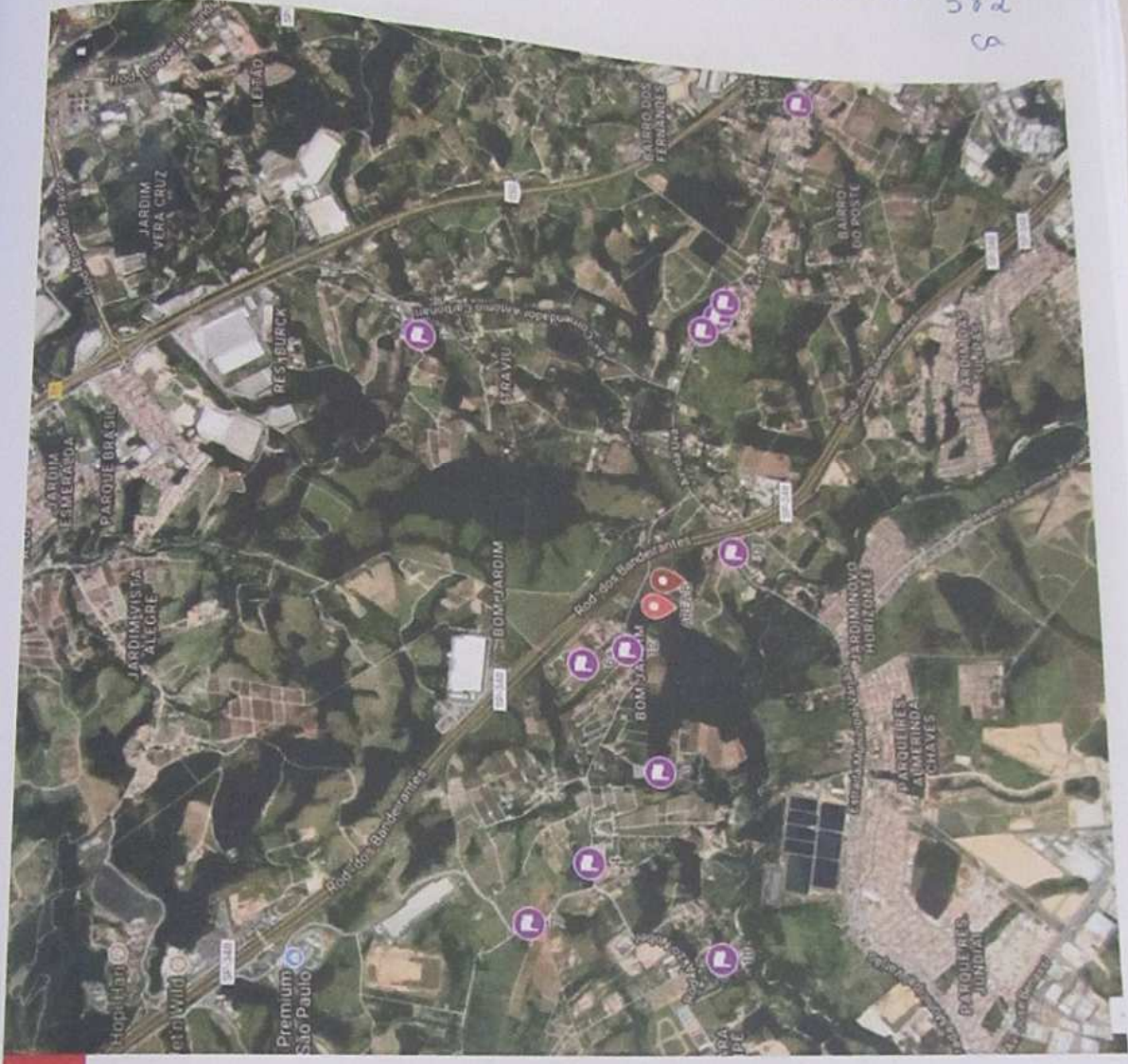
06 - DSCF7203.JPG
Vista da área avalianda.



07 - DSCF7220.JPG
Vista da área avalianda.

Mapa dos Elementos da Pesquisa de Mercado

582
CA



1997-0018574-28_Boav ... Q

15 visualizações
COMPARTILHAR EDITAR

Avaliando Imóvel I

AREA B

Avaliando Imóvel II

AREA F

Amostra

Todos os itens

- Abrylar_TE06213
- Bona fidei_TE06953
- BP_BAP081938235
- Cafezal_1127
- Cuzambu_CAX1557703
- DGP/enc_S00004
- Impplan_6192
- Mediterraneo_673
- Mediterraneo_989
- Mediterraneo_1913
- Nova Jundiaí_557
- Parque Brás_1328

Pesquisa de Mercado

583
Ca

VENDA
R\$ 1.275.000,00

clique aqui para entrar em contato

TERRENO
JUNDIAÍ, SP - TRAVIÚ

3.180 m² (366 / 2.180 m² terreno / 2.180 m² total)
IPTU / Condomínio -

Fazer contato com o vendedor
Adicionar uma visita
Adicionar aos favoritos

Agora ficou ainda mais fácil conversar com a gente.
Atendimento pelo WhatsApp

Clique para Contatar

Descrição

Terreno a venda em Jundiaí no bairro do Traviú com 3.180 m² (366 m² de terreno e 2.180 m² de terreno) com a rodovia e garagem para o café e fácil acesso a serviços.

Abrylar_TE06213_00_RPaulinoLuorecon.jpg

VENDA
R\$ 1.800.000,00

clique aqui para entrar em contato

TERRENO
Jundiaí, SP - Poste
Ref: TE06953

5000 m² total

Adicionar aos favoritos Indicar este imóvel



VENDA
TERRENO
Jundiaí, SP - Poste
Ref: TE06953

5000 m² total


Bonafide_TE06953_00_AvdaUva.jpg

Pesquisa de Mercado

584
Ca

Seguro | <https://www.bpmoveitjundiai.com.br/comprar/sp/jundiai/bom-jardim>

Venda
R\$ 1.995.000,00
clique aqui para entrar em contato



VENDE

Sítio Maravilhoso a venda em Jundiaí, bairro Bom Jardim, ótima localização, a 1000 metros do asfalto, acesso próximo a Rodevia dos Bandeirantes, com aproximadamente 250.000,00 m2, ótima topografia, com 3 casas, barracão, lago, toda cercada por mata, a

Ref: BAR31938235

SITIO

JUNDIAÍ, SP - BOM JARDIM

3 dormitórios

300 m² construída / 250000 m² terreno / 250000 m² total


IPTU: - / Condomínio: -

Agende uma visita

BP_BAR31938235_00_RMichelin.jpg

Seguro | <https://www.cafezalimoveis.com.br/comprar/sp/jundiai/bom-jardim>

Venda
R\$ 500.000,00
clique aqui para entrar em contato



VENDE

CHÁCARAS

Jundiaí, SP - Bom jardim

2 dormitórios sendo 1 suite

320 m² construída / 1998 m² total

IPTU: - / Condomínio: -

Falar online com um corretor

Agende uma visita

Dados do corretor

Cafezal_1127_00_RodAkzoNobel3246.jpg



Pesquisa de Mercado

585
ca

Seguro | https://www.caxambuimoveis.com.br/comprar/terreno-industrial-jundia...
Venda
R\$ 1.250.000,00
Adicionar aos favoritos
Referência: CAX1557702
Compartilhar em
Enviar para um Amigo

Descrição
Terreno industrial, localizado em terreno estratégico de Jundiaí, com 5000m². Com várias possibilidades comerciais ou industriais.

Mais Detalhes
5000m² terreno | 5000m² total
Água, Esgoto, Pavimentação

Contato
Nome
Telefone
WhatsApp
Cidade
Mensagem

Caxambu_CAX1557703_00_AvdaUva880.jpg

www.ddprimeimoveis.com.br/imovel/belissima-area-bem-localizada-ide...
Belíssima área, bem localizada!! ideal para fazer várias Chácaras!!! 5000m²
Venda
R\$ 1.100.000
Quer financiar? Faça uma simulação
Tenho interesse neste imóvel
Nome
Telefone
Email
Enviar em contato

Sítio RURAL Bom Jardim Jundiaí/SP
24200m²

Descrição do imóvel
Excelente localização para Chácaras, pois já existem algumas nesta rua.
Área plana, com toda extensão voltada para a rua, facilitando a divisão em chácaras.
Possui 3 cécos simples.

Infraestrutura
Energia elétrica, Pavimentação, Água, TV a cabo

DDPrime_SI0004_00.jpg

Pesquisa de Mercado

586
Ca

www.imoplan.com.br/uk500/immovels/jundiai-sp/terrenos-a-venda...
IMOBILIARIA IMOPLAN JUNDIAI
Telefones: (11) 4586-1060 / 4586-9202 / 4586-9203 / 4586-4664



Descrição do Imóvel

Ficha do imóvel

Receba mais informações

Terreno em Jundiaí, Bom Jardim, - R\$1.500.000 | Referência: 6192 | Código: 1410361

Imóvel para Venda.
TERRENO COM 5.051,0 M2 NA RODOVIA AKZO NOBEL
PEQUENO DECLIVE
TERRENO MUITO BOM PARA HARAS, HOTEL FAZENDA, DESENVOLVIMENTO DE TURISMO CULTURAL, PROJETOS AMBIENTAIS, CHÁCARA DE RECREIO, ETC
ÁREA PRÓXIMA AO OUT LET, LOCALIZAÇÃO ALTA-FRENTE PARA RODOVIA
ZONA DE PRODUÇÃO AGRÍCOLA, DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO E CULTURAL

Imoplan_6192_00_RodAkzoNobel.jpg

www.imobiliariaituvevasp.com.br/immovels/para-venda/em-jundiai/no-b...



Jundiaí - SP
Terreno / Parcela
Código: 140

Área Total: 10000 m²
Área Util: 8 m²
Área Construída: 0 m²

Venda: R\$ 1.600.000,00
IPTU: R\$ 1.040,00

Terreno em Jundiaí a venda no bairro Bom Jardim com 10.000 m². Fácil acesso pela Rodovia dos Bandeirantes via Outlet Premium e Shopping Sertão Azul ou pela Estrada do Poste ou ainda por rodovia via Rod. Akzo Nobel.

Ituvevasp_140_00.jpg

Pesquisa de Mercado

587
Ca

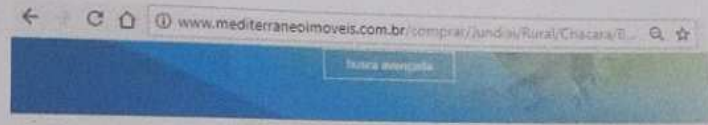


Bairro do poste - 21.500m² Deslize vegetação nativa neo permua

R\$ 2.795.000 venda

cod. 673
área 21.500m²
Fale conosco (11) 3308-8133 (11) 4521-8133
Whatsapp (11) 96902-3109

Mediterraneo_673_00_AvdaUva.jpg



Rural Chácara - Bom Jardim

R\$ 500.000



cod. 989
com dormitórios 3
banheiros 3
área 5.000m²
vagas 3
Fale Whatsapp conosco (11) 96902-3308-3109 8133 (11) 4521-8133

Ótima chácara localizada no Bom Jardim, na cidade de Jundiaí/SP, são 3 dormitórios piso frio grandes; 1 suíte iracabinda falta acabamento, banheiro social, sala 2 amb's, área de serviço coberta, banheiro de serviço, várias vagas descobertas. Chácara com 5000m² de terreno, 300m² de cobertura, próximo de serviços, comércio geral e transportes.

Itens do Imóvel

- ✓ Área Serviço
- ✓ Banheiro Serviço
- ✓ Sala Estar

ou pelo formulário

Nome Solteirismo
ex. João Garcia
Email

Mediterraneo_989_00.jpg

LAUDO PERICIAL
ANEXO II

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a cursive representation of a name.

614
Ca

Relatório Fotográfico de Vistoria

Área de Terras F - matrícula 16.809

Acesso partindo da Rodovia Akzo Nobel, s/n - Bom Jardim - Jundiaí/SP

13/12/2017

Fotos 01 a 07





01 - DSCF7244.JPG
Viaduto da Estrada do Bom Jardim /Rod. Akzo Nobel
sobre Rod. Bandeirantes.



GLS
ca

02 - DSCF0aces.JPG
Local de acesso à área, localizado na Estrada do
Bom Jardim /Rod. Akzo Nobel, próximo ao viaduto.



03 - DSCF7184.JPG
Caminho de servidão no imóvel junto à Estrada do
Bom Jardim /Rod. Akzo Nobel.



04 - DSCF7185.JPG
Servidão.



05 - DSCF7187.JPG
Servidão.



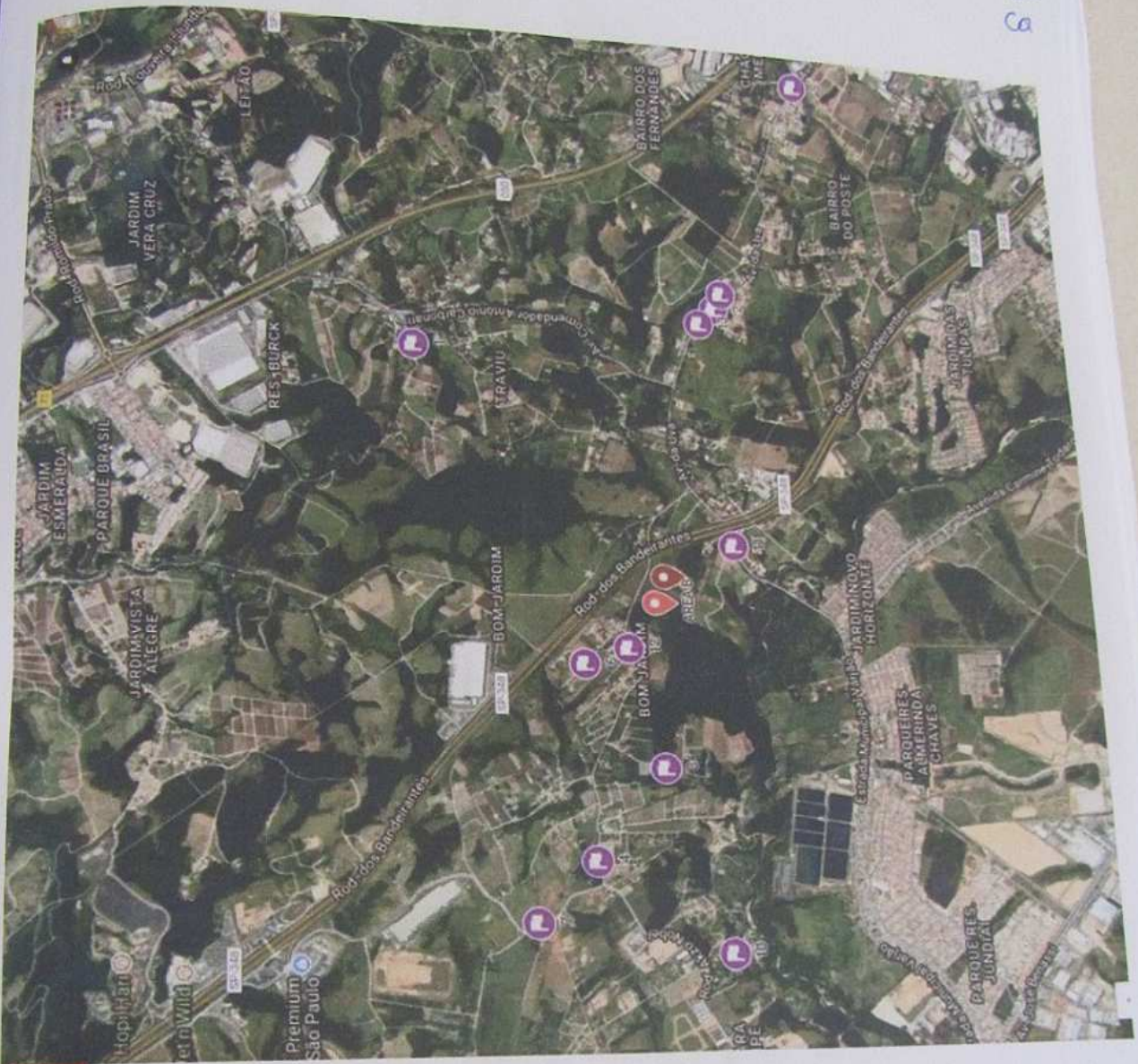
06 - DSCF7206.JPG
Vista da área avalianda.



07 - DSCF7216.JPG
Vista da área avalianda.

Mapa dos Elementos da Pesquisa de Mercado

CL6
ca



1997-0018574-28_Boav ... Q

15 visualizações

COMPARTILHAR EDITAR

Avaliando Imovel I

AREA B

Avaliando Imovel II

AREA F

Amostra

Todos os itens

- Abrylar_TED6213
- Bona fide_TED6953
- BP_BAP31938235
- Cafeza_L1127
- Caxambu_CAX1557703
- DDPrime_S10004
- Imoplan_6192
- Mediterraneo_673
- Mediterraneo_989
- Mediterraneo_1913
- Nova Jundia_L557
- PedroGarcia_1328

ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

00958742-26-1961-98302878_Video_pesquisa_Pesq_Mercado_Vozalândia

Elemento	Identificação	Exploração	Estágio	Natureza Classe	Situação e Viabilidade de Circulação	Capacidade de Uso e Situação	Valor Total
	Área Terras F destacada da Gleba 6 do Sítio Poste - Matr. 16.809						
1	Abrylar_TE06213	Não explorado	Nua	IV	Destfavorável	Destfavorável	R\$ 1.275.000,00
2	Bonafide_TE06953	Não explorado	Bruta	IV	Ótima	Boa	R\$ 1.800.000,00
3	BP_BAR31938235	Agricultura	Cultivada	IV	Muito Boa	Muito Boa	R\$ 1.995.000,00
4	Cafezal_1127	Não explorado	Nua	IV	Ótima	Boa	R\$ 500.000,00
5	Caxambu_CAX1557703	Não explorado	Nua	IV	Ótima	Boa	R\$ 1.250.000,00
6	DDPrime_S10004	Não explorado	Nua	IV	Muito Boa	Muito Boa	R\$ 1.100.000,00
7	Imoplan_6192	Não explorado	Nua	IV	Muito Boa	Muito Boa	R\$ 1.500.000,00
8	Itupevasp_140	Não explorado	Nua	IV	Boa	Muito Boa	R\$ 1.600.000,00
9	Mediterraneo_673	Não explorado	Nua	IV	Muito Boa	Destfavorável	R\$ 2.795.000,00
10	Mediterraneo_989	Não explorado	Bruta	IV	Boa	Destfavorável	R\$ 500.000,00
11	Mediterraneo_1913	Não explorado	Nua	IV	Ótima	Ótima	R\$ 1.200.000,00
12	Nova Jundiá_557	Não explorado	Cultivada	IV	Ótima	Muito Boa	R\$ 4.060.000,00
13	PedroGarcia_1328	Agricultura	Nua	IV	Muito Boa	Muito Boa	R\$ 8.000.000,00

ZPADTRC = Zona de Produção Agrícola
 ZDP1 = Zona de Desenvolvimento Periúrbano
 ZIDRU = Zona Industrial e de Desenvolvimento

618
6


ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	Identificação	Fator Oferta Fo	Valor Com Fo	Padrão	Intervalo	Estado	Idade fe
	Área Terras F destacada da Gleba 6 do Sítio Poste – Matr. 16.809						
1	Abyllar_TE06213	0,9	R\$ 1.147.500,00				
2	Bonafide_TE06953	0,9	R\$ 1.620.000,00				
3	BP_BAR31938235	0,9	R\$ 1.795.500,00	1.2.3- Padrão Econômico	Mínimo	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	40
4	Catezal_1127	0,9	R\$ 450.000,00	1.2.4- Padrão Simples	Médio	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	40
5	Caxambu_CAX1557703	0,9	R\$ 1.125.000,00	1.2.3- Padrão Econômico	Médio	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	40
6	DDPrime_SI0004	0,9	R\$ 990.000,00	1.2.3- Padrão Econômico	Mínimo	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	40
7	Imoplan_6192	0,9	R\$ 1.350.000,00				
8	Itupevasp_140	0,9	R\$ 1.440.000,00				
9	Mediterraneo_673	0,9	R\$ 2.515.500,00				
10	Mediterraneo_989	0,9	R\$ 450.000,00	1.2.4- Padrão Simples	Médio	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	40
11	Mediterraneo_1913	0,9	R\$ 1.080.000,00				
12	Nova Jundial_557	0,9	R\$ 3.654.000,00				
13	PedroGarcia_1328	0,9	R\$ 7.200.000,00				

ZPADTRC = Zona de Produção Agrícola
 ZDP1 = Zona de Desenvolvimento Periférico
 ZIDRU = Zona Industrial e de Desenvolvimento

619
ca

00138574-28-1387 9260289_1689_7013874_1387
 P. 13874

VALOR DA BENFEITORIA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

0038514-28-3/971-40503076_Vila_Imobiliária_Prop_VS

Elem.	Identificação	Valor Com Fo	Área Construída (m2)	Grupo	Padrão	Intervalo	Estado	Idade le	Valor R\$N	Valor Unitário Construção Nova
1	Abnylar_TE06213	R\$ 1.147.500,00	0,00						0,000	
2	Bonafide_TE06953	R\$ 1.620.000,00	0,00						0,000	
3	BP_BAR31938235	R\$ 1.795.500,00	300,00	1.2- Casa	1.2.3- Padrão Econômico	Mínimo	F- Necessitando de reparos de simples a importantes	40	0,919	R\$ 1.251,27
4	Cafezal_1127	R\$ 450.000,00	320,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	F- Necessitando de reparos de simples a importantes	40	1,497	R\$ 2.039,26
5	Caxambu_CAX1557703	R\$ 1.125.000,00	35,00	1.2- Casa	1.2.3- Padrão Econômico	Médio	F- Necessitando de reparos de simples a importantes	40	1,070	R\$ 1.456,87
6	DDPrime_S10004	R\$ 990.000,00	100,00	1.2- Casa	1.2.3- Padrão Econômico	Mínimo	F- Necessitando de reparos de simples a importantes	40	0,919	R\$ 1.251,27
7	Imoplan_6192	R\$ 1.350.000,00	0,00						0,000	
8	Itupevasp_140	R\$ 1.440.000,00	0,00						0,000	
9	Mediterraneo_673	R\$ 2.515.500,00	0,00						0,000	
10	Mediterraneo_989	R\$ 450.000,00	300,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	F- Necessitando de reparos de simples a importantes	40	1,497	R\$ 2.039,26
11	Mediterraneo_1913	R\$ 1.080.000,00	0,00						0,000	
12	Nova Jundiai_557	R\$ 3.654.000,00	0,00						0,000	
13	PedroGarcia_1328	R\$ 7.200.000,00	0,00						0,000	

620
ca

VALOR DA BENFEITORIA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elem.	Valor Benfeitoria Nova	Ir	R	Iellr	D	Ka	K	FOC	Valor Unitário aplicado FOC	Valor Benfeitoria aplicado FOC
1										R\$ 0,00
2										R\$ 0,00
3	R\$ 375.382,09	70	20%	58%	33,20%	0,542	0,362	0,48960	R\$ 612,62	R\$ 183.787,07
4	R\$ 652.241,70	70	20%	58%	33,20%	0,542	0,362	0,48960	R\$ 997,93	R\$ 319.337,54
5	R\$ 50.990,42	70	20%	58%	33,20%	0,542	0,362	0,48960	R\$ 713,28	R\$ 24.964,91
6	R\$ 125.127,36	70	20%	58%	33,20%	0,542	0,362	0,48960	R\$ 612,62	R\$ 61.262,36
7										R\$ 0,00
8										R\$ 0,00
9										R\$ 0,00
10	R\$ 611.476,60	70	20%	58%	33,20%	0,542	0,362	0,48960	R\$ 997,93	R\$ 299.378,94
11										R\$ 0,00
12										R\$ 0,00
13										R\$ 0,00

Legenda

FOC = Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação
 R = Coeficiente Residual, conforme Tabela de Coeficientes - valor R8N
 K = Coeficiente de Ross/Heideck, conforme Depreciação e Fator Iellr

$FOC = R + K * (1 - R)$
 Ie = Idade da Edificação
 Ir = Vida Referencial

621
Ca

SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

00326714-25-15611-20200599_Valor_Imovel_VT_Saneamento

Elemento	Valor Imóvel com Fo (Vi x Fo)	Valor Benefiteira aplicado FOC (VB)	Valor Terreno Observado (VT) - Fam Inferido	Área Terreno (m2)	S	Valor Unit. Terreno (R\$/m2)		Índice Local	Fator Local FI	Valor Unit. Terreno Com FI (R\$/m2)		Desvio	Valor Unit. Terreno Com FI (R\$/m2)	Desvio	Valor Unit. Terreno Com FI (R\$/m2)	Desvio
						Inicial	Saneado			Inicial	Saneado					
1	R\$ 1.147.500,00	R\$ 0,00	R\$ 1.147.500,00	5.000,00	0	360,85	97,90%	0,00	1,000	360,85	97,90%		360,85	97,90%		
2	R\$ 1.620.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.620.000,00	5.000,00	0	324,00	77,69%	0,00	1,000	324,00	77,69%		324,00	77,69%		
3	R\$ 1.795.500,00	R\$ 183.787,07	R\$ 1.611.712,93	250.000,00	0	6,45	-96,46%	0,00	1,000	6,45	-96,46%		6,45	-96,46%		
4	R\$ 450.000,00	R\$ 319.337,54	R\$ 130.662,46	1.998,00	0	65,40	-64,13%	0,00	1,000	65,40	-64,13%		65,40	-64,13%		
5	R\$ 1.125.000,00	R\$ 24.984,91	R\$ 1.100.035,09	5.000,00	0	220,01	20,66%	0,00	1,000	220,01	20,66%		220,01	20,66%		
6	R\$ 990.000,00	R\$ 61.262,36	R\$ 928.737,64	24.200,00	0	38,38	-78,95%	0,00	1,000	38,38	-78,95%		38,38	-78,95%		
7	R\$ 1.350.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.350.000,00	5.051,00	0	267,27	46,58%	0,00	1,000	267,27	46,58%		267,27	46,58%		
8	R\$ 1.440.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.440.000,00	10.000,00	1	144,00	-21,03%	0,00	1,000	144,00	-21,03%		144,00	-21,03%		144,00
9	R\$ 2.515.500,00	R\$ 0,00	R\$ 2.515.500,00	21.500,00	1	117,00	-35,83%	0,00	1,000	117,00	-35,83%		117,00	-35,83%		117,00
10	R\$ 450.000,00	R\$ 299.378,94	R\$ 150.621,06	5.000,00	0	30,12	-83,48%	0,00	1,000	30,12	-83,48%		30,12	-83,48%		
11	R\$ 1.080.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.080.000,00	2.000,00	0	540,00	196,15%	0,00	1,000	540,00	196,15%		540,00	196,15%		
12	R\$ 3.654.000,00	R\$ 0,00	R\$ 3.654.000,00	29.000,00	1	126,00	-30,90%	0,00	1,000	126,00	-30,90%		126,00	-30,90%		126,00
13	R\$ 7.200.000,00	R\$ 0,00	R\$ 7.200.000,00	55.000,00	1	130,91	-28,20%	0,00	1,000	130,91	-28,20%		130,91	-28,20%		130,91
Média		Inferência Fam	CV VUnit		4	182,34				182,34			182,34			129,48
Desvio Padrão		1,00	85,13%			155,07				155,07			155,07			11,27
Coefficiente Variação CV		1,05	86,73%			85,045%				85,045%			85,045%			8,703%
Limite -30%		1,10	88,26%			127,64				127,64			127,64			90,63
Limite +30%						237,04				237,04			237,04			168,32
Limite fator >0,5																
Limite fator <2,0																

S = Elemento remanescente após saneamento = 1; Não remanescente = 0

622
Ca