



**Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaguariúna / São Paulo.**

**Processo nº 1000899-39.2018.8.26.0296**

**Gabriel de Castro Dottori**, Perito nas causas de Engenharia Civil, Arquiteto/Urbanista devidamente inscrito no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - **CAU-A131602-8**, Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações Imobiliárias, formado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – **IBAPE/SP**, Mestrando em Arquitetura e Tecnologia de Materiais pela Universidade de São Paulo (USP) – **nº USP: 10389729** - Nomeado por Carta Precatória para atuar nos autos do **Processo de nº 1000899-39.2018.8.26.0296** que tramita perante a **1ª Vara Cível da Comarca de Jaguariúna/SP**, interposta por **Nilton Toloí Junior** em face de **Rpm Trading Comércio, Importação e Exportação Ltda**, tendo concluído vistorias, pesquisas e demais estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento desta **honrosa tarefa**, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Nestes termos,  
P. Deferimento.  
Jaguariúna, 25 de Janeiro de 2.019.

**Gabriel de Castro Dottori**  
**CAU A131602-8**



## 1. SUMÁRIO

2.	<b>Resumo/Conclusão das Avaliações .....</b>	<b>03</b>
3.	<b>Imóveis a Serem Periciados .....</b>	<b>06</b>
4.	<b>Considerações Iniciais .....</b>	<b>08</b>
5.	<b>Localização Condomínio Residencial Panorama .....</b>	<b>15</b>
	5.1 SQL Setor/Quadra/Lote (Condomínio Panorama) .....	16
	5.2 Viabilidade de Acesso .....	17
	5.3 Infraestrutura Local .....	18
	5.4 Inserção Urbana .....	19
	5.5 Vistoria .....	20
	5.6 Metodologia de Avaliação .....	43
	5.7 Fatores Ponderativos do Terreno .....	46
	5.8 Fatores Ponderativos da Construção .....	48
	5.9 Cálculos Avaliatórios .....	51
	5.10 Grau de Precisão (Condomínio Panorama) .....	54
	5.11 Grau de Fundamentação (Condomínio Panorama) .....	55
	5.12 Síntese (Condomínio Panorama) .....	56
6.	<b>Localização Condomínio Haras Patente .....</b>	<b>58</b>
	6.1 Quadra & Lote (Haras Patente) .....	59
	6.2 Viabilidade de Acesso .....	60
	6.3 Infraestrutura Local .....	61
	6.4 Inserção Urbana .....	62
	6.5 Vistoria .....	63
	6.6 Metodologia de Avaliação .....	91
	6.7 Fatores Ponderativos do Terreno .....	94
	6.8 Cálculos Avaliatórios (Haras Patente) .....	100
	6.9 Síntese da Avaliação (Haras Patente) .....	102
	6.10 Grau de Precisão (Haras Patente) .....	103
	6.11 Grau de Fundamentação (Haras Patente) .....	104
7.	<b>Resumo/Conclusão das Avaliações .....</b>	<b>105</b>
8.	<b>Encerramento .....</b>	<b>108</b>



## 2. RESUMO/CONCLUSÃO DAS AVALIAÇÕES

Após análises e demais estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento desta perícia, tem-se os valores de **mercado** de **todos os imóveis**, objetos de avaliação desta lide, avaliados em:

### CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PANORAMA

#### VALOR TOTAL DA UNIDADE

#### AUTÔNOMA SITUADA NO 1º

#### ANDAR (FINAL 1 ou 2)

(MATRÍCULA 11.395/11.396

C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)



Valor Unitário Hom. .... R\$ 5.056,31/m<sup>2</sup>  
Área Útil Apto. .... 93,6880m<sup>2</sup>  
Total ..... R\$ 473.715,65

**Vi<sub>1/2</sub> = R\$ 473.715,65**

**(Quatrocentos e setenta e três mil, setecentos e quinze reais e sessenta e cinco centavos).**

(Valores Válidos para: Janeiro/2019).

#### VALOR TOTAL DA UNIDADE

#### AUTÔNOMA SITUADA NO 1º

#### ANDAR (FINAL 3 ou 4)

(MATRÍCULA 11.395/11.396

C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)



Valor Unitário Hom. .... R\$ 5.056,31/m<sup>2</sup>  
Área Útil Apto. .... 100,1103m<sup>2</sup>  
Total ..... R\$ 506.188,80

**Vi<sub>3/4</sub> = R\$ 506.188,80**

**(Quinhentos e seis mil, cento e oitenta e oito reais e oitenta centavos).**

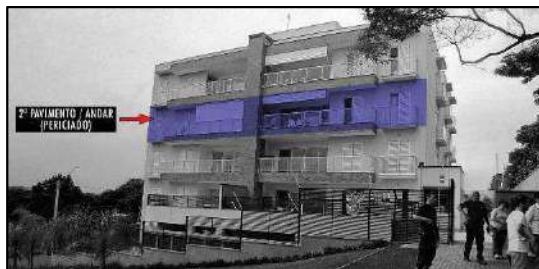
(Valores Válidos para: Janeiro/2019).



**VALOR TOTAL DA UNIDADE  
AUTÔNOMA SITUADA NO 2º**

**ANDAR (FINAL 1)**

(MATRÍCULA 11.395/11.396  
C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)



Valor Unitário Hom. .... R\$ 5.056,31/m²  
Área Útil Apto. .... 93,6880m²  
Total ..... R\$ 473.715,65

**Vi<sub>1/2</sub> = R\$ 473.715,65**

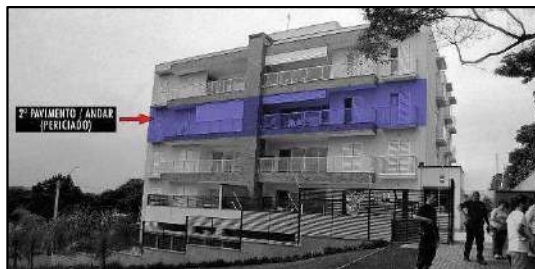
**(Quatrocentos e setenta e três mil,  
setecentos e quinze reais e  
sessenta e cinco centavos).**

(Valores Válidos para: Janeiro/2019).

**VALOR TOTAL DA UNIDADE  
AUTÔNOMA SITUADA NO 2º**

**ANDAR (FINAL 2)**

(MATRÍCULA 11.395/11.396  
C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)



Valor Unitário Hom. .... R\$ 5.056,31/m²  
Área Útil Apto. .... 93,6880m²  
Total ..... R\$ 473.715,65

**Vi<sub>1/2</sub> = R\$ 473.715,65**

**(Quatrocentos e setenta e três mil,  
setecentos e quinze reais e  
sessenta e cinco centavos).**

(Valores Válidos para: Janeiro/2019).

OBS: As unidades autônomas situadas no tanto no 1º quanto no 2º pavimento, **somente de finais 5, 6, 7 e 8, não existem.** Por isso, não foi apurado o seu valor de mercado mesmo sendo determinado no Termo de Penhora as fls. 35 dos autos, conforme imagem abaixo:

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PANORAMA** construído no imóvel matriculado sob o nº **2.980** no CRI de Jaguariúna/SP, sendo **04** dessas, nos termos do Contrato de Cessão **localizadas no 2º andar (unidades com os finais '1', '2', '7,' e '8')** e **01** unidade no 1º andar **(em relação a essa unidade não houve descrição de suas dimensões no referido contrato, razão pela qual não é possível identificá-la; tal andar é composto das unidades 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18).** (R.04) – As unidades '1', '2', '7,' e '8', possuem as seguintes descrições: 'sala de



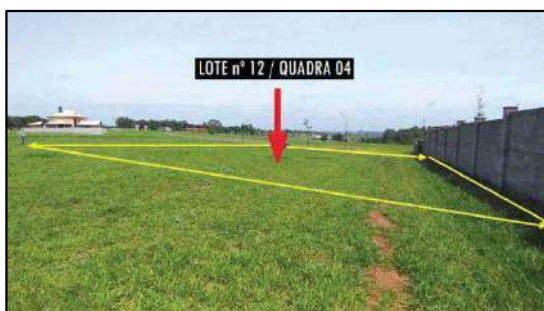


## CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HARAS PATENTE

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL

#### LOTE 12 / QUADRA 04

(MATRÍCULA 12.835  
C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)



Benfeitorias ..... R\$ 0,00  
Terreno ..... R\$ 628.382,84  
Total ..... R\$ 628.382,84

**$V_{L2/Q4} = R\$ 628.382,84$**

**(Seiscentos e vinte e oito mil, trezentos e oitenta e dois reais e oitenta e quatro centavos).**

(Valores Válidos para: Janeiro/2019).

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL

#### LOTE 12 / QUADRA 02

(MATRÍCULA 12.834  
C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)



Benfeitorias ..... R\$ 0,00  
Terreno ..... R\$ 627.402,75  
Total ..... R\$ 627.402,75

**$V_{L2/Q2} = R\$ 627.402,75$**

**(Seiscentos e vinte e sete mil, quatrocentos e dois reais e setenta e cinco centavos).**

(Valores Válidos para: Janeiro/2019).



### 3. IMÓVEIS A SEREM PERICIADOS

O presente laudo refere-se a uma **Carta Precatória** extraída da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, que tramita perante a **10ª Vara Cível do Foro Central / SP**, Autos Nº **1047094-64.2013.8.26.0100**, interposta por **Nilton Toloi Junior**, em face de **RPM Trading Comércio Importação e Exportação LTDA** e tem por objetivo avaliar os seguintes bens imóveis:

**IMÓVEL 01:** Um imóvel **urbano**, constituído pelo lote nº12 (doze) da quadra **02 (dois)** do loteamento **Residencial Haras Patente**, com área de **1.145,86m<sup>2</sup>** (hum mil, cento e quarenta e cinco metros e oitenta e seis decímetros quadrados), sob **Matrícula de nº 12.834** situado no município e Comarca de Jaguariúna/SP.

**IMÓVEL 02:** Um imóvel **urbano**, constituído pelo lote nº12 (doze) da quadra **04 (quatro)** do loteamento **Residencial Haras Patente**, com área de **1.147,65m<sup>2</sup>** (hum mil, cento e quarenta e sete metros e sessenta e cinco decímetros quadrados), sob **Matrícula de nº 12.834** situado no município e Comarca de Jaguariúna/SP.

**IMÓVEL 03:** Unidade Autônoma, localizada no **Condomínio Residencial Panorama, 2º andar**, com **final '1'**, com área de **93,68m<sup>2</sup>** (noventa e três e sessenta e oito decímetros quadrados), tendo direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, situado no município de Jaguariúna/SP, construído no imóvel matriculado **sob o nº 2.980** no CRI de Jaguariúna/SP.



**IMÓVEL 04:** Unidade Autônoma, localizada no **Condomínio Residencial Panorama, 2º andar, com final '2'**, com área de **93,68m<sup>2</sup>** (noventa e três e sessenta e oito decímetros quadrados), tendo direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, situado no município de Jaguariúna/SP, construído no imóvel matriculado **sob o nº 2.980** no CRI de Jaguariúna/SP.

**IMÓVEL 05:** Unidade Autônoma, localizada no **Condomínio Residencial Panorama, 2º andar, com final '7'**, com área de **93,68m<sup>2</sup>** (noventa e três e sessenta e oito decímetros quadrados), tendo direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, situado no município de Jaguariúna/SP, construído no imóvel matriculado **sob o nº 2.980** no CRI de Jaguariúna/SP.

**IMÓVEL 06:** Unidade Autônoma, localizada no **Condomínio Residencial Panorama, 2º andar, com final '8'**, com área de **93,68m<sup>2</sup>** (noventa e três e sessenta e oito decímetros quadrados), tendo direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, situado no município de Jaguariúna/SP, construído no imóvel matriculado **sob o nº 2.980** no CRI de Jaguariúna/SP.

**IMÓVEL 07:** Unidade Autônoma, localizada no **Condomínio Residencial Panorama, 1º andar. Em relação a essa unidade não houve descrição de suas dimensões no referido contrato, tal andar é composto das unidades 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18**, tendo direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, situado no município de Jaguariúna/SP, construído no imóvel matriculado **sob o nº 2.980** no CRI de Jaguariúna/SP.



## 4. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

### 4.1 IMÓVEIS INEXISTENTES

Conforme termo de penhora de fls. 35 e 38/39 dos autos, os 07 (sete) imóveis a serem periciados estão localizados em Condomínios Residenciais distintos. São eles: **02 (dois imóveis)** localizados no **Condomínio Residencial Haras Patente** e **05 (cinco imóveis)** situados no **Condomínio Residencial Panorama**.

Pois bem.

Conforme constatado durante a perícia, realizada no dia 21 de Dezembro de 2.018, somente, no **Condomínio Residencial Panorama**, foi apurado que não existem os imóveis de nºs 05 e 06, pois inexistem os apartamentos de “final 7” e “final 8”, como determinado o Termo de Penhora as fls. 35 dos autos.

**IMÓVEL INEXISTENTE**

**IMÓVEL 05:** Unidade Autônoma, localizada no **Condomínio Residencial Panorama, 2º andar**, com **final 7**, com área de **93,68m<sup>2</sup>** (noventa e três e sessenta e oito décímetros quadrados), tendo direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, situado no município de Jaguariúna/SP, construído no imóvel matriculado **sob o nº 2.980** no CRI de Jaguariúna/SP.

**IMÓVEL INEXISTENTE**

**IMÓVEL 06:** Unidade Autônoma, localizada no **Condomínio Residencial Panorama, 2º andar**, com **final 8**, com área de **93,68m<sup>2</sup>** (noventa e três e sessenta e oito décímetros quadrados), tendo direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, situado no município de Jaguariúna/SP, construído no imóvel matriculado **sob o nº 2.980** no CRI de Jaguariúna/SP.





Deste modo, o número de imóveis vistoriados foram **05 (cinco)** e não de 07 (sete), como determinado no Termo de Penhora as fls. 35 e 38/39 dos autos, pois **não existem 02 (dois imóveis)** no **Condomínio Residencial Panorama**, a saber, os de finais 7 e 8 do 2º andar.

#### 4.2 DOS PAVIMENTOS

Outrossim, para sanar dúvidas em relação a qual pavimento deveria ser periciado, no **Condomínio Residencial Panorama**, pois no Termo de Penhora é determinado que a vistoria incida sobre os apartamentos do 1º e 2º andar, este perito recorreu a normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT NBR 12.721/2004 – Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras Disposições para Condomínios Edilícios e examinou o Item 3.4 e 3.4.1, Pg. 03, que determina que o pavimento térreo é aquele que permite **acesso direto a via pública**, sendo a nomenclatura “andar” o pavimento que está **acima** ou **abaixo** do pavimento térreo. Conforme o referido trecho destacado da norma abaixo:

3.4.1 pavimento térreo: Pavimento com acesso direto à via pública. Quando forem vários os acessos diretos, corresponderá ao principal pavimento de acesso da edificação

3.5 andar: Pavimento que está acima ou abaixo do pavimento térreo, podendo receber diferentes nomenclaturas, a serem especificadas no respectivo projeto arquitetônico, tais como mezanino, sobreloja, andar-tipo, subloja, subsolo, etc.

Sendo assim, de acordo com o Termo de Penhora de fls. 35 dos autos, determinando a penhora dos imóveis no **1º e 2º andar**, na verdade refere-se aos apartamentos em nível **acima do térreo**, conforme ilustração abaixo, elaborada por este signatário, somente para compreensão das unidades autônomas periciadas:



Imagem 01: Cores destacando os respectivos pavimentos do edifício Condomínio Residencial Panorama.



Imagem 02: Cores em amarelo e azul, destacando os respectivos pavimentos periciados, de acordo Termo de Penhora, de fls. 35.

LTDA, CNPJ nº 07.622.880/0001-87 em relação a 05 unidades autônomas localizadas no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PANORAMA construído no imóvel matriculado sob o nº 2.980 no CRI de Jaguariúna/SP), sendo 04 dessas, nos termos do Contrato de Cessão localizadas no 2º andar (unidades com os finais '1', '2', '7,' e '8') e 01 unidade no 1º andar (em relação a essa unidade não houve descrição de suas dimensões no referido contrato, razão pela qual não é possível identificá-la; tal andar é composto das unidades 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18). (R.04) – As unidades '1', '2', '7,' e '8', possuem as seguintes descrições: 'sala de

RESERVAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL  
itConferenciaDocumento.do, info

Imagem 03: Termo de Penhora as fls. 35 dos autos, indicando os andares e suas respectivas unidades para serem penhoradas.





### 4.3 DA MATRÍCULA

Como visto Excelência, segundo **Termo de Penhora**, as fls. 35 dos autos, além de descrever as unidades autônomas a serem periciadas, no **Condomínio Residencial Panorama**, também apresenta a matrícula sob nº **2.980 (C.R.I – Jaguariúna/SP)**, como sendo seu registro. Vejamos:

IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, de lavro o presente TERMO DE PENHORA DOS DIREITOS DE RPM TRADING COMERCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 07.622.880/0001-87 em relação a 05 unidades autônomas localizadas no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PANORAMA construído no imóvel matriculado sob o nº 2.980 no CRI de Jaguariúna/SP, sendo 04 dessas, nos termos do Contrato de Cessão localizadas no 2º andar (unidades com os finais '1', '2', '7,' e '8') e 01 unidade no 1º andar

Pois bem.

Ao pesquisar perante Órgão Público de Jaguariúna/SP a localização física do terreno do **Condomínio Residencial Panorama**, devidamente registrado sob **matrícula de nº 2.980**, foi constatado que a construção do “Edifício Condomínio Residencial Panorama”, não incide sobre o Lote da respectiva matrícula (nº 2.980 – C.R.I Jaguariúna/SP).

Para melhor compreensão e entendimento do caso, vejamos a imagem abaixo, destacado na cor amarelo, o lote físico da matrícula de nº 2.980 (C.R.I – Jaguariúna/SP), da Planta Cadastral da Municipalidade, expedida, eletronicamente, pela Prefeitura de Jaguariúna/SP, em 22 de Janeiro de 2.019:





Sendo assim, este profissional se diligenciou até o referido lote, destacado na cor amarelo acima, isto é: **Rua Andrioti, sob nº 377**, Bairro Chácara Panorama, CEP: 13820-000, município de Jaguariúna/SP, no dia 23 (vinte e três) de Novembro de 2.018, e fotografou-o. Vejamos:



Lote da matrícula de nº 2.980 (C.R.I – Jaguariúna/SP), sem construção residencial/predial.

Vejamos agora o endereço periciado, sob a mesma **Rua, Andrioti, nº 232 B (duzentos e trinta e dois)**, Bairro Chácara Panorama, CEP: 13820-000, município de Jaguariúna/SP, **Matrícula: sob nº 11.395 (C.R.I – Jaguariúna/SP)**.

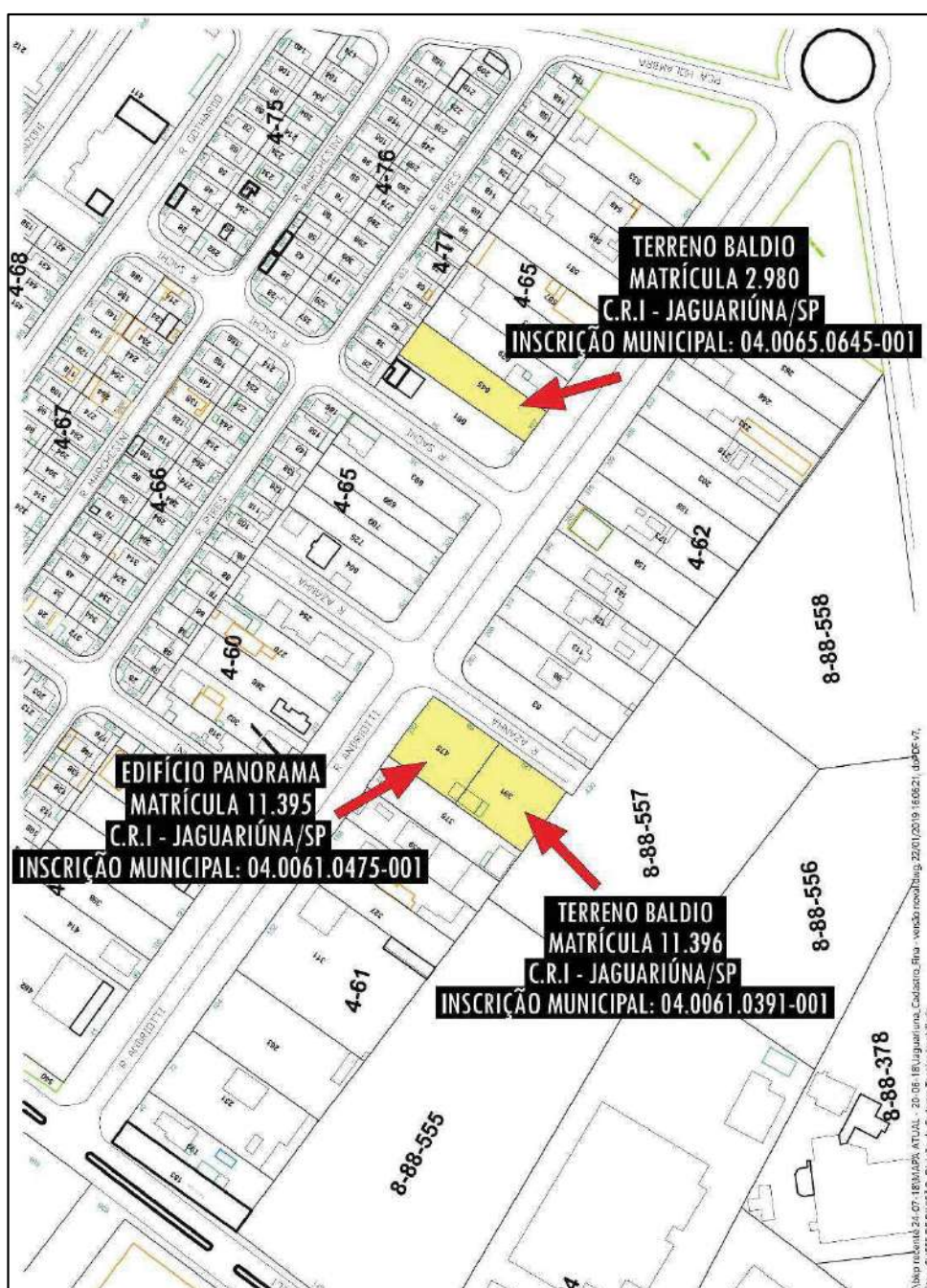


Edifício Residencial Panorama.





Deste modo, as imagens abaixo, podem ser um breve resumo da situação, onde **existe** averbação na matrícula nº 2.980 do empreendimento Edifício Panorama, mas, em seu lote físico, isto é, real, encontra-se um **terreno baldio**. Diferentemente, da matrícula sob nº 11.395 (C.R.I – Jaguariúna/SP), onde **não existe** averbação do empreendimento Edifício Panorama, porém, neste local, **acha-se** o Edifício Residencial Panorama. Tal afirmação, pode ser ainda confirmada com o nº da Inscrição Municipal das respectivas matrículas no **Espelho do IPTU**, ora em **ANEXO IV** deste Laudo.







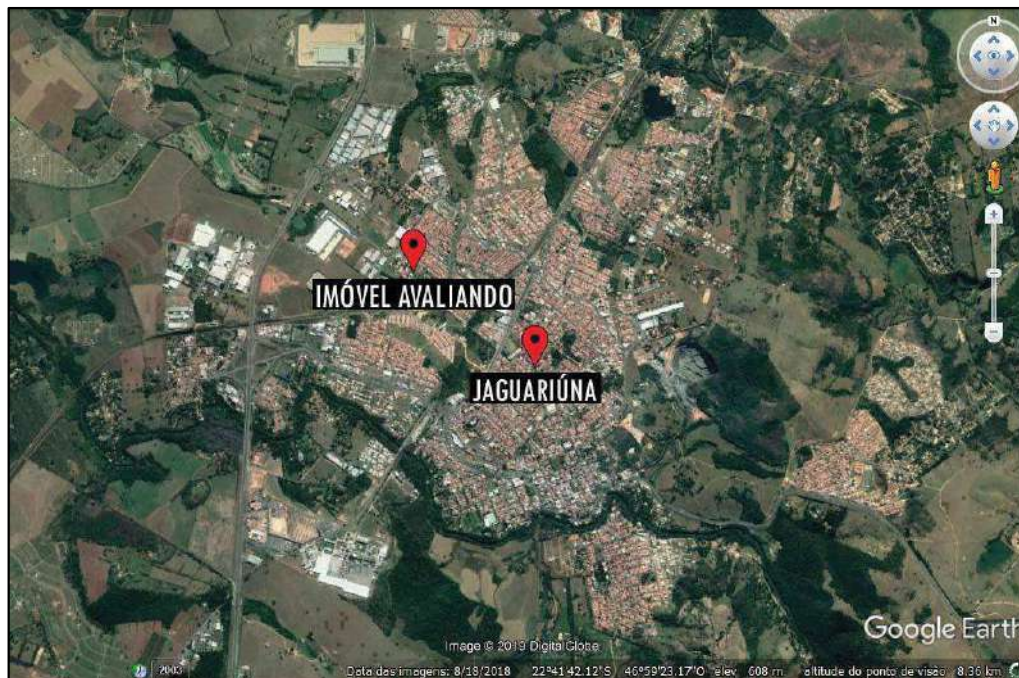
Situação Resumo: **Existe** averbação na matrícula nº 2.980 do empreendimento Edifício Panorama, mas, em seu lote físico, isto é, real, encontra-se um **terreno baldio**. Diferentemente, da matrícula sob nº 11.395 (C.R.I Jaguariúna/SP), onde **não existe** averbação do empreendimento Edifício Panorama, porém, neste local, **acha-se** o Edifício Residencial Panorama.





## 5. LOCALIZAÇÃO CONDOMÍNIO PANORAMA

Através das imagens de satélites, retiradas do *Google Maps*, é possível ver a inserção do **Condomínio Residencial Panorama** em relação a cidade de Jaguariúna/SP e as suas respectivas delimitações.



Relação entre a localização do **Condomínio Residencial Panorama** e a cidade de Jaguariúna/SP.



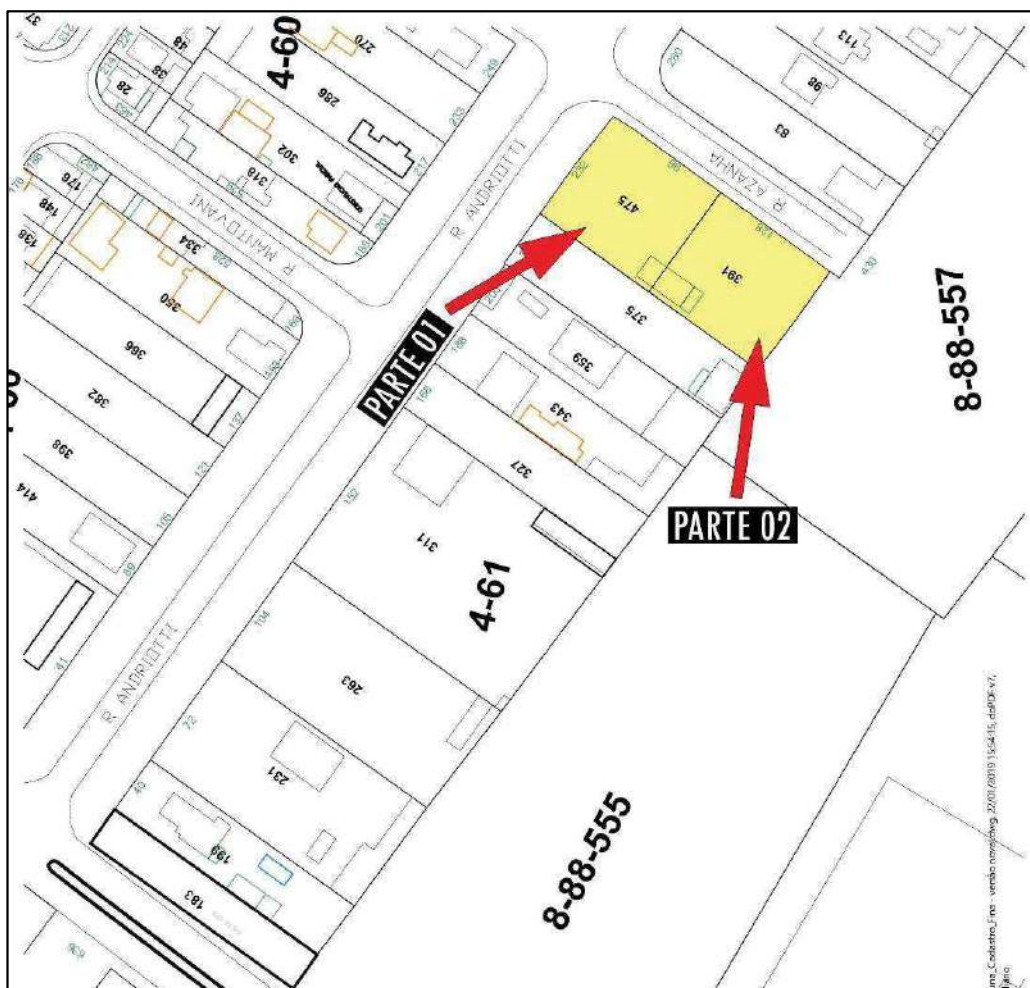
Destaque em amarelo para o **Condomínio Residencial Panorama** e suas respectivas delimitações.





## 5.1 SQL - SETOR / QUADRA / LOTE (COND. PANORAMA)

Segundo dados da Planta Cadastral Setor/Quadra/Lote, expedida, eletronicamente, pela Prefeitura de Jaguariúna/SP, em 22 de Janeiro de 2019, conforme imagem abaixo, mostra o **Condomínio Residencial Panorama**, destacado na cor amarelo, onde se encontram as unidades autônomas periciadas, objetos de avaliação desta lide, no Setor “Loteamento Jardim Chácaras Panorama” da Quadra “C”, Lotes n°s “13 e 14” e “Parte 01 e 02” Vejamos:



### Condomínio Residencial Panorama:

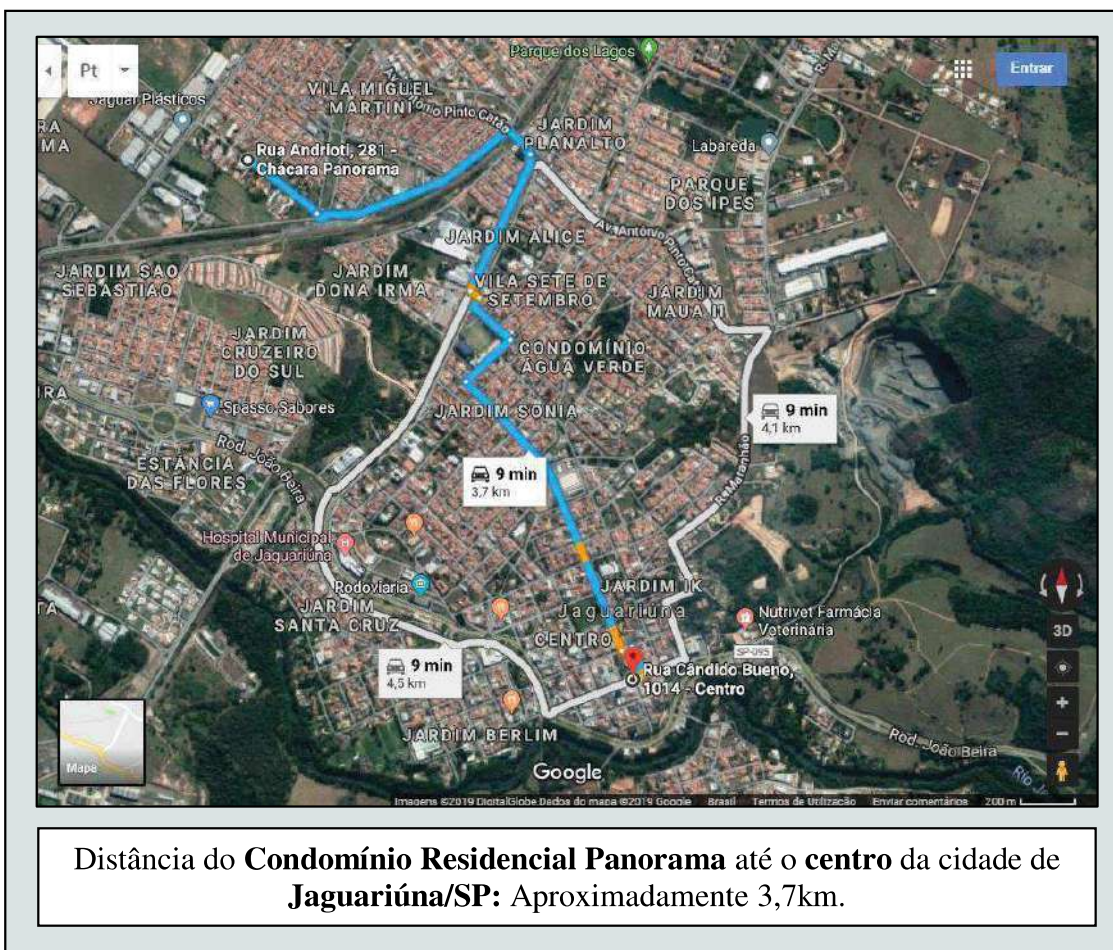
- 01)           Setor: “Loteamento Jardim Chácaras Panorama”  
              Quadra: “C”  
              Lotes n°s: “13 e 14”  
              Parte: “01 e 02”





## 5.2 VIABILIDADE DE ACESSO

O acesso ao **Condomínio Residencial Panorama**, onde se encontram as unidades autônomas periciadas, em relação ao **centro da cidade de Jaguariúna/SP**, tem início pela Rua Andrioti, que permite acesso à Avenida Vigatto, até chegar na Avenida Antônio Pinto Catão, que por sua vez, na primeira saída da rotatória à direita, faz conexão com à Avenida Luciano Vlademir Poltronieri e após percorrer aproximadamente 500m (quinhentos metros), é possível acessar à Rua Don Pedro I, onde esta, liga perpendicularmente, até à Rua Epitácio Pessoa, que conecta com a Rua Coronel Amâncio Bueno, sendo uma das vias centrais mais importantes da cidade. Todo o percurso possui cerca de 3,7km (três quilômetros e setecentos metros).





## 5.3 INFRAESTRUTURA LOCAL

O **Condomínio Residencial Panorama**, onde se situam as unidades autônomas periciadas, (matrículas sob nºs 11.395 e 11.396, C.R.I – Jaguariúna/SP), possui os seguintes melhoramentos públicos:

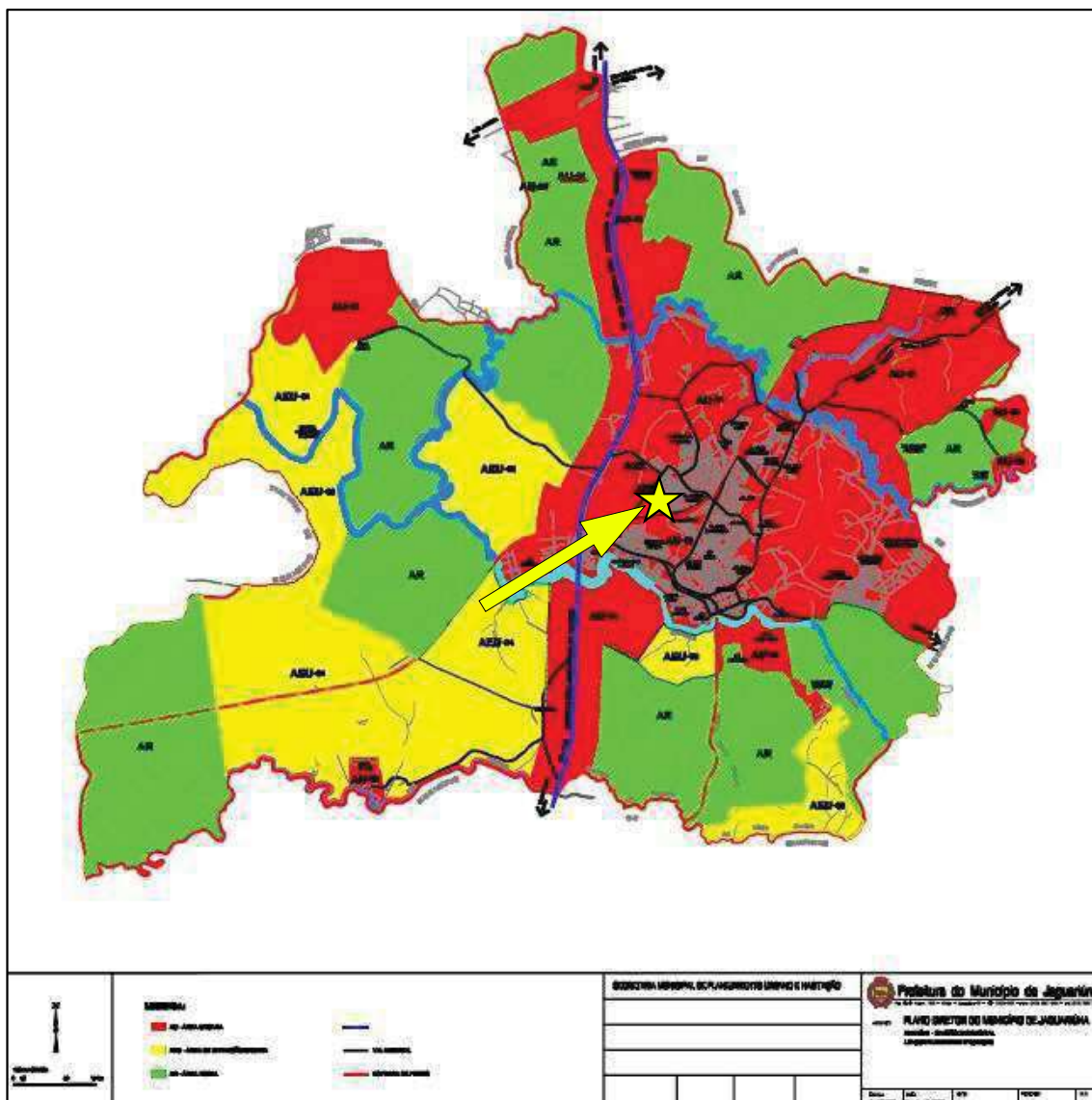
- I) Rede de Água
- II) Rede de Esgoto
- III) Pavimentação Asfáltica
- IV) Energia Elétrica
- V) Calçamento
- VI) Arborização
- VII) Rede Telefônica
- VIII) Coleta de Lixo
- IX) Sinalização Urbana





## 5.4 INSERÇÃO URBANA

Por meio do mapa de Divisão Territorial da cidade de Jaguariúna/SP, regido pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 (*Estatuto das Cidades*) e instituído pela Lei Complementar N.º 204, de 2.012, do Município de Jaguariúna/SP, é possível ver na imagem abaixo, através da seta na cor amarelo, que as unidades autônomas periciadas, situadas no **Condomínio Residencial Panorama**, estão inseridas no setor urbanístico AU-01 (Área Urbana - 01).



Mapa de Divisão Territorial do Município de Jaguariúna/SP – regido pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 (*Estatuto das Cidades*) e instituído pela Lei Complementar N.º 204, de 2.012, do Município de Jaguariúna/SP.



## 5.5 VISTORIA

### Data:

Primeiramente a vistoria estava agendada para o dia 23 de Novembro de 2.018, porém, neste dia, este perito foi impossibilitado de adentrar no Condomínio Residencial Panorama, pela funcionária **Sra. Maria Regina Moreira de Lima, RG: 27.082.367-0, CPF: 168.603.058-43**. Ante tal resistência, foi feita nova diligência, com reforço policial, no dia 21 de Dezembro 2.018, às 9:30 horas, realizada com sucesso.

### Local:

Edifício Condomínio Residencial Panorama situado na Rua Andrioti, (perpendicular à Rua Azanha), sob nº 232 B (duzentos e trinta e dois), Bairro Chácara Panorama, CEP: 13820-000, município de Jaguariúna, Estado de São Paulo.

### Participantes Presentes na Prova Pericial:

#### Da Parte Requerente:

- Sr. Nilton Toloi Júnior – RG: 17.450.795-1

#### Funcionária do Condomínio Residencial Panorama:

- Sra. Maria Regina Moreira de Lima – RG: 27.082.367-0 / CPF: 168.603.058-43

#### Reforço Policial:

- Equipe da Guarda: Mattos e Laurentino
- Viatura 2083 – Laurentino e Mattos
- Sr. Luíz Antônio Costa Laurentino – RG: 9.319.413-4
- Sr. Edwin Patrick Rodrigues Prates – RG: 36.249.970-6





### **Imprevistos ou Impedimentos para a Realização da Diligência Pericial no Condomínio Residencial Panorama:**

No início da perícia, aproximadamente as 9:45 (nove horas e quarenta e cinco minutos), houve resistência por parte da funcionária, **Sra. Maria Regina Moreira de Lima, RG: 27.082.367-0 e CPF: 168.603.058-43**, para que este subscritor não adentrasse ao Condomínio Residencial Panorama. Porém, mediante a **prolongado** diálogo passivo, com presença e apoio policial que fora autorizado, mediante determinação deste MM. Juízo, por meio de Ofício, fls. 90/91 dos autos, a referida funcionária decidiu abrir a porta do Condomínio para proceder a avaliação dos imóveis.

### **Agendamento Pericial:**

Esta diligência foi avisada para as partes com **antecedência**, (NCPC, Art. 466, § 2º), **o dia, local e horário**, conforme comunicado de vistoria, juntado as fls. 87/89 dos autos.



Imagem 01: Rua Andriotti (lado direito), em que se situa o Condomínio Residencial Panorama e as suas respectivas unidades autônomas periciadas.





Imagem 02: Idem anterior, com vista para o lado esquerdo.



Imagem 03: Rua Azanha (perpendicular à Rua Andriotti), onde é possível acessar a garagem do Edifício Panorama.





Imagem 04: Vista para a fachada do Condomínio Residencial Panorama.



Imagem 05: Vista para o fundo do Condomínio Residencial Panorama.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI, arquivado em 25/01/2019 às 10:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040994-04.2018.8.26.0200 e código 74E00D3.





Imagem 06: Vista da portaria de acesso aos pedestres.



Imagem 07: Trajeto que permite acesso até as unidades autônomas periciadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e autenticado pelo sistema de identificação de documentos assinados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 25/01/2019 às 10:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040994-04.2018.8.26.0200 e código 7400000.





Imagem 08: Trajeto que permite acesso até as unidades autônomas periciadas.

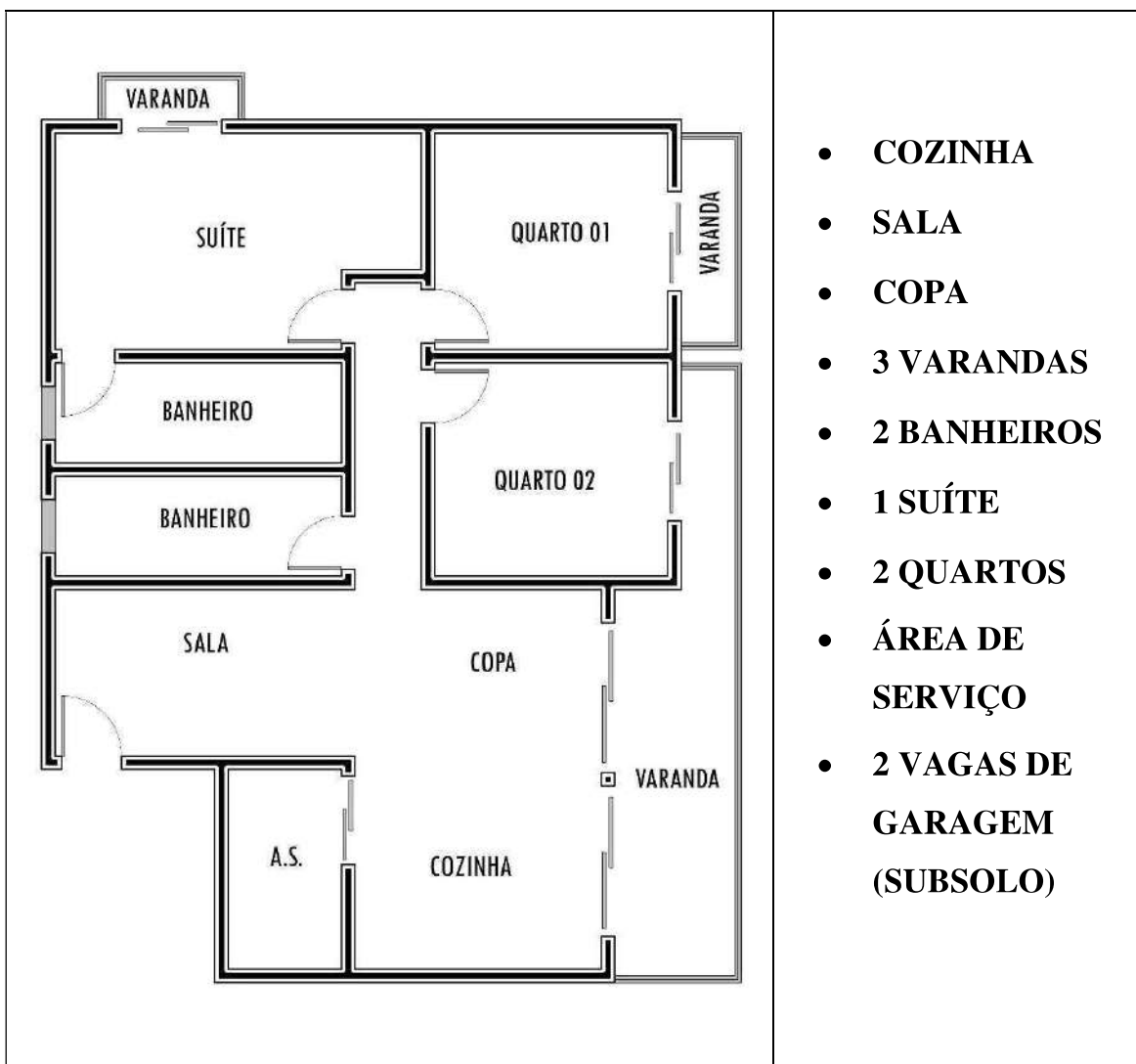


Imagem 09: 1º Andar - Apto. 22 (final 2).



A partir da prova pericial realizada na unidade autônoma do **1º Andar, Apto. 22 (final 2)**, este Perito elaborou uma planta **ilustrativa** para melhor entendimento e posicionamento dos cômodos, assim como das imagens feitas internas e externas, demonstradas a seguir, por meio da seta em vermelho que indica o posicionamento da foto:

**Planta Ilustrativa - Croqui s/ Escala (1º Andar – Apto. 22).**



Portanto, as imagens a seguir, fazem referência a unidade autônoma situada no **1º andar, apartamento 22 (final 02)**.





Imagem 10: Sala.



Imagem 11: Ambiente integrado com sala de jantar e cozinha.



Imagem 12: Varanda.



Imagem 13: Idem Anterior.





Imagem 14: Vista da varanda para a Rua Andrioti.



Imagem 15: Cozinha.



Imagem 16: Área de Serviço.



Imagem 17: Corredor de acesso aos quartos.





Imagem 18: Banheiro social.



Imagem 19: Quarto 02.



Imagem 20: Quarto 01.



Imagem 21: Suíte.



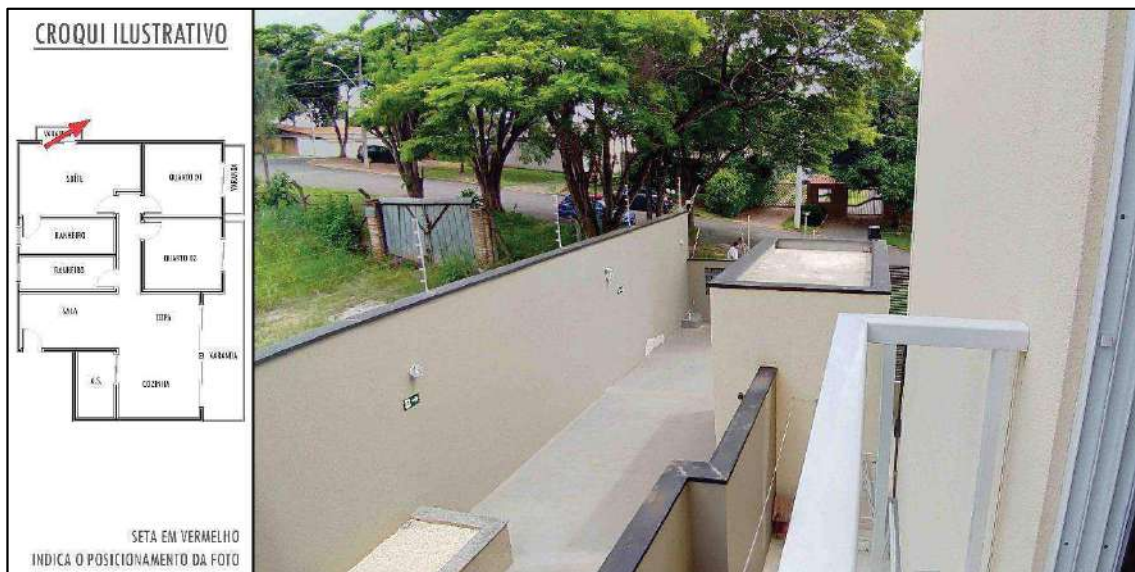


Imagem 22: Vista da varanda da suíte.

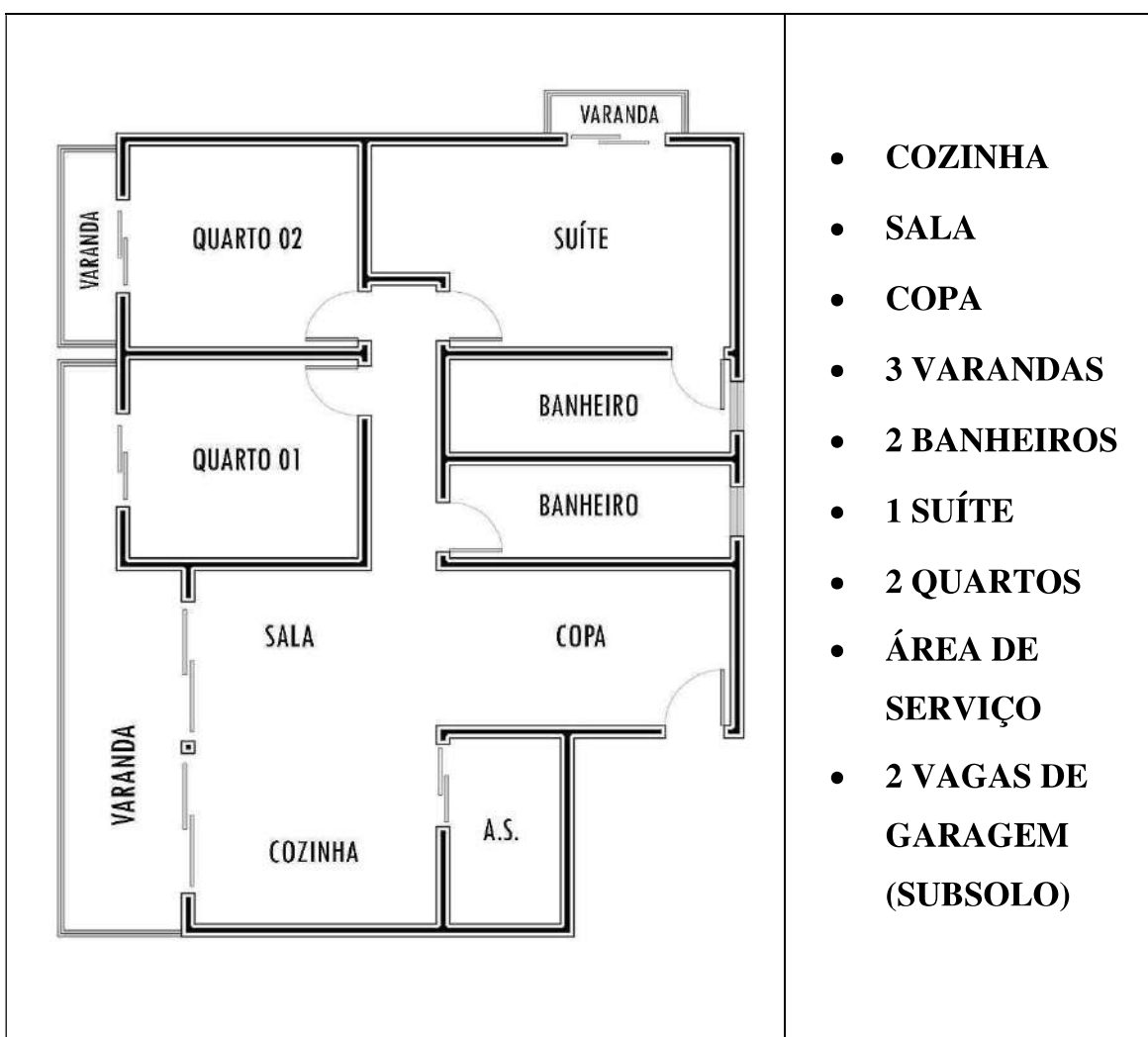


Imagem 23: Banheiro referente a suíte.



As imagens a seguir fazem referência a unidade autônoma do **2º Andar, Apto. 31 (final 1)**. Sendo assim, este perito utilizou a mesma planta do pavimento inferior, isto é, 1º andar (pois possuem a mesma tipologia), para retratar as imagens internas e externas, demonstradas na forma abaixo, por meio da seta em vermelho que indica o posicionamento da foto:

### Planta Ilustrativa - Croqui s/ Escala (2º Andar – Apto. 31).



Portanto, as imagens a seguir, fazem referência a unidade autônoma situada no **2º andar, apartamento 31 (final 01)**.





Imagem 24: **2º Andar - Apto. 31 (final 1).**



Imagem 25: Sala.



Imagem 26: Sala.



Imagem 27: Cozinha.





Imagem 28: Área de Serviço.



Imagem 29: Varanda.



Imagem 30: Varanda.

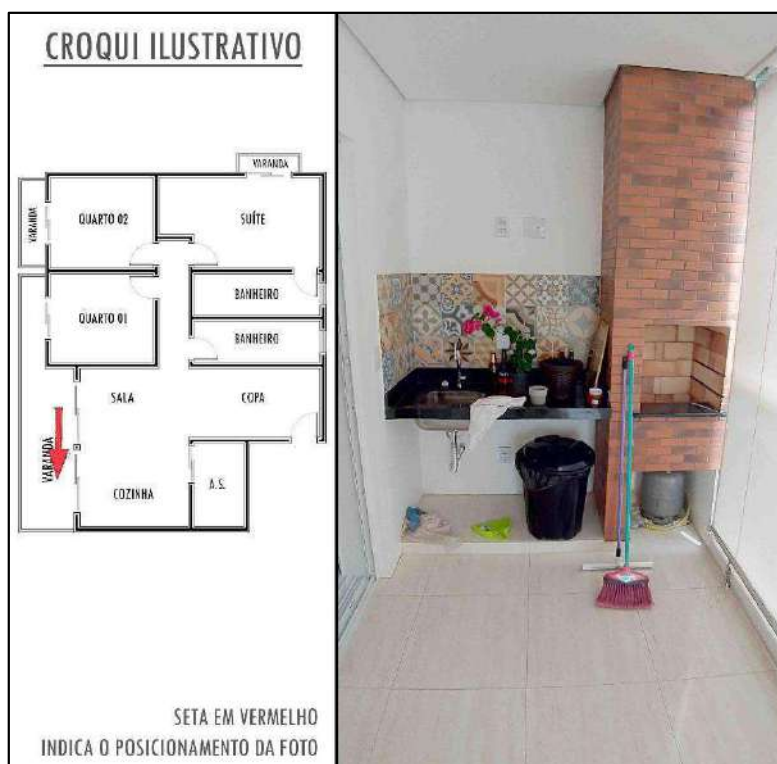


Imagem 31: Varanda Gourmet.





Imagem 32: Vista da varanda para a Rua Andrioti.



Imagem 33: Corredor que permite acesso aos quartos.



Imagem 34: Quarto 01.



Imagem 35: Quarto 02.





Imagem 36: Varanda referente ao quarto 02.



Imagem 37: Suíte.



Imagem 38: Banheiro referente a suíte.

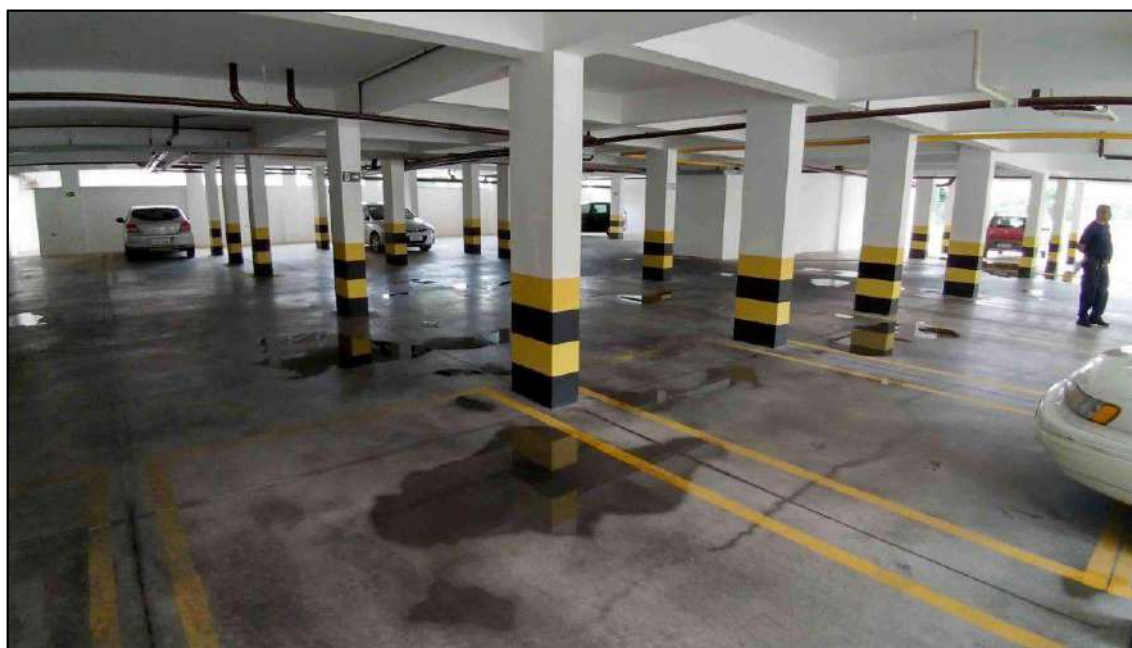


Imagem 38: Garagem do Edifício Panorama.





## 5.6 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Com base nas normas “**NBR 14.653-1** – Avaliação de Bens (Parte 01): Procedimentos Gerais” e “**NBR 14.653-2** – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), **Item 8.2**, tem-se os seguintes Métodos de Avaliações:

### *8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos:*

*8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

*8.2.2 Método involutivo: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.*

*8.2.3 Método evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.*



**8.2.4 Método da capitalização da renda:** *Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.*

**8.3 Métodos para identificar o custo de um bem:**

**8.3.1 Método comparativo direto de custo:** *Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

**8.3.2 Método da quantificação de custo:** *Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.*





A escolha da metodologia depende, principalmente:

- a) **Da natureza do bem avaliando**
- b) **Da finalidade da avaliação**
- c) **Do prazo para a execução dos trabalhos**
- d) **Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.**

O item 7.5 - Avaliação de Bens (Parte 01): Procedimentos Gerais da referida norma “NBR 14.653-1” recomenda que **sempre que possível**, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes.

Portanto, em função do exposto, será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

Esta avaliação foi desenvolvida com o uso de **tratamento por fatores**, com os devidos cálculos estatísticos dos resultados homogeneizados.



## 5.7 FATORES PONDERATIVOS DO TERRENO

Buscou-se, portanto, analisar os dados de ofertas e transações **na mesma região geoeconômica** em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais foram extraídos média saneada.

Estes elementos foram homogeneizados em relação a situação paradigma através de fatores, que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel. Tais fatores, estão fundamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo)**.

### 5.7.1 DO TERRENO

Para efeito de cálculo do terreno utilizou-se fatores de **elasticidade, topografia, consistência do solo, testada e profundidade**.

**A) FATOR CONSISTÊNCIA DO SOLO:** Diz respeito à capacidade do solo em relação ao seu teor de drenagem e umidade. A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos, rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando:

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





## 5.8 FATORES PONDERATIVOS DA CONSTRUÇÃO

**A) FATOR IDADE DA BENFEITORIA:** A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada mas não aparente.

### Valor da vida referencial e residual para o imóvel de avaliação.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I- (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	
	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	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



**TABELA Ross-Heidecke (Obsolescência)**

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,561	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

- a) Nova
- b) Entre nova e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e necessitando de reparos simples
- e) Necessitando de reparos simples
- f) Necessitando de reparos de simples a importantes
- g) Necessitando de reparos importantes
- h) Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor





**B) FATOR OFERTA (ELASTICIDADE):** É a superestimava do mercado imobiliário através de transações e valores de corretagem, sendo assim, é descontado 10% (dez por cento) de seu valor observado.

**C) FATOR TOPOGRAFIA:** O relevo topográfico sendo em aclive ou declive pode acarretar valorização ou desvalorização do imóvel avaliando, em função da dificuldade de se acessar, construir ou produzir. Portanto, através da tabela referente a **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE**, pg. 22, tem-se as seguintes variáveis:

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



**B) FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DAS BENFEITORIAS:** As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem de seus padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

Coefficientes do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” diretamente vinculados ao padrão construtivo **R8N do SINDUSCON/SP**.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	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 Económico	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			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Económico	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 - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Económico	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				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Económico	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	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	





## 5.9 CÁLCULOS AVALIATIVOS

### 5.9.1 DA UNIDADE AUTÔNOMA

Sobre o referido imóvel, encontra-se instalado um só bloco arquitetônico, constituído de 16 (dezesesseis) apartamentos residenciais, com pilotis, térreo e mais três pavimentos, com elevador, portaria construída em alvenaria de tijolos com revestimento interno e externo, esquadrias de alumínio, portas em madeira, piso em revestimento cerâmico, cozinha, área de serviço e banheiro com revestimento cerâmico em todas as paredes, laje de cobertura impermeabilizada com idade aparente de 5 anos.

### 5.9.2 SITUAÇÃO PARADIGMA

Para o imóvel avaliando temos os seguintes dados:

**Local:** Edifício Condomínio Residencial Panorama situado na Rua Andriotti, (perpendicular à Rua Azanha), sob nº 232 B (duzentos e trinta e dois), 2º Andar, somente **02 Unidades com finais 1 e 2**, pois as unidades de finais 7 e 8 não existem, conforme explicado em item “5.1 Imóveis Inexistentes” e 1º Andar, **01 Unidade** (em relação a essa unidade não houve descrição de suas dimensões no referido contrato, razão pela qual não é possível identificá-la; tal andar é composto das unidades 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18), Bairro Chácara Panorama, CEP: 13820-000, município de Jaguariúna, Estado de São Paulo.

**Construção:** Residencial – Unidade Autônoma de 03 dormitórios, sala de TV, sala de jantar, cozinha, 2 banheiros, área de serviço, varandas.

**Padrão Construtivo:** Residencial/apartamento padrão médio / com elevador – 1,926, R8-N;

**Idade:** 05 (cinco) anos.



**Estado de Conservação:** Necessitando de reparos simples “e”.

**Adequação ao obsolescência:**  $Foc = 0,8272$ ;

**Área Útil:** - 2º andar (unidades com finais 1 e 2):

93,6880m<sup>2</sup>.

- 1º andar (unidades com finais 1 e 2):

93,680m<sup>2</sup>.

- 1º andar (unidades com finais 3 e 4):

100,1103m<sup>2</sup>.

### 5.9.3 VALOR DE MERCADO

Após obtido o valor unitário homogeneizado, conforme Pesquisa de Mercado Referente ao Imóvel Avaliando (Condomínio Panorama - ANEXO III), aplica-se as fórmulas específicas, considerando todos os fatores inerentes devidamente homogeneizados:

#### PREÇO UNITÁRIO REFERENTE AS UNIDADES AUTÔNOMAS SITUADAS NO 1º e 2º PAVIMENTO (FINAIS 1 E 2).

$$Vm = A_u \times V_{uh}$$

Onde:

Vm = Valor de Mercado

A<sub>u</sub> = Área Útil

V<sub>uh</sub> = Valor Unitário Homogeneizado

Realizando as devidas substituições, temos:

$$Vi_{1/2} = 93,6880m^2 \times R\$ 5.056,31/m^2$$

$$Vi_{1/2} = R\$ 473.715,65 \text{ (valor total do apartamento).}$$





**PREÇO UNITÁRIO REFERENTE AS UNIDADES AUTÔNOMAS**  
**SITUADAS NO 1º e 2º PAVIMENTO (FINAIS 1 E 2):**

$$V_{1/2} = \text{R\$ } 473.715,65$$

**(Quatrocentos e setenta e três mil, setecentos e quinze reais e sessenta e cinco centavos).**

(Valores Válidos para: Janeiro/2019).

**PREÇO UNITÁRIO REFERENTE AS UNIDADES**  
**AUTÔNOMAS SITUADAS NO 1º e 2º PAVIMENTO**  
**(FINAIS 3 e 4).**

$$V_m = A_u \times V_{uh}$$

Onde:

$V_m$  = Valor de Mercado

$A_u$  = Área Útil

$V_{uh}$  = Valor Unitário Homogeneizado

Realizando as devidas substituições, temos:

$$V_{3/4} = 100,1103\text{m}^2 \times \text{R\$ } 5.056,31/\text{m}^2$$

$$V_{3/4} = \text{R\$ } 506.188,80 \text{ (valor total do apartamento).}$$

**PREÇO UNITÁRIO REFERENTE AS UNIDADES AUTÔNOMAS**  
**SITUADAS NO 1º e 2º PAVIMENTO (FINAIS 3 e 4):**

$$V_{3/4} = \text{R\$ } 506.188,80$$

**(Quinhentos e seis mil, cento e oitenta e oito reais e oitenta centavos).**

(Valores Válidos para: Janeiro/2019).

**5.10 GRAU DE PRECISÃO (CONDOMÍNIO PANORAMA)**

GRAU DE PRECISÃO	
Média (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 5.056,31
Desvio Padrão	500,96
Coefficiente de Variação	9,91%
Limite Superior (30%)	R\$ 6.573,20
Limite Inferior (30%)	R\$ 3.539,42
Contagem	12,00
n-1	11,00
tc	1,36
Amplitude Relativa	8,15%
Grau de Precisão	III
Atende a Norma	Sim
Amostras Fora da Média	0

Deste modo, a **Amplitude Relativa** sendo **menor que 30%**, atinge o **Grau Máximo, III**, de precisão da pesquisa, conforme tabela abaixo, referente a Norma **NBR 14.653-2** – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos, **Item 9.2.3**:

Tabela 3 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

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

Para cálculo da Amplitude Relativa, utilizou-se a seguinte fórmula:

$$\text{Amplitude Relativa (AR)} = \frac{t_c \times \frac{\delta}{\sqrt{n-1}}}{\mu} \times 2$$

Onde:

tc = Valor tabela “t” Student

δ = Desvio Padrão

μ = Média

n = Número de dados efetivamente utilizados da amostra.





## 5.11 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (COND. PANORAMA)

A tabela a seguir, apresenta os itens necessários para o Grau de Fundamentação. Deste modo, o Laudo Pericial **possuindo 12 elementos comparativos**, atinge o **Grau Máximo, III**, de fundamentação da pesquisa, conforme a Norma **NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos, Item 9.2.2:**

Tabela 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 analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,60 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> 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.



## 5.12 SÍNTESE DA AVALIAÇÃO (CONDOMÍNIO PANORAMA)

Após análises e demais estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento desta perícia, tem-se o valor de **venda** das unidades autônomas situados no Condomínio Residencial Panorama, avaliadas em:

<b><u>VALOR TOTAL DA UNIDADE AUTÔNOMA SITUADA NO 1º ANDAR (FINAL 1 ou 2)</u></b> (MATRÍCULA 11.395/11.396 C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)	<b><u>VALOR TOTAL DA UNIDADE AUTÔNOMA SITUADA NO 1º ANDAR (FINAL 3 ou 4)</u></b> (MATRÍCULA 11.395/11.396 C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)
	
Valor Unitário Hom. .... R\$ 5.056,31/m <sup>2</sup> Área Útil Apto. .... 93,6880m <sup>2</sup> Total ..... R\$ 473.715,65	Valor Unitário Hom. .... R\$ 5.056,31/m <sup>2</sup> Área Útil Apto. .... 100,1103m <sup>2</sup> Total ..... R\$ 506.188,80
<b><u>Vi<sub>1/2</sub> = R\$ 473.715,65</u></b>	<b><u>Vi<sub>3/4</sub> = R\$ 506.188,80</u></b>
<b><u>(Quatrocentos e setenta e três mil, setecentos e quinze reais e sessenta e cinco centavos).</u></b>	<b><u>(Quinhentos e seis mil, cento e oitenta e oito reais e oitenta centavos).</u></b>
(Valores Válidos para: Janeiro/2019).	(Valores Válidos para: Janeiro/2019).

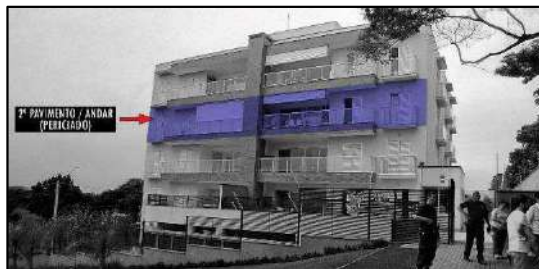




**VALOR TOTAL DA UNIDADE  
AUTÔNOMA SITUADA NO 2º**

**ANDAR (FINAL 1)**

(MATRÍCULA 11.395/11.396  
C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)



Valor Unitário Hom. .... R\$ 5.056,31/m²  
Área Útil Apto. .... 93,6880m²  
Total ..... R\$ 473.715,65

**Vi<sub>1/2</sub> = R\$ 473.715,65**

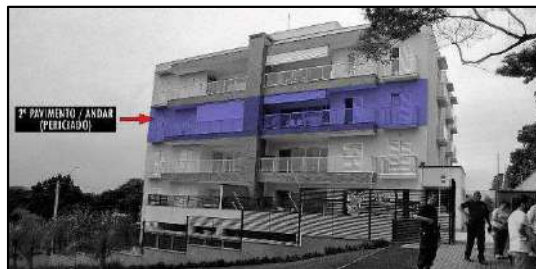
**(Quatrocentos e setenta e três mil,  
setecentos e quinze reais e  
sessenta e cinco centavos).**

(Valores Válidos para: Janeiro/2019).

**VALOR TOTAL DA UNIDADE  
AUTÔNOMA SITUADA NO 2º**

**ANDAR (FINAL 2)**

(MATRÍCULA 11.395/11.396  
C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)



Valor Unitário Hom. .... R\$ 5.056,31/m²  
Área Útil Apto. .... 93,6880m²  
Total ..... R\$ 473.715,65

**Vi<sub>1/2</sub> = R\$ 473.715,65**

**(Quatrocentos e setenta e três mil,  
setecentos e quinze reais e  
sessenta e cinco centavos).**

(Valores Válidos para: Janeiro/2019).

OBS: As unidades autônomas situadas no tanto no 1º quanto no 2º pavimento, **somente** de finais **5, 6, 7 e 8, não existem.** Por isso, não foi apurado o seu valor de mercado **mesmo** sendo determinado no Termo de Penhora as fls. 35 dos autos, conforme imagem abaixo:

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PANORAMA** construído no imóvel matriculado sob o nº **2.980** no CRI de Jaguariúna/SP), sendo **04** dessas, nos termos do Contrato de Cessão localizadas no 2º andar (unidades com os finais '1', '2', '7,' e '8') e 01 unidade no 1º andar (em relação a essa unidade não houve descrição de suas dimensões no referido contrato, razão pela qual não é possível identificá-la: tal andar é composto das unidades **11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18)**. (R.04) – As unidades '1', '2', '7,' e '8', possuem as seguintes descrições: 'sala de



## 6.0 LOCALIZAÇÃO CONDOMÍNIO HARAS PATENTE

Através das imagens de satélites, retiradas do *Google Maps*, é possível ver a inserção do **Condomínio Residencial Haras Patente** em relação a cidade de Jaguariúna/SP e as suas respectivas delimitações.



Relação entre a localização do **Condomínio Residencial Haras Patente** e a cidade de Jaguariúna/SP.



Destaque em amarelo para o Condomínio Residencial Haras Patente e suas respectivas delimitações.





## 6.1 QUADRA & LOTE (HARAS PATENTE)

De acordo com maquete física, imagem abaixo, utilizada para venda de lotes dentro do Condomínio Residencial Haras Patente, foi possível identificar a respectiva quadra e delimitações dos 02 (dois) lotes vistoriados, conforme determinado no Termo de Penhora as fls. 38/39 dos autos. Vejamos:



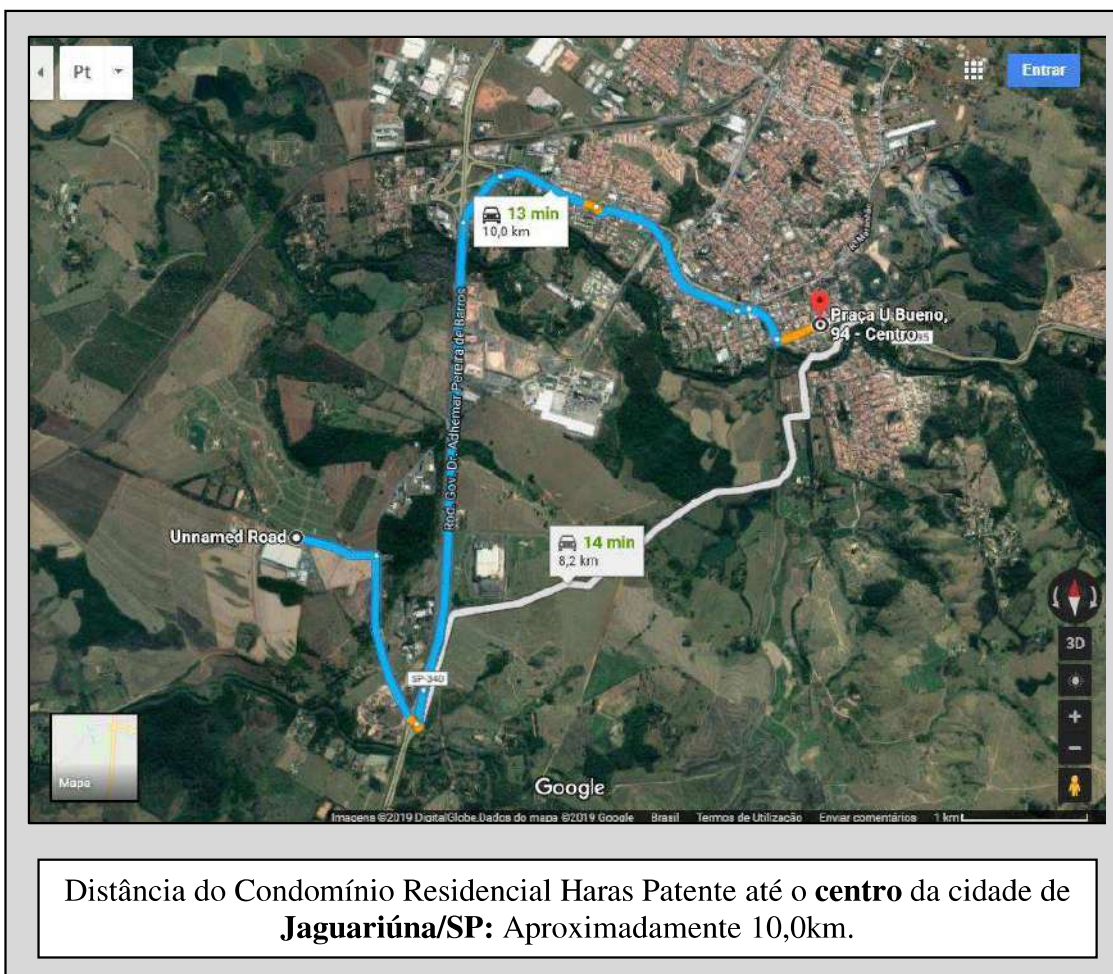
### IMÓVEIS PERICIADOS:

- 01) **Lote:** nº12 (doze)  
**Quadra:** 02 (dois)  
**Loteamento:** Residencial Haras Patente  
**Metragem:** Área de 1.145,86m<sup>2</sup> (hum mil, cento e quarenta e cinco metros e oitenta e seis décimos quadrados).
  
- 02) **Lote:** nº12 (doze)  
**Quadra:** 04 (quatro)  
**Loteamento:** Residencial Haras Patente  
**Metragem:** Área de 1.147,65m<sup>2</sup> (hum mil, cento e quarenta e sete metros e sessenta e cinco décimos quadrados).



## 6.2 VIABILIDADE DE ACESSO

O acesso ao **Condomínio Residencial Haras Patente**, aonde se encontram os lotes periciados, em relação ao **centro da cidade de Jaguariúna/SP**, tem início pela estrada Porto Velho, que permite acesso à Rodovia Professor Boanerges Nogueira / Campinas - Mogi Mirim (SP-340) na altura do km 128 (sentido – NORTE), percorrendo neste trecho aproximadamente 4km (quatro quilômetros), até chegar na saída do km 131A, que por sua vez, faz conexão com a Rodovia João Beira e após percorrer aproximadamente 3km (três quilômetros) nesta última, é possível acessar à Rua Cândido Bueno, sendo uma das vias centrais mais importantes da cidade. Todo o percurso possui cerca de 10,0km (dez quilômetros).







### 6.3 INFRAESTRUTURA LOCAL

Os imóveis periciados, (matrículas sob nºs 12.835 e 12.834, C.R.I – Jaguariúna/SP), possuem os seguintes melhoramentos públicos:

**I) Abastecimento de Água (Poço Artesiano)**

**II) Tratamento de Esgoto (Estação Própria)**

**III) Pavimentação Asfáltica**

**IV) Energia Elétrica**

**V) Calçamento**

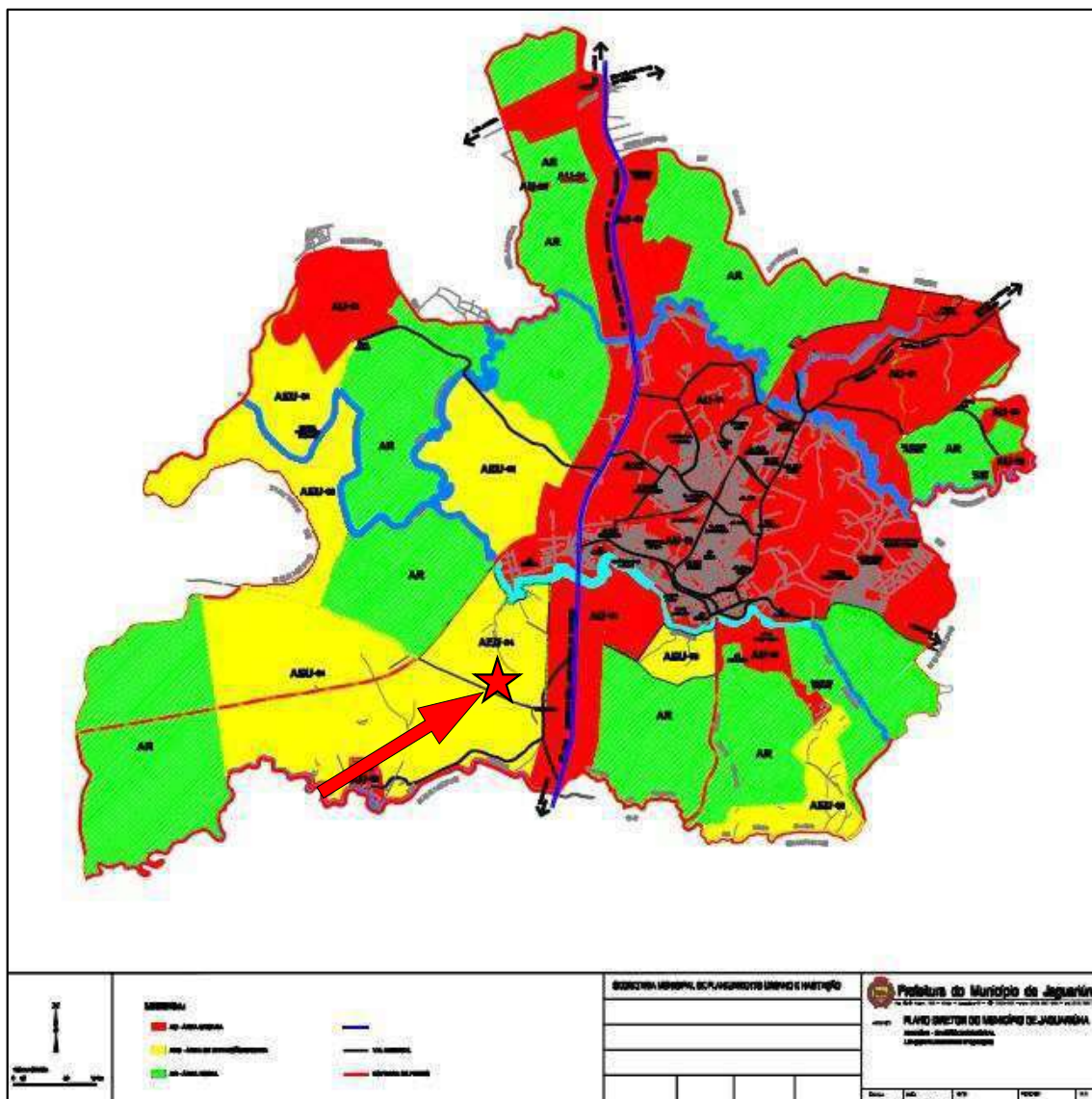
**VI) Arborização**

**VII) Rede Telefônica**



## 6.4 INSERÇÃO URBANA

Por meio do mapa de Divisão Territorial da cidade de Jaguariúna/SP, regido pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 (*Estatuto das Cidades*) e instituído pela Lei Complementar N.º 204, de 2.012, do Município de Jaguariúna/SP, é possível ver na imagem abaixo, através da seta na cor vermelho, que os imóveis periciados, situados no **Condomínio Residencial Haras Patente**, estão inseridos no setor urbanístico AEU-04 (Área de Expansão Urbana - 04).



Mapa de Divisão Territorial do Município de Jaguariúna/SP – regido pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 (*Estatuto das Cidades*) e instituído pela Lei Complementar N.º 204, de 2.012, do Município de Jaguariúna/SP.





## 6.5 VISTORIA

**Data:**

Foi realizada no dia 23 de Novembro 2.018, às 9:30 horas.

**Local:**

Rodovia Porto Velho, Condomínio Residencial Haras Patente, código de localização Plus Code: “7XHC+VJ Campinas, SP”, CEP: 13820-000, município de Jaguariúna, Estado de São Paulo.

**Participantes Presentes na Prova Pericial:****Da Parte Requerente:**

- Sr. Nilton Toloi Júnior – RG: 17.450.795-1

**Funcionário do Condomínio Haras Patente:**

- Sr. Germano L. Júnior – RG: 6.959.323-1

**Imprevistos ou Impedimentos para a Realização da Diligência Pericial no Condomínio Haras Patente:**

Sem impedimentos ou imprevistos para a realização desta vistoria.

**Agendamento Pericial:**

Esta diligência foi avisada para as partes com **antecedência**, (NCPC, Art. 466, § 2º), o dia, local e horário, conforme comunicado de vistoria, juntado as fls. 82/84 dos autos.



Imagem 01: Rodovia Porto Velho (lado direito) onde se situa o Condomínio Residencial Haras Patente, juntamente com os lotes periciados, objetos de avaliação desta lide.



Imagem 02: Idem anterior, com vista para o lado esquerdo.





Imagem 03: Entrada do Condomínio Residencial Haras Patente, situado na Rodovia Porto Velho – Jaguariúna/SP.



Imagem 04: Setor administrativo do Condomínio.





Imagem 05: Acesso ao setor de plantão de vendas para os lotes que ainda estão sendo comercializados.



Imagem 06: Maquete física do **Condomínio Residencial Haras Patente** com respectivas quadras e lotes.





Imagem 07: Destaque para os lotes periciados por meio da maquete física de apresentação no plantão de vendas.

- 01) **Lote:** nº12 (doze)  
**Quadra:** 02 (dois)  
**Loteamento:** Residencial Haras Patente  
**Metragem:** Área de 1.145,86m<sup>2</sup> (hum mil, cento e quarenta e cinco metros e oitenta e seis décímetros quadrados).
  
- 02) **Lote:** nº12 (doze)  
**Quadra:** 04 (quatro)  
**Loteamento:** Residencial Haras Patente  
**Metragem:** Área de 1.145,86m<sup>2</sup> (hum mil, cento e quarenta e cinco metros e oitenta e seis décímetros quadrados).



Imagem 08: Rua Alameda Appalosa, em que se situa o **primeiro** imóvel periciado (Lote nº 12 / Quadra 04).



Imagem 09: Rua Alameda Appalosa (lado direito), em que se situa o primeiro imóvel periciado (Lote nº 12 / Quadra 04).



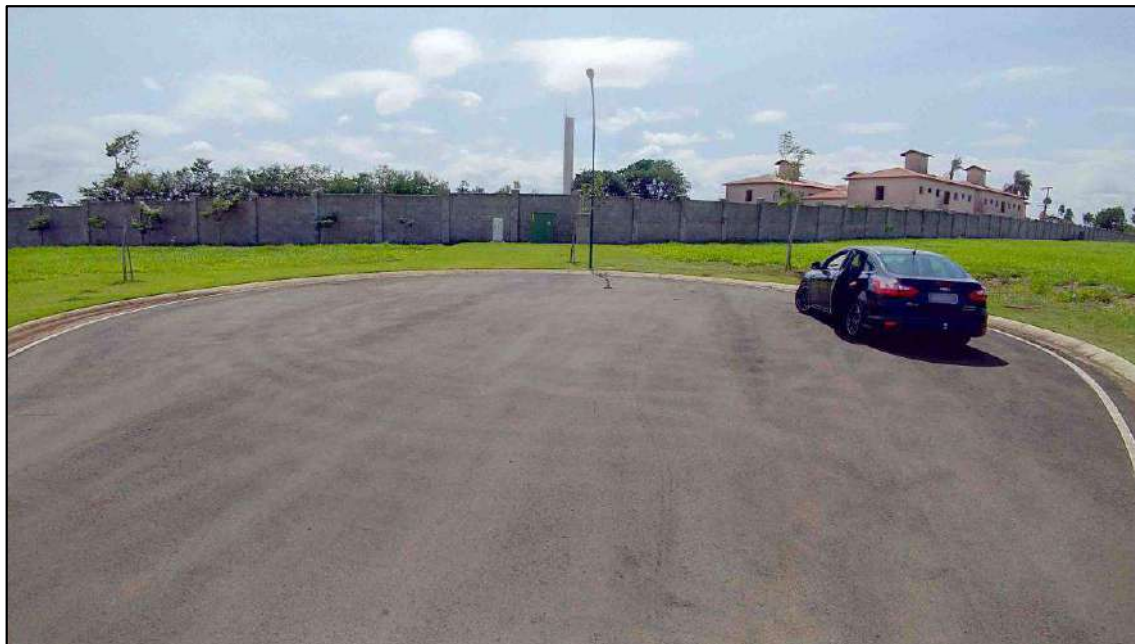


Imagem 10: Idem anterior, com vista para o lado esquerdo da rua.

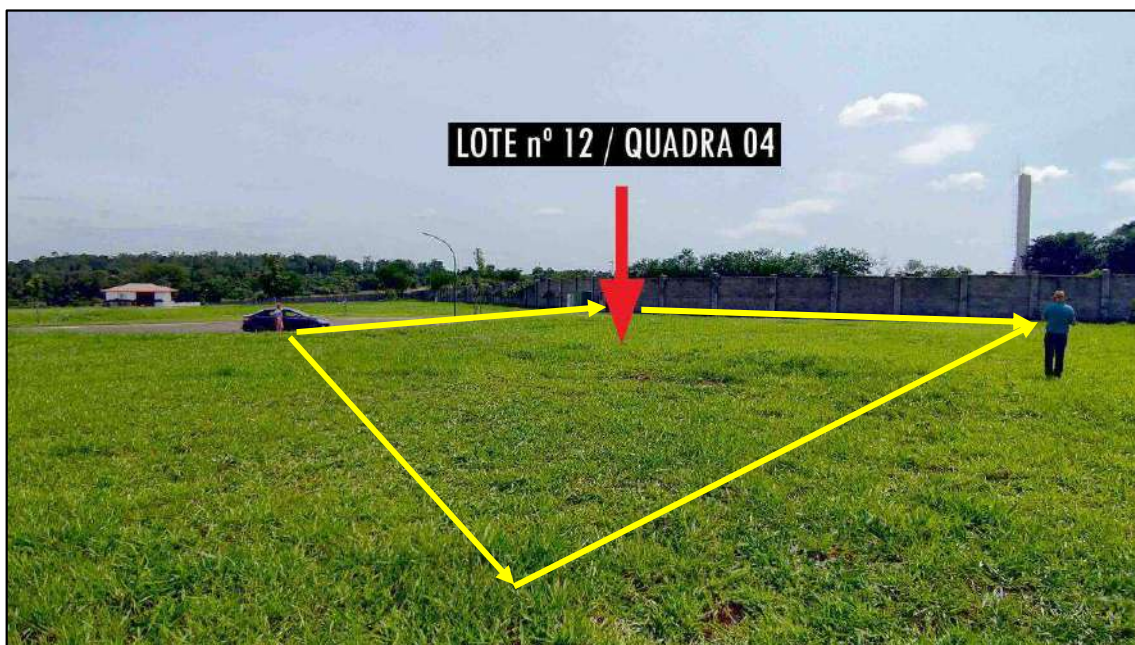


Imagem 11: Destaque em amarelo para as setas indicando, ilustrativamente, as delimitações do Lote nº 12 / Quadra 04, perfazendo uma área total de

**1.147,65m<sup>2</sup>.**



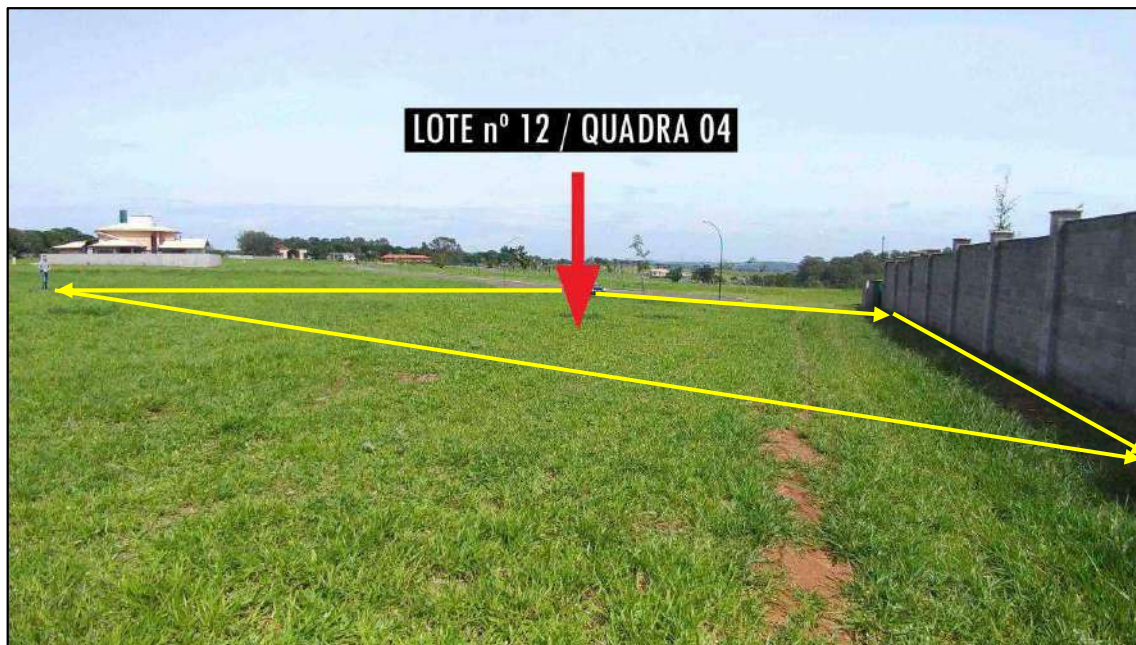


Imagem 12: Destaque em amarelo para as setas indicando, ilustrativamente, as delimitações do Lote nº 12 / Quadra 04, perfazendo uma área total de **1.147,65m<sup>2</sup>**.



Imagem 13: Lote nº 12 / Quadra 04, dotado de todas infraestruturas básicas.





Imagem 14: Rua Alameda Mangalarga, em que se situa o **segundo** imóvel periciado (Lote nº 12 / Quadra 02).



Imagem 15: Rua Alameda Mangalarga (lado direito), em que se situa o **segundo** imóvel periciado (Lote nº 12 / Quadra 02).





Imagem 16: Idem anterior, com vista para o lado esquerdo da rua.



Imagem 17: Destaque em amarelo para as setas indicando, ilustrativamente, as delimitações do Lote nº 12 / Quadra 02, perfazendo uma área total de **1.145,86m<sup>2</sup>**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e autenticado pelo Sistema de Registro de Imóveis de São Paulo, liberado nos autos em 25/01/2019 às 10:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10409994-84.2018.8.26.0200 e código 74E00B0.





Imagem 18: Destaque em amarelo para as setas indicando, ilustrativamente, as delimitações do Lote nº 12 / Quadra 02, perfazendo uma área total de **1.145,86m<sup>2</sup>**.



Imagem 19: Destaque em amarelo para as setas indicando, ilustrativamente, as delimitações do Lote nº 12 / Quadra 02, perfazendo uma área total de **1.145,86m<sup>2</sup>**.





Imagem 20: Lote nº 12 / Quadra 02, dotado de todas infraestruturas básicas.



Imagem 21: Idem anterior, com rede de esgoto (estação própria do Condomínio).





Imagem 22: Pista de Cooper referente a área de uso comum.



Imagem 23: Área de lazer com campos de futebol ao fundo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e autenticado pelo sistema de São Paulo, liberado nos autos em 25/01/2019 às 10:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040994-84.2018.8.26.0200 e código 74E00B3.





Imagem 24: Área interna de passeio no Condomínio.



Imagem 25: Idem Anterior.





Imagem 26: Clube utilizado como salão de eventos.



Imagem 27: Espaço interno do salão.





Imagem 28: Disposição interna com mesas e cadeiras do salão.



Imagem 29: Idem Anterior.





Imagem 30: Disposição interna do salão de eventos.



Imagem 31: Área externa com varanda e piscina.





Imagem 32: Piscina.



Imagem 33: Vista lateral direita da piscina.





Imagem 34: Vista lateral esquerda da piscina.



Imagem 35: Vista geral da área externa do salão de eventos.





Imagem 36: Estrutura do lado oposto do salão de festas, que comporta academia, piscina coberta, bar, sauna e vestiários.



Imagem 37: Vista para o lado direito que oferece academia e salas de alongamento.





Imagem 38: Vista para o lado esquerdo que oferece piscina coberta, sauna e vestiários.



Imagem 39: Academia climatizada.





Imagem 40: Salas de exercícios.



Imagem 41: Duchas.





Imagem 42: Piscina coberta.



Imagem 43: Bar com vista para lago ao fundo.





Imagem 44: Lago.



Imagem 45: Idem Anterior.





Imagem 46: Lago com deck para lazer/descanso.



Imagem 47: Deck situado ao meio do lago para descanso/lazer.





Imagem 48: Deck.



Imagem 49: Playground.





Imagem 50: Vista lateral do playground.



Imagem 51: Haras.





Imagem 52: Espaço para haras.



Imagem 53: Área interna de passeio do Condomínio.





## 6.6 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Com base nas normas “**NBR 14.653-1** – Avaliação de Bens (Parte 01): Procedimentos Gerais” e “**NBR 14.653-2** – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), **Item 8.2**, tem-se os seguintes Métodos de Avaliações:

### *8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos:*

*8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

*8.2.2 Método involutivo: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.*

*8.2.3 Método evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.*



**8.2.4 Método da capitalização da renda:** *Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.*

**8.3 Métodos para identificar o custo de um bem:**

**8.3.1 Método comparativo direto de custo:** *Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

**8.3.2 Método da quantificação de custo:** *Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.*





A escolha da metodologia depende, principalmente:

- e) **Da natureza do bem avaliando**
- f) **Da finalidade da avaliação**
- g) **Do prazo para a execução dos trabalhos**
- h) **Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.**

O item 7.5 - Avaliação de Bens (Parte 01): Procedimentos Gerais da referida norma “NBR 14.653-1” recomenda que **sempre que possível**, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes.

Portanto, em função do exposto, será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

Esta avaliação foi desenvolvida com o uso de **tratamento por fatores**, com os devidos cálculos estatísticos dos resultados homogeneizados.



## 6.7 FATORES PONDERATIVOS DO TERRENO

Buscou-se, portanto, analisar os dados de ofertas e transações **na mesma região geoeconômica** em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais foram extraídos média saneada.

Estes elementos foram homogeneizados em relação a situação paradigma através de fatores, que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel. Tais fatores, estão fundamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo)**.

### 6.7.1 DO TERRENO

Para efeito de cálculo do terreno utilizou-se fatores de **elasticidade, topografia, consistência do solo, testada, profundidade, área, frentes múltiplas, localização e região.**

**A) FATOR OFERTA (ELASTICIDADE):** É a superestimava do mercado imobiliário através de transações e valores de corretagem, sendo assim, é descontado 10% (dez por cento) de seu valor observado.





**B) FATOR TOPOGRAFIA:** O relevo topográfico sendo em aclive ou declive pode acarretar valorização ou desvalorização do imóvel avaliando, em função da dificuldade de se acessar, construir ou produzir. Portanto, através da tabela referente a **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE**, pg. 22, tem-se as seguintes variáveis:

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

**C) FATOR CONSISTÊNCIA DO SOLO:** Diz respeito à capacidade do solo em relação ao seu teor de drenagem e umidade. A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos, rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando:



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

**D) FATOR FRENTE (TESTADA):** Relação e proporção da frente do terreno com o seu ideal, mediante ao grupo de classificação (Tabela I e II).

**Condição Básica:**  $C_f = (f_r / F^p)f$ , dentro dos limites:  $F_r / 2 < F_p < 2F_r$

**E) FATOR PROFUNDIDADE:** Relação e proporção da profundidade do terreno com o seu ideal, mediante ao grupo de classificação (Tabela I e II).

**Condição Básica:**  $0,5 f_r \leq f \leq 2 f_r$

**F) FATOR ÁREA:** Em zona residencial horizontal popular (1a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$C_a = (A/125) 0,20 - \text{Elevado.}$$

Onde:

$C_a$  = Coeficiente de Área

$A$  = área do comparativo





Tabela 01 – Grupos e Classificações do Imóvel Avaliando

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais			
	Referências	Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Coef C <sub>a</sub>	Coef C <sub>e</sub>						Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	
	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Prof. Mínima	Prof. Máxima					
F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>		
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.			
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	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	600	400 – 1000	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 frentes múltiplas.			
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	-	-	-	-	2000	≥800 (1*)	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 frentes múltiplas.			
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	-	-	-	-	1500	800 - 2.500 (1*)	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 frentes múltiplas.			
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	-	-	-	-	2500	1.200- 4.000 (1*)	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 frentes múltiplas.			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal													
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)													



Tabela 02 – Grupos e Classificações do Imóvel Avaliando

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina "Ce"	Coef de área "Ca"	Área		Observações gerais	
	Referências	Expoente do Fator Frente "f"	Prof. Mínima "P <sub>mi</sub> "				Prof. Máxima "P <sub>ma</sub> "	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )		Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )
	Frente de Referência "Fr"									
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	0,20	10	30	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	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 frentes múltiplas.
	10	0,25	20	40	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	15	0,15	20	60	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	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	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	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 - 3.000	

Tabela 2 – Grupos III e IV





**G) FATOR FRENTES MÚLTIPLAS:** Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2:

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

**H) FATOR LOCALIZAÇÃO:** Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

**I) FATOR REGIÃO:** Região referente ao grupo de localização de acordo com o item 10.3 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP de 2011.



## 6.8 CÁLCULOS AVALIATIVOS (HARSA PATENTE)

### 6.8.1 DO TERRENO (LOTE 12 / QUADRA 04)

Após obtido o valor unitário do terreno, conforme Pesquisa de Mercado Referente ao Imóvel Avaliando (Condomínio Haras Patente - ANEXO II), aplica-se as fórmulas específicas, considerando todos os fatores inerentes, neste caso, à formação do valor do terreno:

$$Vt = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\} \times At$$

Onde:

Vt = Valor do Terreno

At = Área do Terreno

Vu = Valor unitário obtido

F1, F2, F3,... Fn= Fatores ou Coeficientes Utilizados

Realizando as devidas substituições, temos:

$$Vt = 1.147,65m^2 \times R\$ 507,45 \times 1,00 \times 1,000 \times 1,079 \times 1,00$$

$$Vt = R\$ 627.402,75 \text{ (valor total do terreno - Lote 12 / Quadra 04).}$$

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL (lote 12 / quadra 04):

$$\underline{V_{L2/Q4} = R\$ 628.382,84}$$

(Seiscentos e vinte e oito mil, trezentos e oitenta e dois reais e oitenta e quatro centavos).

(Valores Válidos para: Janeiro/2019).





### 6.8.2 DO TERRENO (LOTE 12 / QUADRA 04)

Após obtido o valor unitário do terreno, conforme Pesquisa de Mercado Referente ao Imóvel Avaliando (Condomínio Haras Patente - ANEXO II), aplica-se as fórmulas específicas, considerando todos os fatores inerentes, neste caso, à formação do valor do terreno:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Onde:

V<sub>t</sub> = Valor do Terreno

A<sub>t</sub> = Área do Terreno

V<sub>u</sub> = Valor unitário obtido

F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub>, F<sub>3</sub>,... F<sub>n</sub> = Fatores ou Coeficientes Utilizados

Realizando as devidas substituições, temos:

$$V_t = 1.145,86\text{m}^2 \times \text{R\$ } 507,45 \times 1,00 \times 1,000 \times 1,079 \times 1,00$$

$$V_t = \text{R\$ } 627.402,75 \text{ (valor total do terreno - Lote 12 / Quadra 04).}$$

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL (lote 12 / quadra 02):

$$\underline{V_{L2/Q2} = \text{R\$ } 627.402,75}$$

(Seiscentos e vinte e sete mil, quatrocentos e dois reais e setenta e cinco centavos).

(Valores Válidos para: Janeiro/2019).



## 6.9 SÍNTESE DA AVALIAÇÃO (HARAS PATENTE)

Após análises e demais estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento desta perícia, tem-se o valor de **mercado** dos lotes situados no Condomínio Residencial Haras Patente, avaliados em:

<u>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</u>	<u>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</u>
<u>LOTE 12 / QUADRA 04</u>	<u>LOTE 12 / QUADRA 02</u>
(MATRÍCULA 12.835)	(MATRÍCULA 12.834)
C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)	C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)
Benfeitorias ..... R\$ 0,00	Benfeitorias ..... R\$ 0,00
Terreno ..... R\$ 628.382,84	Terreno ..... R\$ 627.402,75
<b>Total ..... R\$ 628.382,84</b>	<b>Total ..... R\$ 627.402,75</b>
<b><u>V<sub>L2/Q4</sub> = R\$ 628.382,84</u></b>	<b><u>V<sub>L2/Q2</sub> = R\$ 627.402,75</u></b>
<b><u>(Seiscentos e vinte e oito mil, trezentos e oitenta e dois reais e oitenta e quatro centavos).</u></b>	<b><u>(Seiscentos e vinte e sete mil, quatrocentos e dois reais e setenta e cinco centavos).</u></b>
(Valores Válidos para: Janeiro/2019).	(Valores Válidos para: Janeiro/2019).





## 6.10 GRAU DE PRECISÃO (HARAS PATENTE)

GRAU DE PRECISÃO	
Média (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 507,45
Desvio Padrão	16,30
Coefficiente de Variação	3,21%
Limite Superior (30%)	R\$ 659,69
Limite Inferior (30%)	R\$ 355,22
Contagem	13,00
n-1	12,00
tc	1,36
Amplitude Relativa	2,52%
Grau de Precisão	III
Atende a Norma	Sim
Amostras Fora da Média	0

Deste modo, a **Amplitude Relativa** sendo **menor que 30%**, atinge o **Grau Máximo, III**, de precisão da pesquisa, conforme tabela abaixo, referente a Norma **NBR 14.653-2** – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos, **Item 9.2.3**:

Tabela 3 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

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

Para cálculo da Amplitude Relativa, utilizou-se a seguinte fórmula:

$$\text{Amplitude Relativa (AR)} = \frac{t_c \times \frac{\delta}{\sqrt{n-1}}}{\mu} \times 2$$

Onde:

$t_c$  = Valor tabela “t” *Student*

$\delta$  = Desvio Padrão

$\mu$  = Média

$n$  = Número de dados efetivamente utilizados da amostra.



## 6.11 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (HARAS PATENTE)

A tabela a seguir, apresenta os itens necessários para o Grau de Fundamentação. Deste modo, o Laudo Pericial **possuindo 13 elementos comparativos**, atinge o **Grau Máximo, III**, de fundamentação da pesquisa, conforme a Norma **NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos, Item 9.2.2:**

Tabela 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 analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,60 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> 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.





## 7. CONCLUSÃO/RESUMO DAS AVALIAÇÕES

Após análises e demais estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento desta perícia, tem-se os valores de **mercado** de **todos os imóveis**, objetos de avaliação desta lide, avaliados em:

### CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PANORAMA

#### VALOR TOTAL DA UNIDADE

#### AUTÔNOMA SITUADAS NO 1º

#### ANDAR (FINAL 1 ou 2)

(MATRÍCULA 11.395/11.396

C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)



Valor Unitário Hom. .... R\$ 5.056,31/m<sup>2</sup>

Área Útil Apto. .... 93,6880m<sup>2</sup>

Total ..... R\$ 473.715,65

**Vi<sub>1/2</sub> = R\$ 473.715,65**

**(Quatrocentos e setenta e três mil, setecentos e quinze reais e sessenta e cinco centavos).**

(Valores Válidos para: Janeiro/2019).

#### VALOR TOTAL DA UNIDADE

#### AUTÔNOMA SITUADAS NO 1º

#### ANDAR (FINAL 3 ou 4)

(MATRÍCULA 11.395/11.396

C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)



Valor Unitário Hom. .... R\$ 5.056,31/m<sup>2</sup>

Área Útil Apto. .... 100,1103m<sup>2</sup>

Total ..... R\$ 506.188,80

**Vi<sub>3/4</sub> = R\$ 506.188,80**

**(Quinhentos e seis mil, cento e oitenta e oito reais e oitenta centavos).**

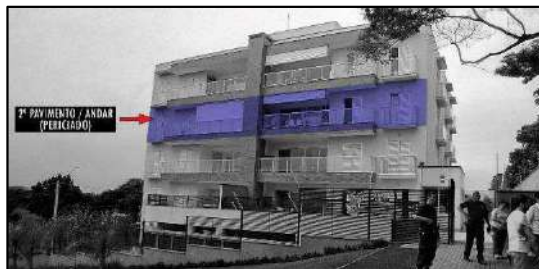
(Valores Válidos para: Janeiro/2019).



**VALOR TOTAL DA UNIDADE  
AUTÔNOMA SITUADAS NO 2º**

**ANDAR (FINAL 1)**

(MATRÍCULA 11.395/11.396  
C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)



Valor Unitário Hom. .... R\$ 5.056,31/m²  
Área Útil Apto. .... 93,6880m²  
Total ..... R\$ 473.715,65

**Vi<sub>1/2</sub> = R\$ 473.715,65**

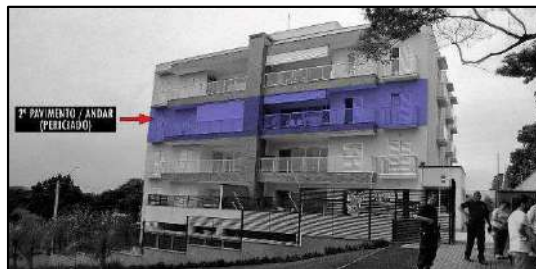
**(Quatrocentos e setenta e três mil,  
setecentos e quinze reais e  
sessenta e cinco centavos).**

(Valores Válidos para: Janeiro/2019).

**VALOR TOTAL DA UNIDADE  
AUTÔNOMA SITUADAS NO 2º**

**ANDAR (FINAL 2)**

(MATRÍCULA 11.395/11.396  
C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)



Valor Unitário Hom. .... R\$ 5.056,31/m²  
Área Útil Apto. .... 93,6880m²  
Total ..... R\$ 473.715,65

**Vi<sub>1/2</sub> = R\$ 473.715,65**

**(Quatrocentos e setenta e três mil,  
setecentos e quinze reais e  
sessenta e cinco centavos).**

(Valores Válidos para: Janeiro/2019).

OBS: As unidades autônomas situadas no tanto no 1º quanto no 2º pavimento, **somente** de finais **5, 6, 7 e 8, não existem.** Por isso, não foi apurado o seu valor de mercado **mesmo** sendo determinado no Termo de Penhora as fls. 35 dos autos, conforme imagem abaixo:

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PANORAMA** construído no imóvel matriculado sob o nº **2.980** no CRI de Jaguariúna/SP), sendo **04** dessas, nos termos do Contrato de Cessão **localizadas no 2º andar (unidades com os finais '1', '2', '7,' e '8')** e 01 unidade no 1º andar **(em relação a essa unidade não houve descrição de suas dimensões no referido contrato, razão pela qual não é possível identificá-la; tal andar é composto das unidades 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18),** (R.04) – As unidades '1', '2', '7,' e '8', possuem as seguintes descrições: 'sala de





## CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HARAS PATENTE

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL

#### LOTE 12 / QUADRA 04

(MATRÍCULA 12.835  
C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)



Benfeitorias ..... R\$ 0,00  
Terreno ..... R\$ 628.382,84  
Total ..... R\$ 628.382,84

**$V_{L2/Q4} = R\$ 628.382,84$**

**(Seiscentos e vinte e oito mil,  
trezentos e oitenta e dois reais e  
oitenta e quatro centavos).**

(Valores Válidos para: Janeiro/2019).

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL

#### LOTE 12 / QUADRA 02

(MATRÍCULA 12.834  
C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)



Benfeitorias ..... R\$ 0,00  
Terreno ..... R\$ 627.402,75  
Total ..... R\$ 627.402,75

**$V_{L2/Q2} = R\$ 627.402,75$**

**(Seiscentos e vinte e sete mil,  
quatrocentos e dois reais e setenta  
e cinco centavos).**

(Valores Válidos para: Janeiro/2019).



## 8. ENCERRAMENTO

Dado por terminado este laudo de avaliação, onde o mesmo consta com 108 (cento e oito) páginas, além de 04 (três) anexos com 36 (trinta e seis) páginas, totalizando 144 (cento e quarenta e quatro) folhas, impressas digitalmente, de apenas um lado, sendo esta última, datada e assinada.

**Anexo I** – Comunicado de Intimação da Prova Pericial.

**Anexo II** – Pesquisa de Dados de Mercado da Região Referente a Vendas (Haras Patente).

**Anexo III** – Pesquisa de Dados de Mercado da Região Referente a Vendas (Condomínio Panorama).

**Anexo IV** – Espelho da folha de IPTU (2019) das matrículas de n°s 11.395 / 11.396 e 2.980 – C.R.I Jaguariúna/SP).

Nestes termos,

P. Deferimento.

Jaguariúna, 25 de Janeiro de 2.019.

**Gabriel de Castro Dottori**

**CAU A131602-8**





## ANEXO I

### COMUNICADO REFERENTE A PROVA PERICIAL

(Fls. 82/84 e 87/89 dos autos).



24/01/2019

Email - Gabriel Dottori - Outlook

**AGENDAMENTO PERICIAL: 1000899-39.2018.8.26.0296**

Gabriel Dottori

Ter 06/11/2018, 15:02

Para: MONIQUE GERBI <mgerbi@tjsp.jus.br>; TEREZINHA CARDOSO LOPES <terezinhal@tjsp.jus.br>

Prezada Sra. Monique Gerbi, boa tarde.

Nº do Processo: **1000899-39.2018.8.26.0296**

Comarca: **1ª Vara Cível da Comarca de Jaguariúna/SP**

Requerente: **Nilton Toloi Junior**

Requerido: **Rpm Trading Comércio, Importação e Exportação Ltda**

Conforme comunicado de **Agendamento Pericial juntado** aos autos supra, fls. 82/84, solicito, por gentileza, que seja emitido publicação para os respectivos patronos das partes, para que tomem ciência da **data, local e horário** da perícia a ser realizada.

Favor confirmar o recebimento deste e-mail.

Atenciosamente,



Gabriel de Castro Dottori

Perito Judicial

Arq. & Urbanista - CAU 131602-8

(19) 99652-4111

(19) 3455-5736

De: MONIQUE GERBI <mgerbi@tjsp.jus.br>

Enviado: quinta-feira, 1 de novembro de 2018 15:15

Para: gabriel.dottori@hotmail.com

Assunto: 1000899-39.2018.8.26.0296 Intimo a perícia

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaguariúna**  
**Santo Antonio de Posse, 259 - Dom Bosco- Jaguariúna/SP - CEP: 13820-000 -**  
**Telefone: (19) 3837-5666 - 206 - Fax: (19) 3837-5666 - 210**

Prezado(a) Senhor(a): GABRIEL DE CASTRO DOTTORI

E-mail: gabriel.dottori@hotmail.com

Em cumprimento a decisão exarada nos autos abaixo, intimo Vossa Senhoria para dar início aos trabalhos no presente processo, visto que foi efetuada a reserva de valor para o pagamento dos honorários periciais.

PROCESSO	ORDEM	VARA	PARTES
1000899-39.2018.8.26.0296	DIGITAL	1ª CÍVEL	NILTON TOLOI JUNIOR X RPM TRADING COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA

ATENCIOSAMENTE

Eu, \_\_\_\_\_, subscrevi.

MONIQUE GERBI

Escrevente Técnico Judiciário

<https://outlook.live.com/mail/d/AQMKAawATY0MDABLWQ1YJktOTkAMWYIMDACLTawCgBGAAD6YN9YKQZz02GG%2FA5m8knVQcAV/KZ6...> 1/2





24/01/2019

Email – Gabriel Dottori – Outlook



Matr. 371622-A

**MONIQUE GERBI**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

Ofício Judicial – Ofício Cível

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Dom Bosco, CEP 13.820-000, Jaguariúna/SP

Tel: (19) 3837-5666 – ramal 208

E-mail: [mgerbi@tjsp.jus.br](mailto:mgerbi@tjsp.jus.br)

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado.

Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções.

Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas.

Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.

<https://outlook.live.com/mail/id/AQMkADAwATY0MDABLWQ1YjktOTkAMWYtMDACLTAwCgBGAAAD6YN9YKQZz02GG%2FA5m8knVQcAVKZ6...> 2/2



## ANEXO II

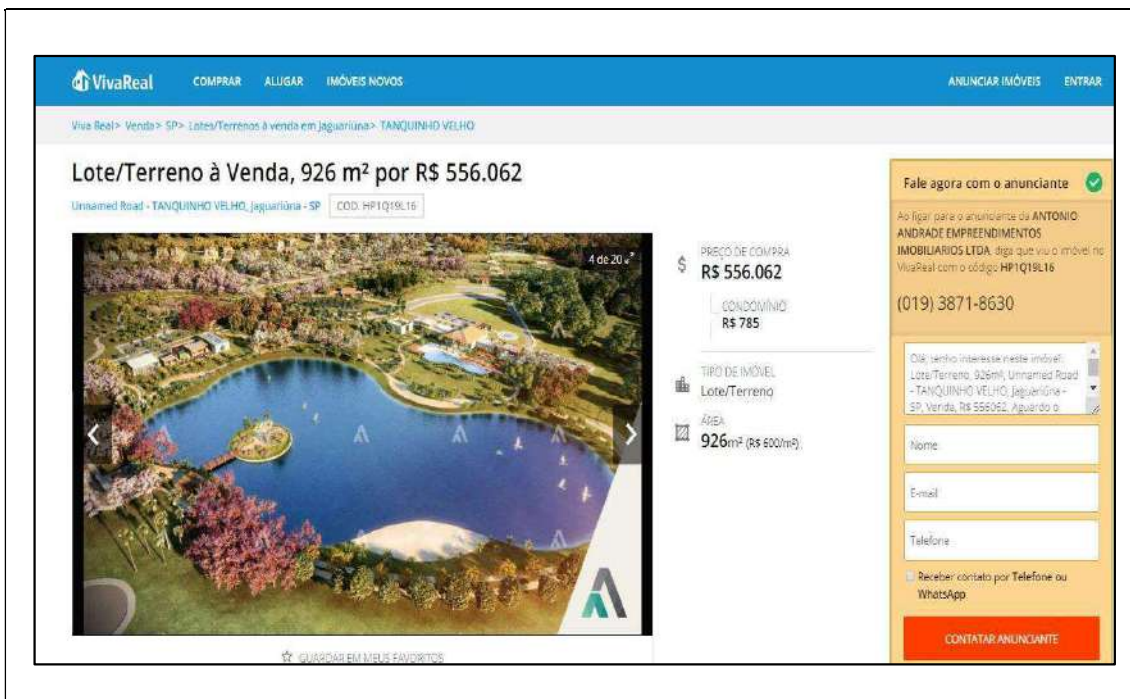
### PESQUISA DE DADOS DE MERCADO DA REGIÃO

(HARAS PATENTE)





### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01



<b>Bairro:</b>	Condomínio Residencial Haras Patente – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rodovia Porto Velho - Plus Code: “7XHC+VJ Campinas, SP”
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Código Web: HP1Q19L16
<b>Data:</b>	21 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	Antonio Andrade Empreendimentos
<b>Telefone:</b>	(19) 3871 – 8630
<b>Características:</b>	Terreno: 926m² (25x37,04)
<b>Valor:</b>	R\$ 556.062,00

### Cálculos para Homogeneização

<b>Do Terreno:</b>	Fonte:	Consistência:	Frente:	Fundo:	Topografia:
	0,90	1,00	1,079	1,00	1,00

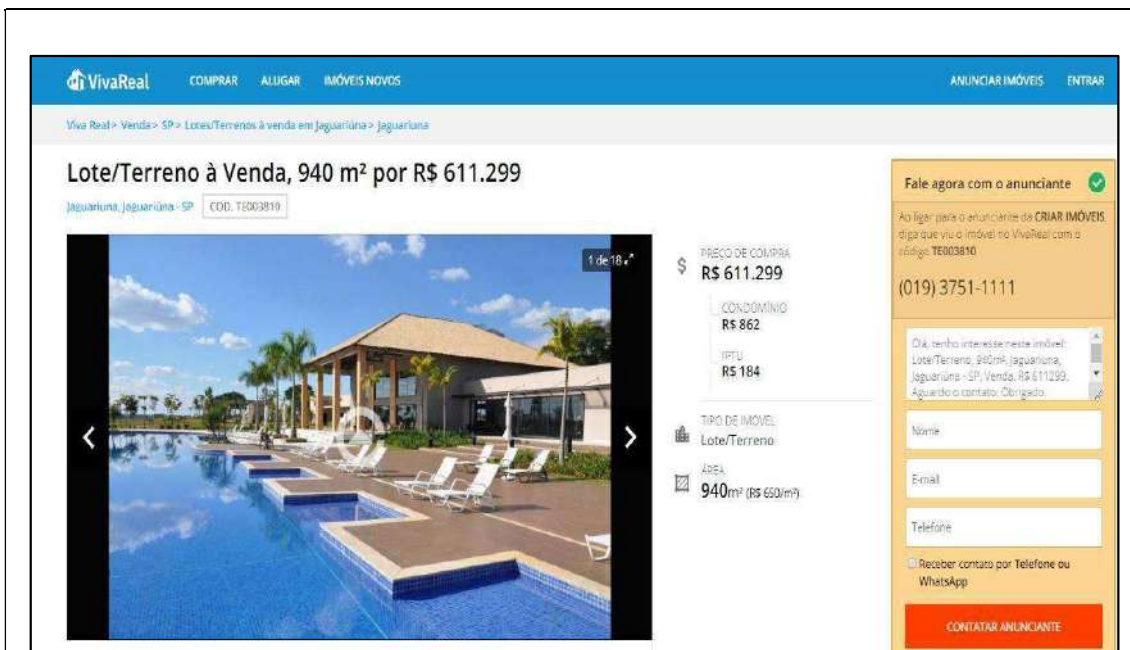
$$Vu = \frac{556.062,00 \times 0,90 - R\$ 500.455,80}{926m^2 \times \{1 + [1,00 + 1,079 + 1,00 + 1,00 - 4]\}}$$

$$Vu = \boxed{R\$ 500,88/m^2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e autenticado por SCS. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040994-84.2018.8.26.0200 e código 74E00D3.



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**



<b>Bairro:</b>	Condomínio Residencial Haras Patente – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rodovia Porto Velho - Plus Code: “7XHC+VJ Campinas, SP”
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Cod. Web: TE003810
<b>Data:</b>	21 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	Criar Imóveis
<b>Telefone:</b>	(19) 3751 – 1111
<b>Características:</b>	Terreno: 940m <sup>2</sup> (25x37,60)
<b>Valor:</b>	R\$ 611.299,00

**Cálculos para Homogeneização**

Do	Fonte:	Consistência:	Frente:	Fundo:	Topografia:
<b>Terreno:</b>	0,90	1,00	1,079	1,00	1,00

$$Vu = \frac{R\$ 611.299,00 \times 0,90 - R\$ 550.169,10}{940m^2 \times \{1 + [1,00 + 1,079 + 1,00 + 1,00 - 4]\}}$$

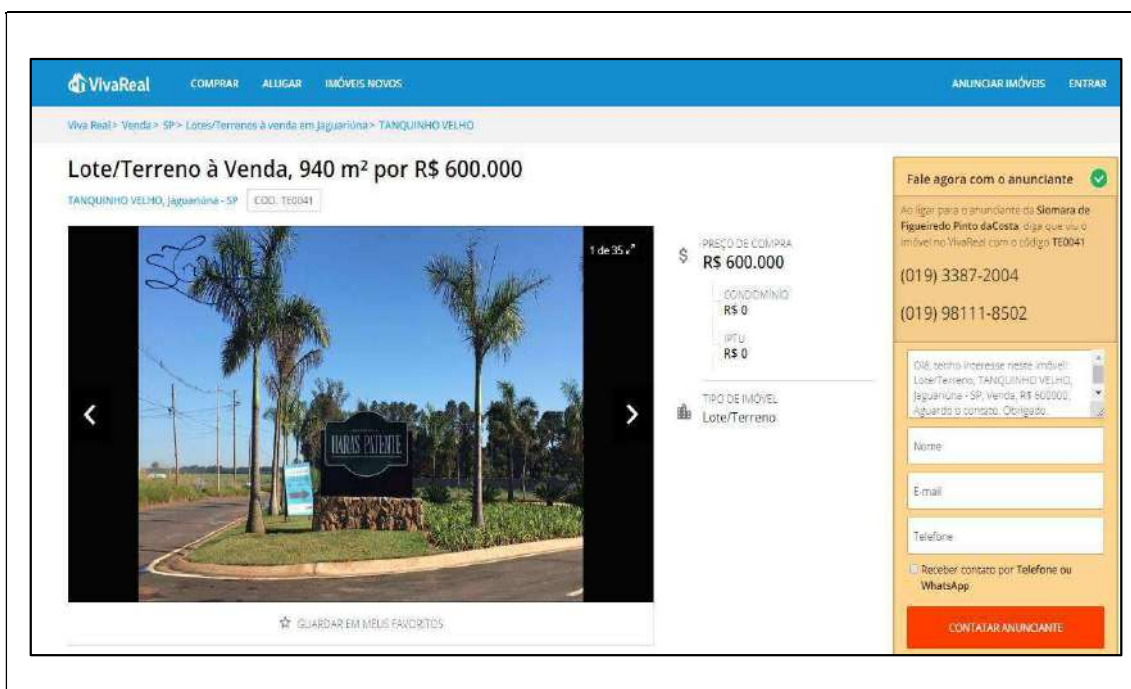
$$Vu = \boxed{R\$ 542,43/m^2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e autenticado por SCS. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040994-64.2018.8.26.0200 e código 74E00B3.





### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03



<b>Bairro:</b>	Condomínio Residencial Haras Patente – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rodovia Porto Velho - Plus Code: “7XHC+VJ Campinas, SP”
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Cod. Web: TE0041
<b>Data:</b>	21 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	Siomara Figueiredo Pinto da Costa
<b>Telefone:</b>	(19) 3387 – 2004 / (19) 9.8111 – 8502
<b>Características:</b>	Terreno: 940m² (25x37,60)
<b>Valor:</b>	R\$ 600.000,00

### Cálculos para Homogeneização

<b>Do Terreno:</b>	Fonte: 0,90	Consistência: 1,00	Frente: 1,079	Fundo: 1,00	Topografia: 1,00
--------------------	-------------	--------------------	---------------	-------------	------------------

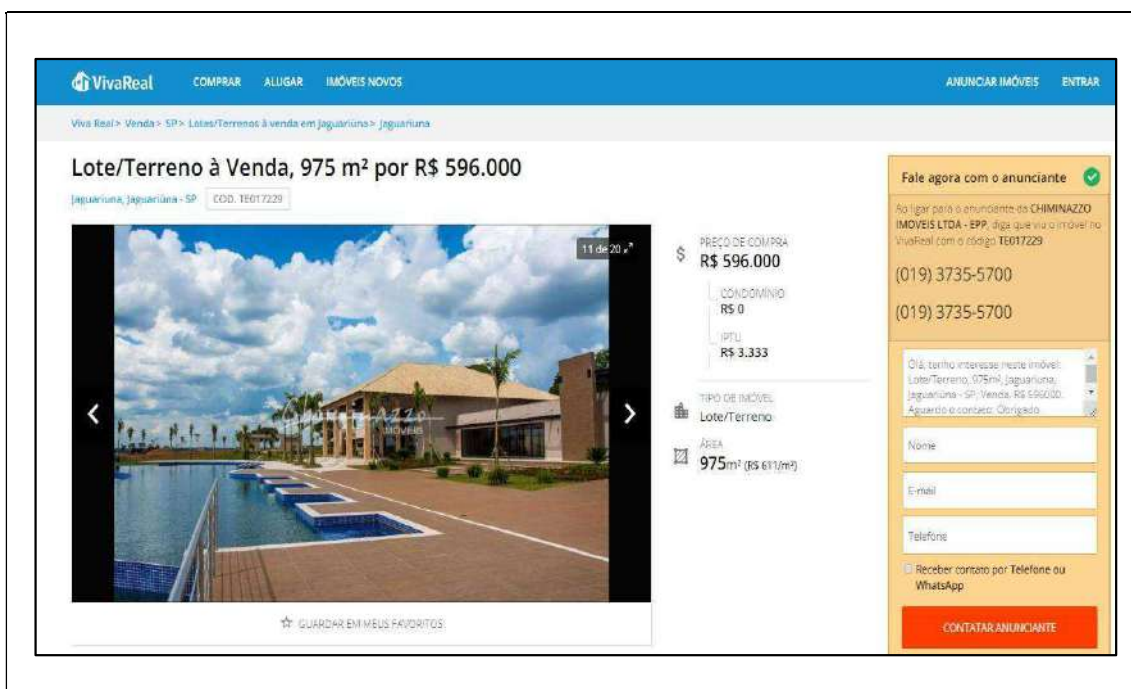
$$Vu = \frac{600.000,00 \times 0,90 - R\$ 540.000,00}{940m^2 \times \{1 + [1,00 + 1,079 + 1,00 + 1,00 - 4]\}}$$

$$Vu = \boxed{R\$ 532,41 /m^2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e autenticado por SCS. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040994-64.2018.8.26.0200 e código 74E00B3.



### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04



<b>Bairro:</b>	Condomínio Residencial Haras Patente – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rodovia Porto Velho - Plus Code: “7XHC+VJ Campinas, SP”
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Cod. Web: TE017229
<b>Data:</b>	21 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	Chiminzazo Imóveis
<b>Telefone:</b>	(19) 3735 – 5700
<b>Características:</b>	Terreno: 975m² (25x39)
<b>Valor:</b>	R\$ 596.000,00

### Cálculos para Homogeneização

<b>Do Terreno:</b>	Fonte: 0,90	Consistência: 1,00	Frente: 1,079	Fundo: 1,00	Topografia: 1,00
--------------------	-------------	--------------------	---------------	-------------	------------------

$$Vu = \frac{596.000,00 \times 0,90 - R\$ 536.400,00}{975m^2 \times \{1 + [1,00 + 1,079 + 1,00 + 1,00 - 4]\}}$$

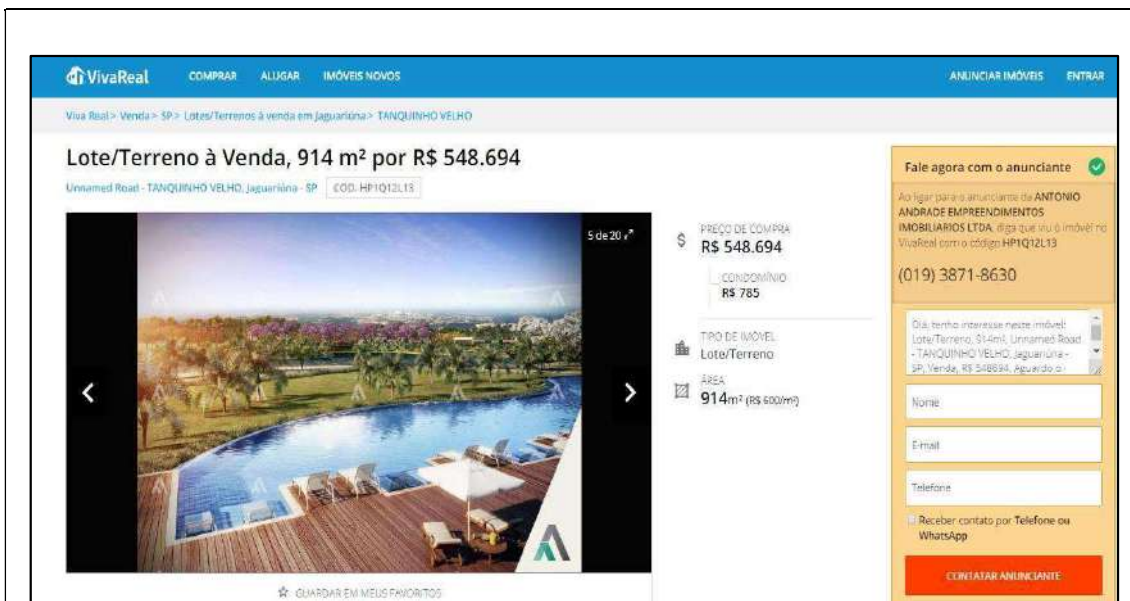
$$Vu = \boxed{R\$ 509,87 /m^2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e autenticado por <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040994-64.2018.8.26.0200 e código 74E00B.





**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**



<b>Bairro:</b>	Condomínio Residencial Haras Patente – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rodovia Porto Velho - Plus Code: “7XHC+VJ Campinas, SP”
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Cod. Web: HP1Q12L13
<b>Data:</b>	21 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	Antonio Andrade Empreendimentos
<b>Telefone:</b>	(19) 3871 – 8630
<b>Características:</b>	Terreno: 914m² (25x36,56)
<b>Valor:</b>	R\$ 548.694,00

**Cálculos para Homogeneização**

<b>Do Terreno:</b>	Fonte:	Consistência:	Frente:	Fundo:	Topografia:
	0,90	1,00	1,079	1,00	1,00

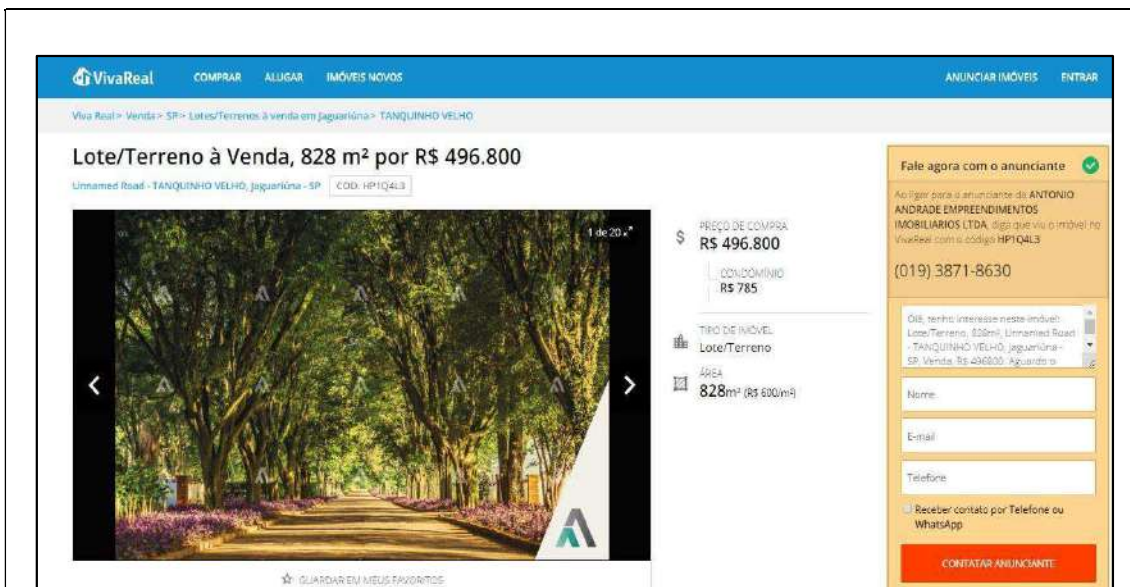
$$Vu = \frac{R\$ 548.694,00 \times 0,90 - R\$ 493.824,60}{914m^2 \times \{1 + [1,00 + 1,079 + 1,00 + 1,00 - 4]\}}$$

$$Vu = \boxed{R\$ 500,73/m^2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e autenticado por SCS. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040994-64.2018.8.26.0200 e código 74E00B.



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**



<b>Bairro:</b>	Condomínio Residencial Haras Patente – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rodovia Porto Velho - Plus Code: “7XHC+VJ Campinas, SP”
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Cod. Web: HP1Q4L3
<b>Data:</b>	21 de Janeiro de 2019
<b>Informante:</b>	Antonio Andrade Empreendimentos
<b>Telefone:</b>	(19) 3871 – 8630
<b>Características:</b>	Terreno: 828m² (25x33,12)
<b>Valor:</b>	R\$ 496.800,00

**Cálculos para Homogeneização**

<b>Do Terreno:</b>	Fonte:	Consistência:	Frente:	Fundo:	Topografia:
	0,90	1,00	1,079	1,00	1,00

$$Vu = \frac{R\$ 496.800,00 \times 0,90 - R\$ 447.120,00}{828m^2 \times \{1 + [1,00 + 1,079 + 1,00 + 1,00 - 4]\}}$$

$$Vu = \boxed{R\$ 500,46/m^2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e autenticado por SCS. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040999-04.2018.8.26.0200 e código 74E00B.



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07**

<b>Bairro:</b>	Condomínio Residencial Haras Patente – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rodovia Porto Velho - Plus Code: “7XHC+VJ Campinas, SP”
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Cod. Web: HP1Q12L12
<b>Data:</b>	21 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	Antonio Andrade Empreendimentos
<b>Telefone:</b>	(19) 3871 – 8630
<b>Características:</b>	Terreno: 835m² (25x33,40)
<b>Valor:</b>	R\$ 501.054,00

**Cálculos para Homogeneização**

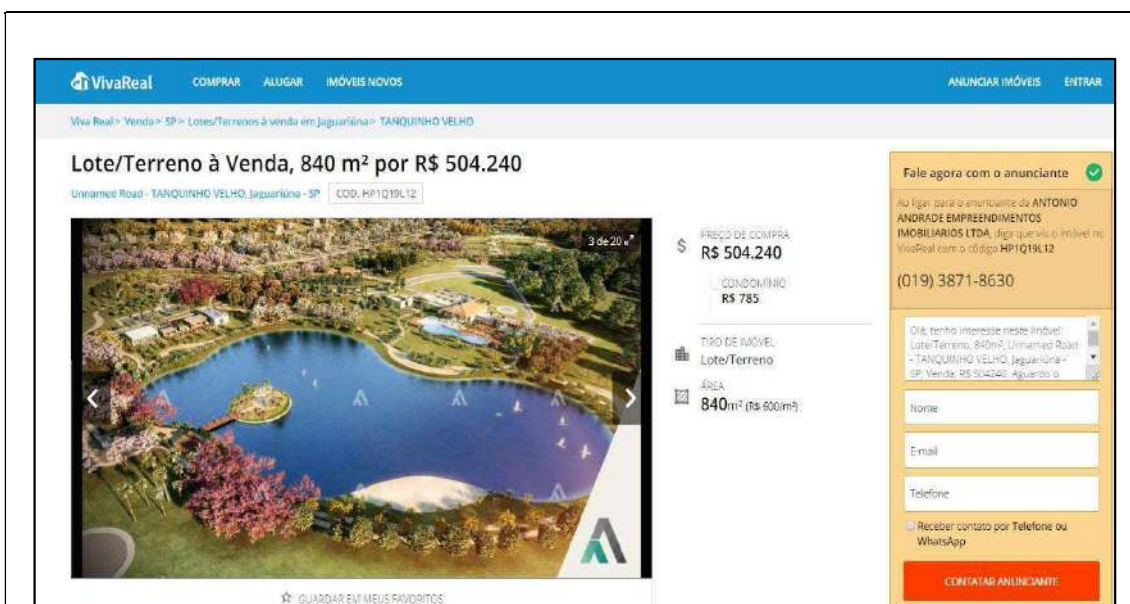
<b>Do Terreno:</b>	Fonte:	Consistência:	Frente:	Fundo:	Topografia:
	0,90	1,00	1,079	1,00	1,00

$$Vu = \frac{R\$ 501.054,00 \times 0,90 - R\$ 450.948,60}{835m^2 \times \{1 + [1,00 + 1,079 + 1,00 + 1,00 - 4]\}}$$

$$Vu = \boxed{R\$ 500,52/m^2}$$



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08**



<b>Bairro:</b>	Condomínio Residencial Haras Patente – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rodovia Porto Velho - Plus Code: “7XHC+VJ Campinas, SP”
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Cod. Web: HP1Q19L12
<b>Data:</b>	21 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	Antonio Andrade Empreendimentos
<b>Telefone:</b>	(19) 3871 – 8630
<b>Características:</b>	Terreno: 840m² (25x33,60)
<b>Valor:</b>	R\$ 504.240,00

**Cálculos para Homogeneização**

<b>Do Terreno:</b>	Fonte:	Consistência:	Frente:	Fundo:	Topografia:
	0,90	1,00	1,079	1,00	1,00

$$Vu = \frac{R\$ 504.240,00 \times 0,90 - R\$ 453.816,00}{840m^2 \times \{1 + [1,00 + 1,079 + 1,00 + 1,00 - 4]\}}$$

$$Vu = \boxed{R\$ 500,70/m^2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e autenticado por <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040994-64.2018.8.26.0200 e código 74E00B.





**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09**

<b>Bairro:</b>	Condomínio Residencial Haras Patente – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rodovia Porto Velho - Plus Code: “7XHC+VJ Campinas, SP”
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Cod. Web: HP1Q19L11
<b>Data:</b>	21 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	Antonio Andrade Empreendimentos
<b>Telefone:</b>	(19) 3871 – 8630
<b>Características:</b>	Terreno: 843m² (25x33,72)
<b>Valor:</b>	R\$ 506.082,00

**Cálculos para Homogeneização**

<b>Do Terreno:</b>	Fonte:	Consistência:	Frente:	Fundo:	Topografia:
	0,90	1,00	1,079	1,00	1,00

$$Vu = \frac{R\$ 506.082,00 \times 0,90 - R\$ 455.473,80}{843m^2 \times \{1 + [1,00 + 1,079 + 1,00 + 1,00 - 4]\}}$$

$$Vu = \boxed{R\$ 500,74/m^2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e autenticado por SCS. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040994-64.2018.8.26.0200 e código 74E00B.

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10**

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Lotes/Terrenos à venda em Jaguariúna > TANQUINHO VELHO

**Lote/Terreno à Venda, 845 m² por R\$ 507.054**

Unnamed Road - TANQUINHO VELHO, Jaguariúna - SP COD. HP1Q3L9

PREÇO DE COMPRA  
**R\$ 507.054**

CONDOMÍNIO  
R\$ 785

TIPO DE IMÓVEL  
Lote/Terreno

ÁREA  
845m² (R\$ 600/m²)

Fale agora com o anunciante ✓

As ligas para o anunciante de ANTONIO ANDRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, siga para mais imóveis no VivaReal com o código HP1Q3L9

(019) 3871-8630

Olá, tenho interesse neste imóvel:  
Lote/Terreno, 845m², Unnamed Road - TANQUINHO VELHO, Jaguariúna - SP, Venda, R\$ 507054, Aguardo e

Nome

E-mail

Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

<b>Bairro:</b>	Condomínio Residencial Haras Patente – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rodovia Porto Velho - Plus Code: “7XHC+VJ Campinas, SP”
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Cod. Web: HP1Q3L9
<b>Data:</b>	21 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	Antonio Andrade Empreendimentos
<b>Telefone:</b>	(19) 3871 – 8630
<b>Características:</b>	Terreno: 845m² (25x33,80)
<b>Valor:</b>	R\$ 507.054,00

**Cálculos para Homogeneização**

<b>Do Terreno:</b>	Fonte:	Consistência:	Frente:	Fundo:	Topografia:
	0,90	1,00	1,079	1,00	1,00

$$Vu = \frac{R\$ 507.054,00 \times 0,90 - R\$ 456.348,60}{845m^2 \times \{1 + [1,00 + 1,079 + 1,00 + 1,00 - 4]\}}$$

$$Vu = \boxed{R\$ 500,52/m^2}$$





### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11

<b>Bairro:</b>	Condomínio Residencial Haras Patente – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rodovia Porto Velho - Plus Code: “7XHC+VJ Campinas, SP”
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Cod. Web: HP1Q7L15
<b>Data:</b>	21 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	Antonio Andrade Empreendimentos
<b>Telefone:</b>	(19) 3871 – 8630
<b>Características:</b>	Terreno: 909m² (25x36,36)
<b>Valor:</b>	R\$ 545.778,00

### Cálculos para Homogeneização

<b>Do Terreno:</b>	Fonte:	Consistência:	Frente:	Fundo:	Topografia:
	0,90	1,00	1,079	1,00	1,00

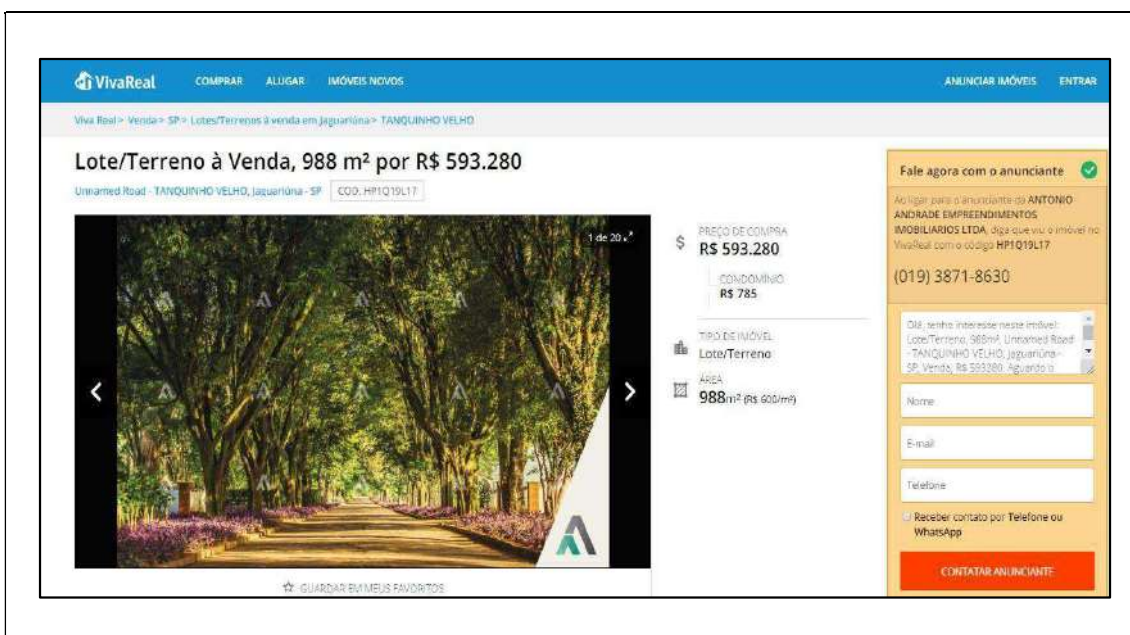
$$Vu = \frac{R\$ 545.778,00 \times 0,90 - R\$ 491.200,20}{909m^2 \times \{1 + [1,00 + 1,079 + 1,00 + 1,00 - 4]\}}$$

$$Vu = \boxed{R\$ 500,81/m^2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e autenticado por <https://esaj.fisp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040994-64.2018.8.26.0200 e código 74E00B.



### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 12



<b>Bairro:</b>	Condomínio Residencial Haras Patente – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rodovia Porto Velho - Plus Code: “7XHC+VJ Campinas, SP”
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Cod. Web: HP1Q19L17
<b>Data:</b>	21 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	Antonio Andrade Empreendimentos
<b>Telefone:</b>	(19) 3871 – 8630
<b>Características:</b>	Terreno: 988m² (25x39,52)
<b>Valor:</b>	R\$ 593.280,00

### Cálculos para Homogeneização

<b>Do Terreno:</b>	Fonte:	Consistência:	Frente:	Fundo:	Topografia:
	0,90	1,00	1,079	1,00	1,00

$$Vu = \frac{R\$ 593.280,00 \times 0,90 - R\$ 533.952,00}{988m^2 \times \{1 + [1,00 + 1,079 + 1,00 + 1,00 - 4]\}}$$

$$Vu = \boxed{R\$ 500,87/m^2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e autenticado por SCS. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040994-64.2018.8.26.0200 e código 74E00B.



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 13**

<b>Bairro:</b>	Condomínio Residencial Haras Patente – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rodovia Porto Velho - Plus Code: “7XHC+VJ Campinas, SP”
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Cod. Web: TE0243
<b>Data:</b>	21 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	Antonio Andrade Empreendimentos
<b>Telefone:</b>	(19) 3239 – 1128 / (19) 9.9784 - 8547
<b>Características:</b>	Terreno: 981m² (25x39,24)
<b>Valor:</b>	R\$ 595.000,00

**Cálculos para Homogeneização**

<b>Do Terreno:</b>	Fonte:	Consistência:	Frente:	Fundo:	Topografia:
	0,90	1,00	1,079	1,00	1,00

$$Vu = \frac{R\$ 595.000,00 \times 0,90 - R\$ 535.500,00}{981m^2 \times \{1 + [1,00 + 1,079 + 1,00 + 1,00 - 4]\}}$$

$$Vu = \boxed{R\$ 505,91/m^2}$$



### MÉDIA DE VALOR UNITÁRIO (VENDAS)

Para cálculo estatístico referente ao Valor Unitário da Pesquisa Imobiliária (Haras Patente), utilizou-se a seguinte fórmula da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

Onde:

Vu = Valor Unitário

Vo = Valor de Oferta

F1, F2, F3,..Fn= Fatores ou Coeficientes Utilizados

Deste modo, foi feita a Média Aritmética Saneada dos valores obtidos. Vejamos:

Elementos	Vu (R\$/m <sup>2</sup> )	Elementos	Vu (R\$/m <sup>2</sup> )
1	R\$ 500,88	8	R\$ 500,70
2	R\$ 542,43	9	R\$ 500,74
3	R\$ 532,41	10	R\$ 500,52
4	R\$ 509,87	11	R\$ 500,81
5	R\$ 500,73	12	R\$ 500,87
6	R\$ 500,46	13	R\$ 505,91
7	R\$ 500,52		

Média Aritmética: R\$ 6.596,85 / 13 = **R\$ 507,45**

**Limite Superior (+ 30%) = R\$ 659,69**

**Limite Inferior (- 30%) = R\$ 355,22**

Visto que todos os elementos estão dentro do intervalo de variação admissível, temos, portanto, a Média do Valor Unitário de: **R\$ 507,45/m<sup>2</sup>.**





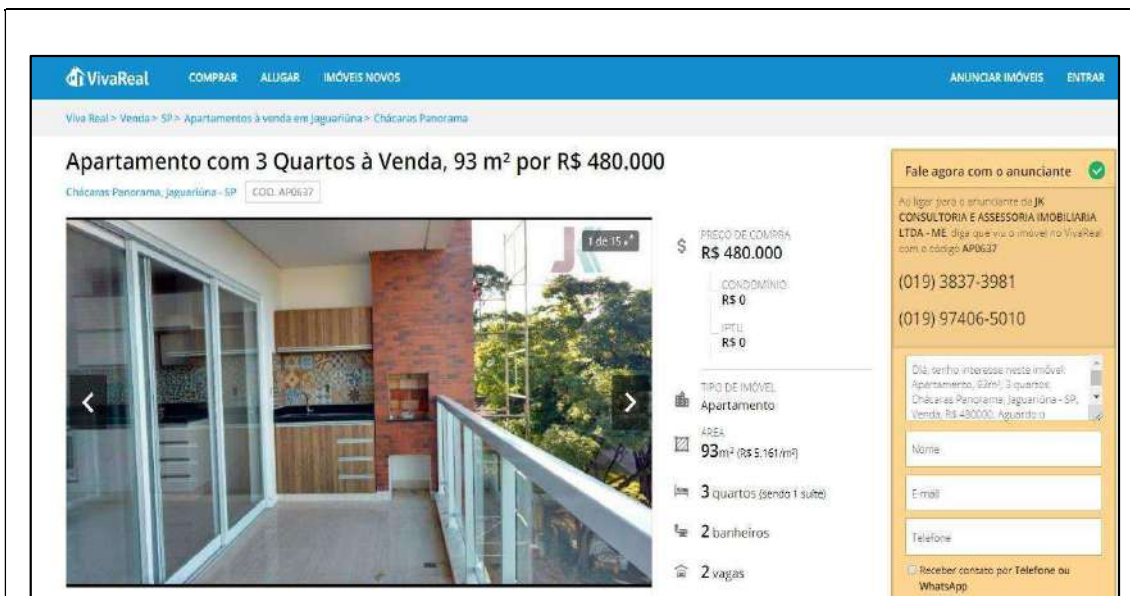
## ANEXO III

### PESQUISA DE DADOS DE MERCADO DA REGIÃO

(CONDOMÍNIO PANORAMA)



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**



<b>Bairro:</b>	Bairro Chácara Panorama – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rua Andriotti, nº 232
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Código Web: AP0637
<b>Data:</b>	23 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	JK Consultoria e Assessoria Imobiliária
<b>Telefone:</b>	(19) 3837 – 3981 / (19) 9.7406 – 5010
<b>Características:</b>	Área útil: 93,68m²
<b>Valor:</b>	R\$ 480.000,00

**Cálculos para Homogeneização**

Padrão:  $1,926/1,926 = 1,000$   
 Obsolescência =  $0,8272/0,8272 = 1,000$   
 Elasticidade/Fonte =  $0,90$   
 Topografia =  $1,000$   
 Consistência do Solo =  $1,000$

$$Vu = \frac{R\$ 480.000,00 \times 0,90}{93,00m^2 \times \{1 + [1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4]\}}$$

$$Vu = \boxed{R\$ 5.161,29/m^2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e autenticado por OABRJ/SP em 25/01/2019 às 10:22. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040999-64.2018.8.26.0200 e código 74E00B.



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**

<b>Bairro:</b>	Bairro Chácara Panorama – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rua Andriotti, nº 232
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Código Web: AP1923
<b>Data:</b>	23 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	G.P Santos Imóveis
<b>Telefone:</b>	(19) 3837 – 7707 / (19) 9.8872 – 2014
<b>Características:</b>	Área útil: 100,11m²
<b>Valor:</b>	R\$ 550.000,00

**Cálculos para Homogeneização**Padrão:  $1,926/1,926 = 1,000$ Obsolescência =  $0,8272/0,8272 = 1,000$ 

Elasticidade/Fonte = 0,90

Topografia = 1,000

Consistência do Solo = 1,000

$$Vu = \frac{R\$ 550.000,00 \times 0,90}{100,11m^2 \times \{1 + [1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4]\}}$$

$$Vu = \boxed{R\$ 4.944,56/m^2}$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03**

<b>Bairro:</b>	Bairro Chácara Panorama – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rua Andriotti, nº 232
<b>Fonte:</b>	Viva Real ( <i>Internet</i> ) – Código Web: AP0497
<b>Data:</b>	23 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	Capital Invest Imobiliaria
<b>Telefone:</b>	(19) 3837 – 5357 / (19) 9.8887 – 3231
<b>Características:</b>	Área útil: 93,68m²
<b>Valor:</b>	R\$ 450.000,00

**Cálculos para Homogeneização**Padrão:  $1,926/1,926 = 1,000$ Obsolescência =  $0,8272/0,8272 = 1,000$ 

Elasticidade/Fonte = 0,90

Topografia = 1,000

Consistência do Solo = 1,000

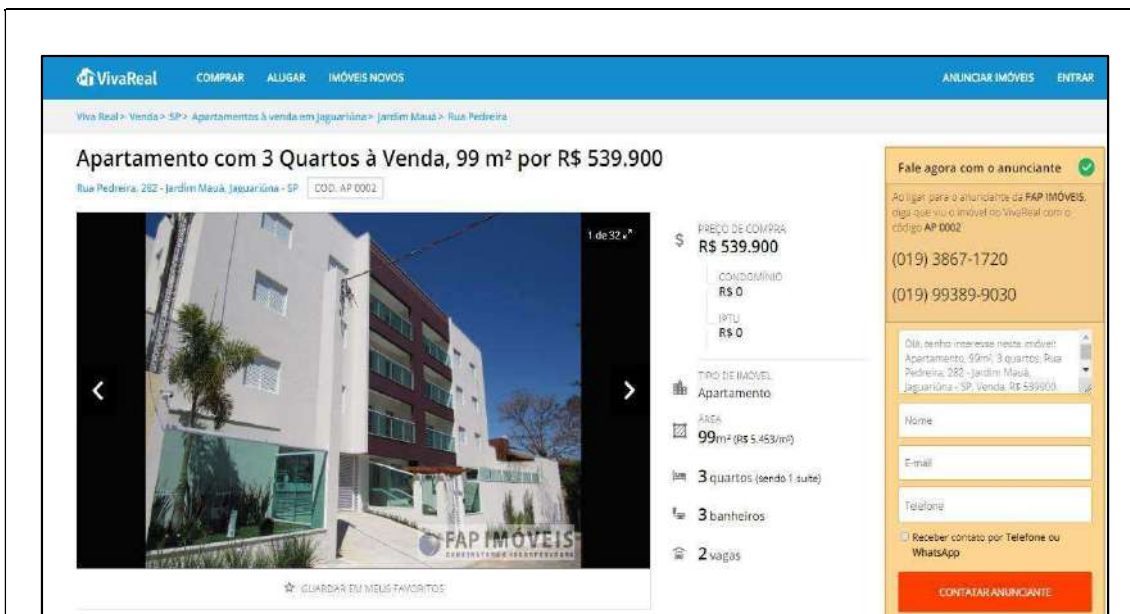
$$Vu = \frac{R\$ 450.000,00 \times 0,90}{93,68m^2 \times \{1 + [1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4]\}}$$

$$Vu = \boxed{R\$ 4.323,23/m^2}$$





### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04



<b>Bairro:</b>	Bairro Jardim Mauá – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rua Pedreira, nº 282
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Código Web: AP0002
<b>Data:</b>	23 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	FAP Imóveis
<b>Telefone:</b>	(19) 3867 – 1720 / (19) 9.9389 – 9030
<b>Características:</b>	Área útil: 99,00m²
<b>Valor:</b>	R\$ 539.900,00

### Cálculos para Homogeneização

**Padrão:**  $1,926/1,926 = 1,000$

**Obsolescência** =  $0,8272/0,9032 = 0,9158$

**Elasticidade/Fonte** =  $0,90$

**Topografia** =  $1,000$

**Consistência do Solo** =  $1,000$

$$Vu = \frac{R\$ 539.900,00 \times 0,90}{99,00m^2 \times \{1 + [1,000 + 0,9158 + 1,000 + 1,000 - 4]\}}$$

**Vu = R\$ 5.359,45/m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e autenticado por OABRJ/SP em 25/01/2019 às 10:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040994-84.2018.8.26.0200 e código 74E00B.

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

<b>Bairro:</b>	Bairro Jardim Mauá – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rua Pedreira, nº 282
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Código Web: AP0001
<b>Data:</b>	23 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	FAP Imóveis
<b>Telefone:</b>	(19) 3867 – 1720 / (19) 9.9389 – 9030
<b>Características:</b>	Área útil: 98,00m²
<b>Valor:</b>	R\$ 521.990,00

**Cálculos para Homogeneização**Padrão:  $1,926/1,926 = 1,000$ Obsolescência =  $0,8272/0,9032 = 0,9158$ 

Elasticidade/Fonte = 0,90

Topografia = 1,000

Consistência do Solo = 1,000

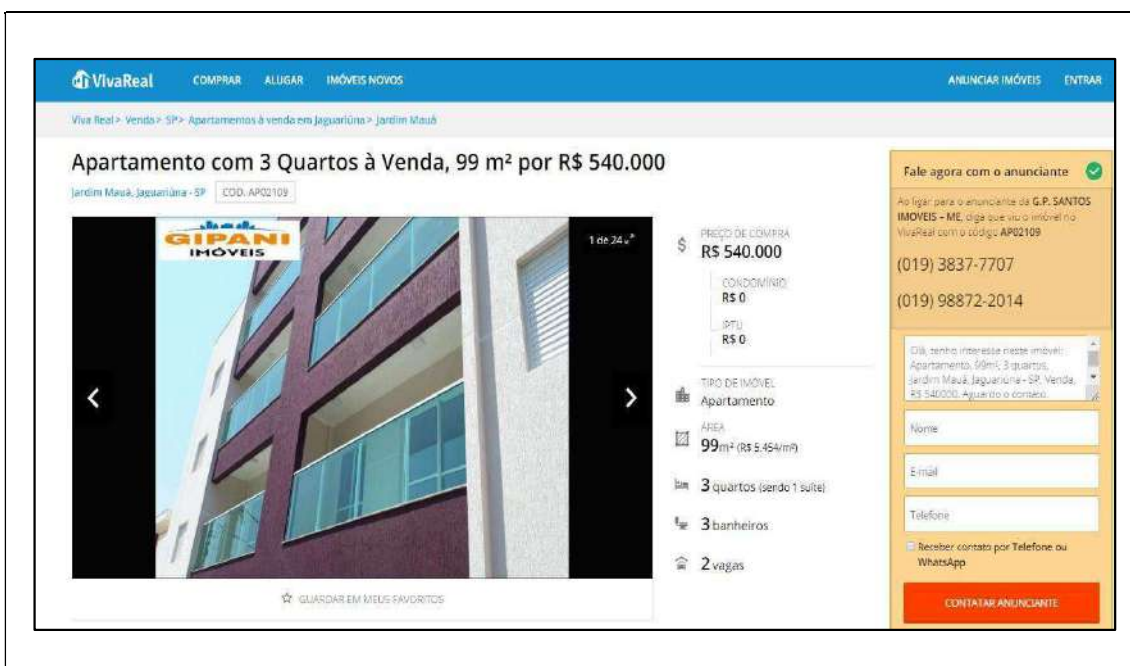
$$Vu = \frac{R\$ 521.990,00 \times 0,90}{98,00m^2 \times \{1 + [1,000 + 0,9158 + 1,000 + 1,000 - 4]\}}$$

$$Vu = \boxed{R\$ 5.234,53/m^2}$$





**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**



<b>Bairro:</b>	Bairro Jardim Mauá – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rua Pedreira, nº 282
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Código Web: AP02109
<b>Data:</b>	23 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	G.P. Santos Imóveis
<b>Telefone:</b>	(19) 3837 – 7707 / (19) 9.8872 – 2014
<b>Características:</b>	Área útil: 99,00m²
<b>Valor:</b>	R\$ 540.000,00

**Cálculos para Homogeneização**

**Padrão:**  $1,926/1,926 = 1,000$

**Obsolescência** =  $0,8272/0,9032 = 0,9158$

**Elasticidade/Fonte** =  $0,90$

**Topografia** =  $1,000$

**Consistência do Solo** =  $1,000$

**Vu =** 
$$\frac{\mathbf{R\$ 540.000,00 \times 0,90}}{99,00\text{m}^2 \times \{1+ [1,000 + 0,9158 + 1,000 + 1,000 - 4]\}}$$

**Vu =** **R\$ 5.360,44/m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e autenticado por OAB/SP em 25/01/2019 às 10:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040994-64.2018.8.26.0200 e código 74E00DB.

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07**

<b>Bairro:</b>	Bairro Jardim Mauá – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rua Pedreira, nº 282
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Código Web: AP0007
<b>Data:</b>	23 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	FAP Imóveis
<b>Telefone:</b>	(19) 3867 – 1720 / (19) 9.9389 – 9030
<b>Características:</b>	Área útil: 99,00m²
<b>Valor:</b>	R\$ 527.930,00

**Cálculos para Homogeneização**Padrão:  $1,926/1,926 = 1,000$ Obsolescência =  $0,8272/0,9032 = 0,9158$ Elasticidade/Fonte =  $0,90$ Topografia =  $1,000$ Consistência do Solo =  $1,000$ 

$$V_u = \frac{R\$ 527.930,00 \times 0,90}{99,00m^2 \times \{1 + [1,000 + 0,9158 + 1,000 + 1,000 - 4]\}}$$

$$V_u = \boxed{R\$ 5.240,62/m^2}$$





## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Jaguariúna > Jardim Mauá > Rua Pedreira

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 93 m² por R\$ 495.800

Rua Pedreira, 282 - Jardim Mauá, Jaguariúna - SP COD. AP 0009

**PREÇO DE COMPRA**  
R\$ 495.800

CONDOMÍNIO  
R\$ 0

IPTU  
R\$ 0

TIPO DE IMÓVEL  
Apartamento

ÁREA  
93m² (R\$ 5.331/m²)

3 quartos (sendo 1 suíte)

2 banheiros

2 vagas

Fale agora com o anunciante

Se ligar para o anunciante da FAP IMÓVEIS, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código AP 0009

(019) 3867-1720  
(019) 99389-9030

JÁ tenho interesse neste imóvel:  
Apartamento, 93m², 3 quartos, Rua Pedreira, 282 - Jardim Mauá, Jaguariúna - SP, Venda, R\$ 495.800.

Nome:  
Email:  
Telefone:

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

<b>Bairro:</b>	Bairro Jardim Mauá – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Rua Pedreira, nº 282
<b>Fonte:</b>	Viva Real ( <i>Internet</i> ) – Código Web: AP0009
<b>Data:</b>	23 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	FAP Imóveis
<b>Telefone:</b>	(19) 3867 – 1720 / (19) 9.9389 – 9030
<b>Características:</b>	Área útil: 93,00m²
<b>Valor:</b>	R\$ 495.800,00

### Cálculos para Homogeneização

Padrão:  $1,926/1,926 = 1,000$

Obsolescência =  $0,8272/0,9032 = 0,9158$

Elasticidade/Fonte =  $0,90$

Topografia =  $1,000$

Consistência do Solo =  $1,000$

$$Vu = \frac{R\$ 495.800,00 \times 0,90}{93,00m^2 \times \{1 + [1,000 + 0,9158 + 1,000 + 1,000 - 4]\}}$$

$$Vu = \boxed{R\$ 5.239,21/m^2}$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09**

<b>Bairro:</b>	Bairro Parque dos Ipês – Jaguaruina/SP
<b>Endereço:</b>	Bairro Parque dos Ipês
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Código Web: AP00034
<b>Data:</b>	23 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	Sr. José Carlos Caetano Alkmin
<b>Telefone:</b>	(19) 3837 – 3186 / (19) 9.9999 – 6585
<b>Características:</b>	Área útil: 98,00m²
<b>Valor:</b>	R\$ 532.125,00

**Cálculos para Homogeneização**Padrão:  $1,926/1,926 = 1,000$ Obsolescência =  $0,8272/0,8344 = 0,9913$ 

Elasticidade/Fonte = 0,90

Topografia = 1,000

Consistência do Solo = 1,000

$$Vu = \frac{R\$ 532.125,00 \times 0,90}{98,00m^2 \times \{1 + [1,000 + 0,9913 + 1,000 + 1,000 - 4]\}}$$

$$Vu = \boxed{R\$ 4.929,75/m^2}$$



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10**

<b>Bairro:</b>	Bairro Parque dos Ipês – Jaguarina/SP
<b>Endereço:</b>	Bairro Parque dos Ipês
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Código Web: AP01759
<b>Data:</b>	23 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	G.P. Santos Imóveis
<b>Telefone:</b>	(19) 3837 – 7707 / (19) 9.8872 – 2014
<b>Características:</b>	Área útil: 98,00m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b>	R\$ 532.125,00

**Cálculos para Homogeneização**Padrão:  $1,926/1,926 = 1,000$ Obsolescência =  $0,8272/0,8344 = 0,9913$ 

Elasticidade/Fonte = 0,90

Topografia = 1,000

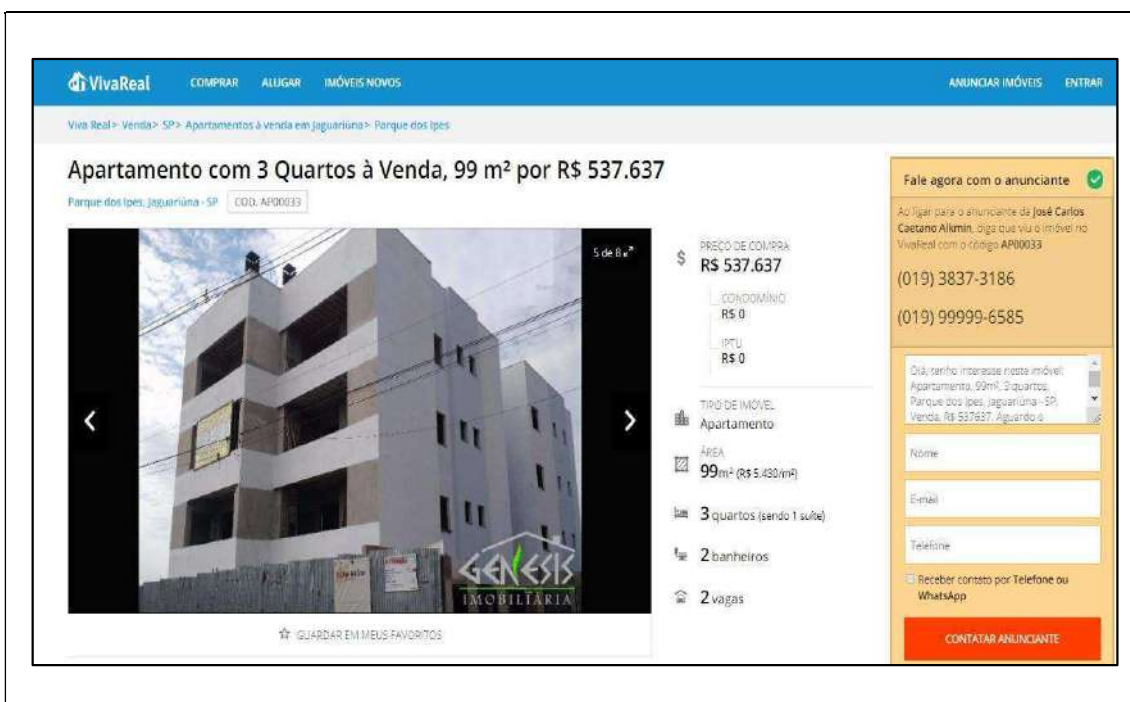
Consistência do Solo = 1,000

$$Vu = \frac{R\$ 532.125,00 \times 0,90}{98,00m^2 \times \{1 + [1,000 + 0,9913 + 1,000 + 1,000 - 4]\}}$$

$$Vu = \boxed{R\$ 4.929,75/m^2}$$



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11**



<b>Bairro:</b>	Bairro Parque dos Ipês – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Bairro Parque dos Ipês
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Código Web: AP01759
<b>Data:</b>	23 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	Sr. José Carlos Caetano Alkmin
<b>Telefone:</b>	(19) 3837 – 3186 / (19) 9.9999 – 6585
<b>Características:</b>	Área útil: 99,00m²
<b>Valor:</b>	R\$ 537.637,00

**Cálculos para Homogeneização**

- Padrão:  $1,926/1,926 = 1,000$
- Obsolescência =  $0,8272/0,8344 = 0,9913$
- Elasticidade/Fonte =  $0,90$
- Topografia =  $1,000$
- Consistência do Solo =  $1,000$

$$Vu = \frac{R\$ 537.637,00 \times 0,90}{99,00m^2 \times \{1 + [1,000 + 0,9913 + 1,000 + 1,000 - 4]\}}$$

$$Vu = \boxed{R\$ 4.930,50/m^2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI e autenticado pelo sistema de identificação de documentos digitais do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 25/01/2019 às 10:22. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10409994-64.2018.8.26.0200 e código 74E00D0.



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 12**

<b>Bairro:</b>	Bairro Parque dos Ipês – Jaguariúna/SP
<b>Endereço:</b>	Bairro Parque dos Ipês
<b>Fonte:</b>	Viva Real (Internet) – Código Web: AP00039
<b>Data:</b>	23 de Janeiro de 2.019
<b>Informante:</b>	Sr. José Carlos Caetano Alkmin
<b>Telefone:</b>	(19) 3837 – 3186 / (19) 9.9999 – 6585
<b>Características:</b>	Área útil: 98,00m²
<b>Valor:</b>	R\$ 542.125,00

**Cálculos para Homogeneização**Padrão:  $1,926/1,926 = 1,000$ Obsolescência =  $0,8272/0,8344 = 0,9913$ Elasticidade/Fonte =  $0,90$ Topografia =  $1,000$ Consistência do Solo =  $1,000$ 

$$V_u = \frac{R\$ 542.125,00 \times 0,90}{98,00m^2 \times \{1 + [1,000 + 0,9913 + 1,000 + 1,000 - 4]\}}$$

$$V_u = \boxed{R\$ 5.022,39/m^2}$$



### MÉDIA DE VALOR UNITÁRIO (VENDAS)

Para cálculo estatístico referente ao Valor Unitário da Pesquisa Imobiliária (Condomínio Residencial Panorama), utilizou-se a seguinte fórmula da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

Onde:

Vu = Valor Unitário

Vo = Valor de Oferta

F1, F2, F3,..Fn= Fatores ou Coeficientes Utilizados

Deste modo, foi feita a Média Aritmética Saneada dos valores obtidos. Vejamos:

Elementos	Vu (R\$/m <sup>2</sup> )	Elementos	Vu (R\$/m <sup>2</sup> )
1	R\$ 5.161,29/m <sup>2</sup>	7	R\$ 5.240,62/m <sup>2</sup>
2	R\$ 4.944,56/m <sup>2</sup>	8	R\$ 5.239,21/m <sup>2</sup>
3	R\$ 4.323,23/m <sup>2</sup>	9	R\$ 4.929,75/m <sup>2</sup>
4	R\$ 5.359,45/m <sup>2</sup>	10	R\$ 4.929,75/m <sup>2</sup>
5	R\$ 5.234,53/m <sup>2</sup>	11	R\$ 4.930,50/m <sup>2</sup>
6	R\$ 5.360,44/m <sup>2</sup>	12	R\$ 5.022,39/m <sup>2</sup>

Média Aritmética: R\$ 60.675,73 / 12 = **R\$ 5.056,31/m<sup>2</sup>**

**Limite Superior (+ 30%) = R\$ 6.573,20/m<sup>2</sup>**

**Limite Inferior (- 30%) = R\$ 3.539,42/m<sup>2</sup>**

Visto que todos os elementos estão dentro do intervalo de variação admissível, temos, portanto, a Média do Valor Unitário de: **R\$ 5.056,31/m<sup>2</sup>**.





## ANEXO IV

### **ESPELHO DA FOLHA DE IPTU (2019) DAS MATRÍCULAS N°S 2.980 / 11.395 / 11.396**



## MATRÍCULA Nº 11.395 (C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)

22/01/2019

Portal do Cidadão

## Extrato de IPTU - 2019

## Dados do Imóvel

<b>Inscrição Cadastral:</b>	04.0061.0475-001	<b>Código reduzido:</b>	18365
<b>Endereço:</b>	RUA AZANHA 96 - CHÁCARA PANORAMA Jaguariúna-SP		
<b>Loteamento:</b>	Lote:PTE01LT13+14 Quadra:C		
<b>Valor do terreno:</b>	247.822,03	<b>Área total do terreno:</b>	1.108,05
<b>Valor da construção:</b>	28.569,17	<b>Área construída:</b>	33,61
<b>Valor venal excedente:</b>	0,00	<b>Fração ideal:</b>	1.108,05
<b>Valor total do imóvel:</b>	276.391,2		

## Dados do Proprietário

<b>Nome:</b>	SAFIRA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.
<b>CPF/CNPJ:</b>	05.472.487/0001-29
<b>Endereço:</b>	DEA EHRHARDT CARVALHO, 81 CHACARAS GRAMADO - CAMPINAS - SP CEP: 13.101-664

## Dados do Coobrigado

<b>Nome:</b>	BRUNO DE SOUZA PANIGASSI
<b>CPF/CNPJ:</b>	440.272.708-19
<b>Endereço:</b>	ANDRIOTTI, 232 AP 41 CHÁCARA PANORAMA - JAGUARIÚNA - SP CEP: 13.820-000

## Parcelas do IPTU

Emitir todas as parcelas

Parcela	Vencimento	Pagamento	Valor Parcela	Valor Total	Valor Pago	2ª Via
Única	20-02-2019	-	512,79	492,27	-	Emitir 2ª Via
1	20-02-2019	-	51,27	51,27	-	Emitir 2ª Via
2	20-03-2019	-	51,27	51,27	-	Emitir 2ª Via
3	20-04-2019	-	51,27	51,27	-	Emitir 2ª Via
4	20-05-2019	-	51,27	51,27	-	Emitir 2ª Via
5	20-06-2019	-	51,27	51,27	-	Emitir 2ª Via
6	20-07-2019	-	51,27	51,27	-	Emitir 2ª Via
7	20-08-2019	-	51,27	51,27	-	Emitir 2ª Via
8	20-09-2019	-	51,27	51,27	-	Emitir 2ª Via
9	20-10-2019	-	51,27	51,27	-	Emitir 2ª Via
10	20-11-2019	-	51,36	51,36	-	Emitir 2ª Via

<http://drive.jaguariuna.sp.gov.br:8088/portalcidadao/#78c3e513dd43cb27d8a3e2f376196ffc656d7ea577b2c6fb6d9e5cd225a2e720e1ff9c97d1874...> 1/1





## MATRÍCULA Nº 11.396 (C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)

22/01/2019

Portal do Cidadão

## Extrato de IPTU - 2019

## Dados do Imóvel

<b>Inscrição Cadastral:</b>	04.0061.0391-001	<b>Código reduzido:</b>	18364
<b>Endereço:</b>	RUA AZANHA 128 - CHÁCARA PANORAMA Jaguariúna-SP		
<b>Loteamento:</b>	CHACARAS PANORAMA Lote:PTE02LT13+14 Quadra:C		
<b>Valor do terreno:</b>	254.643,54	<b>Área total do terreno:</b>	1.138,55
<b>Valor da construção:</b>	59.280,39	<b>Área construída:</b>	77,54
<b>Valor venal excedente:</b>	0,00	<b>Fração ideal:</b>	1.138,55
<b>Valor total do imóvel:</b>	313.923,93		

## Dados do Proprietário

<b>Nome:</b>	SAFIRA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.
<b>CPF/CNPJ:</b>	05.472.487/0001-29
<b>Endereço:</b>	DEA EHRHARDT CARVALHO, 81 CHACARAS GRAMADO - CAMPINAS - SP CEP: 13.101-664

## Parcelas do IPTU

Emitir todas as parcelas

Parcela	Vencimento	Pagamento	Valor Parcela	Valor Total	Valor Pago	2ª Via
Única	20-02-2019	-	619,76	594,96	-	Emitir 2ª Via
1	20-02-2019	-	61,97	61,97	-	Emitir 2ª Via
2	20-03-2019	-	61,97	61,97	-	Emitir 2ª Via
3	20-04-2019	-	61,97	61,97	-	Emitir 2ª Via
4	20-05-2019	-	61,97	61,97	-	Emitir 2ª Via
5	20-06-2019	-	61,97	61,97	-	Emitir 2ª Via
6	20-07-2019	-	61,97	61,97	-	Emitir 2ª Via
7	20-08-2019	-	61,97	61,97	-	Emitir 2ª Via
8	20-09-2019	-	61,97	61,97	-	Emitir 2ª Via
9	20-10-2019	-	61,97	61,97	-	Emitir 2ª Via
10	20-11-2019	-	62,03	62,03	-	Emitir 2ª Via

<http://drive.jaguariuna.sp.gov.br:8088/portalcidadao/#78c3e513dd43cb27d8a3e2f376196ffc656d7ea577b2c6fb6d9e5cd225a2e720e1ff9c97d1874...> 1/1



## MATRÍCULA Nº 2.980 (C.R.I – JAGUARIÚNA/SP)

22/01/2019

Portal do Cidadão

## Extrato de IPTU - 2019

## Dados do Imóvel

<b>Inscrição Cadastral:</b>	04.0065.0645-001	<b>Código reduzido:</b>	17357
<b>Endereço:</b>	RUA ANDRIOTTI 0 S/ - CHÁCARA PANORAMA Jaguariúna-SP		
<b>Loteamento:</b>	Lote:007 Quadra:B		
<b>Valor do terreno:</b>	236.180,74	<b>Área total do terreno:</b>	1.056,00
<b>Valor da construção:</b>	0,00	<b>Área construída:</b>	0,00
<b>Valor venal excedente:</b>	0,00	<b>Fração ideal:</b>	1.056,00
<b>Valor total do imóvel:</b>	236.180,74		

## Dados do Proprietário

<b>Nome:</b>	TECNOGEN ALAMBRADOS LTDA
<b>CPF/CNPJ:</b>	56.917.446/0001-30
<b>Endereço:</b>	LUIZ FERNANDO RODRIGUEZ, 1999 VL BOA VISTA - CAMPINAS - SP CEP: 13.064-798

## Parcelas do IPTU

Emitir todas as parcelas

Parcela	Vencimento	Pagamento	Valor Parcela	Valor Total	Valor Pago	2ª Via
Única	20-02-2019	-	1.820,76	1.747,92	-	Emitir 2ª Via
1	20-02-2019	-	182,07	182,07	-	Emitir 2ª Via
2	20-03-2019	-	182,07	182,07	-	Emitir 2ª Via
3	20-04-2019	-	182,07	182,07	-	Emitir 2ª Via
4	20-05-2019	-	182,07	182,07	-	Emitir 2ª Via
5	20-06-2019	-	182,07	182,07	-	Emitir 2ª Via
6	20-07-2019	-	182,07	182,07	-	Emitir 2ª Via
7	20-08-2019	-	182,07	182,07	-	Emitir 2ª Via
8	20-09-2019	-	182,07	182,07	-	Emitir 2ª Via
9	20-10-2019	-	182,07	182,07	-	Emitir 2ª Via
10	20-11-2019	-	182,13	182,13	-	Emitir 2ª Via

<http://drive.jaguariuna.sp.gov.br:8088/portalcidadao/#78c3e513dd43cb27d8a3e2f376196ffc656d7ea577b2c6fb6d9e5cd225a2e720e1ff9c97d1874...> 1/1





**Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaguariúna / São Paulo.**

**Processo nº 1000899-39.2018.8.26.0296**

**Gabriel de Castro Dottori**, Perito nas causas de Engenharia Civil, Arquiteto/Urbanista devidamente inscrito no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - **CAU-A131602-8**, Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações Imobiliárias, formado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – **IBAPE/SP**, Mestrando em Arquitetura e Tecnologia de Materiais pela Universidade de São Paulo (USP) – **nº USP: 10389729** - Nomeado por Carta Precatória para atuar nos autos do **Processo de nº 1000899-39.2018.8.26.0296** que tramita perante a **1ª Vara Cível da Comarca de Jaguariúna/SP**, interposta por **Nilton Tolo Junior** em face de **Rpm Trading Comércio, Importação e Exportação Ltda**, tendo entregue seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO** em cartório vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, se manifestar na forma abaixo aduzida.

1-) Visto o grande número de avaliações realizadas nesta lide, este perito roga, que seus honorários periciais sejam arbitrados de acordo com a estimativa de fls. 47/56, porém, reduzindo-os para **R\$ 11.000,00** (onze mil reais), pois na verdade não foram 07 (sete) imóveis periciados e sim 05 (cinco), sendo este montante arcado pelo Réu, Rpm Trading Comércio, Importação e Exportação Ltda.



2-) Em caso de indeferimento da solicitação supra, este profissional, tendo entregado seu **Laudo de Avaliação em Cartório**, solicita à Vossa Excelência, que se digne expedir ofício à Defensoria Pública do Estado, comunicando a realização do trabalho e determinando a liberação do pagamento dos honorários periciais, conforme reservado as fls. 79, em crédito na conta corrente do perito, segundo dados cadastrais de fls. 65, nos termos do inciso IV, Art. 2º, da Deliberação DPE – SP – N° 92, de 29/agosto/2008.

Nestes termos,

P. Deferimento.

Jaguariúna, 25 de Janeiro de 2.019.

**Gabriel de Castro Dottori**

**CAU A131602-8**