



EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA/SP

Processo: **1005954-02.2019.8.26.0048**

MARCOS E. BIGATTO, engenheiro civil e de segurança do trabalho, Perito Judicial, nomeado nos Autos do processo em epígrafe, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,

P. deferimento.

De Campinas p/ Atibaia, 05 de junho de 2.020.

Perito Judicial: **Marcos Eduardo Bigatto – CREA 5061053150**

Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1507

Pós-Graduado do Curso de Perícias de Engenharia e Avaliações

Pós-Graduado do Curso de Eng. de Segurança do Trabalho



SUMÁRIO

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
II. OBJETIVO	3
III. METODOLOGIA	3
IV. DADOS DO IMÓVEL	4
V. VISTORIA	9
VI. FUNDAMENTAÇÃO	33
VII. PESQUISA E DETERMINAÇÃO DOS VALORES	37
VIII. CONCLUSÃO	51
IX. ENCERRAMENTO	52



I - Considerações Iniciais

Trata a presente de uma Carta Precatória Cível - Penhora, sendo a exequente Mariana Rotondi, e o Executado Walter Luiz Pedro, em curso na 1ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP, Autos Nº 1005954-02.2019.8.26.0048.

II – Objetivo do Laudo

O objetivo do presente trabalho consiste na avaliação do valor de mercado do imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP sob o nº 70.363 (R.2 e R.3 e AV.11).

III - Metodologia

Serão adotados os critérios determinados pela **ABNT** NBR 14653-1 Procedimentos Gerais / NBR 14653-2 Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos; e pelo **IBAPE/SP**.

Para determinação do Valor de Mercado do imóvel será aplicado o **Método Comparativo de Vendas ou Ofertas**, sendo que a homogeneização das características dos dados será efetuada por meio do tratamento por fatores, através de elementos comparativos caracterizados por terrenos semelhantes ao avaliando, ofertados à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região.

IV – Dados do Imóvel

O imóvel matriculado sob o nº 70.363 no CRI de Atibaia, com área total de 68.357,27 m², é dividido em várias frações ideais, das quais a R.2 com 5.699,92 m² e a R.3 com 8.134,57 m², pertencem ao Executado e correspondem ao objeto do presente Laudo.

IV.1 – Localização

O imóvel objeto da demanda, situa-se no Bairro do Rio Abaixo, s/nº – Atibaia/SP, conforme ilustra a reprodução a seguir:





IV.2 – Planta e Vista Superior

As poligonais sobrepostas as imagens fornecidas pela Prefeitura Municipal de Atibaia delimitam o imóvel matriculado sob nº 70.363.





IV.3 – Planta Fornecida pelo Requerido

A planta apresentada pelo Requerido nos Autos é ilegível e não esclarece onde se localizam as frações ideais objeto da avaliação do presente laudo.





IV.4 – Ficha Cadastral da Prefeitura

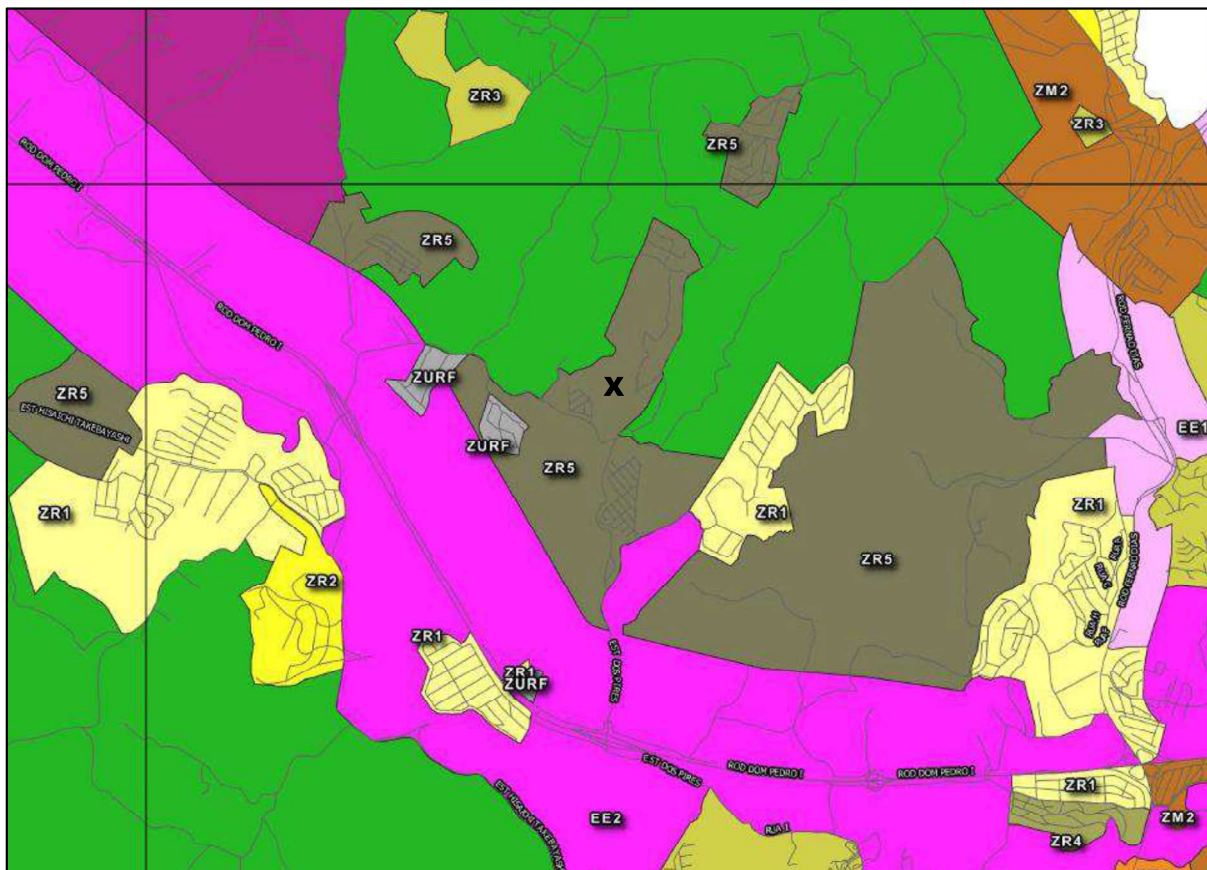
Apesar de constar o cadastro de edificações na ficha imobiliária das frações ideais em questão, nem mesmo os funcionários da Prefeitura sabem ao certo se esta informação procede, ou não.

FICHA CADASTRO IMOBILIÁRIO						
Inscrição	20.001.000.00-0108587			Inscrição		
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO						
Logradouro:	BRO DO RIO ABAIXO			Nº:		0
Complemento				Cond. /		
Quadra:	Lote:		Loteamento:			
Bairro:	RIO ABAIXO			CEP: 12940-000		
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA						
Logradouro:	AVELINO DE ALMEIDA BUENO			Nº:		321
Complemento	A			Bairro: ALVINOPOLIS		
Município:	ATIBAIA			UF: SP		CEP: 12942-430
PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO/POSSUIDOR						
Proprietário:	WALTER LUIZ PEDRO					
CNPJ/CPF:	013.436.718-92		RG:		6.538.454-4	
Compromissário / Possuidor:						
CNPJ/CPF:			RG:			
Responsáveis:	WALTER LUIZ PEDRO		RG:		6.538.454-4	
			CPF/CNPJ:		013.436.718-92	
			TIPO:		PROPRIETÁRIO	
TERRENO						
Área M²	Área Comum M²	Área Global M²	Fator Prof.	Testada	Valor M²	Matricula
13.834,49	13.834,49	61.357,35	0,8502	TESTADA PRINCIPAL 79,85	20,91	70363
PRÉDIO						
Unidade	Área	Uso	Padrão	Última Reforma	Fator/Obsol.	Valor M²
Edificação 4	420,51	Residencial	Médio	29/03/2012		1.158,19
Edificação 1	257,29	Residencial	Econômico	10/07/2008		697,04
Edificação 3	25,00	Residencial	Precário	29/03/2012		407,51
Edificação 6	428,43	Residencial	Econômico	29/03/2012		697,04
Edificação 5	693,97	Residencial	Simplex	29/03/2012		857,92
Edificação 2	29,40	Residencial	Precário	10/07/2008		407,51
VALOR BASE DE CALCULO (70%)						
Exercício:			2019			
Valor Venal Terreno:			172.161,61			
Valor Venal Excedente:			0,00			
Valor Venal da Área Comum do Terreno:			0,00			
Valor Venal Construção:			1.020.861,38			
Valor Venal Construção Área Comum:			0,00			
Valor Venal Total:			1.193.022,99			
VALOR VENAL ATUALIZADO						
Exercício:			2019			
Valor Venal Terreno:			245.945,16			
Valor Venal Excedente:			0,00			
Valor Venal da Área Comum do Terreno:			0,00			
Valor Venal Construção:			1.458.373,39			
Valor Venal Construção Área Comum:			0,00			
Valor Venal Total:			1.704.318,56			



IV.5 – Zoneamento

Conforme a planta obtida no website da Prefeitura da Estância de Atibaia, o imóvel matriculado sob nº 70.363 está inserido na ZR5 (X).



Legenda

 RESIDENCIAL 5

ZR5	ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL B	- Áreas compreendidas entre as demais categorias de Zonas e os limites das áreas urbanas. - Áreas abertas para as iniciativas de mercado que impliquem em maior aproveitamento, desde que cada novo empreendimento reúna condições de absorver, no interior de sua delimitação, a totalidade dos impactos urbanísticos e ambientais que provoque.	- Preservar as atividades rurais ainda existentes na borda interior da área urbana contínua. - Permitir, consistentes na absorção total, em nível do próprio empreendimento, dos impactos urbanísticos e ambientais eventualmente gerados, a realização de empreendimentos da indústria imobiliária e da construção civil que apresentem inovações em relação ao ordenamento urbanístico e às soluções de infraestrutura.
-----	--	--	--



V – Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 30/09/2019, onde houve a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias.

V.1 – Características da Região

O imóvel em questão está situado no perímetro urbano do Município de Atibaia/SP, em região residencial, e conta com os seguintes melhoramentos públicos: rede de distribuição de água, coleta de esgoto, energia elétrica e iluminação pública.

V.2 – Características do Imóvel

O imóvel matriculado sob o nº 70.363 no CRI de Atibaia, possui área total de 68.357,27 m², e é dividido em várias partes ideais, dentre as quais a R.2 com 5.699,92 m² e a R.3 com 8.134,57 m², ambas objeto do presente laudo de avaliação.

Foram verificadas diversas benfeitorias na propriedade, porém, sem uma planta legível, ou esclarecimentos do Requerido, não há como saber se alguma se encontra inserida nas frações R.2 e R.3.

V.3 – Registro Fotográfico

As fotos a seguir foram numeradas sequencialmente e complementadas com comentários pertinentes, conforme segue:



FOTO N° 01 – ACESSO A PROPRIEDADE EM VIA DE TERRA BATIDA



FOTO N° 02 – PORTÃO DE ACESSO AO INTERIOR DA PROPRIEDADE



FOTO N° 03 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE A PARTIR DO ACESSO



FOTO N° 04 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 05 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 06 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 07 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 08 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 09 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 10 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 11 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 12 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 13 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 14 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 15 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 16 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE

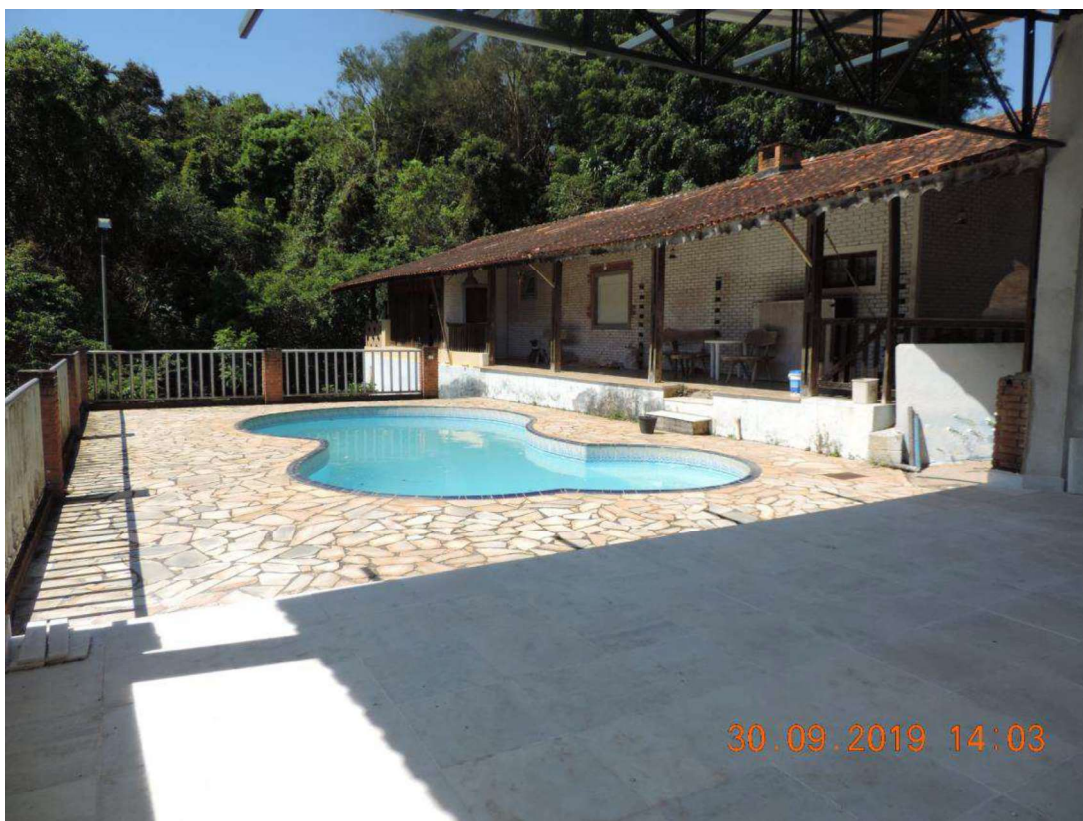


FOTO Nº 17 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO Nº 18 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 19 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 20 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 21 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 22 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 23 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 24 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 25 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 26 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 27 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 28 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 29 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 30 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 31 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 32 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 33 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 34 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO Nº 35 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO Nº 36 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 37 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 38 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 39 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 40 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO Nº 41 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE

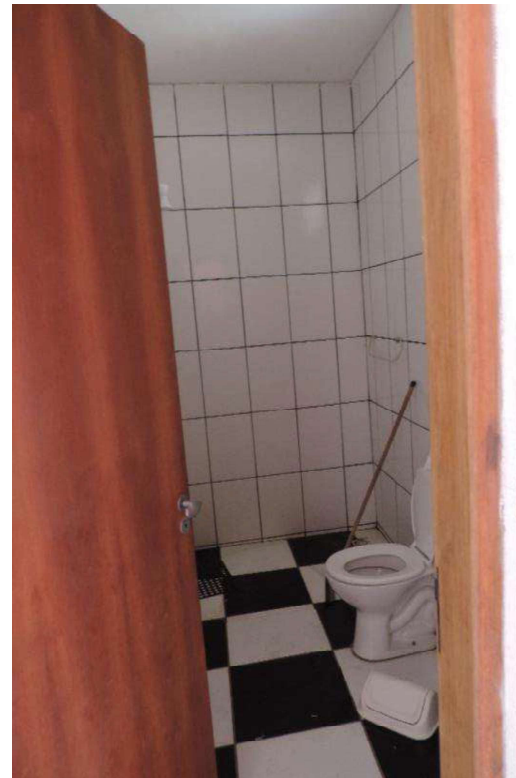


FOTO Nº 42 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 43 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 44 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE

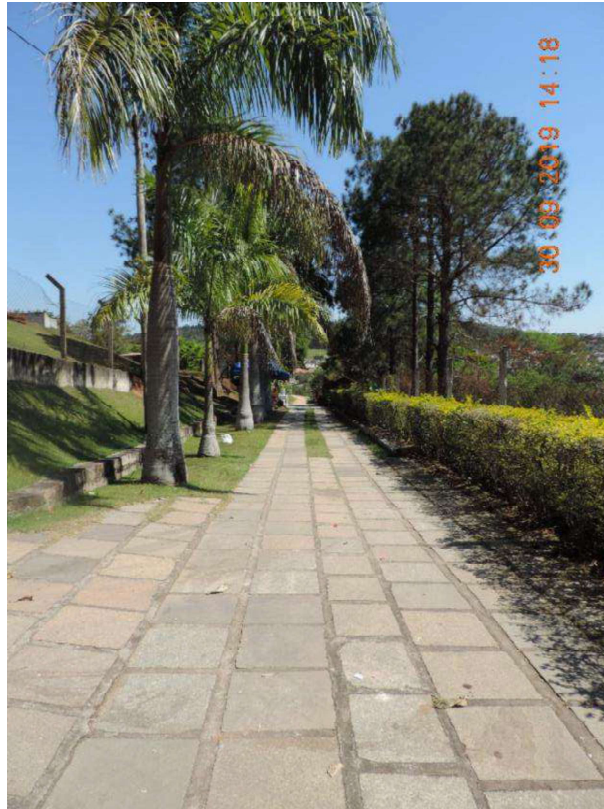


FOTO N° 45 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



FOTO N° 46 – VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE



VI – Fundamentação

A seguir serão apresentados fundamentos e conceitos técnicos para compreensão da metodologia descrita no item III.

VI.1 – Metodologia Adotada

De acordo com **NBR 14653 AVALIAÇÃO DE BENS PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS** e a **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP**, o terreno será avaliado com base no "**Método Comparativo de Dados de Mercado**", através de elementos comparativos caracterizados por imóveis semelhantes ao avaliando, ofertados à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região. Para o cálculo do valor unitário será utilizado o software Avalurb 5.1.

VI.1.1 – Tratamento por Fatores

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados cinco elementos comparativos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado. Na homogeneização dos atributos intrínsecos foi adotado o fator oferta, localização e acesso.



VI.1.2 – Seleção

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, e à adequação ao meio.

VI.1.3 – Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação propostos pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e demais normas e trabalhos pertinentes a glebas urbanizáveis.

VI.1.3.1 – Fator Oferta

Conforme preceituado pelas normas de avaliação, será aplicado um deságio de 10 % no valor das ofertas a fim de compensar a normal elasticidade dos valores dos imóveis à venda no livre mercado imobiliário.

VI.1.3.2 – Fator Localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, será empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, sendo o IF avaliando 6,00.



Imprensa Oficial da Estância de Atibaia

185

Quarta-feira, 19 de julho de 2017 - nº 1901 - Ano XXI - Caderno B

www.atibaia.sp.gov.br

Atos do Poder Executivo

RIO ABAIXO	
Áreas até 500,00m ²	60,00
Áreas de 501,00m ² à 1.000,00m ²	50,00
Áreas de 1.001,00 m ² à 5.000,00m ²	35,00
Áreas de 5.001,00m ² à 10.000,00m ²	25,00
Áreas de 10.001,00m ² à 20.000,00 m ²	20,00
Áreas de 20.001,00m ² à 30.000,00m ²	12,00
Áreas acima de 30.001,00 m ²	6,00

SETOR 20

Compreende os Bairros: Água Espraiada, Arrozal, Boa Vista, Boa Vista dos Gomes, Cachoeira, Cachoeira do Mato Dentro, Caetetuba, Caiçara, Campininha, Campo dos Aleixos, Canedos, Guaxinduva, Iara, Itapetinga, Jundiaizinho, Lagoa, Laranja Azeda, Laranjal, Maracanã, Marmeleiro, Mato Dentro, Mato Dentro do Lajeado, Pinheirinho, Pintos, Pires, Ponte Alta, Portão (Olaria do Gebim), Ressaca, Ribeirão dos Porcos, Rio Abaixo, Rio Acima, Rosário, São João das Pitãs, São Roque, Tanque, Usina, Vila das Palmeiras.

VI.1.3.3 – Fator Acesso

ACESSO	Escala	Fator
Ótima - Estrada asfaltada, tráfego permanente	100%	1,00
Muito boa - Estrada de 1ª classe, não asfaltada, tráfego permanente	95%	0,95
Boa - Estrada não pavimentada, tráfego geralmente permanente	90%	0,90
Desfavorável - Estrada não pavimentada, traçado e leitos desfavoráveis, servidões de passagem, tráfego sujeito a interrupções	80%	0,80
Má - Fecho nas servidões, interrupção na chuva	75%	0,75
Péssima - Fecho nas servidões, interrupções por córrego sem ponte	70%	0,70

Fonte: KOSMA, M.C.F.S. – Engenharia de Avaliações, IBAPE, Ed. PINI, 1974



VI.2 – Avaliação do Valor de Mercado

O valor do imóvel é dado pela multiplicação direta de sua área pelo valor unitário obtido na pesquisa.

$$VI = (A + Vu)$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel;

A = Área;

Vu = Valor Unitário

VI.3 – Enquadramento da Avaliação

Para efeito de enquadramento do Laudo de Avaliação quanto à Fundamentação no emprego do Método Comparativo, Tratamento por Fatores, conforme tabela seguinte:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

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



VII – Pesquisa e Determinação dos Valores

VII.1 – Amostras

Amostra 1

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Atibaia · Rosário · Rua Emília Bizarre Moreira

Lote/Terreno à Venda, 210000 m² por R\$ 8.400.000 COD. AR0002

Rua Emília Bizarre Moreira - Rosário, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

210000m² Não Informado Não Informado Não Informado

Área à venda, 210000 m² - Rosário - Atibaia/SP
 Área de 210.000 mts² . para loteamento fechado, ou condomínio, ou fim residencial , loteamento para indústria,galpão,etc...ZR 5 é permitido o loteamento residencial , frente mínima de 12mtrs² e área mínima de 360m², construção de conjunto vila.

COMPRA
R\$ 8.400.000

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 Alpha Consultoria
 Imobiliária Eireli

[Contato por WhatsApp](#)

Localização Rosário (ZR5)

Índice Fiscal 6,00 (Setor 20 – acima de 30.001,00m²)

Acesso Terra

Área do Terreno 210.000,00 m²

Valor da Oferta R\$ 8.400.000,00 (R\$ 40,00)

Fonte Alpha Consultoria (11) 99920-2050



Amostra 2

Area Laranja Azeda, Atibaia, SP Ref: 504295

Preço Venda R\$ 9.730.000,00 IPTU R\$ 1,00

Área Total / Terreno 139000m²

Imagens: 1



- 139.000 m² - 5,74 alqueires; - Bairro Jardim dos Pinheiros; - Propriedade toda legalizada com escritura, matrícula e pagamentos em dia; - Próximo as cidades: Bom Jesus dos Perdões, Piracaia; - Próximo à Rodovia Dom Pedro (600 m); - Distante 1 km do centro de Atibaia; - Hoje é pasto para gado com algumas construções; - Gleba boa para condomínios, hotel fazenda, loteamento, pousada, fazendeiros (terra fértil e criação de bovinos) e empresas; - Topografia excelente com pouca terraplenagem; - Localizado na rua de terra principal do bairro, que passa ônibus e existe projeto para ser asfaltada; - Região com vários loteamentos já totalmente vendidos; - Plano diretor de Atibaia permite lotes de 360 m²; - Área já com planialtimétrico cadastral; - Região de grande expansão econômica.

Localização Laranja Azeda

Índice Fiscal 6,00 (Setor 20 – acima de 30.001,00m²)

Acesso Pouca Terra

Área do Terreno 139.000,00 m²

Valor da Oferta R\$ 9.730.000,00 (R\$ 70,00)

Fonte Paulo Roberto Leardi (19) 3244-3030



Amostra 3

Area Guaxinduva, Atibaia, SP Ref: 488391

Preço Venda R\$ 3.800.000,00 IPTU R\$ 1,00

Área Total / Terreno 58451m²

Imagens: 3

Área urbana com 58.451,32 m², o zoneamento permite lotes ou fração para Incorporação/Condomínio de 400 metros de metragem mínima.

Localização Guaxinduva

Índice Fiscal 6,00 (Setor 20 – acima de 30.001,00m²)

Acesso Pouca Terra

Área do Terreno 58.451,00 m²

Valor da Oferta R\$ 3.800.000,00 (R\$ 65,01)

Fonte Paulo Roberto Leardi (19) 3244-3030



Amostra 4

Viva Real · Venda · SP · Imóveis à venda em Atibaia · Ribeirão dos Porcos

Lote/Terreno à Venda, 63000 m² por R\$ 2.500.000 COD. TE001005

[VER NO MAPA](#)

🏠 63000m²
🚗 Não informado [SOLICITAR](#)
🏢 Não informado [SOLICITAR](#)
🚗 Não informado [SOLICITAR](#)

terreno - Ribeirão dos Porcos - Atibaia
 Oportunidade única para venda ou incorporação, área com possibilidade de construção de galpões, loteamentos e muito mais...

COMPRA
R\$ 2.500.000

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 LOTUS OPERACOES
 IMOBILIARIAS LTDA

Localização Ribeirão dos Porcos

Índice Fiscal 6,00 (Setor 20 – acima de 30.001,00m²)

Acesso Terra

Área do Terreno 63.000,00 m²

Valor da Oferta R\$ 2.500.000,00 (R\$ 39,68)

Fonte Lotus (11) 2427-7775



Amostra 5

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Atibaia · Brotas

Lote/Terreno à Venda, 59000 m² por R\$ 5.900.000 COD. AR0008

Brotas, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

59000m² Não informado Não informado Não informado [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

Área residencial à venda, Brotas, Atibaia.
São 59000m², divididos 03 glebas

COMPRA
R\$ 5.900.000

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 LOPES & PAOLILLO
 CONSULTORIA DE IMÓVEIS

Localização Brotas

Índice Fiscal 6,00 (Setor 20 – acima de 30.001,00m²)

Acesso Asfalto

Área do Terreno 59.000,00 m²

Valor da Oferta R\$ 5.900.000,00 (R\$ 100,00)

Fonte Lopes e Paolillo (11) 2427-9400



VII.2 – Valor Unitário da Área

Após a devida homogeneização e validação estatística, obteve-se o **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**, para a data base da avaliação, resultando o valor unitário em R\$ 50,61/m².

VII.3 – Valor das Áreas

O valor das áreas é dado pela multiplicação direta de sua área pelo valor unitário obtido na pesquisa.

$$V_{TOTAL} = 68.357,27,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 50,61/\text{m}^2 = \text{R\$ } 3.459.561,43$$

$$V_{R2} = \text{R\$ } 5.699,92 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 50,61/\text{m}^2 = \text{R\$ } 288.472,95$$

$$V_{R3} = \text{R\$ } 8.134,57 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 50,61/\text{m}^2 = \text{R\$ } 411.690,58$$

VII.3.1 – Especificação da Avaliação

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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



1/8

Marcos Eduardo Bigatto
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Proc. 1005945-02.2019 Tipo: Laudo completo Solicitante: 1 Vara Cível Atibaia
Lograd.: Bairro Rio Abaixo Nº: Complemento:
Bairro: Rio Abaixo Cidade: Atibaia Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times \{1 + [(F2 - 1) + \dots + (F(k) - 1)]\}$, onde: F1 = Fator de Oferta

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	8.400.000,00	210.000,00	40,00	0,90	1,00	1,00	36,00
2	9.730.000,00	139.000,00	70,00	0,90	1,00	0,90	56,70
3	3.800.000,00	58.451,00	65,01	0,90	1,00	0,90	52,66
4	2.500.000,00	63.000,00	39,68	0,90	1,00	1,00	35,71
5	5.900.000,00	59.000,00	100,00	0,90	1,00	0,80	72,00

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Acesso



Marcos Eduardo Bigatto

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	35,71
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	72,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	253,07
Amplitude total (R\$/m ²):	36,29
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m ²):	9,07
Média aritmética (R\$/m ²):	50,61
Mediana (R\$/m ²):	52,66
Desvio médio (R\$/m ²):	11,806090
Desvio padrão (R\$/m ²):	15,281974
Variância (R\$/m ²) ^ 2:	233,538728

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Marcos Eduardo Bigatto

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = $(|V(1) - M| + |V(2) - M| + |V(3) - M| + \dots + |V(n) - M|) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N)^2] / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N)^2] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9750

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3994

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 30,19



Marcos Eduardo Bigatto

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 40,14$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 50,61$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 61,09$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 20,70$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 20,70$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI} = \text{Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2)} = 43,02$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 50,61$$

$$\text{LAs} = \text{Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2)} = 58,21$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 68.357,27$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 50,61$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 3.459.561,43$$

três milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil, quinhentos e sessenta e um reais e quarenta e três centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



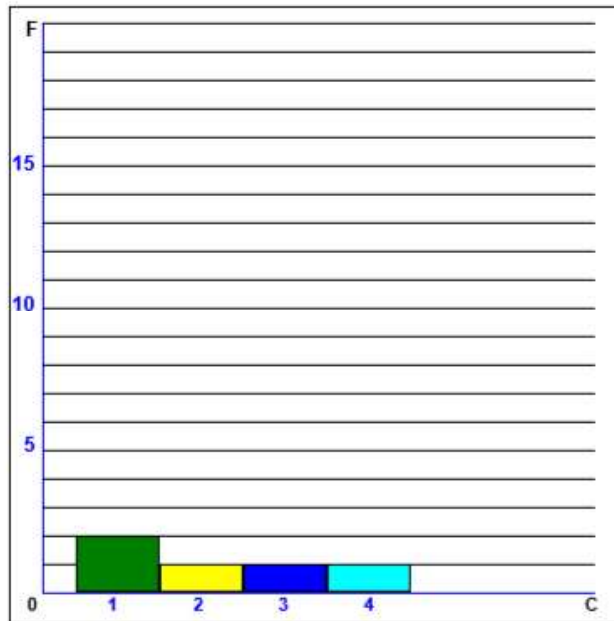
5/8

Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	35,71	44,79	2
2	44,79	53,86	1
3	53,86	62,93	1
4	62,93	72,00	1

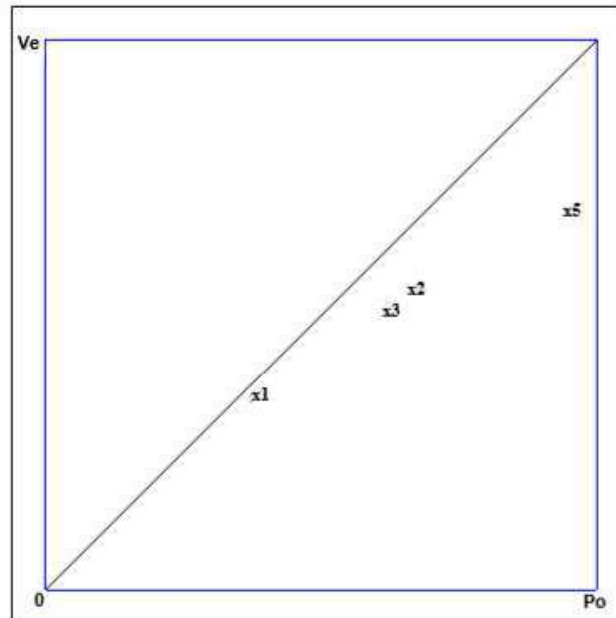


6/8

Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m²



Am	Po(R\$/m ²)	Ve(R\$/m ²)	Var.
1 -	40,00	36,00	0,90
2 -	70,00	56,70	0,81
3 -	65,01	52,66	0,81
4 -	39,68	35,71	0,90
5 -	100,00	72,00	0,72

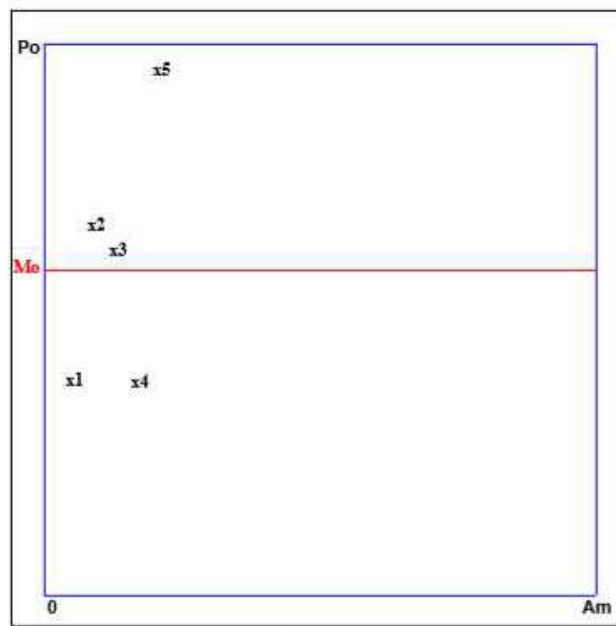


Marcos Eduardo Bigatto

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 62,94

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1-	40,00	22,939	36,45
2-	70,00	7,061	11,22
3-	65,01	2,073	3,29
4-	39,68	23,256	36,95
5-	100,00	37,061	58,88

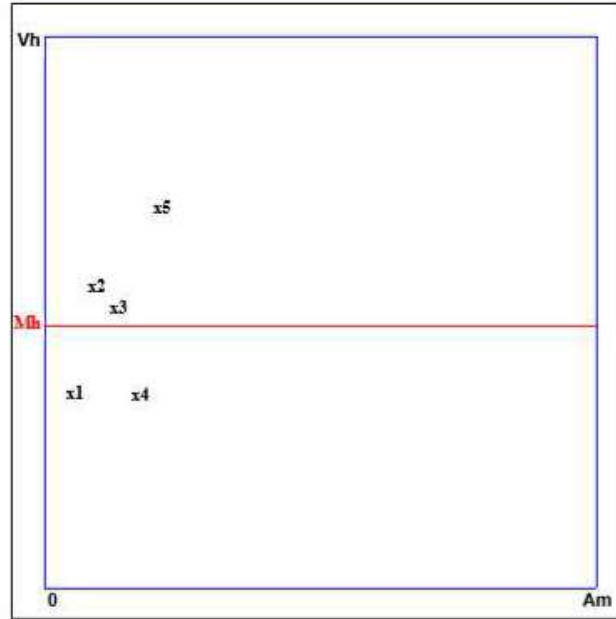


8/8

Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 50,61

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	36,00	14,615	28,87
2 -	56,70	6,085	12,02
3 -	52,66	2,045	4,04
4 -	35,71	14,900	29,44
5 -	72,00	21,385	42,25

Data: 05/06/2020

Marcos E. Bigatto
Eng. Civil e Segurança



VIII – Conclusão

Diante do todo exposto, conclui-se que o valor de mercado das frações ideais R2 e R3 do imóvel registrado no Cartório de Imóveis de Atibaia sob o nº 70.363, são, em números redondos:

Valor das Frações R2 e R2, Mat. 70.363

R2 – 70.363 = R\$ 290.000,00

(Duzentos e Noventa Mil Reais Mil Reais)

R3 – 70.363 = R\$ 410.000,00

(Quatrocentos e Dez Mil Reais Mil Reais)

- Junho / 2020 -



IX – Encerramento

Consta, o presente **LAUDO**, de **52** (cinquenta e duas) folhas digitadas, vindo esta última datada e assinada por certificado digital.

Desde já, este signatário se coloca ao inteiro dispor desse M.M. juízo para dirimir quaisquer dúvidas sobre o trabalho apresentado ou efetuar complementações necessárias.

Termos em que,

P. deferimento.

De Campinas p/ Atibaia, 05 de junho de 2.020.

Perito Judicial: **Marcos Eduardo Bigatto**

Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1507

Pós-Graduado do Curso de Perícias de Engenharia e Avaliações

Pós-Graduado do Curso de Eng. de Segurança do Trabalho