

---

**EXM. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FORO  
REGIONAL DE SANTO AMARO**

**PROCESSO nº. 1026252-95.2015.8.26.0002**

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, requerida por **Banco Safra S/A**, contra **Gift Bicycles, Montagem e Comércio de Bicicletas**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente

**L A U D O**

## I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

I.1 - À fls. 355 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar Laudo de Avaliação de um imóvel residencial.

I.2 - As partes não indicaram assistentes técnicos.

## II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

<b>TIPO DO IMÓVEL:</b>	Terreno residencial, sem edificações.						
<b>LOCAL:</b>	Al. Mar das Antilhas (antiga Rua XXI), Lote "A", Quadra 20, loteamento Jardim Três Marias, Mirante da Enseada, Guarujá, SP.						
<table border="1" style="margin: auto;"> <thead> <tr style="background-color: red; color: white;"> <th colspan="2">QUADRO DE ÁREAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área de Terreno</td> <td>900,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Área Construída</td> <td>----- 0 -----</td> </tr> </tbody> </table>		QUADRO DE ÁREAS		Área de Terreno	900,00 m <sup>2</sup>	Área Construída	----- 0 -----
QUADRO DE ÁREAS							
Área de Terreno	900,00 m <sup>2</sup>						
Área Construída	----- 0 -----						
<p><b>Nota:</b> Área de terreno extraída da matrícula nº. 98.138, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.</p>							
<p><b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:</b>  <b>R\$ 142.000,00</b>  <b>(Cento e quarenta e dois mil reais)</b></p>							
<p><b>DATA DA AVALIAÇÃO:</b> Setembro de 2020</p>							

### III. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado de um imóvel, valor este válido para pagamento nesta data e considerando o mesmo livre e desimpedido.

### IV. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

- Método do custo
- Método comparativo de dados de mercado
- Método da renda

O método do custo mensura o quanto seria necessário para repor um determinado bem, através de orçamentos sintéticos ou analíticos.

O método comparativo de dados do mercado consiste em cotejar o bem a partir do tratamento estatístico de outros similares.

Já o método da renda trata de avaliar o bem a partir da sua possibilidade futura de geração de renda, a valoração econômica.

Para determinar o valor de mercado do imóvel (terreno), será utilizado o método comparativo de dados do mercado, com uso do tratamento por fatores, adiante especificado.

### **Grau de fundamentação**

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando - Coleta de dados de mercado
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados - Identificação dos dados de mercado
- Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B (não ultrapassar em 50% os limites observados na amostra, no caso de variáveis proxy ou quantitativas)
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores

Em anexo nº. 03, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (Grau I), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado do imóvel.

### **Grau de precisão**

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa. Em anexo, é apresentado o enquadramento segundo o grau de precisão, conforme a norma citada:

Em anexo nº. 03, avaliação do imóvel – Grau II – Amplitude de 38 %.

## **V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO**

### **V.1. OBJETO**

O imóvel objeto do presente laudo é constituído por um terreno residencial, sem edificações, situado no interior de um loteamento “fechado”, com acesso pela única portaria.

### **V.2. LOCALIZAÇÃO**

O imóvel está situado na Al. Mar das Antilhas (antiga Rua XXI), Lote “A”, Quadra 20, loteamento Jardim Três Marias, Mirante da Enseada, Guarujá, SP.

Conforme informações levantadas no Setor de Cadastro da Prefeitura Municipal de Guarujá, o loteamento Jardim Três Marias é um loteamento aprovado, que foi “fechado” em suas divisas, pelos proprietários de terrenos e casas, por questão de segurança.

O único acesso ao interior do loteamento é feito através de sua portaria, situada no nº. 1001 da Av. Gerson Maturani.

O imóvel é cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº. 3-0100-045-000

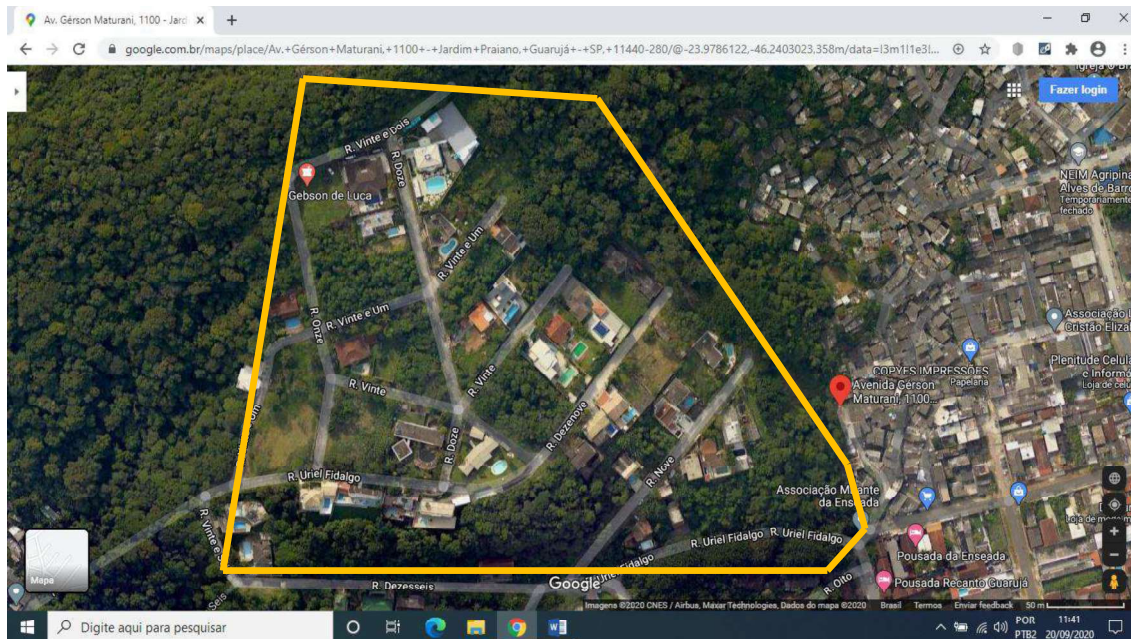
Trata-se da quadra 45 do setor 0100 do Mapa Oficial da Cidade de Guarujá.



Portaria de acesso ao interior do loteamento Três Marias, com destaque para a portaria, identificada pelo nº. 1001 da Av. Gerson Maturani.



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.



(Imagem extraída do site Google Maps).

Aspectos do Loteamento Três Marias, com destaque para as ruas no interior da área delimitada fisicamente pela Associação Mirante da Enseada.



## V.4. CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

### V.4.1. GERAIS

#### V.4.1.1. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Mar das Antilhas (antiga Rua XXI), no trecho fronteiro ao lote B, apresenta-se plana, pavimentada em asfalto, com 1 pista de rolamento em duplo sentido com, aproximadamente, 6,00 m de largura de leito carroçável.

Em vistoria foi possível constatar que somente, aproximadamente, 9,00 m da frente do imóvel objeto dos autos apresenta testada para a Rua Mar das Antilhas, uma vez que nos 21,00 m restantes a Rua Mar das Antilhas não foi aberta.

As fotos apresentadas a seguir denotam tal situação.



Aproximadamente 8,00 m da frente do imóvel para a Rua Mar das Antilhas.





Idem a foto anterior vista de outro ângulo, com destaque para o muro e cerca em tela de alambrado, que seria o prolongamento da Rua Mar das Antilhas, no trecho fronteiro aos 21,00 m restantes da testada do imóvel.

Aspectos de parte do interior do terreno, vistos a partir da cerca.



Idem a foto anterior vista de outro ângulo, com destaque para parte do terreno que não possui acesso direto pela Rua Mar das Antilhas.

#### **V.4.1.2. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA**

Trata-se de região homogênea, ocupada por casas residenciais, com predominância dos padrões Médio e superior, que apresenta características estritamente residenciais.

#### **V.4.1.3. INFRA-ESTRUTURA URBANA**

O local é servido por: asfalto, guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, redes de energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), arborização e telefone.

#### **V.4.1.4. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS**

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pela Av. D. Pedro II com destino ao centro e bairros.

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

## V.4.2. PARTICULARES

### V.4.2.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto do presente trabalho, são as a seguir descritas.

Fazemos notar, ainda, que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam a descrição que segue.

### V.4.2.2. TERRENO

De acordo com a documentação fornecida e, ainda, vistoria realizada no local, pôde-se constatar que o terreno se apresenta topografia acidentada, com solo seco, formato regular e situado acima do nível de projeção da rua Mar das Antilhas.

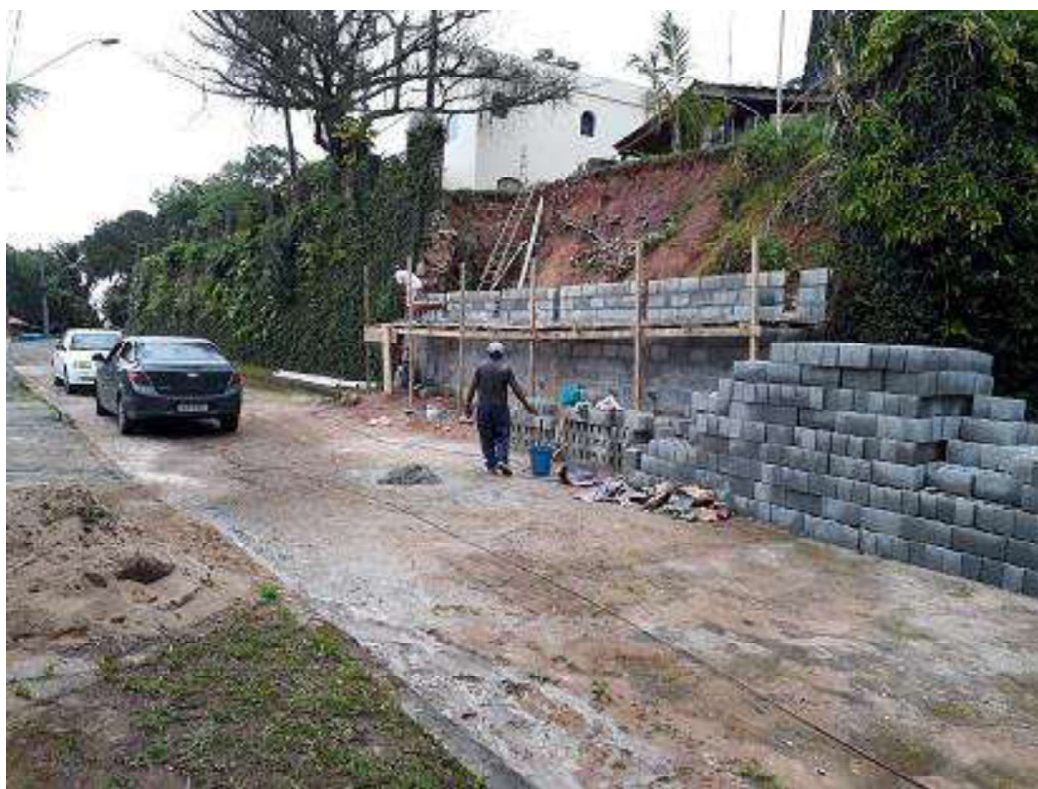
Com base na matrícula nº. 98.138, a qual é acostada à fls. 344/348, são as seguintes suas dimensões:

<b>Dimensões e Área</b>	
Frente	30,00 m
Lateral Direita	30,00 m
Lateral Esquerda	30,00 m
Fundos	30,00 m
<b>Área</b>	<b>900,00 m<sup>2</sup></b>

A seguir são apresentadas ilustrações fotográficas do imóvel objeto dos autos.



Vista parcial da frente do Lote B, no trecho fronteiro à Rua Mar das Antilhas. Tal lote confronta com o lado esquerdo do Lote A (objeto dos autos).



Outros aspectos da Rua Mar das Antilhas no trecho fronteiro ao Lote B.



Aspectos de parte da frente do Lote A, no trecho fronteiro à Rua Mar das Antilhas.



Idem a foto anterior vista de outro ângulo, com destaque para a tela de alambrado, por onde estaria projetada o prolongamento da Rua Mar das Antilhas, junto ao restante da frente do Lote A.





Idem a foto anterior vista de outro ângulo.



Aspectos parciais do interior do Lote A, com destaque para sua topografia em forte aclive.

O acesso a tal parte do Lote A, atualmente é feito através do portão existente na tela de alambrado, uma vez que neste trecho a Rua Mar das Antilhas não foi aberta.



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.



Outros aspectos internos do Lote A.

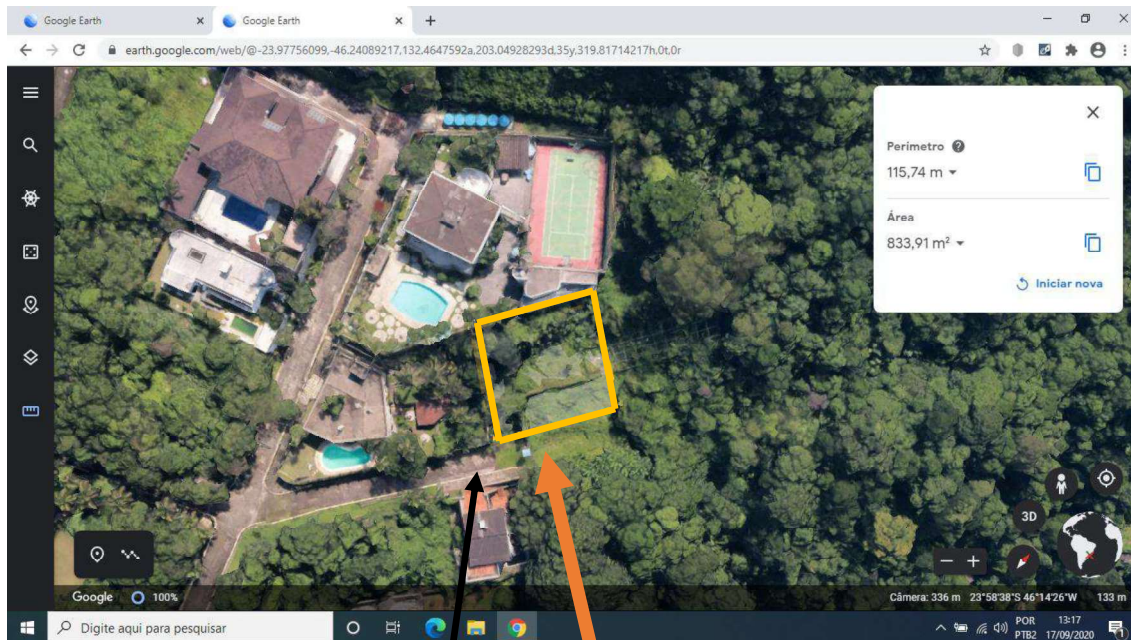


Idem a foto anterior vista de outro ângulo.

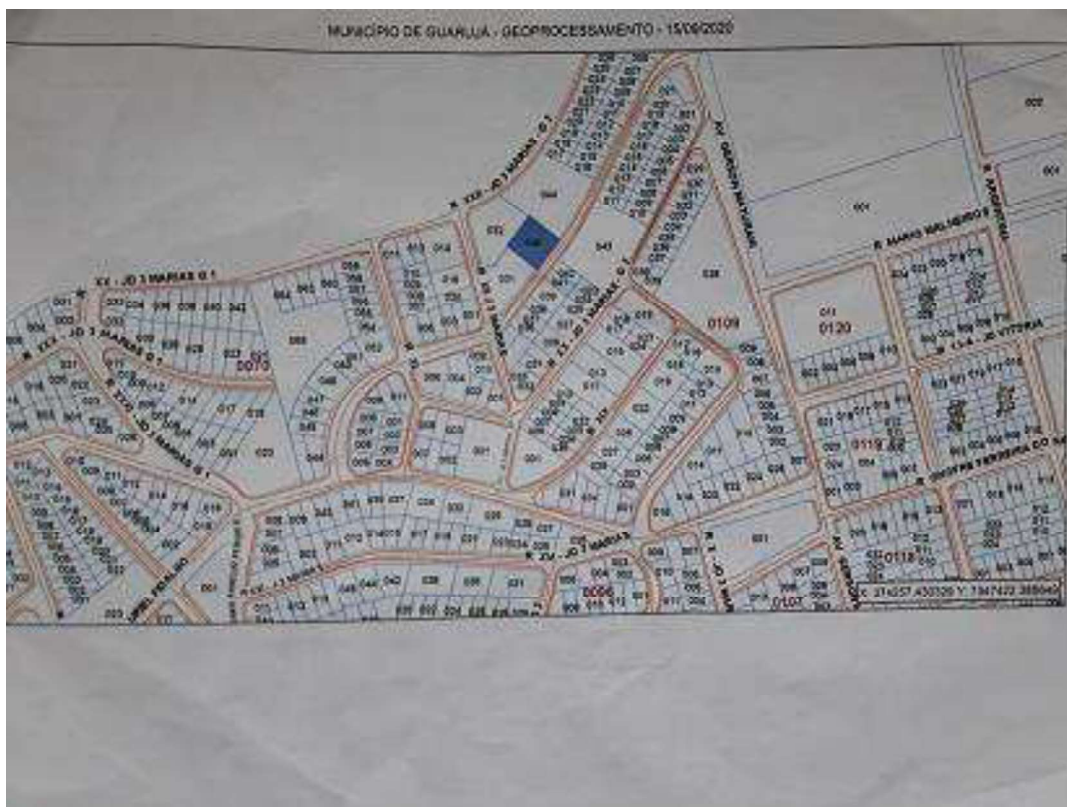


Outros aspectos internos do Lote A.

### V.4.2.3. IMAGENS COM DELIMITAÇÃO APROXIMADA DAS DIVISAS



Rua Mar das Antilhas      Prolongamento da Rua



## **VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO (Setembro/2020)**

### **VI.1. Considerações Gerais Sobre este Método**

O valor do imóvel será calculado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é obtido através da comparação de dados pesquisados no mercado relativos a outros de características similares, que estejam sendo ofertados para venda e/ou aqueles cujas transações foram efetivadas.

Com base nas dimensões do terreno, área construída, padrão construtivo, idade da edificação e estado de conservação da edificação, o signatário levantou imóveis semelhantes e passíveis de comparação, mediante a aplicação de fatores de correção.

Os elementos pesquisados foram homogeneizados através de um “Quadro de Homogeneização”, levando-se em consideração os atributos (fatores) mais importantes e mais utilizados para análise, sendo descartados aqueles que excederem, para mais ou para menos, os valores médios em 30%.

Tais fatores são os mais usuais e recomendados para esses casos, sendo os seguintes critérios adotados em cada um:

**Fator Oferta:** utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,90 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes e, também, adequação a atual situação que afeta o mercado imobiliário e o país.

**Fator Padrão:** calculado em relação a diferença entre os padrões previstos no Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

**Fator Localização:** a valoração do imóvel em função da localização é calculada pela relação entre os índices fiscais da Planta Genérica de Valores, para ponderação da diferença de localização entre os comparativos e o avaliando.

**Fator Conservação:** apurada com a relação entre os fatores de depreciação previstos no critério apresentado a seguir:

### **Depreciações**

A fixação das taxas a serem aplicadas nos cálculos para a depreciação do bem depende da destinação final da valoração. A porcentagem do valor depreciado pode levar em conta:

- a idade e estado de conservação, caso do modelo de RossHeidecke; - a idade e o padrão do bem, como o método do valor decrescente, utilizado para construções civis. Neste



trabalho será utilizado o critério de Ross-Heidecke, que tem como princípios básicos:

- a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção; - as reparações podem apenas dilatar a durabilidade; - um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente.

Os fatores descritos foram testados e, após análise dos coeficientes de variação de cada fator e do conjunto deles, verificou-se que os fatores: “padrão”, “conservação”, “localização” e “topografia” contribuem para a homogeneização da amostra.

## **VI.2. Valor do terreno**

O valor do terreno será calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, que é obtido através da comparação de dados pesquisados no mercado relativos a outros de características similares.

Todas as eventuais diferenças foram consideradas através de TRATAMENTO POR FATORES, de acordo com a NBR 14.653 – partes 1 e 2, a partir de determinados ajustes.

Os imóveis de referência coletados encontram-se devidamente descritos nas planilhas que compõem o Anexo nº. 02.

Para a determinação do valor unitário básico de terreno, foram utilizados os coeficientes de transposição e topografia.

O Valor do Terreno será obtido pelo produto entre a área, o respectivo valor unitário básico, fator transposição (localização) e fator topografia.

### **VI.3. Valor Unitário Básico ( $V_{Unit.}$ )**

De acordo com os cálculos efetuados em Anexo nº. 02, a média aritmética saneada dos valores unitários homogeneizados para as características do imóvel avaliando, referente ao mês de setembro de 2020, é de:

$$V_{Unit.} = R\$ 185,70/m^2$$

#### **VI.4. Valor do Terreno**

O valor do terreno será calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_T = V_{\text{Unit.}} \times A_{\text{Terreno}}$$

Onde:

$V_T$  = Valor do terreno

$V_{\text{Unit.}}$  = valor unitário básico de terreno = R\$ 185,70/m<sup>2</sup>

$A_{\text{terreno}}$  = área de terreno = 900,00 m<sup>2</sup>

$$V_T = \text{R\$ } 185,70/\text{m}^2 \times 900,00 \text{ m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 167.130,00$$

##### **VI.4.1 Valor do Terreno / Campo de Arbítrio**

Tendo em vista que todos os comparativos utilizados para obtenção da média aritmética possuem testadas integrais de seus lotes confrontando diretamente com as respectivas ruas e, pelo fato do imóvel avaliando não possuir a maior parte de sua testada confrontando diretamente com a Rua Mar das Antilhas, o signatário aplicará fator depreciativo baseado no item 11.5 da Norma – Campo de Arbítrio.

Dessa forma, o valor de mercado do imóvel objeto da matrícula 98.138 será obtido com a aplicação de um redutor de 15%, disso resultando:

$$V_T = R\$ 167.130,00 \times 0,85$$

$$V_T = R\$ 142.060,50$$

Ou seja:

$$\mathbf{V_T = R\$ 142.000,00}$$

***(Cento e quarenta e dois mil reais)***

## VIII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 29 (Vinte e nove) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

Anexo nº. 01: Planta Fiscal.

Anexo nº. 02: Homogeneização dos imóveis de referência.

Anexo nº. 03: Tabela de graus de fundamentação / precisão.

Anexo nº. 04 – Certidão de Dados Cadastrais.

São Paulo, 21 de setembro de 2020.

  
JOSE ROBERTO PRICOLI  
ENGº. CIVIL  
CREA 060.104.468 1

**ANEXO nº. 01**  
**PLANTA DE LOCALIZAÇÃO**





## **ANEXO nº. 02**

# **HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA**



**SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)**

<b>TIPO DE IMÓVEL</b>	Terreno com Terreno residencial, sem edificação				
<b>ENDEREÇO</b>	Al. Mar das Antilhas (Antiga Rua XXI), Associação Mirante da Enseada (Antiga Rua XXI, Lote A - Quadra 20 2ª. Gleba do Loteamento Jardim Três Marias), Guarujá, SP.				
<b>INSCRIÇÃO MUNICIPAL</b>	<b>LOTE</b>	45	<b>QUADRA</b>	100	
<b>Área de Terreno (m2)</b>	<b>Testada (m)</b>	<b>Profundidade (m)</b>	<b>Topografia</b>	<b>Frentes Múltiplas</b>	<b>Índice Local</b>
900,00	30,00	30,00	0,80	1,00	60
<b>CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO</b>					
<b>Área Construída (m²)</b>	<b>Padrão Construtivo</b>	<b>Coef. De Padrão</b>	<b>Estado de Conservação</b>	<b>Idade</b>	<b>Coef. de Conservação</b>

**FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO**

Rústico	0,409	0,481	0,553
Proletário	0,624	0,734	0,844
Econômico	0,919	1,070	1,221
Simples	1,251	1,497	1,743
Médio	1,903	2,154	2,355
Superior	2,356	2,656	3,008
Fino	3,331	3,865	4,399
Luxo	Acima de 4,843		
<b>Data Base</b>	set/20	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>

**COMPARATIVO 01 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Terreno residencial - Mirante da Enseada				
<b>Endereço:</b>	Al. Mar Mediterrâneo x Mar das Antilhas - Associação Mirante da Enseada				
<b>Lote</b>					
<b>Quadra:</b>					
<b>Zona:</b>					
<b>Fonte:</b>	Verde Mar Imóveis - Tel.: (13) 3357-8000 - Ref. EH0309				
<b>Data :</b>	Setembro de 2020				
<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>			<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>		
Terreno com topografia levemente acidentada.			Não se aplica.		
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
504,00	12,00	42,00	300.000,00	100,00	0,95

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**

<b>Área Construída</b>						
<b>Tipo</b>						
<b>Padrão</b>						
<b>Idade</b>						
<b>Est. Conservação</b>						
<b>Foc</b>						
<b>Coef. Padrão</b>						
<b>R8N</b>						
<b>Valor Unitário</b>						
<b>Valor da Construção</b>						
<b>Preço (R\$)</b>	<b>Fator Oferta</b>	<b>Preço Imóvel (R\$)</b>	<b>Coef. Frente</b>	<b>Coef. Profundidade</b>	<b>Coefficiente de Transposição</b>	<b>Coefficiente de Topografia</b>
300.000,00	0,90	270.000,000	1,000	1,000	0,600	0,842

Valor Unitário Vu : 535,7143

Fator Testada Fp : 0,0000

Fator Profundidade Fd : 0,0000

Fator Transposição Ftr : -214,2857

Fator Topografia Ft : -84,5865

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>236,84</b>
-----------------------------	---------------

**COMPARATIVO 02 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Terreno com casa de padrão superior				
<b>Endereço:</b>	Associação Mirante da Enseada				
<b>Setor:</b>					
<b>Quadra:</b>					
<b>Zona:</b>					
<b>Fonte:</b>	Verde Mar Imóveis - Tel.: (13) 3357-8000 - Ref.: EH0034				
<b>Data :</b>	Setembro de 2020				
<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>			<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>		
Terreno com casa de padrão Superior (-), composta por: 4 dormitórios (2 suítes), sala íntima com bar, home theater, mezanino com escritório, lavabo, sala para 3 ambientes, sala de jantar com jardim de inverno, cozinha planejada, área de serviço, dependência de empregada e garagem para 2 carros. - Vista para o Mar.			Regular "c"		
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
550,00	15,00	36,67	1.280.000,00	100,00	0,95

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**

<b>Área Construída</b>	<b>m²</b>	350,00				
<b>Tipo</b>	<b>Casa</b>					
<b>Padrão</b>	<b>Superior (-)</b>					
<b>Idade</b>	<b>30 anos</b>					
<b>Est. Conservação</b>	<b>"c"</b>					
<b>Foc</b>		0,740				
<b>Coef. Padrão</b>		2,356				
<b>R8N</b>	<b>R\$/m²</b>	1.468,15				
<b>Valor Unitário</b>	<b>R\$/m²</b>	2.559,63				
<b>Valor da Construção</b>	<b>R\$</b>	895.871,003				
<b>Preço (R\$)</b>	<b>Fator Oferta</b>	<b>Preço terreno (R\$)</b>	<b>Coefficiente de Testada</b>	<b>Coefficiente de Profundidade</b>	<b>Coefficiente de Transposição</b>	<b>Coefficiente de Topografia</b>
1.280.000,00	0,90	256.128,997	1,000	1,000	0,600	0,842

Valor Unitário Vu : 465,6891

Fator Testada Fp : 0,0000

Fator Profundidade Fd : 0,0000

Fator Transposição Ftr : -186,2756

Fator Topografia Ft : -73,5299

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>205,88</b>
-----------------------------	---------------

**COMPARATIVO 03 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Terreno com casa de padrão superior				
<b>Endereço:</b>	Associação Mirante da Enseada				
<b>Setor:</b>					
<b>Quadra:</b>					
<b>Zona:</b>					
<b>Fonte:</b>	Verde Mar Imóveis - Tel.: (13) 3357-8000 - Ref.: EH0035				
<b>Data :</b>	Setembro de 2020				
<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>			<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>		
Terreno com casa de padrão Médio (+/-), composta por: 4 dormitórios (2 suítes), lavabo, sala com varanda para 2 ambientes, cozinha planejada, lavanderia/dep. de empregada. Possui piscina, jardim, espaço gourmet com churrasqueira, garagem para 2 carros. - Vista para o Mar.			Necessitando de reparos simples "e".		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
550,00	14,00	39,29	850.000,00	100,00	0,95

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**

<b>Área Construída</b>	<b>m²</b>	300,00				
<b>Tipo</b>	<b>Casa</b>					
<b>Padrão</b>	<b>Médio (+/-)</b>					
<b>Idade</b>	<b>35 anos</b>					
<b>Est. Conservação</b>	<b>"e"</b>					
<b>Foc</b>		0,610				
<b>Coef. Padrão</b>		2,154				
<b>R8N</b>	<b>R\$/m²</b>	1.468,15				
<b>Valor Unitário</b>	<b>R\$/m²</b>	1.929,06				
<b>Valor da Construção</b>	<b>R\$</b>	578.718,303				
<b>Preço (R\$)</b>	<b>Fator Oferta</b>	<b>Preço terreno (R\$)</b>	<b>Coefficiente de Testada</b>	<b>Coefficiente de Profundidade</b>	<b>Coefficiente de Transposição</b>	<b>Coefficiente de Topografia</b>
850.000,00	0,90	186.281,697	1,000	1,000	0,600	0,842

**Valor Unitário** Vu : 338,6940  
**Fator Testada** Fp : 0,0000  
**Fator Profundidade** Fd : 0,0000  
**Fator Transposição** Ftr : -135,4776  
**Fator Topografia** Ft : -53,4780

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>149,74</b>
-----------------------------	---------------

**COMPARATIVO 04 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Terreno com casa de padrão superior				
<b>Endereço:</b>	Associação Mirante da Enseada				
<b>Setor:</b>					
<b>Quadra:</b>					
<b>Zona:</b>					
<b>Fonte:</b>	Verde Mar Imóveis - Tel.: (13) 3357-8000 - Ref.: EH0308				
<b>Data :</b>	Setembro de 2020				
<b>CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO</b>			<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>		
Terreno com casa de padrão Médio (-), composta por: 4 dormitórios (2 suítes), lavabo,sala com varanda para 2 ambientes,copa/ cozinha, despensa, lavanderia/dep. de empregada. Possui piscina, jardim, churrasqueira, garagem para 2 carros. - Vista para o Mar.			Necessitando de reparos simples "e".		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
1.500,00	35,00	42,86	1.100.000,00	100,00	0,95

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**

<b>Área Construída</b>	<b>m²</b>	420,00				
<b>Tipo</b>	<b>Casa</b>					
<b>Padrão</b>	<b>Médio (-)</b>					
<b>Idade</b>	<b>40 anos</b>					
<b>Est. Conservação</b>	<b>"e"</b>					
<b>Foc</b>		0,562				
<b>Coef. Padrão</b>		2,154				
<b>R8N</b>	<b>R\$/m²</b>	1.468,15				
<b>Valor Unitário</b>	<b>R\$/m²</b>	1.777,27				
<b>Valor da Construção</b>	<b>R\$</b>	746.451,739				
<b>Preço (R\$)</b>	<b>Fator Oferta</b>	<b>Preço terreno (R\$)</b>	<b>Coeficiente de Testada</b>	<b>Coeficiente de Profundidade</b>	<b>Coeficiente de Transposição</b>	<b>Coeficiente de Topografia</b>
1.100.000,00	0,90	243.548,261	1,000	1,000	0,600	0,842

**Valor Unitário** Vu : 162,3655  
**Fator Testada** Fp : 0,0000  
**Fator Profundidade** Fd : 0,0000  
**Fator Transposição** Ftr : -64,9462  
**Fator Topografia** Ft : -25,6367

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>71,78</b>
-----------------------------	--------------

**COMPARATIVO 05 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Terreno residencial - Mirante da Enseada				
<b>Endereço:</b>	Al. Mar Mediterrâneo x Mar das Antilhas - Associação Mirante da Enseada				
<b>Setor:</b>					
<b>Quadra:</b>					
<b>Zona:</b>					
<b>Fonte:</b>	Verde Mar Imóveis - Tel.: (13) 3357-8000 - Ref. EH0309				
<b>Data :</b>	Setembro de 2020				
<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>			<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>		
Terreno com topografia levemente acidentada.			Não se aplica.		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
810,00	22,00	36,82	250.000,00	100,00	0,85

**VALOR DA CONSTRUÇÃO**

<b>Área Construída</b>						
<b>Tipo</b>						
<b>Padrão</b>						
<b>Idade</b>						
<b>Est. Conservação</b>						
<b>Foc</b>						
<b>Coef. Padrão</b>						
<b>R8N</b>						
<b>Valor Unitário</b>						
<b>Valor da Construção</b>						
<b>Preço (R\$)</b>	<b>Fator Oferta</b>	<b>Preço terreno (R\$)</b>	<b>Coefficiente de Testada</b>	<b>Coefficiente de Profundidade</b>	<b>Coefficiente de Transposição</b>	<b>Coefficiente de Topografia</b>
250.000,00	0,90	225.000,000	1,000	1,000	0,600	0,941

<b>Valor Unitário</b>	Vu	:	277,7778
<b>Fator Testada</b>	Fp	:	0,0000
<b>Fator Profundidade</b>	Fd	:	0,0000
<b>Fator Transposição</b>	Ftr	:	-111,1111
<b>Fator Topografia</b>	Ft	:	-16,3399

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>150,33</b>
-----------------------------	---------------

**Resultado final da pesquisa**

Elemento Nº.	Área de terreno (R\$/m <sup>2</sup> )	Unitário de Partida (R\$/m <sup>2</sup> )	Unitário Final (R\$/m <sup>2</sup> )	Verificação da amostra
1	504,00	535,71	236,84	236,84
2	550,00	465,69	205,88	205,88
3	550,00	338,69	149,74	149,74
4	1.500,00	162,37	71,78	Discrepante
5	810,00	277,78	150,33	150,33

**Resultado preliminar da pesquisa**

Média aritmética	162,91
Desvio padrão	63,14
Coef. de variação	38,76%
Limite inferior	114,04
Limite superior	211,78

**Após o descarte do comparativo nº. 4, por se apresentar mais distante da média, a nova média aritmética saneada será:**

Média saneada	185,70
Desvio padrão	43,08
Coef. de variação	23,20%
Limite inferior	129,99
Limite superior	241,41

**VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO TERRENO**

**Vu = R\$ 185,70 /m<sup>2</sup>**

**ANEXO Nº 03**  
**TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/  
PRECISÃO**



## GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/PRECISÃO

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas <b>(3)</b>	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3 <b>(1)</b>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas <b>(2)</b>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00 <b>(2)</b>	0,40 a 2,50
	TOTAL PONTOS	<b>(3)</b>	<b>(4)</b>	<b>(1)</b>

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = **8 pontos**

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau I** de fundamentação:

- Pontos mínimos:  $8 > 4$ ;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau I.

**Tabela 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

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

$$X \text{ min} = 185,70 - \frac{1,6377 \times 43,08}{(4)^{1/2}}$$

$$X \text{ min} = 150,42$$

$$X \text{ max} = 185,70 + \frac{1,6377 \times 43,08}{(4)^{1/2}}$$

$$X \text{ máx.} = 220,98$$

$$\text{Amplitude} = \frac{220,98 - 150,42}{185,70} = 38 \% \text{ (30\% < 50\%)}$$

**ANEXO Nº 04**  
**CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS**



**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO  
**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Certificamos que, para o imóvel situado à **R ISMAEL INACIO DA COSTA , Q.20 LOTE A - JD. TRES MARIAS , Q.20 LOTE A-** sob Lançamento **3-0100-045-000**, Proprietário(a) **DAVID CARLOS ANTONIO** , o valor venal para o exercício de **2020**, de acordo com a **Lei Complementar nº 223/2017** é de:

Área do Terreno: **900,00 m2** Valor Venal **R\$ 46.890,00**

**Quarenta e Seis Mil e Oitocentos e Noventa Reais**

Área Edificada: **0,00 m2** Valor Venal **R\$ 0,00**

Valor Venal do Imóvel **R\$ 46.890,00**

**Quarenta e Seis Mil e Oitocentos e Noventa Reais**

Certidão emitida no dia: **15/09/2020**

Término das informações referentes a esta Certidão

Este documento foi gerado pelo SCIM em Terça-feira, 15 de Setembro de 2020 às 09h45m

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FÓRO REGIONAL DE SANTO AMARO**

**PROCESSO nº. 1026252-95.2015.8.26.0002**

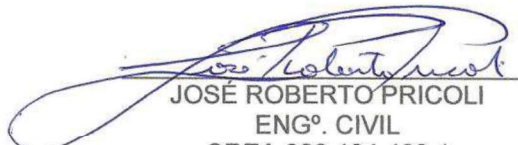
**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**, requerida por **Banco Safra S/A.**, contra **Gift Bicycles e Parts, Montagem e Comercio de Bicycles Ltda.** e outros, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo entregue seu laudo via eletrônica, vem, respeitosamente, à presença de V. Ex<sup>a</sup>., requerer a expedição de M.L.E. da importância de **R\$ 4.730,00 (Quatro mil setecentos e trinta reais)**, depositada a título de honorários definitivos, conforme guia de depósito acostada à fls. 372/373.

O formulário M.L.E. é apresentado em anexo.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 21 de setembro de 2020.

  
JOSÉ ROBERTO PRICOLI  
ENGº. CIVIL  
CREA 060.104.468 1