

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao ConsumoExmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Fórum de Mogi das Cruzes -
São Paulo/SP**Processo: - Nº 0027275-93.2009.8.26.0361**

361.FM02.16.00065749-8 200916 1500 004

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Alienação Judicial de Bens, em que **INSTITUTO PAULISTA DE CANCEROLOGIA LTDA.** move contra **CLÁUDIO ROBERTO DE FIGUEIREDO SANTOS**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, para a **avaliação do imóvel constituído por Capital Terreno, situado à Estrada Municipal, S/Nº (acesso pela Rodovia Mogi/Dutra, Km 43), Bairro Itapeti - Mogi das Cruzes/SP**, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:-

L A U D O
P E R I C I A L
D E A V A L I A Ç Ã O



M.F.

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

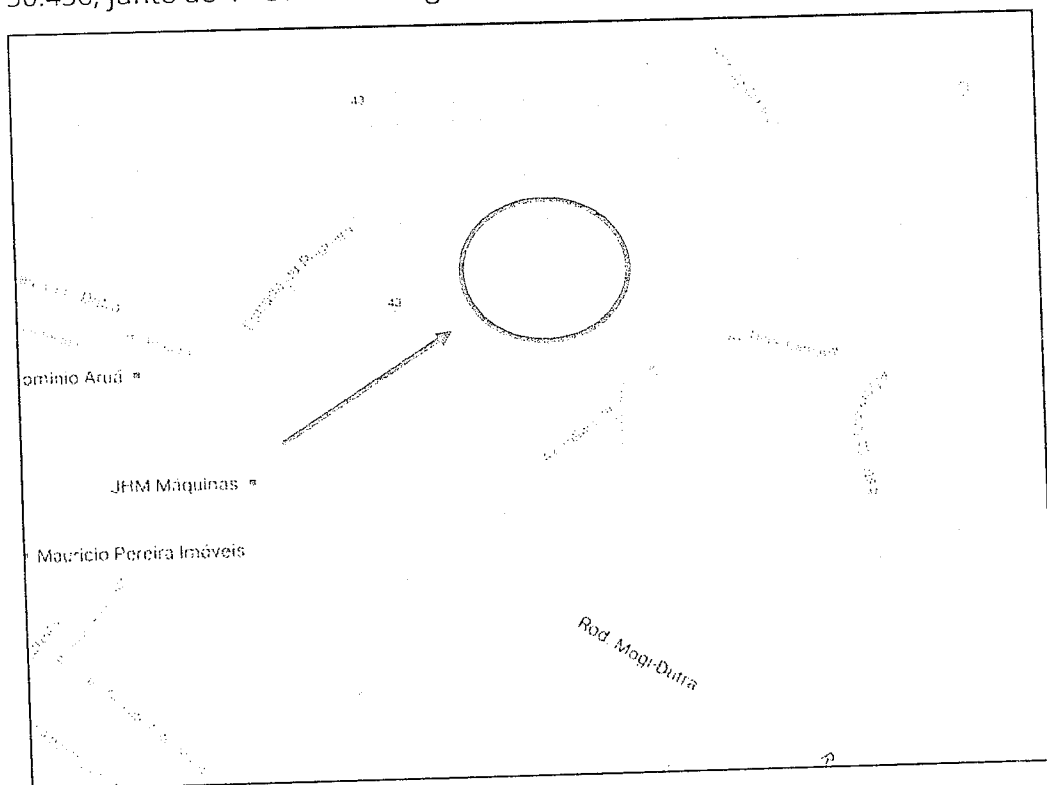
SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.1.i	Zoneamento.....	9
III	LEGISLAÇÃO	14
III.1	Legislação Federal 12.651/12	14
IV	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	17
IV.1	Terreno	17
IV.1.i	Córrego.....	19
IV.1.ii	Faixa de Servidão.....	21
IV.2	Benfeitorias	24
IV.2.i	Benfeitoria 01 – Casa Sede	24
IV.2.ii	Benfeitoria 02 – Residência I	30
IV.2.iii	Benfeitoria 03 – Residência II	38
V	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	45
V.1	Método Comparativo	45
V.2	Tratamento por fatores.....	47
V.3	Zonas de características homogêneas	52
V.4	Verificação do Grau de Ajustamento	52
V.5	Grau de precisão.....	53
V.6	Método Ross/Heidecke	54
VI	AVALIAÇÃO	57
VI.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	57

VI.1.i	Pesquisa de Campo.....	57
VI.2	Fatores Homogeneizantes.....	69
VI.2.i	Fator APP.....	72
VI.2.ii	Grau de Precisão.....	73
VI.2.iii	Grau de Fundamentação:.....	74
VI.3	Valor do Terreno.....	76
VI.4	Valor das Benfeitorias.....	77
VI.4.i	Benfeitoria 01 – Casa Sede.....	78
VI.4.ii	Benfeitoria 02 – Residência I.....	79
VI.4.iii	Benfeitoria 03 – Residência II.....	80
VII	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	81
VIII	VALOR DA FRAÇÃO IDEAL.....	82
VIII.1	Grau de Fundamentação.....	83
IX	QUESITOS FORMULADOS.....	84
IX.1	PELO REQUERIDO, ÀS FLS. fl. 774/776;.....	84
IX.2	PELO REQUERENTE, ÀS FLS. fl. 779/781;.....	89
X	ENCERRAMENTO.....	96
Anexo 01	Arquivos Digitais	

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno, situado à Estrada Municipal, S/№ (acesso pela Rodovia Mogi/Dutra, Km 43), Bairro Itapeti – Mogi das Cruzes/SP, o qual encontra-se matriculado sob o № 50.456, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar o imóvel avaliando, situado à Estrada Municipal (acesso pela Rodovia Mogi/Dutra, Km 43) bem como as ruas que o circunvizinham.





II VISTORIA

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

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

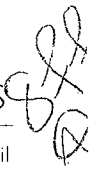
II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno, situado à Estrada Municipal, S/№ (acesso pela Rodovia Mogi/Dutra, Km 43), Bairro Itapeti – Mogi das Cruzes/SP, o qual encontra-se matriculado sob o № 50.456, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.



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

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°28'4.18"S**
- ✓ Longitude :- **46°14'25.63"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

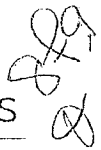


Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.		X	
II	Abastecimento de água.		X	
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.		X	
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.		X	
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima temos uma ilustração da Estrada Municipal, a qual permite o acesso ao imóvel avaliando, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

II.1.i Zoneamento

A Lei de Zoneamento 2.683, de 16 de agosto de 1982, que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o ordenamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de Mogi das Cruzes.

Em análise ao mapa de zoneamento, constatamos que, uma pequena fração do imóvel é identificada e classificada como **ZT-2 – Zona de Transição 2**, entretanto, o remanescente da área encontra-se inserido em área de **Proteção Cultural e Paisagística (REP – Decreto Municipal N°701/79)**, como pode-se identificar na imagem abaixo.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

A Zona de Transição 2, genericamente, apresenta as seguintes características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:

ANEXO X - RESTRIÇÕES DO USO DO SOLO SEGUNDO AS ZONAS													
TABELA X - 1 ¹⁹ Lei nº 2.683, 16 de agosto de 1982 e suas alterações													
ZONAS	RESTRIÇÕES DE USO				RESTRIÇÕES DE OCUPAÇÃO								
	USOS PERMITIDOS				USOS PROIBIDOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS			PARÂMETROS DE IMPLANTAÇÃO				
	RES:	1 ^{***}	2, 3, 3 - obs. Tabela X-2 ^{**} , 6, 2, 8.1, 8.2.1, 8.2.2, 8.3.3.2, 8.3.3.4, 8.3.4.1 ^{***} , 8.4.3, 9, 10	ESP:		To(%)	Io	Ie	L.M. (m ²)	Testada (m)	Recuos (m)		
ZT 1 [*]	RES:	1 ^{***}		ESP:	10	0,10	1	1.500	20,00	10,00	5,00	10,00	50
ZT 2 [*]	RES:	1, 2, 3 - obs. Tabela X-2 ^{**} , 4 - obs. Tabela X-2 ^{**} , 5 - obs. Tabela X-2 ^{**}		ESP:	15	0,30	2	1.000	15,00	8,00	3,00	8,00	35

19 Redação conforme Tabela X-1, da Lei nº 2.683, de 16/08/82; Tabela X-1, Art. 9º da Lei nº 3.361, de 14/11/88; Tabela X-1, Art. 10 da Lei nº 4.291, de 19/12/94; Tabela X-1, Art. 1º da Lei nº 4.592, de 27/12/96; Art. 12 da Lei nº 5.912, de 21/07/06.
 ** v. obs. 13; Tabela X-2, Art. 9º da Lei nº 3.361, de 14/11/88, abaixo transcrita:
 13) Apenas quando resultante de recomposição de terrenos modificados e/ou danificados por extração mineral.
 *** Redação conforme Art. 1º da Lei nº 5.857, de 19/12/05.
 **** v. Art. 12 da Lei nº 5.912, de 21/07/06, abaixo transcrita:
 Art. 12. Para as seguintes categorias de zonas urbanas: Zona Mista Residencial - ZMR; Zona de Transição 1 - ZT-1; Zona de Transição - 3 - ZT-3 e Zona Ativa de Uso Diversificado - ZUD constantes da Lei Municipal nº 5.678/04, todos os usos nelas permitidos constantes do Anexo X - RESTRIÇÕES DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO SEGUNDO AS ZONAS, que estão classificadas na subcategoria de uso ESP 0.3.4.3 passam a vigorar na classificação de uso ESP 0.3.4.1 conforme previsto na Tabela IV.5 do artigo 9º desta Lei.
 * Redação conforme Tabela X-1, da Lei nº 2.683, de 16/08/82; Tabela X-1, Art. 9º da Lei nº 3.361, de 14/11/88; Tabelas X-1 e X-2, Art. 10 da Lei nº 4.291, de 19/12/94; Tabela X-1, Art. 1º da Lei nº 4.592, de 27/12/96; Tabela X-2, Art. 1º da Lei nº 4.821, de 13/10/98; Art. 12 da Lei nº 5.912, de 21/07/06 e Art. 10 da Lei nº 6.017, de 23/07/07.
 ** v. obs. 13) Tabela X-2, Art. 9º da Lei nº 3.361, de 14/11/88, abaixo transcrita:
 13) Apenas RES - 3
 RES - 4 URBANIZAÇÃO INTEGRADA
 RES - 5^{*}
 * Diplomas legais que substituíram (parcialmente/integralmente) a Tabela X-1, Tabela X-1, Art. 2º da Lei nº 2.775/83; Tabela X-1, Art. 2º da Lei nº 2.776/83; Tabela X-1, Art. 3º da Lei nº 3.046/86; Tabela X-1, Art. 3º da Lei nº 3.351/88; Tabela X-1, Art. 3º da Lei nº 3.521/89; Tabela X-1, Art. 10 da Lei nº 4.297/94; Tabela X-1, Art. 5º da Lei nº 4.468/95; Tabela X-1, Art. 1º da Lei nº 4.532/96 e Tabela X-1, Art. 1º da Lei nº 4.621/98.

Salientamos que, a área de Proteção Cultural e Paisagística - REP, não apresenta quadro especificando as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno, entretanto, conforme anexo IX, da Lei de Zoneamento 2.683, determina as seguintes restrições:



882
 X

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

REGIME ESPECIFICO	TIPO DE RESTRIÇÃO
3. PROTEÇÃO CULTURAL E PAISAGÍSTICA (REP)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Estabelecimento e delimitação do entorno de cada um dos marcos considerados como significativos e fixação das restrições de uso e ocupação incidentes, compreendendo, no mínimo: <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Fixação de taxa de ocupação e gabaritos máximos das edificações; 1.2. Além das supra mencionadas, declividade do telhado, materiais de construção, cores, texturas, cheios e vazios, sempre que os marcos se localizarem em sítios de valor histórico. 2. Permissão para a substituição de edificações em sítios de valor histórico apenas quando: <ol style="list-style-type: none"> 2.1. Ficar assegurada similaridade tipológica e identidade de volume entre a edificação substituta e a substituída, adotando-se como base, sempre que possível, o cadastro em maquete; a similaridade tipológica não se estende às soluções do espaço interno pré-existente. 2.2. A edificação substituta não implique no desvirtuamento da paisagem construída e/ ou natural, seja por substituição no âmbito da área a ser preservada, seja por substituição no seu entorno que venha a comprometer visuais; 2.3. Em casos de incêndio ou ruína ou desgaste da edificação que lhe comprometa a estabilidade; 2.4. Haja ameaça de sinistro que coloque em risco vidas e/ou propriedades vizinhas, comprovada através de laudo técnico emitido por, pelo menos 3 profissionais habilitados para esta finalidade e registrados no CREAA, do qual conste a impossibilidade de recuperação do imóvel que se quer substituir; 2.5. Mereça parecer favorável do SPHAN e/ ou CONDEPHAAT.

REGIME ESPECIFICO	TIPO DE RESTRIÇÃO
	<ol style="list-style-type: none"> 3. Estabelecimento das exigências para a implantação de instalações móveis, sinais, placas comerciais e fixação de cartazes, os quais deverão ser originados de projeto específico de comunicação visual. 4. Permissão para empreendimentos de reurbanização integrada apenas quando promovidos ou em co-participação com Órgãos Públicos. 5. Fixação das seguintes restrições, nas áreas que se caracterizam pela presença de elementos naturais: relevo, vegetação, recursos hídricos: <ol style="list-style-type: none"> 5.1. Permissão apenas para o exercício de atividades residenciais, institucionais (culturais ou recreativas) de serviços (voltadas para o turismo) e rurais, quando em empreendimentos implantados ao ar livre (hortos, viveiros); 5.2. Proibição de tomar empréstimo de terras em áreas do sítio; 5.3. Proibição para os cortes ou aterros efetuados nas margens das ruas que ultrapassarem a altura de 4.00 m (quatro metros); 5.4. Exigência de proteção dos barrancos superiores a 1,00 m (um metro) com muro de sustentação, não podendo os pontos de "off-set" estarem afastados mais de 2,00 m (dois metros) de cada margem da pista;

633
X

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

REGIME ESPECIFICO	TIPO DE RESTRIÇÃO
	<p>5.5. Permissão para reduzir a largura das vias para 5,00 m (cinco metros), quando se trate de pistas duplas, 3,00 (três metros) quando num só sentido desde que sejam previstas áreas marginais utilizáveis para acostamento;</p> <p>5.6. Exigência para implantação de caminhos e acessos de pedestres de forma a reduzir as intervenções no terreno (cortes, aterros, taludagens, etc.) para o máximo de 1,00 m (um metro) de altura;</p> <p>5.7. Exigência de precaver-se a abertura de vias, arruamentos e parcelamentos, a construção de belvederes e balaustradas dos mirantes assegurando-se, através de documento hábil, sua condição de servidão pública;</p> <p>5.8. Redução das escavações e terraplenagens ao estritamente necessário, para assentar as construções, que, por sua vez, devem ser propostas de forma a amoldar-se à estrutura plástica do terreno natural.</p> <p>5.8.1. Para tal serão aceitos tipos de implantação em níveis, de modo a adequar às condições locais os elementos construídos, prevendo áreas para estacionamento em patamares acompanhando o relevo natural, permitindo-se cortes e aterros de, no máximo 2,00 m (dois metros) de altura;</p>

REGIME ESPECIFICO	TIPO DE RESTRIÇÃO
	<p>5.9. Permissão para o desmatamento apenas nas quantidades e locais estritamente necessários à implantação das edificações, evitando-se qualquer forma supérflua de derrubada;</p> <p>5.10. Exigência, para a recuperação ou recomposição paisagística de áreas atingidas pela implantação de edificações, de replantio em que se utilizam espécies locais;</p> <p>5.11. Exigência para a demarcação de limites de parques com cercas em arame e das unidades imobiliárias de propriedade particular, apenas com cercas vivas na altura máxima de 1,00m (um metro);</p> <p>5.12. Estabelecimento das restrições ao parcelamento do solo relativas a:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) forma de parcelamento, que se fará de preferência em condomínio; b) área mínima dos lotes ou frações ideais de terreno; c) localização das áreas reservadas para usos institucionais de modo a preservar as áreas mais densamente arborizadas e a utilização dos vales para estes usos. <p>6. Fixação das restrições de ocupação para edificações incluindo: taxa de ocupação máxima, coeficiente de aproveitamento máximo, número máximo de pavimentos e recuos mínimos.</p> <p>7. Estabelecimento do direito que cabe ao Poder Público de recusar o local escolhido para implantação de qualquer empreendimento sempre que o considerar incompatível com elementos naturais, visuais ou culturais que pretende preservar.</p>

III LEGISLAÇÃO

III.1 Legislação Federal 12.651/12

A Lei Federal Nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, instituiu Código Florestal Brasileiro, a qual dispõe sobre as Áreas de Preservação Permanente, e fora revogada pela Lei Federal Nº 12.651 de 25 de Maio de 2012 instituindo o novo Código Florestal Brasileiro.

As Áreas de Preservação Permanente são áreas em que a vegetação deve ser mantida intacta, visando garantir à preservação dos recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, assim como o bem estar das populações humanas.

Assim em análise à Lei 12.651/12, no Artigo 1º fica estabelecido que as florestas existentes no território nacional e as demais formas de vegetação são bens de interesse comum, conforme segue:

“Art. 1º: Esta Lei estabelece normas gerais sobre a proteção da vegetação, áreas de Preservação Permanente e as áreas de Reserva Legal; a exploração florestal, o suprimento de matéria-prima florestal, o controle da origem dos produtos florestais e o controle e prevenção dos incêndios florestais, e prevê instrumentos econômicos e financeiros para o alcance de seus objetivos”

Ainda em estudo a retro mencionada lei, de acordo com Artigo 4º, são consideradas Áreas de Preservação Permanente:



“Art. 4º *Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei”.*

I) - *as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:*

a) - *30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;*

b) - *50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;*

c) - *100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;*

d) - *200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;*

e) - *500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;*

II) - *as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:*

a) - *100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;*

b) - *30 (trinta) metros, em zonas urbanas;*

III) - *as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;*

IV) - *as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;*

V) - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI) - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

VII) - os manguezais, em toda a sua extensão;

VIII) - as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

IX) - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;

X) - as áreas em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;

XI) - em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado.

IV DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IV.1 Terreno

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

Área Total..... 185.708,10 m²
Topografia Montanhoso
Formato Irregular
Consistência Seca
Acessibilidade..... Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da entrada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade

direta do terreno, bem como sua consistência seca.

Por conseguinte, observou-se ainda a descrição perimétrica do imóvel, contida na Matrícula Nº 50.456, do 1º Cartório de Registro de imóveis de Mogi das Cruzes, a qual vem descrita a seguir:

"UM SÍTIO com área de 182.208,00 m², ou 18,22ha, ou ainda 7,53 alqueires paulistas, situado no bairro do Itapeti, zona rural deste município e comarca com as seguintes divisas e confrontações (...)".

Contudo, conforme fls. 837 dos autos, consta nos Autos planta topográfica assinada por responsável técnico, indicando que o terreno possui uma área total de 185.708,10 m².

QUADRO DE ÁREAS:	
ÁREAS:	
GLEBA:	183.560,29 m ²
	OU 7,5851 alq.
ÁREA I:	2.147,78 m ²

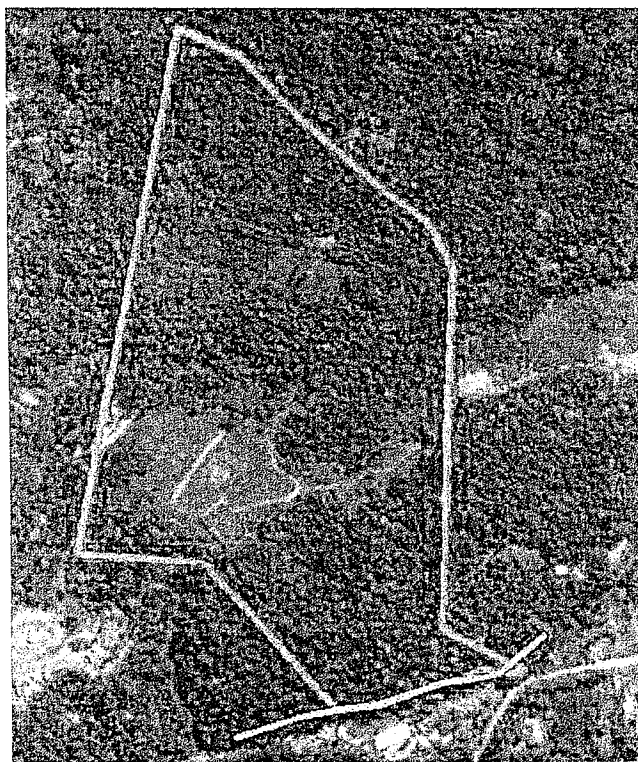
Acima, temos a reprodução do quadro de áreas do levantamento topográfico realizado por técnico agrimensor.

Desta forma, adotaremos na presente avaliação, uma área total de terreno de **185.708,10m² (cento e oitenta cinco mil, setecentos e oito metros quadrados e dez décimos quadrados).**

IV.1.i Córrego

Conforme mencionado mais detalhadamente em item retro apresentado, as Áreas de Preservação Permanente são regidas pela Lei Federal Nº 12.651/12, onde se observa que em cursos d'água que apresentam uma largura com menos de 10 (dez) metros, a faixa de APP (Área de Preservação Permanente) a ser preservada corresponde a uma largura de **30 (trinta)** metros.

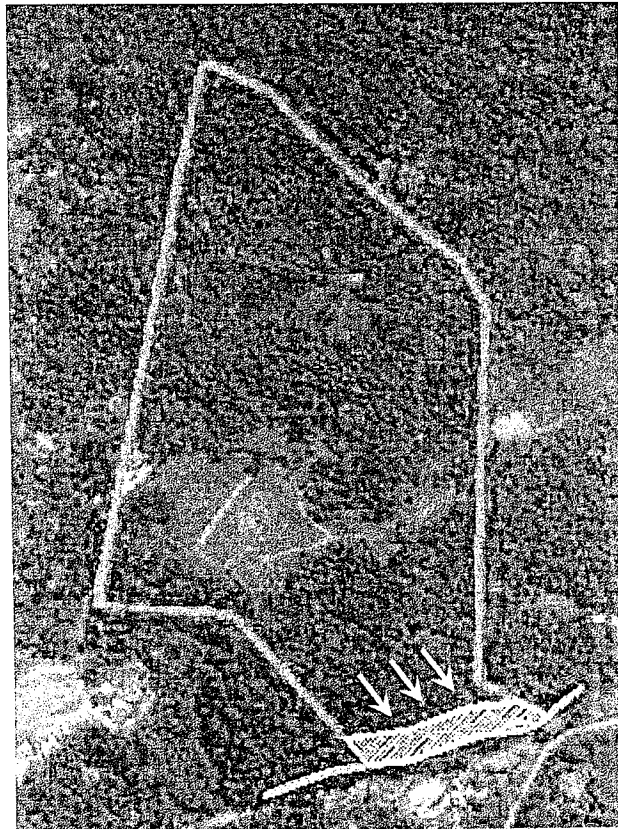
Portanto, em análise realizada da planta planialtimétrica do imóvel, observa-se que o imóvel objeto confronta um Córrego, o qual apresenta uma largura máxima de aproximadamente 3 (três) metros.



Acima, temos uma imagem aérea do referido imóvel, onde notamos a localização do

córrego, hachurado em azul, e a delimitação do terreno na cor vermelho.

Com base na retro mencionada Lei Federal 12.651/120 - item I-a, e utilizando-se da planta planialtimétrica do imóvel, consubstanciada com as informações coletadas no local, este Signatário procedeu a delimitação da APP (Área de Preservação Permanente) no Software específico de desenhos técnicos, a qual encerrou uma área total de **5.223,96 m² (Cinco Mil e Duzentos e Vinte e Três Metros Quadrados e Noventa e Seis Decímetros Quadrados)** e vem representada pela figura hachurada abaixo:

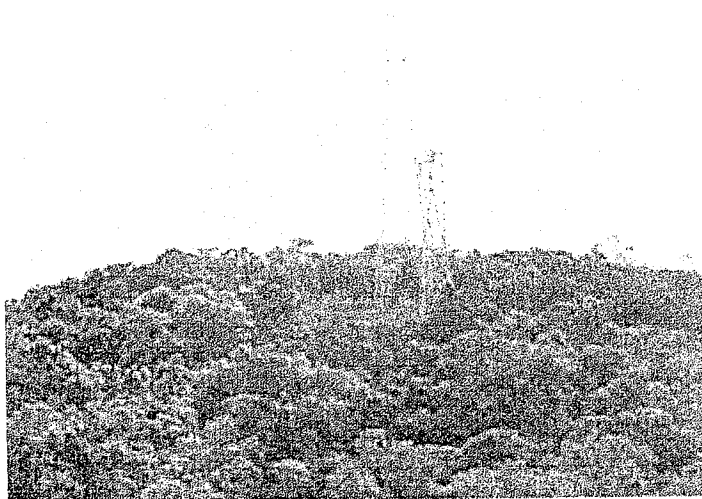


A figura acima ilustra a área de preservação permanente referente ao Córrego que confronta o imóvel em questão, a qual vem hachurada em amarelo e indicada pela seta em amarelo.

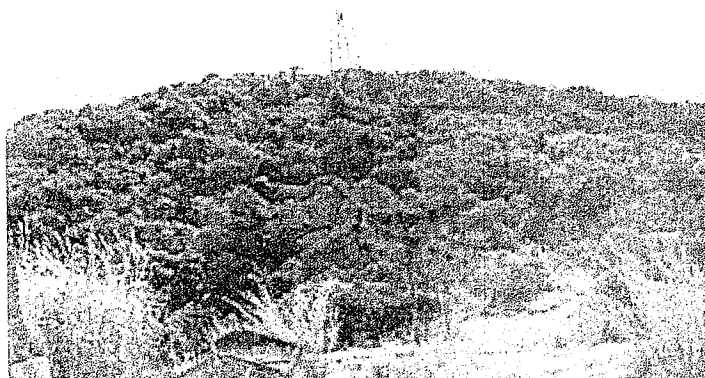
891
X

IV.1.ii Faixa de Servidão

Quando da vistoria realizada, constatamos a existência de uma área de servidão destinada a passagem da faixa de alta tensão do Furnas, a qual atravessa o terreno objeto, perfazendo uma área total de 15.827,51 m² (quinze mil, oitocentos e vinte sete metros quadrados e cinquenta e um decímetros quadrados), conforme demonstrado a seguir.



Acima e abaixo, tem-se duas tomadas na qual pode-se observar a passagem da linha de transmissão que atravessa o terreno objeto.

BOM
@

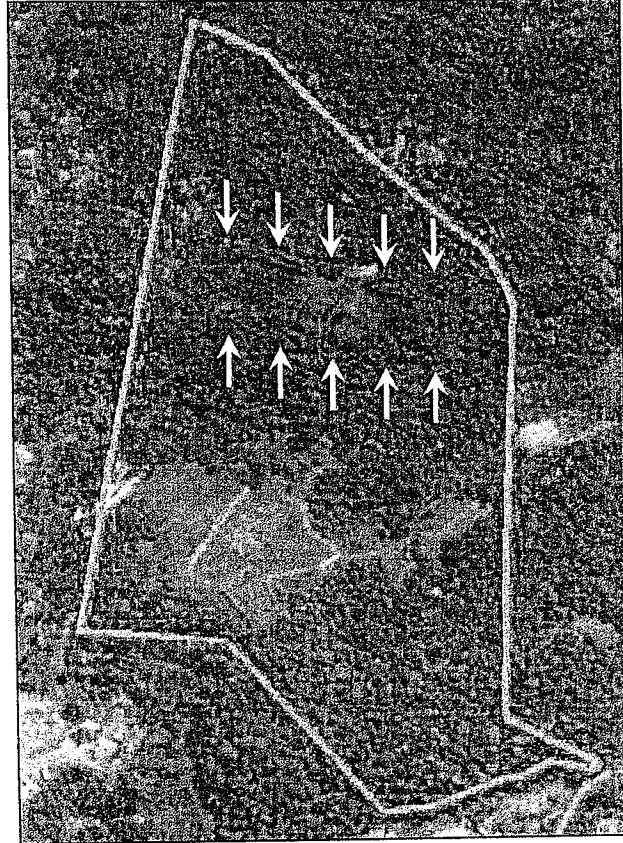
- **Imagem aérea**

Para um melhor entendimento, passamos a demonstrar, através da imagem aérea, a localização da passagem de servidão no terreno objeto.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Acima, pode-se observar a delimitação do terreno em questão, indicado pela cor vermelha, bem como, o local onde encontra-se a passagem de servidão, destacado na cor amarela.



IV.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo "Edificações Valores de Venda – 2006", encontra-se erigidas no terreno "Sub-Judice" 03 (três) benfeitorias, as quais foram classificadas, descritas e medidas, conforme abaixo:

IV.2.i Benfeitoria 01 – Casa Sede

- Padrão

Escritório Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor

- Idade aparente

30 (trinta) anos

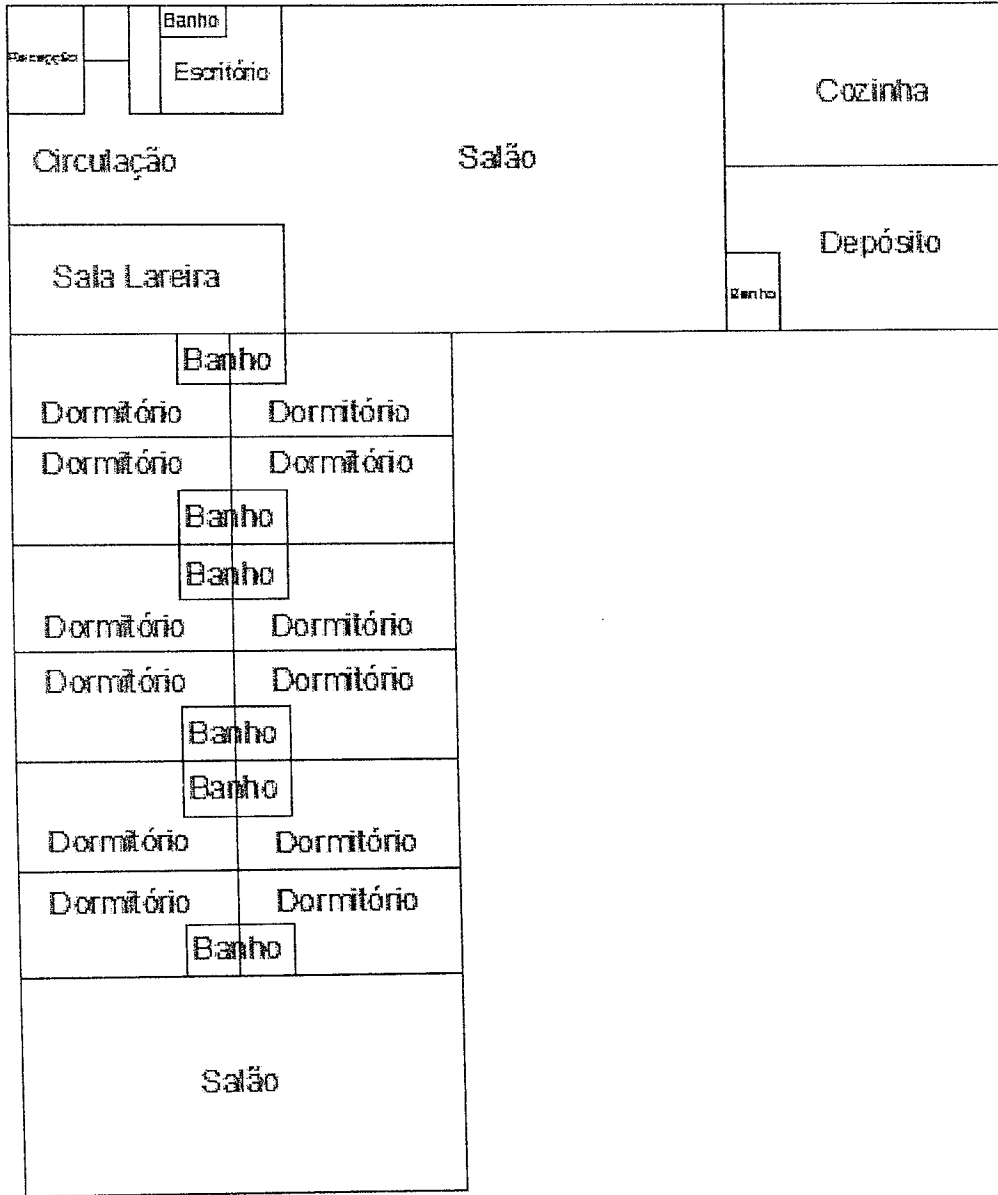
- Área construída

750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados).

- Descrição

"Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelo simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior".

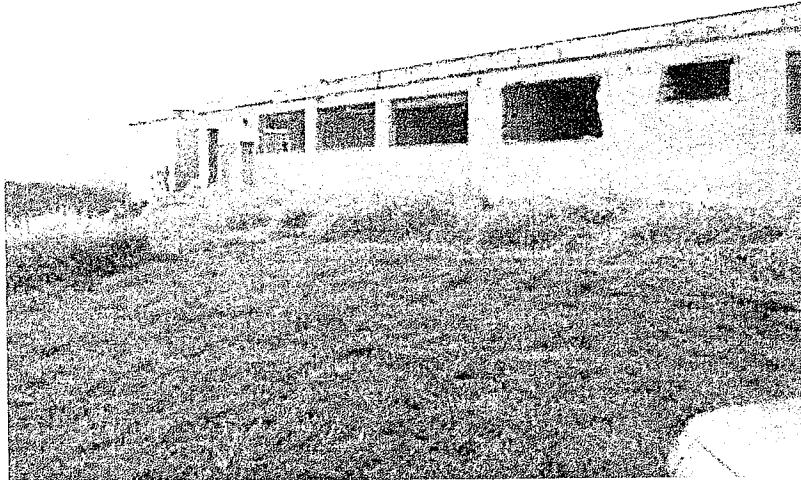
sgf



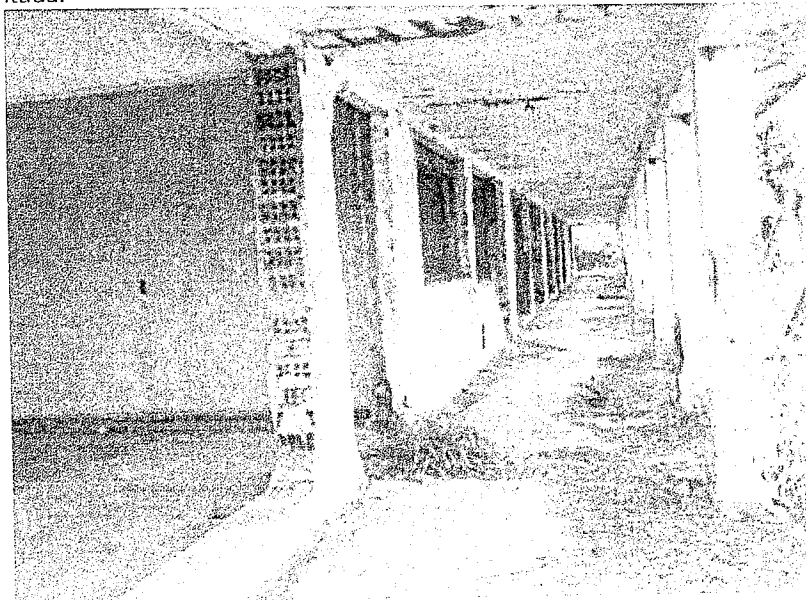
Acima temos o croqui do imóvel, no qual pode-se observar sua disposição interna.

Fachada

A edificação é constituída de 01 (um) pavimento em alvenaria convencional revestidos com massa grossa pinta e cobertura de laje.



Nas imagens acima e abaixo, tem-se uma tomada da testada da edificação, onde nota-se que a mesma é dotada de um pavimento em alvenaria convencional revestida com massa grossa pintada.



Dormitórios

Os dormitórios apresentam piso em cimento, paredes revestidas de massa fina pintada, bem como o teto.



Acima e abaixo, tem-se duas tomadas de dormitórios distintos, nos quais, é possível observar o estado da edificação, bem como, suas características.



Salão

O Salão apresenta piso em taco de madeira, paredes revestidas de massa fina pintada, bem como o teto.

899

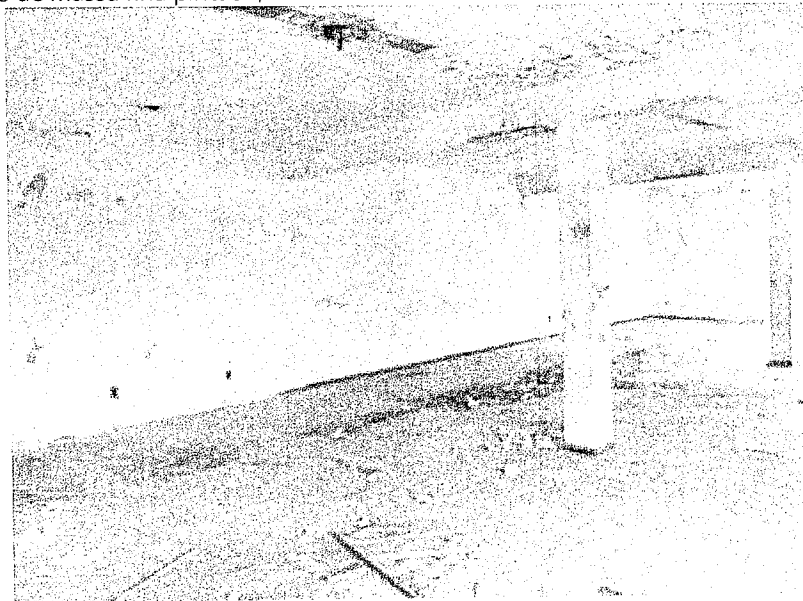
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Q



Nas imagens acima e abaixo, pode-se observar o piso em taco de madeira, paredes revestidas de massa fina pintada, bem como o teto.



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Sala - Lareira

A sala apresenta piso revestido em taco de madeira, paredes revestidas de massa fina pintada, bem como o teto.



Acima, tem-se uma imagem do referido cômodo, no qual pode-se observar o piso revestido em cerâmica, paredes revestidas de massa fina pintada, bem como o teto.

IV.2.ii Benfeitoria 02 – Residência I

- Padrão

Casa Padrão Proletário

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

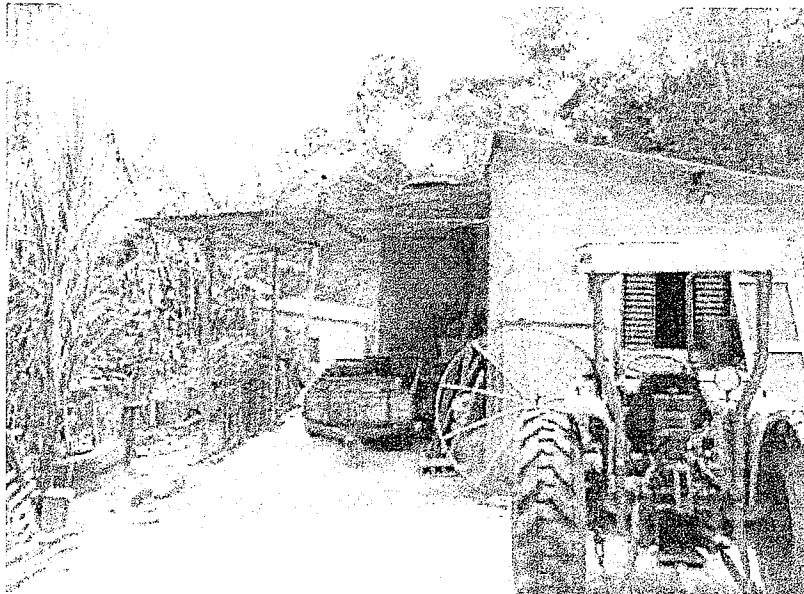
10 (dez) anos

- Área construída120,00m² (cento e vinte metros quadrados).**- Descrição**

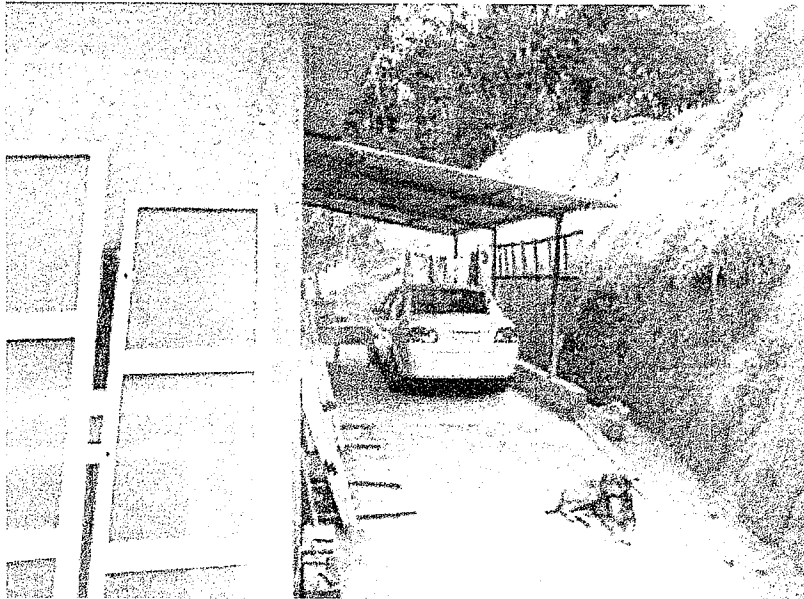
“Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes, são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de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

Fachada

A edificação é constituída de 01 (um) pavimento em alvenaria de bloco estrutural, com forro em telhas de amianto.



Nas imagens acima e abaixo, tem-se uma tomada da testada da edificação, onde nota-se que a mesma é constituída de alvenaria de blocos estruturais sem revestimento.

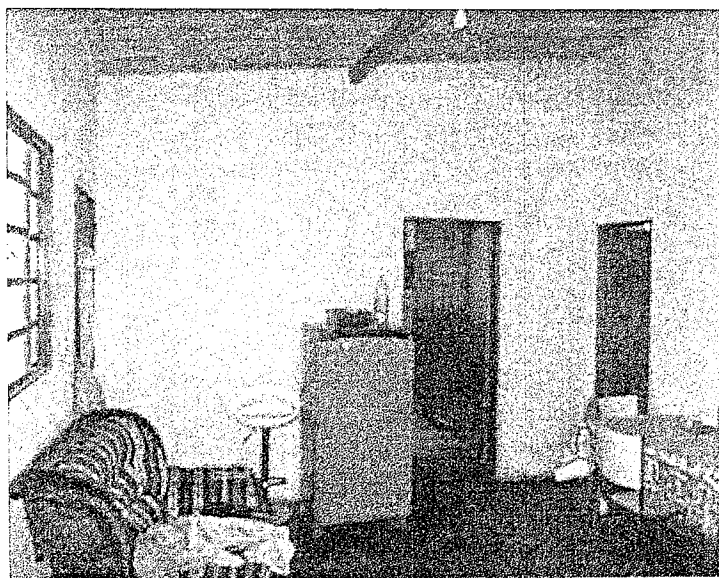


Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

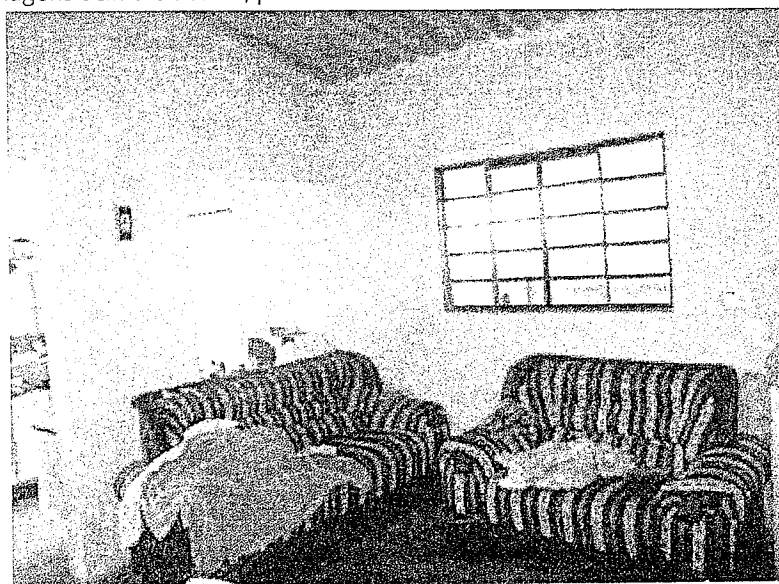
Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Sala

A sala apresenta piso em cimento queimado, paredes revestidas em massa fina pintada, o teto possui estrutura em madeira com forro de telhas de amianto, portas de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.



Nas imagens acima e abaixo, pode-se observar a dimensão e características da sala.



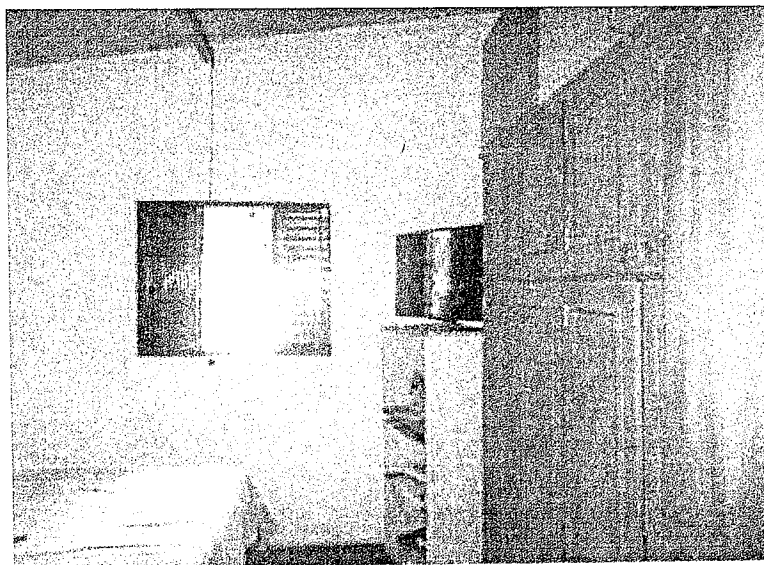


Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

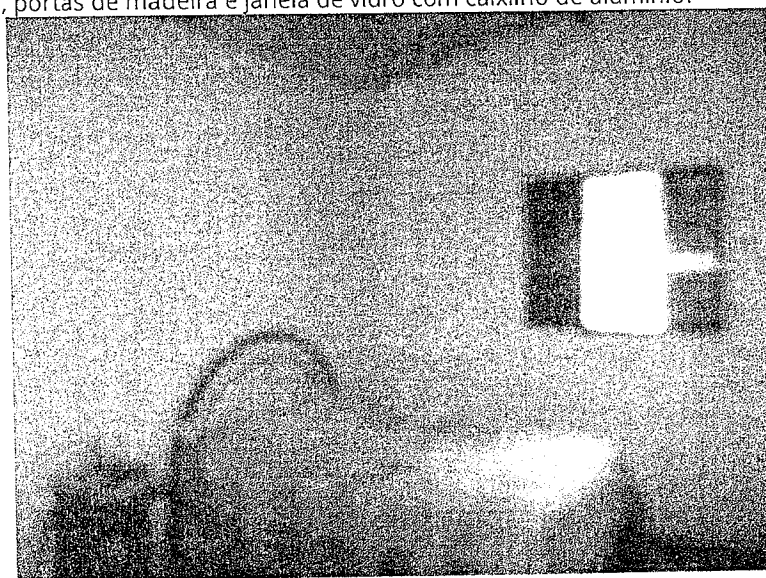
Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Dormitório I

O dormitório apresenta piso em cimento queimado, paredes revestidas em massa fina pintada, teto em estrutura em madeira com forro de telhas de amianto, portas de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.



Nas imagens acima e abaixo, pode-se observar piso em cimento queimado, paredes revestidas em massa fina pintada, o teto possui estrutura em madeira com forro de telhas de amianto, portas de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.

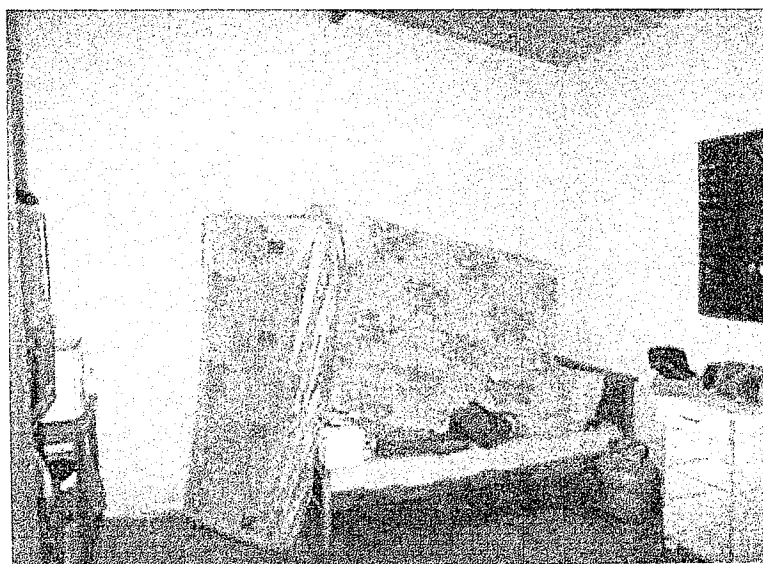


Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

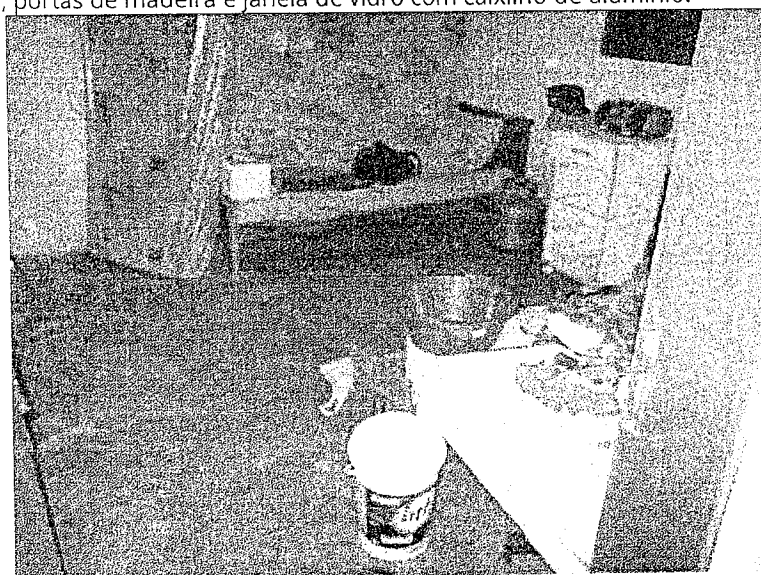
Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Dormitório II

O dormitório apresenta piso em cimento queimado, paredes revestidas em massa fina pintada, o teto possui estrutura em madeira com forro de telhas de amianto, portas de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.



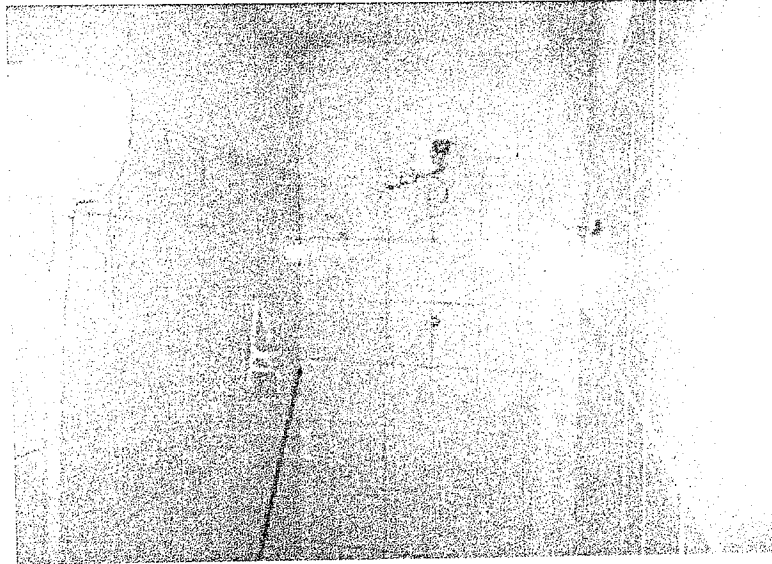
Nas imagens acima e abaixo, pode-se observar piso em cimento queimado, paredes revestidas em massa fina pintada, o teto possui estrutura em madeira com forro de telhas de amianto, portas de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.



9/05/05

Banheiro

O banheiro apresenta piso em cimento queimado, paredes parcialmente azulejadas, teto revestido com massa fina pintada, portas de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.

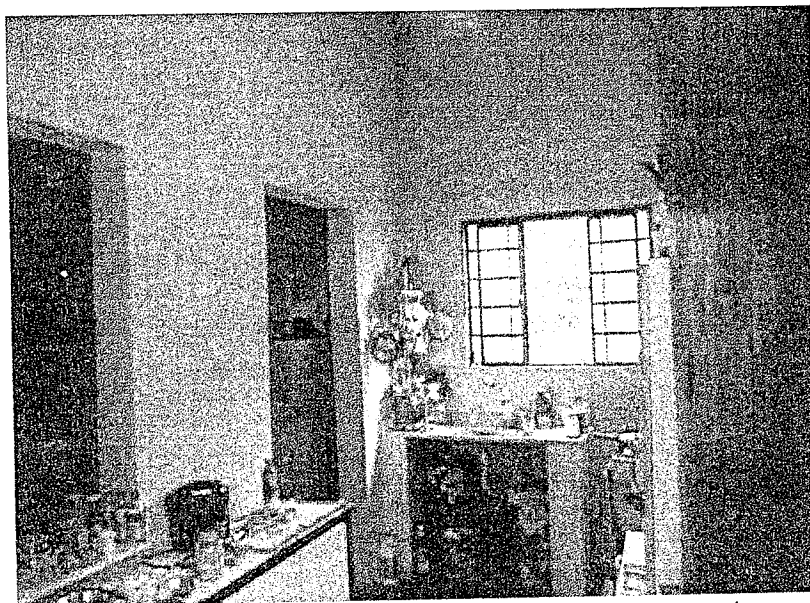


Acima e abaixo, nota-se o piso em cimento queimado, paredes parcialmente azulejadas, teto revestido com massa fina pintada, portas de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.



Cozinha

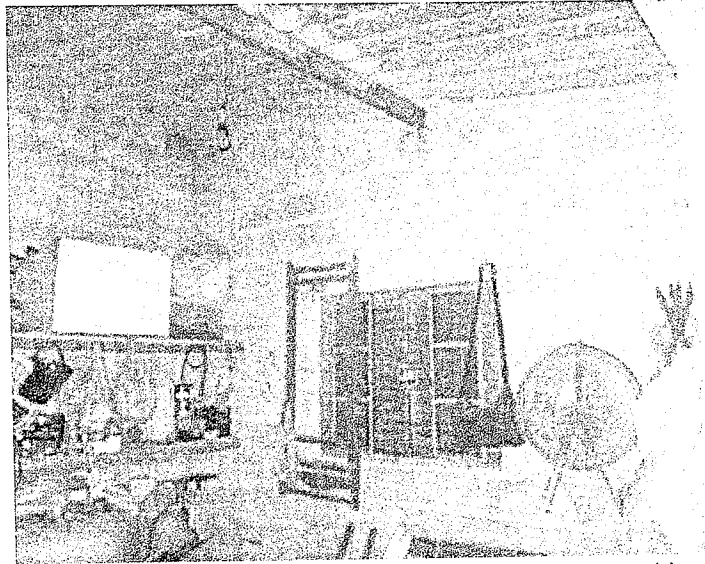
A Cozinha apresenta piso em cimento queimado, paredes revestidas em massa fina pintada, teto com estrutura em madeira com forro de telhas de amianto, portas de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.



Na imagem acima, pode-se observar o piso em cimento queimado, paredes revestidas em massa fina pintada, o teto com estrutura em madeira com forro de telhas de amianto, portas de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.

*Marcio*Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo**Depósito**

O depósito apresenta piso em cimento, paredes em bloco de concreto sem revestimento, teto com estrutura em madeira e forro de telhas de amianto, portas de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.



Na imagem acima, pode-se observar o piso em cimento, paredes em bloco de concreto sem revestimento, teto com estrutura em madeira com forro de telhas de amianto, portas de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.



IV.2.iii Benfeitoria 03 – Residência II

- Padrão

Casa Padrão Rústico

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

10 (dez) anos

- Área construída50,33m² (cinquenta metros quadrados e trinta e três decímetros quadrados).**- Descrição**

“Construídas sem preocupação com projeto, aparentemente sem utilização de mão de obra qualificada ou acompanhamento de profissional habilitado. Associadas à autoconstrução, geralmente apresentam pé direito aquém dos usuais e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos e desníveis. Na maioria das vezes são térreas, construídas em alvenaria e normalmente sem estrutura portante. Cobertura em laje pré-moldada ou telhas em fibrocimento ondulada sobre madeiramento não estruturado e sem forro. Fachadas desprovidas de revestimento e áreas externas com pisos em terra batida ou cimentado rústico”.

9009
X

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Fachada

A edificação é constituída de 01 (um) pavimento em alvenaria de bloco estrutural, com forro em telhas de amianto.



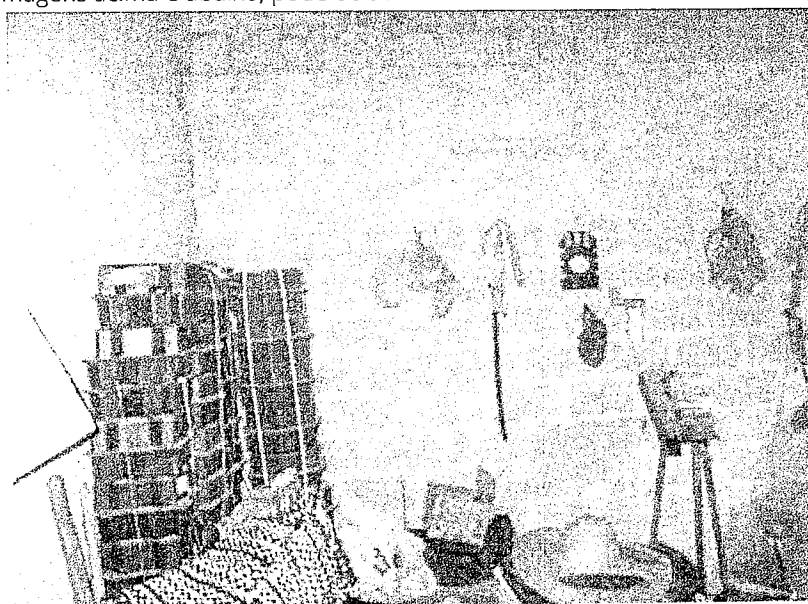
Nas imagens acima, tem-se uma tomada da testada da edificação, onde nota-se que a mesma é constituída de alvenaria de blocos estruturais sem revestimento.

Sala

A sala apresenta piso em cimento, paredes com alvenaria em bloco estrutural aparente, teto com estrutura em madeira, forro de telhas de amianto, portas de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.

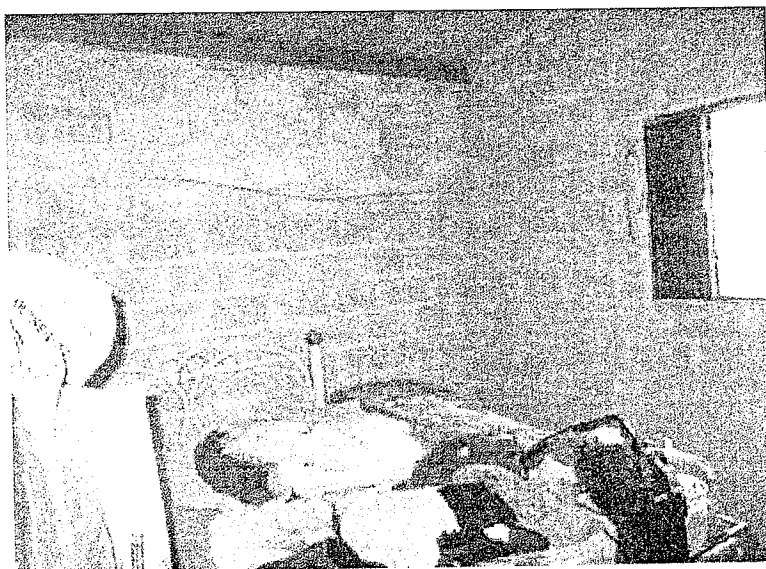


Nas imagens acima e abaixo, pode-se observar a dimensão e características da sala.

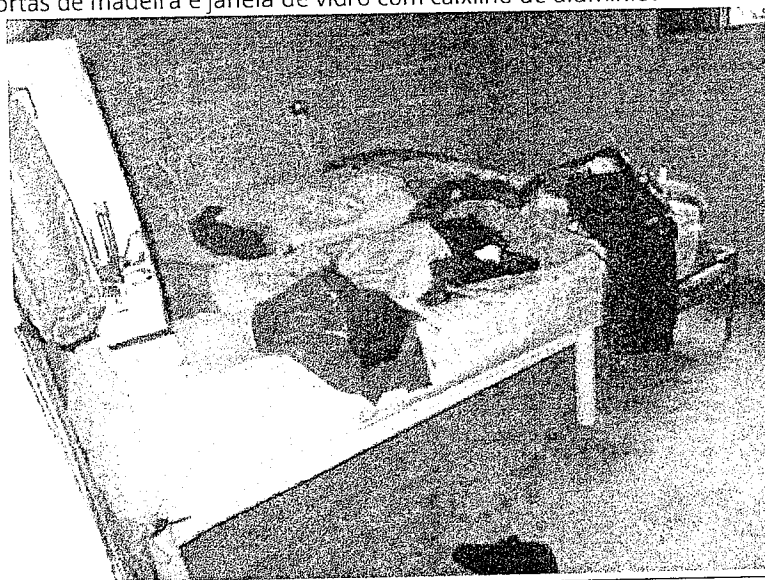


Dormitório

O dormitório apresenta piso em cimento, paredes com alvenaria em bloco estrutural aparente, cobertura com estrutura em madeira e forro de telhas de amianto, portas de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.

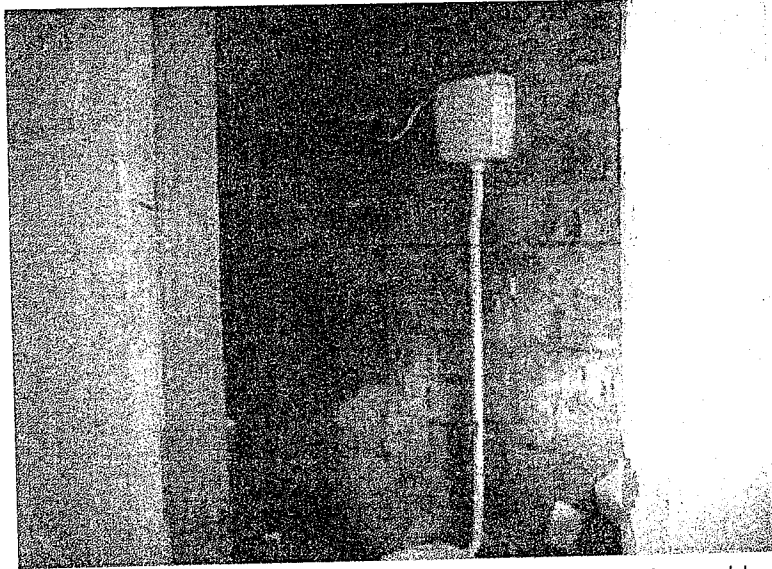


Nas imagens acima e abaixo, pode-se observar piso em cimento, paredes com alvenaria em bloco estrutural aparente, teto apresentando estrutura em madeira com forro de telhas de amianto, portas de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.

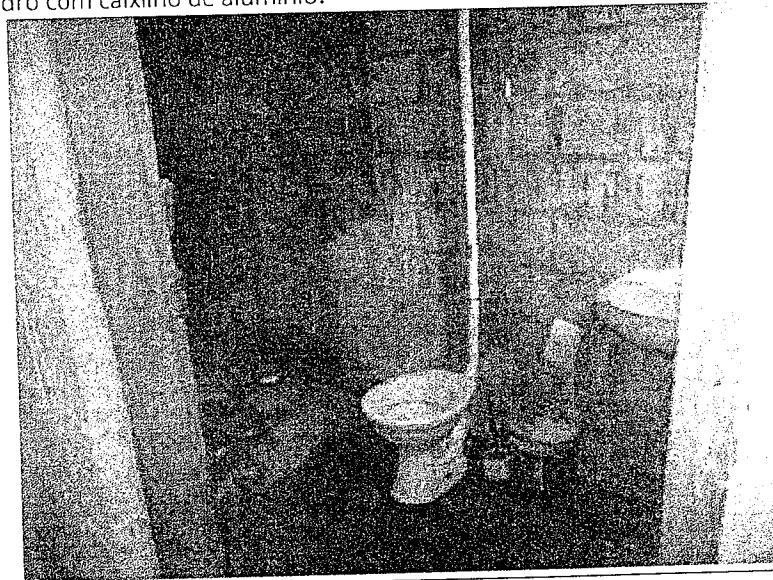


Banheiro

O banheiro apresenta piso em cimento, paredes com alvenaria em bloco estrutural aparente, teto com estrutura em madeira e forro de telhas de amianto, portas de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.

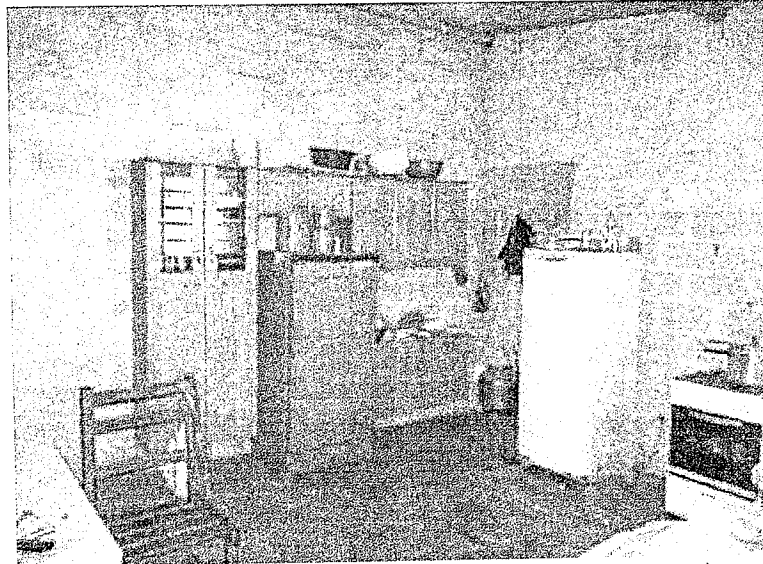


Acima e abaixo, nota-se o piso em cimento, paredes com alvenaria em bloco estrutural aparente, teto com estrutura em madeira e forro de telhas de amianto, portas de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.

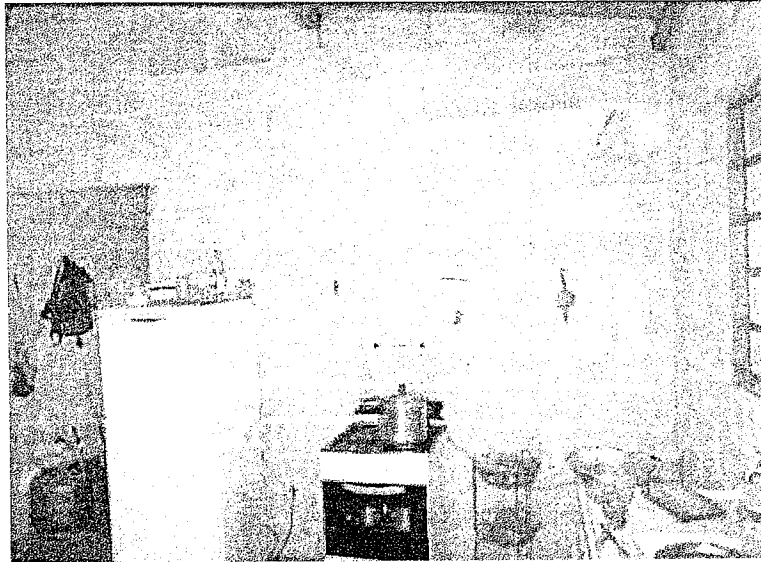


Cozinha

A Cozinha apresenta piso em cimento, paredes com alvenaria em bloco estrutural aparente, teto apresentando estrutura em madeira com forro de telhas de amianto, portas de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.



Na imagem acima, pode-se observar o piso em cimento, paredes com alvenaria em bloco estrutural aparente, teto apresentando estrutura em madeira com forro de telhas de amianto, portas de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.



Na imagem acima, pode-se observar o piso em cimento, paredes com alvenaria em bloco estrutural aparente, teto apresentando estrutura em madeira com forro de telhas de amianto, portas de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio.

915
Q

V CRITÉRIOS E METODOLOGIA

V.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, NBR 14.653-1 e NBR 14.653-3.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado

916
D

em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP, NBR 14.653-1 e NBR 14.653-3. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas,

01/17
②

topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

V.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

9/8

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

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

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

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

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

- Fator Profundidade: Corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

Entre (P_{mi} e P_{ma}) admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.

519
219

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Marcio

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	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		

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

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



126
021Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local do Avaliando e o Índice Local do Elemento.

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

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

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	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

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



V.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Limeira de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando doze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando na 12ª Zona Rural.

A 12ª Zona é identificada pela presença de áreas extensas destinadas a agricultura, ou casas de veraneio.

V.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-3, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

923

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

V.5 Grau de precisão

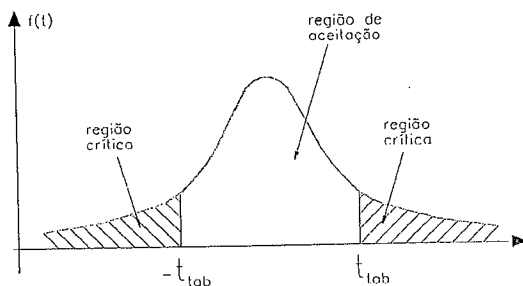
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

V.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

gub
XTopografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

VI AVALIAÇÃO

VI.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

VI.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

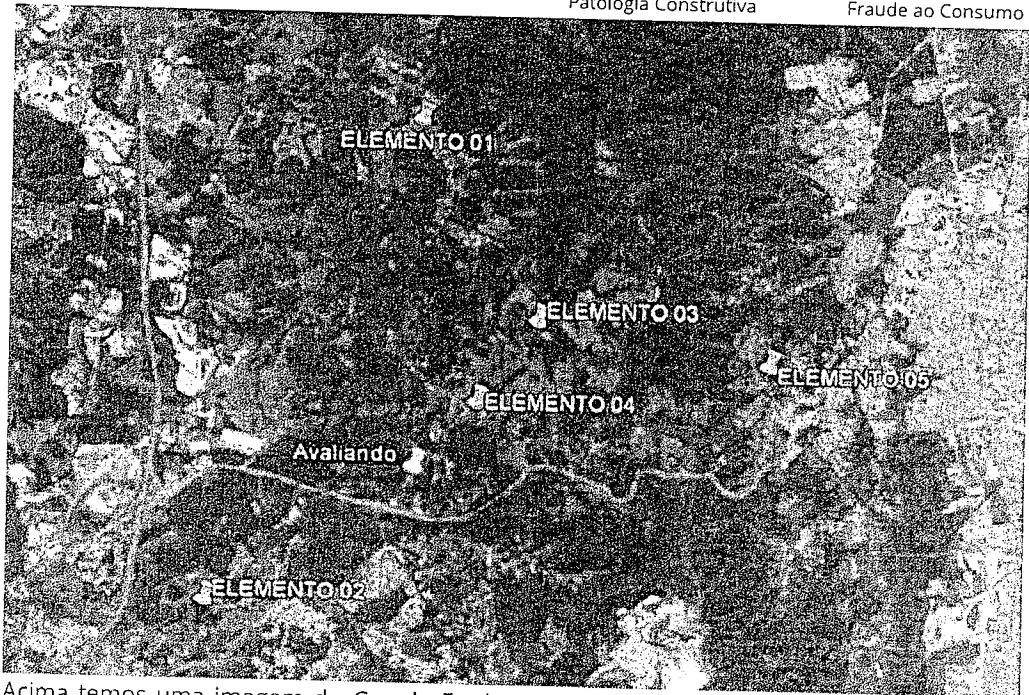
Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

02/08

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

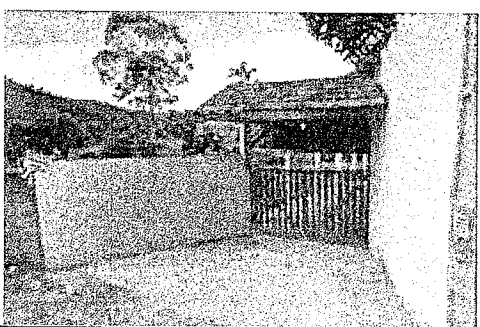


Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

920
 0

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

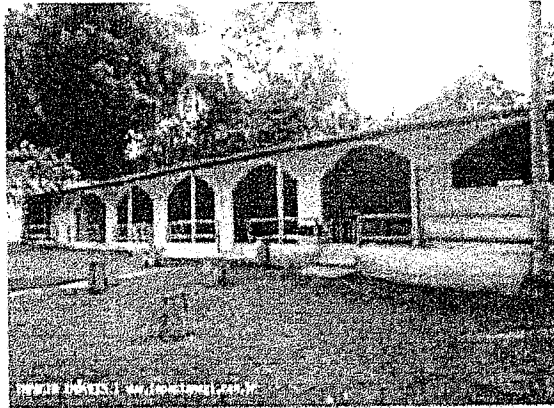
Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 01					
Endereço: Estrada dos Negreiros, nº 300 (Estrada da Moralogia)		Ofertante: Impacta Imóveis			
Cidade: Mogi das Cruzes		Informante: Glauber	Tipo: oferta		
Bairro: Serra do Itapety		Telefone: 1147266334	Data: ago/16		
IF: 0,85		Site: http://www.impactaimoveismogi.com.br/imovel/15341			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²):	12.000,00m²	Zona de Ocupação:	Rural		
Testada Principal (m):	130,00m	Uso predominante na região:	Zona Rural		
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio		
Profundidade Equivalente (m):	92,31m	Observação:			
Topografia:	Terreno Plano				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Simples	450,00m²	10	Residencial Casa Simples	405,00m²	10
Classe de Conservação	c		Classe de Conservação	c	
Termo	máximo 3		Termo	médio 2	
Ir = 70	%evida: 14		Ir = 70	%evida: 14	
K = 0,897	R = 20		K = 0,897	R = 20	
Foc: 0,9176			Foc: 0,9176		
Fator de ponderação do padrão: 1,2			Fator de ponderação do padrão: 1,056		
R8N: R\$ 1.292,27/m²			R8N: R\$ 1.292,27/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 640.324,95			R\$ 507.137,36		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Residencial Casa Simples	150,00	10			
Classe de Conservação	c				
Termo	máximo 3				
Ir = 70	%evida: 14				
K = 0,897	R = 20				
Foc: 0,9176					
Fator de ponderação do padrão: 1,056					
R8N: R\$ 1.292,27/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 187.828,65			R\$ 022,06/m²		
VALOR TOTAL					
R\$ 1.600.000,00					

930

↳ **Detalhes do Imóvel**

Sítio / Chácara para Venda, Mogi das Cruzes / SP, bairro ITAPETY, 5 dormitórios, 8 banheiros, área total 12000, área construída 1500



Valor
R\$ 1.600.000,00

Localidade
Mogi das Cruzes
Bairro
Itapety
Área Total
12000 m²
Área Construída
1500 m²
Número de Quartos
5
Número de Banheiros
8
Número de Casas
1

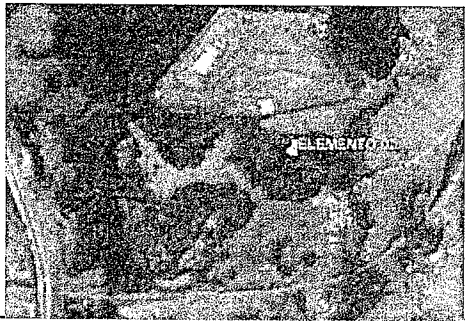
ITAPETY, Mogi das Cruzes / SP

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

03/16

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 02					
Endereço: <u>Via de Acesso S/N</u> Cidade: <u>Mogi das Cruzes</u> Bairro: <u>Jardim Aracy</u> IF: <u>0,95</u>		Ofertante: <u>Garcia Rede Imobiliária</u> Informante: <u>Maria de Fatima</u> Tipo: <u>ufcata</u> Telefone: <u>1933920333</u> Data: <u>ago/16</u> Site: <u>http://www.garciaindaiatuba.com.br/imovel-detallies.asp</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m ²):	261.000,00m ²	Zona de Ocupação:	Rural		
Testada Principal (m):	270,00m	Uso predominante na região:	Zona Rural		
Testada Secundária (m):		Localização na Quadra:	Meio		
Profundidade Equivalente (m):	966,67m	Observação:			
Topografia:	Declive de 10% até 20%				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m ²	0	Sem Edificação	0,00m ²	0
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Termo		0	Termo		0
Ir = 0	%avida:	0	Ir = 0	%avida:	0
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc:	0		Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0		Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R\$ 1.292,27/m ²		R8N:	R\$ 1.292,27/m ²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo		0			
Ir = 0	%avida:	0			
K = 0,000	R = 0				
Foc:	0				
Fator de ponderação do padrão:	0				
R8N:	R\$ 1.292,27/m ²				
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 1.700.000,00			R\$ 006,51/m ²		



032
08

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

GARCIA 3392-0333 97403-4761 99344-2290

Area residencial à venda, Jardim Aracy, Mogi das Cruzes - AR0023.

R\$ 1.700.000

Tenho interesse neste Imóvel

Nome completo

Telefone

E-mail


Faça uma proposta

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

933
D

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

ELEMENTO 03					
Endereço: <u>Via de Acesso, 110</u> Cidade: <u>Mogi das Cruzes</u> Bairro: <u>Serra do Itapery</u> IF: <u>0,95</u>		Ofertante: <u>Unique Brokers</u> Informante: <u>Alexandre</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>1148369293</u> Data: <u>ago/16</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-5-quartos</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m ²):	110.000,00m ²	Zona de Ocupação:	Rural		
Testada Principal (m):	100,00m	Uso predominante na região:	Zona Rural		
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio		
Profundidade Equivalente (m):	1100,00m	Observação:			
Topografia:	Em active até 20% _n				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Fino	450,00m ²	15	Residencial Casa Fino	100,00m ²	15
Classe de Conservação	c		Classe de Conservação	c	
Termo	máximo	3	Termo	máximo	3
I _r = 60	%avida:	25	I _r = 60	%avida:	25
K = 0,823	R = 20		K = 0,823	R = 20	
Foc:	0,858		Foc:	0,858	
Fator de ponderação do padrão:	2,88		Fator de ponderação do padrão:	2,88	
R8N:	R\$ 1.292,27/m ²		R8N:	R\$ 1.292,27/m ²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 1.436.962,89			R\$ 319.325,09		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Residencial Casa Médio	70,00	15			
Classe de Conservação	c				
Termo	máximo	3			
I _r = 70	%avida:	21			
K = 0,851	R = 20				
Foc:	0,8808				
Fator de ponderação do padrão:	1,56				
R8N:	R\$ 1.292,27/m ²				
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 124.294,87					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 3.000.000,00			R\$ 010,18/m ²		

9321

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

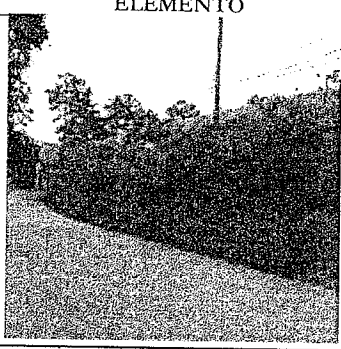
The image is a screenshot of a real estate listing on the VivaReal website. The listing title is "Chácara com 5 Quartos à Venda, 110000 m² por R\$ 3.000.000". Below the title, there is a location pin icon and the text "Imóvel em venda em São Paulo, SP". The main image shows a large, open plot of land with trees and a fence. To the right of the image, there is a list of features: "R\$ 3.000.000", "110000m² de área", "5 quartos (suíte de luxo)", "4 banheiros", "2 vagas", and "1 terreno".

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

035

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 04					
Endereço: <u>Estrada da Moratória, S/N</u>		Ofertante: <u>D Sakai Imóveis</u>			
Cidade: <u>Moji das Cruzes</u>		Informante: <u>Cinthia</u>	Tipo: <u>oferta</u>		
Bairro: <u>Serra do Itapery</u>		Telefone: <u>(11) 2378-0300</u>	Data: <u>ago/16</u>		
IF: <u>098</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lotc-terreno-jardin</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m ²):	20.445,00m ²	Zona de Ocupação:	Rural		
Testada Principal (m):	50,00m	Uso predominante na região:	Zona Rural		
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio		
Profundidade Equivalente (m):	408,90m	Observação:			
Topografia:	Em aclive até 20%				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITÓRIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m ²	0	Sem Edificação	0,00m ²	0
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Termo	0		Termo	0	
Ir = 0	%vida:	0	Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0			Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão: 0			Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 1.292,27/m ²			R8N: R\$ 1.292,27/m ²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			<div style="text-align: center;">ELEMENTO</div> 		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%vida:	0			
K = 0,000	R = 0				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0					
R8N: R\$ 1.292,27/m ²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 270.000,00			R\$ 013,21/m ²		

936
A

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

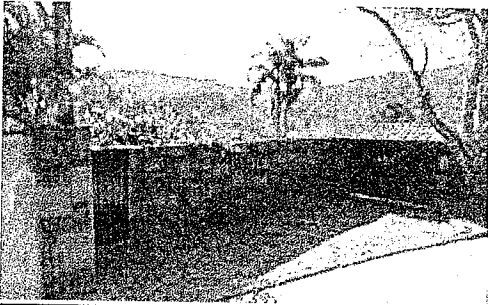
The image is a screenshot of a VivaReal advertisement. At the top left is the VivaReal logo. The main heading reads "Lote/Terreno à Venda, 20445 m² por R\$ 270.000". Below this, there is a location pin icon and the text "Morologia - Morologia". A large photograph shows a dirt road leading through a wooded area. To the right of the photo, the price "R\$ 270.000" is displayed, followed by "Lote/Terreno" and "20445m² (20445m²)". Below the photo, there is a small icon of a house and the text "TERRENO RURAL 600MTS DO ASFALTO - MOROLOGIA".

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

Handwritten signature

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

ELEMENTO 05					
Endereço: <u>Estrada do Paulinho, 680</u> Cidade: <u>Mogi das Cruzes</u> Bairro: <u>Itapety</u> IF: <u>0.98</u>		Ofertante: <u>Corretor</u> Informante: <u>Millon</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11)96428-0388</u> Data: <u>ago/16</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-6-quartos-</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²):	10.000,00m²	Zona de Ocupação:	Rural		
Testada Principal (m):	60,00m	Uso predominante na região:	Zona Rural		
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio		
Profundidade Equivalente (m):	166,67m	Observação:	-		
Topografia:	Declive de 10% até 20%				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Superior	900,00m²	15	Residencial Casa Superior	65,00m²	15
Classe de Conservação	c		Classe de Conservação	d	
Termo	mínimo		Termo	mínimo	
Ir = 70	%avida: 21		Ir = 70	%avida: 21	
K = 0,851	R = 20		K = 0,805	R = 20	
Foc: 0,8808			Foc: 0,842		
Fator de ponderação do padrão: 1,572			Fator de ponderação do padrão: 1,572		
R8N: R\$ 1.292,27/m²			R8N: R\$ 1.292,27/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 1.610.369,81			R\$ 111.181,17		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%avida: 0				
K = 0,000	R = 0				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0					
R8N: R\$ 1.292,27/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 2.000.000,00			R\$ 027,84/m²		



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Imóvel à Venda - SP - Chácara Fechada em Mogi das Cruzes - Jardim Anacy

Chácara com 6 Quartos à Venda, 1100 m² por R\$ 2.000.000

• Jardim Anacy, Mogi das Cruzes, SP

RS 2.000.000

Chácara

1100m² (pós 1 815/m²)

6 quartos (sendo 3 suítes)


3 banheiros

24 vagas

1138105

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Na imagens acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05.

9339


Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

VI.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 8,73/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 5,86/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 7,45/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 11,89/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 7,84/m ²

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

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

9410

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumidor

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

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

Ref.	Valor Unitário	Área				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 8,73/m ²	12.000,00	0,71	-2,53	-0,29	R\$ 6,20/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 5,86/m ²	261.000,00	1,09	0,52	0,09	R\$ 6,38/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 7,45/m ²	110.000,00	0,94	-0,47	-0,06	R\$ 6,98/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 11,89/m ²	20.445,00	0,76	-2,86	-0,24	R\$ 9,02/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 7,84/m ²	10.000,00	0,69	-2,40	-0,31	R\$ 5,44/m ²

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 8,73/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 8,73/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 5,86/m ²	1,25	1,47	0,25	R\$ 7,33/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 7,45/m ²	1,11	0,82	0,11	R\$ 8,27/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 11,89/m ²	1,11	1,31	0,11	R\$ 13,19/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 7,84/m ²	1,25	1,96	0,25	R\$ 9,81/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 8,73/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 8,73/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 5,86/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5,86/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 7,45/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 7,45/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 11,89/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 11,89/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 7,84/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 7,84/m ²

94
①

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

- **Fatores Localização:** conforme demonstrado no item "V.2 Tratamento por fatores" do presente Laudo Pericial:

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 8,73/m ²	1,18	1,54	0,18	R\$ 10,27/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 5,86/m ²	1,05	0,31	0,05	R\$ 6,17/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 7,45/m ²	1,05	0,39	0,05	R\$ 7,84/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 11,89/m ²	1,02	0,24	0,02	R\$ 12,13/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 7,84/m ²	1,02	0,16	0,02	R\$ 8,01/m ²

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

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb. Ff Fp Fto Fcons Floc

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 07,74/m ²
2	R\$ 08,16/m ²
3	R\$ 08,19/m ²
4	R\$ 10,57/m ²
5	R\$ 07,57/m ²
média	R\$ 08,44/m ²
desvio	R\$ 01,22/m ²
CV	14%
Linferior	R\$ 5,91/m ²
Lsuperior	R\$ 10,98/m ²



02/12
④Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

VI.2.i Fator APP

Após a homogeneização dos valores de acordo com os parâmetros determinados no item "V.2 Tratamento por fatores", foi possível verificar que há uma certa discrepância entre os valores dos elementos N° 01, N° 02, N° 03 e N° 05 (variando entre R\$ 07,57/m² e R\$ 08,19/m²) em relação ao elemento N° 04 (R\$ 10,57/m²).

Visando identificar a origem da diferença entre os valores, este Profissional procedeu a análise das situações dos elementos comparativos, onde foi possível verificar que os elementos N° 01, N° 02, N° 03 e N° 05 **encontram-se situados em áreas de preservação permanente, motivo pelo qual apresentam restrições.**

Portanto, de forma a homogeneizar os valores unitários, este Profissional atribuiu ao elemento 04 o fator 1 para APP, e aos demais, o fator de 0,75, e, portanto, aplicando-se a relação entre o fator do avaliando em relação ao fator dos elementos comparativos, apurou-se os seguintes valores:

Ref.	Valor Unitário	Área de Preservação Permanente			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 8,73/m ²	1,00	8,73	0,00	R\$ 8,73/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 5,86/m ²	1,00	5,86	0,00	R\$ 5,86/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 7,45/m ²	1,00	7,45	0,00	R\$ 7,45/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 11,89/m ²	0,75	8,91	-0,25	R\$ 8,91/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 7,84/m ²	1,00	7,84	0,00	R\$ 7,84/m ²



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 07,74/m ²
2	R\$ 08,16/m ²
3	R\$ 08,19/m ²
4	R\$ 07,60/m ²
5	R\$ 07,57/m ²
média	R\$ 07,85/m²
desvio	R\$ 00,30/m²
CV	4%
Linferior	R\$ 5,49/m²
Lsuperior	R\$ 10,20/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a "combinação", exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 07,85/m² (Sete Reais e Oitenta e Cinco Centavos por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

VI.2.ii Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

944
A

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R\$ 7,85/m ²		
Desvio-Padrão	R\$ 0,30/m ²		
Erro-Padrão	0,21		
IC(significância=20%)	R\$ 7,64/m ²	< VUmed <	R\$ 8,06/m ²
Amplitude do IC	5%		
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

VI.2.iii Grau de Fundamentação:

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o fator resultou em valor dentro do intervalo 0,50 a 2,00, o fator individual atingiu o **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	8,73	7,74	0,89
2	5,86	8,16	1,39
3	7,45	8,19	1,10
4	11,89	7,60	0,64
5	7,84	7,57	0,96

Onde:

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



945
 0

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

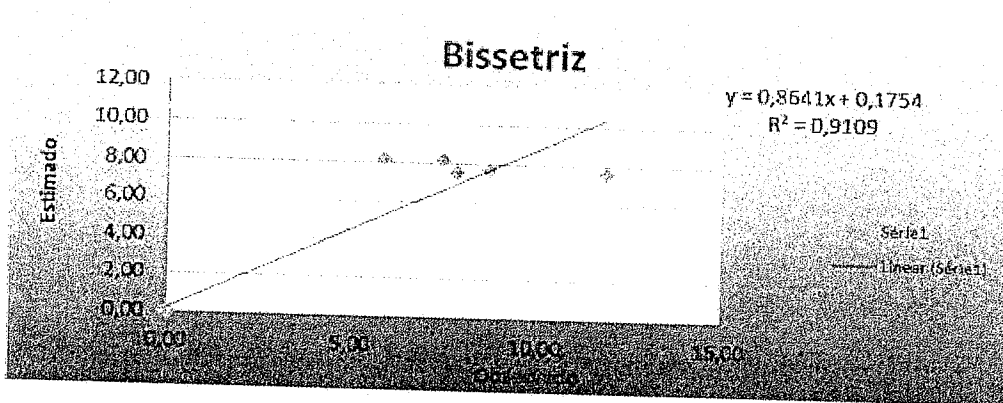


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra.
 Não houve valores discrepantes.

B) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO EM ITAPETI – MOGI DAS CRUZES / SP É DE:**

$$Q = R\$ 07,85/m^2$$

(Sete Reais e Oitenta e Cinco Centavos por Metro Quadrado)

Agosto/2016

MARCO

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

VI.3 Valor do Terreno

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

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando		185708,10 m ²
VU Homogeneizado		R\$ 07,85 /m ²
Zona		Rural
Topografia		Montanhoso
Consistência		Terreno Seco
Localização		Meio de Quadra
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
70,0m	1	0
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
2652,97m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Montanhoso	0,699300699	0,43
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
185708,10 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 005,49/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 1.019.354,80

944
QTopografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

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

$$V_{UH} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1))$$

Onde:

V_{UH} = Valor Unitário Homogeneizado

V_U = Valor Unitário do Terreno

F_1 = Fator de Topografia

F_2 = Fator de Consistência

Portanto, temos o seguinte valor total de terreno:

$V_T = R\$ 1.019.354,80$

**(Um Milhão, Dezenove Mil, Trezentos e Cinquenta e Quatro
Reais e Oitenta Centavos)**

Agosto/2016

VI.4 Valor das Benfeitorias

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/2006", sucintamente explanado no item "CRITÉRIO E METODOLOGIA", teremos as edificações ora objetivadas, as quais vem classificadas como:

MHF

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

VI.4.i Benfeitoria 01 – Casa Sede

A referida benfeitoria vem classificada como “ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO”, assim apresentamos seu valor, conforme segue:-

<u>Benfeitoria 01 - Casa Sede</u>													
Ordem :-	20												
Classe :-	Comercial												
Tipo :-	Escritório												
Padrão :-	Econômico												
Elevador :-	0												
Nível :-	2 Médio												
Faixa de Valor :-	0,78000 x R8N												
Conservação:-	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor												
Fator Conservação	75,2												
Idade Aparente - I _a :-	30 Anos												
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _a /I _r * 100 = 43 %												
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação													
Formula :-	$F_{oc} = R + K (1 - R)$												
Onde:-													
	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão:												
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)												
Aplicação													
R =	20%												
K =	0,1715												
F _{oc} =	$0,2 + 0,1715 * (1 - 0,2) = 0,3372$												
Valor das Benfeitorias													
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>Área</th> <th>R8N</th> <th>Faixa</th> <th>F_{oc}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>V_B = 750,00 m²</td> <td>x R\$ 1292,27 /m²</td> <td>x 0,7800</td> <td>x 0,3372</td> </tr> <tr> <td colspan="4">V_B = R\$ 254.915,76</td> </tr> </tbody> </table>	Área	R8N	Faixa	F _{oc}	V _B = 750,00 m ²	x R\$ 1292,27 /m ²	x 0,7800	x 0,3372	V_B = R\$ 254.915,76			
Área	R8N	Faixa	F _{oc}										
V _B = 750,00 m ²	x R\$ 1292,27 /m ²	x 0,7800	x 0,3372										
V_B = R\$ 254.915,76													

V_B = R\$ 254.915,76

(Duzentos e Cinquenta e Quatro Mil, Novecentos e Quinze Reais e Setenta e Seis Centavos)

Agosto/2016

92249

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

VI.4.ii Benfeitoria 02 – Residência I

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

Benfeitoria 02 - Residência I

Ordem :- 4
 Classe :- Residencial
 Tipo :- Casa
 Padrão :- Proletário
 Elevador :- 0
 Nível :- 2 Médio
 Faixa de Valor :- 0,57600 x RSN
 Conservação :- c Regular

Fator Conservação 2,52
 Idade Aparente - I_a :- 10 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 60 Anos I_a/I_r * 100 = 17 %

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$
 Onde:-
 R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;
 K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)

Aplicação
 R = 20%
 K = 0,7125
 $F_{oc} = 0,2 + 0,7125 * (1 - 0,2) = 0,7700$

Valor das Benfeitorias

	Área	R8N	Faixa	F _{oc}
V _B =	120,00 m ²	x R\$ 1292,27 /m ²	x 0,5760	x 0,7700
V _B =	R\$ 68.777,71			

V_B = R\$ 68.777,71

(Sessenta e Oito Mil, Setecentos e Setenta e Sete Reais e Setenta e Um Centavos)

Agosto/2016



930
A

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

VI.4.iii Benfeitoria 03 - Residência II

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

Benfeitoria 03 - Residência II

Ordem :- 3
Classe :- Residencial
Tipo :- Casa
Padrão :- Rústico
Elevador :- 0
Nível :- 2 **Médio**
Faixa de Valor :- 0,42000 x R8N
Conservação:- e **Regular**

Fator Conservação 2,52
Idade Aparente - I_c :- 10 Anos
Vida Referencial - I_r :- 60 Anos I_c/I_r*100 = 17 %

Depreciação pelo Obsolctismo e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$
Onde:-
R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;
K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)

Aplicação
R = 20%
K = 0,7125
 $F_{oc} = 0,2 + 0,7125 *(1 - 0,2) = 0,7700$

Valor das Benfeitorias

	Área	R8N	Faixa	F _{oc}
V _B =	50,33 m ²	x R\$ 1292,27 /m ²	x 0,4200	x 0,7700
V _B =	R\$ 21.033,92			

V_B = R\$ 21.033,92

(Vinte e Um Mil, Trinta e Três Reais e Noventa e Dois Centavos)

Agosto/2016

1503

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo**VII VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

Valor do Terreno -----	R\$ 1.019.354,80
Valor da Benfeitoria 01 -----	R\$ 254.915,76
Valor da Benfeitoria 02 -----	R\$ 68.777,71
Valor da Benfeitoria 03 -----	R\$ 21.033,92
Valor Total Apurado-----	R\$ 1.364.082,19

Assim, o valor total do referido imóvel, é de:

 $V_1 = R\$ 1.364.082,19$ **(Um Milhão, Trezentos e Sessenta e Quatro Mil,
Oitenta e Dois Reais e Dezenove Centavos)****Agosto/2016**

VIII VALOR DA FRAÇÃO IDEAL

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor da fração ideal do imóvel correspondente a 50%, conforme segue:

$$FI = VI \times 50\%$$

$$FI = R\$ 1.364.082,19 \times 50\%$$

$$FI = R\$ 682.041,09$$

Assim, o valor da fração ideal, é de:

$$V_i = R\$ 682.041,09$$

**(Seiscentos e Oitenta e Dois Mil Quarenta e Um Reais
e Nove Centavos)**

Agosto/2016



Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

VIII.1 Grau de Fundamentação

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

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12		3
3	Identificação dos dados de mercado		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,40 a 2,50*

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

IX QUESITOS FORMULADOS**IX.1 PELO REQUERIDO, ÀS FLS. fl. 774/776;****QUESITO Nº 01**

Queira o Sr. Perito descrever o imóvel objeto deste feito?

RESPOSTA

Este Profissional pede, permissa vênua, reportar-se ao item "III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL" o qual atende plenamente ao quesito indagado.

QUESITO Nº 02

Qual tipo de empreendimento existia no imóvel?

RESPOSTA

Não foi possível identificar nos Autos qualquer documentação técnica que indique qual tipo de empreendimento existia no imóvel. Quando da vistoria realizada, identificou-se que a edificação erigida no local, encontra-se em estado de precário, restando impossível identificar com precisão a sua finalidade, motivo pelo qual encontra-se prejudicada a resposta ao quesito indagado.

QUESITO Nº 03

Qual a localização do imóvel observando a planta US/032/06 que compõe a lei municipal nº 2.683/82 que trata do

955
QTopografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumoordenamento do uso e ocupação
do solo?**RESPOSTA**

Este Profissional pede, permissa vênua, reportar-se ao item "11.1.i Zoneamento" o qual atende plenamente ao quesito indagado.

QUESITO Nº 04

Parte do imóvel está contida em zona urbana? Se positivo a qual zona pertence?

RESPOSTA

O imóvel está inserido parte em **ZT-2 – Zona de Transição 2**, e parte em área de Proteção Cultural e Paisagística (REP – Decreto Municipal Nº701/79).

QUESITO Nº 05

Próximo ao imóvel avaliando possui imóveis como condomínios em áreas urbanas, escolas, vias asfaltadas, iluminação pública; vias em "REM – Corredor de Uso Múltiplo"? Se possível a qual zona pertencem?

RESPOSTA

Em análise à região, foi possível observar que a região é composta basicamente por imóveis rurais, e ainda identificou-se a existência de imóveis em condomínios do outro lado da Rodovia Mogi/Dutra, os quais encontram-se inseridos na ZR-2 – Zona Residencial Predominante de Baixa a

Média Densidade.

QUESITO Nº 06

Em observação as informações acima, o imóvel apresenta possibilidade de vir a ser urbanizada, seja porque se localiza em polos de valorização excepcionais (nos quais as transações se realizam normalmente com base no metro quadrado), seja porque a sua estratégica localização faz com que haja uma procura muito grande de pequenas áreas para a exploração de atividades comerciais e/ou industriais (ou, ainda, até mesmo residenciais)?

RESPOSTA

Este Signatário entende que o imóvel avaliando possui características rurais, bem como encontra-se inserido parcialmente em ZT2 – Zona de Transição 2, que permite as categorias RES, COS, INS, ESP específico nos itens descritos na tabela, bem como parcialmente encontra-se inserido em área de Proteção Cultural e Paisagística – REP.

QUESITO Nº 07

Na entrada de acesso ao imóvel avaliando, possui alguma edificação com frente para a Rodovia com características e função industrial?

RESPOSTA

Na entrada de acesso ao imóvel possui 1 (um) imóvel com características industriais.

QUESITO Nº 08

Em observação a planta Anexo 2 – Mapa 1 zoneamento Municipal de proposta da nova lei ordenamento do uso e ocupação do solo exposto no site, haverá uma ampliação da área urbana avizinando o imóvel avaliando?

RESPOSTA

Os mapas da proposta da Nova Lei de Zoneamento não encontram-se disponíveis para consulta, motivo pelo qual encontra-se prejudicada a resposta ao quesito ora indagado.

QUESITO Nº 09

Dado as informações acima, o imóvel está contido em Gleba Suscetível de Urbanização?

RESPOSTA

Conforme exposto no quesito anterior, não foi possível consultar os mapas da proposta da Nova Lei de Zoneamento, motivo pelo qual resta prejudicada a resposta do quesito ora indagado.

QUESITO Nº 10

Qual o método técnico recomendado para determinação do valor de mercado do imóvel em questão?

RESPOSTA

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

QUESITO Nº 11

Quais os equipamentos urbanísticos que servem o imóvel?

RESPOSTA

Este Profissional pede, permissa vênica, reportar-se ao item "II.1 Situação e características Gerais" o qual atende plenamente ao quesito indagado.

QUESITO Nº 12

Qual o valor do metro quadrado e total do imóvel no mercado imobiliário?

RESPOSTA

Conforme calculado no item "VI Avaliação", o valor do metro quadrado homogeneizado para o terreno objeto é de R\$ 05,49/m² (cinco reais e quarenta e nove centavos por metro quadrado), sendo valor total do imóvel apurado em R\$ 1.364.082,19 (um milhão, trezentos e sessenta e quatro mil, oitenta e dois reais e dezenove centavos)

IX.2 PELO REQUERENTE, ÀS FLS. fl. 779/781;**QUESITO Nº 01**

Queira o Sr. Perito descrever a integralidade da área em comento, representada pela matrícula de n.50.456, junto ao 1º Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes / SP?

RESPOSTA

Este Profissional pede, permissa vênua, reportar-se ao item "III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL" o qual atende plenamente ao quesito indagado.

QUESITO Nº 02

Informe o Sr. Perito as características peculiares do local e da região em que se situa.

RESPOSTA

É de entendimento deste Profissional que todas as informações solicitadas no quesito ora indagado encontram-se descritas no item "II - VISTORIA" do presente trabalho.

QUESITO Nº 03

Queira o Sr. Perito informar se a área encontra-se preservada e mantida, especialmente no que tange à sua guarda, limpeza e preservação.

RESPOSTA

Quando da vistoria realizada, pode-se averiguar que no local encontra-se residindo um caseiro, o qual zela pela segurança e limpeza do imóvel.

QUESITO Nº 04

O imóvel apresenta alguma construção? Caso sim, queira descrevê-las, discorrendo sobre a qualidade dos materiais empregados em sua construção.

RESPOSTA

Este Profissional pede, permissa vênua, reportar-se ao item "III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL" o qual atende plenamente ao quesito indagado.

05
06**QUESITO Nº 05**

Desde 2008, quando da aquisição de 50% (cinquenta por cento) da fração ideal pelo Autor, quais as melhorias havidas no local e quem as custeou?

RESPOSTA

Cabe a este Perito informar que, a vistoria foi realizada no imóvel no ano de 2016, motivo pelo qual não é possível identificar a situação em que o imóvel encontrava-se em 2008; bem como não consta nos autos nenhum documento técnico que apresenta a situação do imóvel na referida data.

QUESITO Nº 06

O imóvel gera algum ônus mensal de manutenção e preservação? Em caso positivo, quem os custeia e em quais proporções.

RESPOSTA

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno, situado à Estrada Municipal, S/Nº (acesso pela Rodovia Mogi/Dutra, Km 43), Bairro Itapeti - Mogi das Cruzes/SP, motivo pelo qual o quesito ora indagado foge do escopo da perícia.



QUESITO Nº 07

Queira o Sr. Perito esclarecer a forma de apuração e composição do valor total da área.

RESPOSTA

É de entendimento deste Profissional que todas as informações solicitadas no quesito ora indagado encontram-se descritas nos itens "V CRITÉRIOS E METODOLOGIAS" e "VI AVALIAÇÃO" do presente trabalho.

QUESITO Nº 08

Informe o Sr. Expert se a área é rural ou urbana, a sua localização, sua topografia, seu formato, dimensões e condições, e se suas características e zona, padrão, situação e serviços públicos, são sopesados para a justa e adequada apuração dos valores.

RESPOSTA

É de entendimento deste Profissional que todas as informações solicitadas no quesito ora indagado encontram-se descritas no presente trabalho.

QUESITO Nº 09

Qual o valor do metro quadrado da dita área?

RESPOSTA

Conforme calculado no item "VI Avaliação", o valor do metro quadrado homogeneizado para o terreno objeto é de R\$ 05,49/m² (cinco reais e quarenta e nove centavos por metro quadrado).

QUESITO Nº 10

Em 2010, houve a outorga de escritura de constituição de servidão administrativa sobre as terras da área em tela, para a passagem de linha de transmissão de energia elétrica, linhas telefônicas e fibra ópticas auxiliares pela FURNAS, bem como para a implantação de torres e postes, cabos, eletrodutos, na faixa variável de 50,00 metro de largura. Para tanto, fora pago às partes litigantes pela FURNAS, o valor total de R\$ 27.192,42 (vinte e sete mil, cento e noventa e dois reais e quarenta e dois centavos). Tais valores (por metro quadrado) se coadunam com a realidade atual? Merecem ser levados em conta na avaliação em tela?

RESPOSTA

O valores referente a indenização da passagem de servidão não merecem ser acolhidas na presente ação, uma vez que, os valores apresentados, representam a situação de mercado a época da constituição administrativa, sendo assim, não espelha a realidade atual do mercado imobiliário.

QUESITO Nº 11

A presença de rede elétrica para transmissão de energia, representada pela servidão administrativa acima referenciada, reflete restrição de uso e/ou aproveitamento de área? Queira, por favor, melhor explicitar tal questão?

RESPOSTA

As áreas de servidão destinadas a passagem de Linha de Transmissão, possuem restrição de uso e aproveitamento, em função da existência de campos elétricos e magnéticos que podem causar riscos à segurança da pessoa.

QUESITO Nº 12

Na hipótese de não se alcançar o valor preciso da avaliação do imóvel, é possível estabelecer uma média de valor razoável entre o

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

mínimo e o máximo, em termos de
valor de mercado?

RESPOSTA

O valor total de mercado do imóvel avaliando, apurado por este Profissional, é de R\$ 1.364.082,19 (um milhão, trezentos e sessenta e quatro mil, oitenta e dois reais e dezenove centavos).

QUESITO Nº 13

Queira o Sr. Perito trazer a balia o valor médio do metro quadrado de imóveis próximos a área em tela, objeto da prova pericial, que apresentem características e diferenciais similares ao presente.

RESPOSTA

O valor médio do metro quadrado de imóveis próximos ao avaliando é de R\$ 07,85/m² (sete reais e oitenta e cinco centavos por metro quadrado) conforme calculado no item "VI AVALIAÇÃO".

26/10/04

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Anexo 01

Arquivos Digitais

