



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: Terreno não edificado – Zona Residencial

ENDEREÇO: Rua Avignon, Lote n.º 09 da Quadra “M”, loteamento “Ville Saint James II”,
Campo Limpo Paulista/SP



FRENTE DO IMÓVEL AVALIANDO



SUMÁRIO

I.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
II.	VISTORIA.....	4
1	REGIÃO.....	4
1.1	LOCALIZAÇÃO	4
1.2	ZONEAMENTO	6
1.3	MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	7
1.4	SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO	8
2	IMÓVEL	8
2.1	TERRENO.....	9
2.2	BENFEITORIAS.....	9
2.3	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	14
III.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
IV.	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	15
3	REFERÊNCIAS NORMATIVAS	15
4	METODOLOGIA ADOTADA	15
V.	AVALIAÇÃO	21
5	PESQUISA IMOBILIÁRIA	21
6	AMOSTRA ANALISADA.....	29
7	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO - TERRENO	30
8	VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO.....	31
9	SANEAMENTO DA AMOSTRA.....	32
10	CÁLCULO DO VALOR DE TERRENO	33
11	ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	34
12	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	36
13	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	37
13.1	VALOR DO TERRENO	37
VI.	CONCLUSÃO.....	38
VII.	ENCERRAMENTO	39



I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de Ação de Cobrança, autos n.º 0008493-30.2018.8.26.0003, em trâmite perante a 3^a Vara Cível - Foro Regional III - Jabaquara, tendo como exequente Martha Gallardo Sala Bagnoli e como executada Janaina Lucia Ferreira.

Objetivo: **Definição do valor de mercado (compra e venda).**

Bem avaliado: **Terreno residencial, localizado no município de Campo Limpo Paulista/SP, na Rua Avignon, Lote n.º 09 da Quadra “M”, loteamento “Ville Saint James II”, com área de terreno de 1.112,10m², registrado sob a Matrícula nº 58.207 do 2º CRI de Jundiaí/SP.**

A vistoria ocorreu em **15/08/2020 às 10:00 hs.** Nenhuma das partes compareceu ao local da vistoria na data e horário previamente agendado.

As partes não designaram assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos de perícia.

II. VISTORIA

1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

A Prefeitura de Campo Limpo Paulista forneceu a planta quadra parcial do loteamento Ville de Saint James II, onde é possível identificar a localização exata da propriedade.

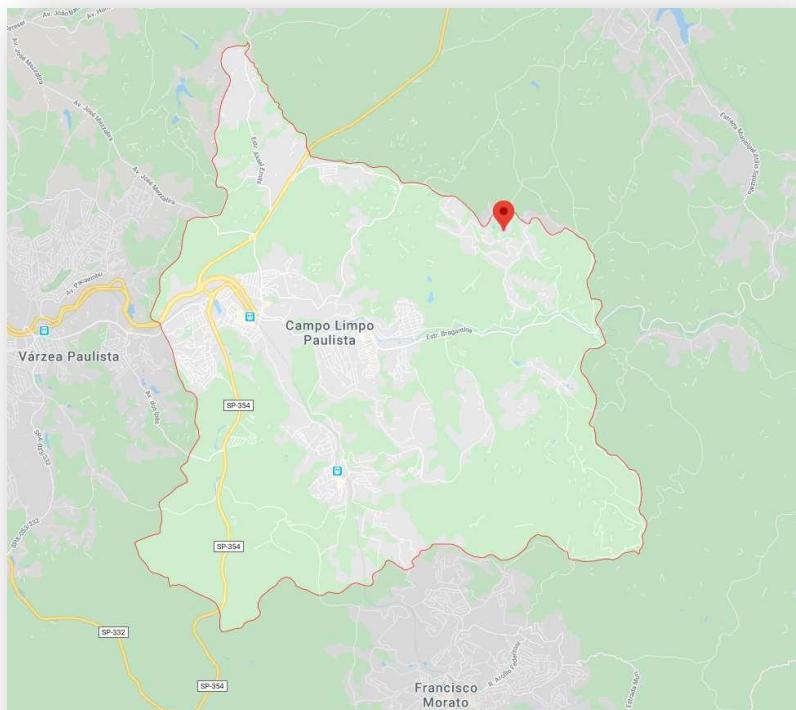
Figura 01 – Localização do imóvel na Quadra





As delimitações da matrícula conferem com o lote identificado na imagem anterior, confirmando sua localização.

Figura 02 – Região de Localização do imóvel



Fonte: Google Maps

Figura 03 – Quadra de Localização do imóvel

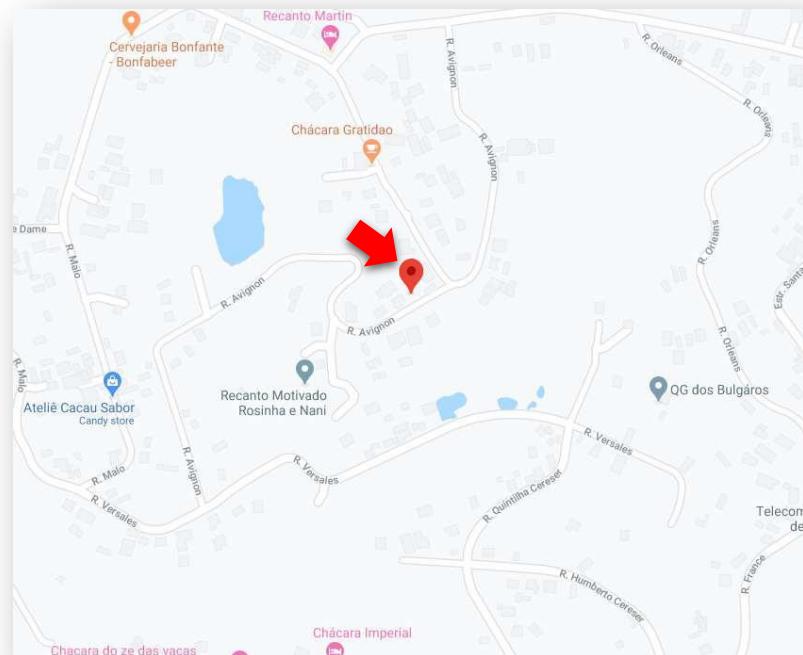


Fonte: Google Maps



O bairro é caracterizado como residencial horizontal de baixa densidade demográfica, com a predominância de casas térreas e assobradadas.

Figura 04 – Caracterização de uso da região do imóvel



Fonte: Google Maps

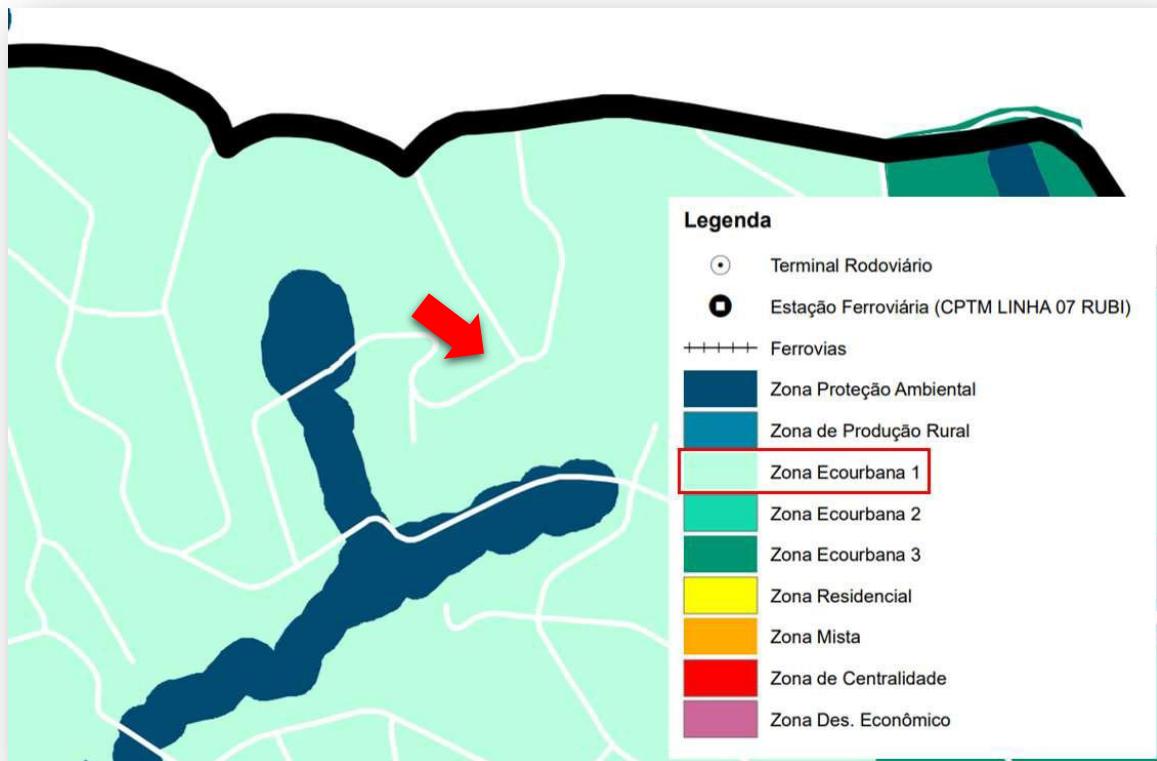
O imóvel situa-se na Quadra M, do loteamento Ville de Saint James II, possuindo acesso local através da Estrada da Figueira Branca e Rua Paul Ricardo.

1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na zona **ZECO-1 (Zona Ecourbana 1)**.



Figura 05 – Zoneamento do imóvel



Fonte: Prefeitura de Campo Limpo Paulista

De acordo com a Lei Complementar n.º 535, de 17 de maio de 2019, a Zona Ecourbana corresponde a porções da Macrozona Agroambiental destinada a promoção e preservação dos bairros ecourbanos, situados na transição com áreas rurais, urbanas e/ou de preservação ambiental, com ocupação de baixas densidades construtivas e habitacionais, gabarito horizontal e uso majoritariamente residencial, admitidos usos não residenciais, misto e de produção rural.

1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos: água, energia elétrica, correios, coleta de lixo, telefone e iluminação pública.



1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO

A micro região do imóvel avaliado não possui comércios, supermercados, escolas ou opções de lazer e recreação.

2 IMÓVEL

O imóvel está registrado na prefeitura de Campo Limpo Paulista sob o número de contribuinte 03.240.009.001.

Figura 06 – Boletim de Informação Cadastral

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA AV. ADHERBAL DA COSTA MOREIRA, 255 - CENTRO - CAMPO LIMPO PAULISTA, SP ESTADO DE SÃO PAULO	
Boletim de informação Cadastral	
Inscricao Imobiliaria: 003240 009 001	
Endereco do Imovel: 601 RUA AVIGNON 0 Apt.0 BL.0 VILLE SAINT JAMES II Quadra:M Lote: 9 CEP 13233690	
Valor Venal Terreno.....: 10.151,15 Valor Venal Construcao...: 3.950,26 Valor Venal Imovel.....: 14.101,42	
Area do Terreno.....: 1112,00 Frente Principal.....: 20,01 Numero Cadastro.....: 25162-0 Fracao Ideal.....: 1,0000 Inscricao Antiga.....: 03240009001	
Endereco de Entrega.....: RUA LORIENT 468 VILLE SAINT JAMES II 13233691 CAMPO LIMPO PAULISTA SP	
Area Unidade.....: 5,22 Area Dependente.....: 0,00 Area Construida Tributada: 5,22 Nome do Proprietario....: JOSE LUIZ FERREIRA	
CO-PROPRIETARIOS OUTROS RESPONSAVEIS	
Data de Emissao: 14/08/2020	

Fonte: Prefeitura de Campo Limpo Paulista



2.1 TERRENO

O terreno do imóvel avaliado possui formato regular e topografia plana. Consta no registro de escritura a área de terreno de 1.112,10m² (20,00m de testada, 22,19m de fundos, 60,11m do lado esquerdo e 51,10m do lado direito).

2.2 BENFEITORIAS

Identificado na vistoria que não há nenhum tipo de benfeitoria no imóvel em estudo.



RELATÓRIO DE FOTOS - VISTORIA



FOTO 01 – Frente do terreno avaliado



FOTO 02 – Divisa do terreno avaliado



RELATÓRIO DE FOTOS - VISTORIA



FOTO 03 – Rua Avignon



FOTO 04 – Rua Avignon



RELATÓRIO DE FOTOS - VISTORIA



FOTO 05 – Vista interna do terreno avaliando



FOTO 06 – Vista interna do terreno avaliando



RELATÓRIO DE FOTOS - VISTORIA



FOTO 07 – Vista interna do terreno avaliado



FOTO 08 – Placa de identificação da Rua Avignon



2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Classe	Residencial
Tipo	Terreno nu
Endereço	Rua Avignon, Lote 9 da Quadra M
Setor de localização	Ville de Saint James II
Área terreno (m ²)	1.112,10

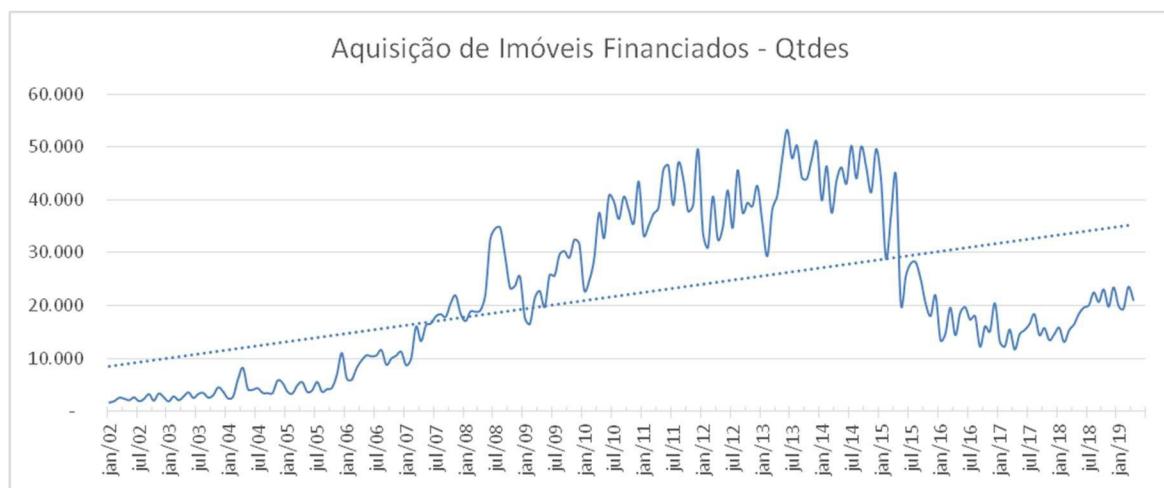
III. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desde 2015 o setor imobiliário brasileiro sofreu uma desaceleração brusca.

Com base nas compilações de dados fornecidos pela ABECIP e pelo BACEN é possível identificar que vem ocorrendo nos últimos meses uma ligeira retomada nas transações de compra e venda.

Assim, de forma geral, o mercado imobiliário sentiu a partir de jan/2019 uma leve melhora, mas ainda se mantém estagnado, sofrendo os efeitos da forte recessão, impactando na liquidez dos imóveis em geral.

Gráfico 01 – Indicador do Mercado Imobiliário



Fonte: ABECIP



IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

O estudo objeto deste trabalho se baseou nos requisitos essenciais da NBR 13752:1996 - Perícias de engenharia na construção civil, item 4.3.2, na Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP:2011 e no estudo Valores de edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP:2017.

4 METODOLOGIA ADOTADA

Será utilizado o **Método comparativo direto de mercado com tratamento por fatores** que é, segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto e permite que o valor do imóvel seja calculado a partir do tratamento adequado dos dados referentes a transações ou ofertas de venda de imóveis similares.

Para a aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização
- Tipo de Imóvel
- Dimensões compatíveis
- Valores contemporâneos

O método será aplicado segundo as diretrizes estabelecidas na **Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011**.



O valor do Terreno é dado a partir das expressões

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

e

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

Onde:

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

V_o = Valor de Oferta (ou preço observado)

V_t = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)

A_t = Área do terreno

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$ = Fatores ou Coeficientes de Testada (C_t), de Profundidade (C_p), Localização (F_L), etc.....

Para o cálculo de V_u (Valor básico unitário médio), deve-se aplicar os seguintes fatores de correção ou ajuste, considerados obrigatórios pela norma para o caso em análise:

- 1) **Fator de oferta:** Aplicável aos valores coletados. Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super-estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição de valor de imóveis vendidos, não incidirá o referido fator de desconto.
- 2) **Fator localização:** Aplicável aos terrenos. Utiliza-se o índice fiscal extraído da Planta de Valores Genéricos do município para ajustar a transposição da parcela de valor relativa ao terreno de um local para outro.
- 3) **Fator Profundidade:** Aplicável aos terrenos. 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_{ml} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00
- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{ml} \leq P_e \leq P_{ml}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

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

- Para P_e inferior a $1/2 P_{ml}$ adota-se:

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

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}]$$

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

- 4) **Fator Testada:** Aplicável aos terrenos. Função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

Os intervalos dos expoentes p e f , os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPe – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2.



TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade			Exponente do Fator Frente “f”	Exponente do Fator Protun-dade “p”	Coef de área C _a	Área de referêcia do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Observações gerais
	Frente de Referência	Referências	Prof. Mínima	Prof. Máxima					
1º Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400
2º Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500
3º Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000
4º Zona Incorporações Padrão Popular	16	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
5º Zona Incorporações Padrão Médio	16	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
6º Zona Incorporações Padrão Alto	16	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)	

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações		
	Fronte e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Observações gerais	
	Frente de Referência	Referências	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			
	F_r	P_{ml}	P_{ma}	"f"	"p"				
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	200	200 - 500	
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupos III e serviços									Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	



A critério do perito avaliador podem ser utilizados outros fatores complementares que comprovadamente auxiliem na homogeneização da amostra em estudo, como Topografia e Consistência do terreno devido à presença de água.



V. AVALIAÇÃO

5 PESQUISA IMOBILIÁRIA

Elemento:	1	
Tipo:	Terreno	Valor verificado (R\$): 112.000,00
Endereço:	Ville Saint James II	Natureza: Oferta
Zona:	0	Fonte informação: Bonafide Imóveis
Setor:	0	Telefone: (11) 4523-5757
Quadra:	0	Grupo: Residencial
IF:	0	Área Edificada (m ²): -
Área Terreno (m ²):	1063	Padrão: -
Topografia:	Declive entre 5 e 10%	Idade Edificação: -
Testada (m):	0	Estado conservação: -





Elemento:	2	Valor verificado (R\$):	150.000,00
Tipo:	Terreno	Natureza:	Oferta
Endereço:	Rua France, 100 - Ville Saint James II	Fonte informação:	Sr. Paulo
Zona:	0	Telefone:	(11) 97449-9822
Setor:	0	Grupo:	Residencial
Quadra:	0	Área Edificada (m²):	-
IF:	0	Padrão:	-
Área Terreno (m²):	1000	Idade Edificação:	-
Topografia:	Terreno plano	Estado conservação:	-
Testada (m):	0		





Elemento:	3	Valor verificado (R\$):	120.000,00
Tipo:	Terreno	Natureza:	Oferta
Endereço:	Rua Humberto Cereser - Ville Saint James II	Fonte informação:	Zelo Imóveis
Zona:	0	Telefone:	(11) 4039-1188
Setor:	0	Grupo:	Residencial
Quadra:	0	Área Edificada (m ²):	-
IF:	0	Padrão:	-
Área Terreno (m ²):	1000	Idade Edificação:	-
Topografia:	Aclive até 10%	Estado conservação:	-
Testada (m):	0		





Elemento:	4	Valor verificado (R\$):	120.000,00
Tipo:	Terreno	Natureza:	Oferta
Endereço:	Ville Saint James II	Fonte informação:	Zelo Imóveis
Zona:	0	Telefone:	(11) 4039-1188
Setor:	0	Grupo:	Residencial
Quadra:	0	Área Edificada (m ²):	-
IF:	0	Padrão:	-
Área Terreno (m ²):	1033	Idade Edificação:	-
Topografia:	Aclive até 20%	Estado conservação:	-
Testada (m):	0		





Elemento:	5	Valor verificado (R\$):	110.000,00
Tipo:	Terreno	Natureza:	Oferta
Endereço:	Ville Saint James II	Fonte informação:	Zelo Imóveis
Zona:	0	Telefone:	(11) 4039-1188
Setor:	0	Grupo:	Residencial
Quadra:	0	Área Edificada (m ²):	-
IF:	0	Padrão:	-
Área Terreno (m ²):	1000	Idade Edificação:	-
Topografia:	Aclive até 10%	Estado conservação:	-
Testada (m):	0		



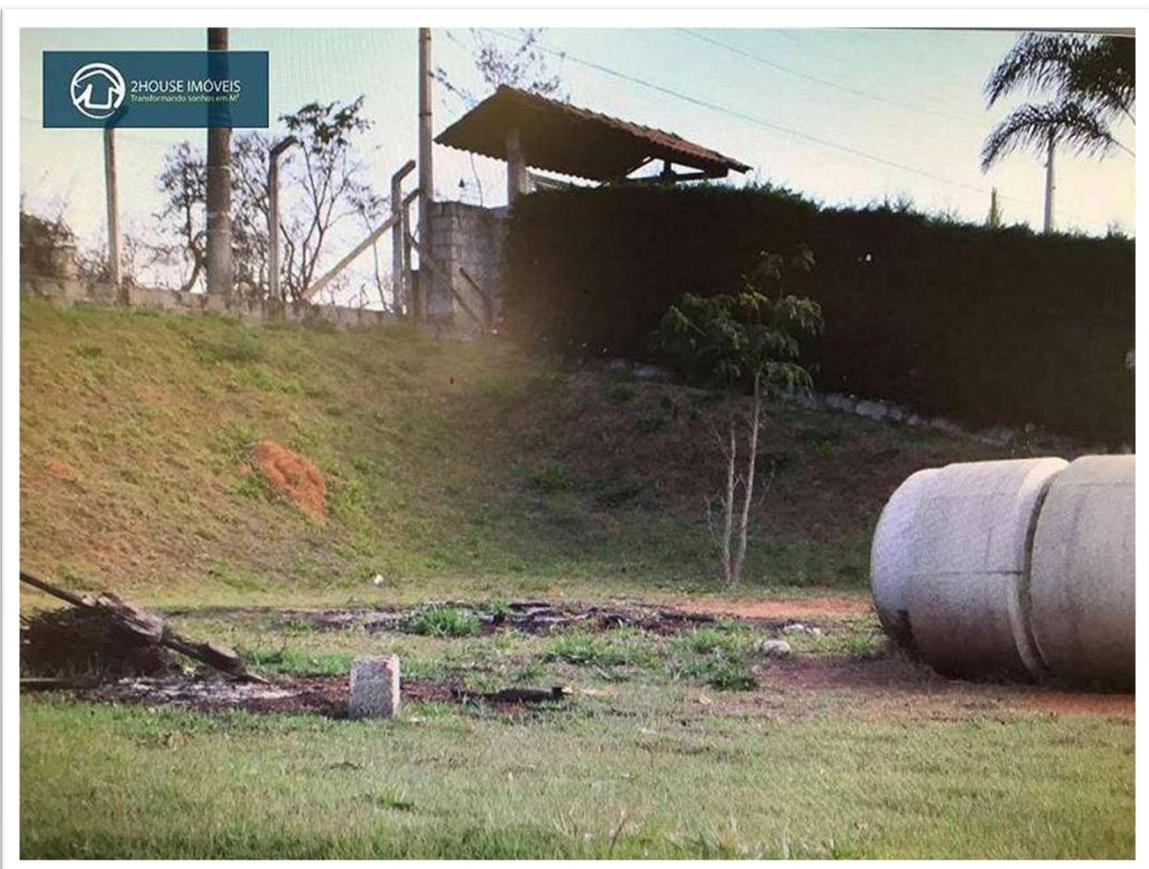


Elemento:	6	Valor verificado (R\$):	145.000,00
Tipo:	Terreno	Natureza:	Oferta
Endereço:	Rua France - Ville Saint James II	Fonte informação:	Andréa Imóveis
Zona:	0	Telefone:	(11) 99537-7175
Setor:	0	Grupo:	Residencial
Quadra:	0	Área Edificada (m ²):	-
IF:	0	Padrão:	-
Área Terreno (m ²):	1408		



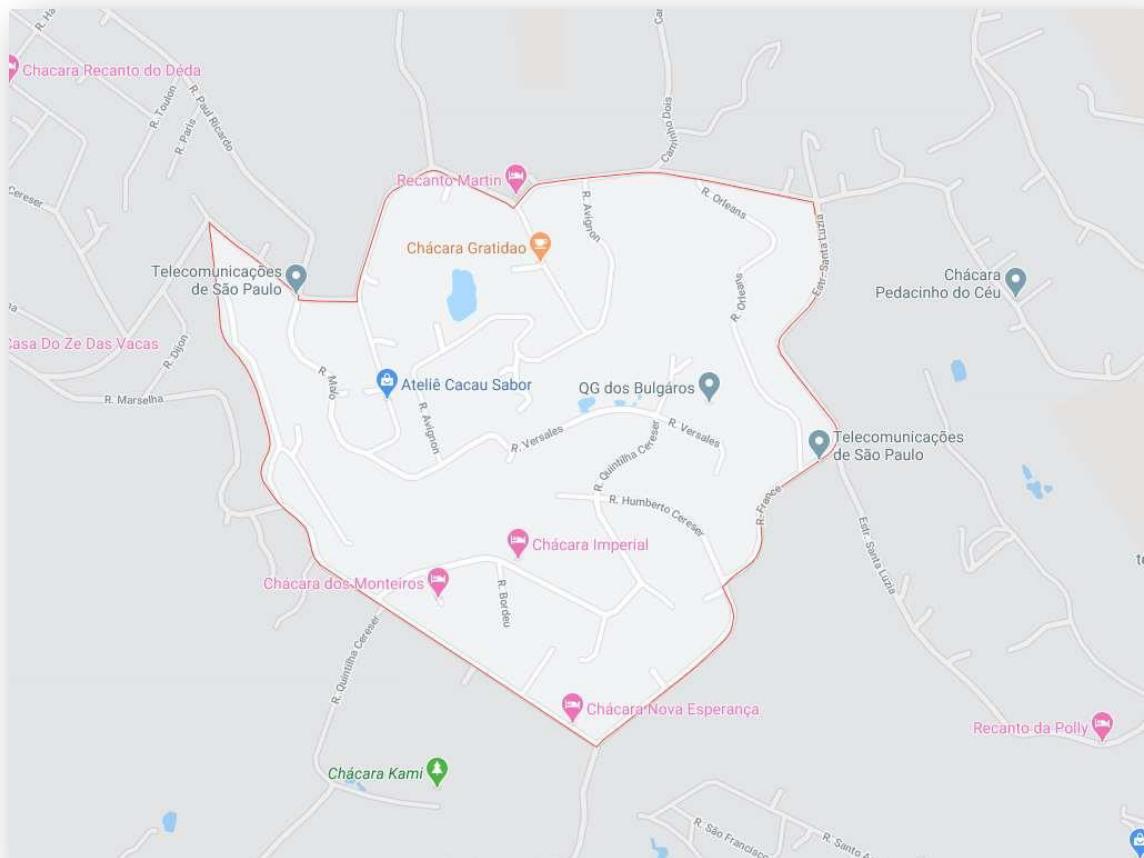


Elemento:	7	Valor verificado (R\$):	155.000,00
Tipo:	Terreno	Natureza:	Oferta
Endereço:	Rua Quintilha Cereser, 75 - Ville Saint James II	Fonte informação:	2House Imóveis
Zona:	0	Telefone:	(11) 4586-0290
Setor:	0	Grupo:	Residencial
Quadra:	0	Área Edificada (m ²):	-
IF:	0	Padrão:	-
Área Terreno (m ²):	1068		



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Figura 07 – Localização dos elementos comparativos



Fonte: Google Maps

Todos os elementos comparativos estão no mesmo loteamento do terreno avaliado.



6 AMOSTRA ANALISADA

Tabela 02 – Amostra coletada - Tabulação dos elementos comparativos

Elemento #	Endereço	Tipo	Grupo	Área Terreno (m ²)	Topografia	Verificado (R\$)	Natureza	Fonte de Informação	Telefone
1	Ville Saint James II	Terreno nú	Residencial	1.063,00	Declive entre 5 e 10%	112.000	Oferta	Bonafide Imóveis	(11) 4523-5757
2	Rua Tuiuiú - Ville Saint James II	Terreno nú	Residencial	1.042,00	Terreno plano	150.000	Oferta	Sr. Pedro	(11) 95610-4531
3	Rua Humberto Cereser - Ville Saint James II	Terreno nú	Residencial	1.000,00	Aclive até 10%	120.000	Oferta	Zelo Imóveis	(11) 4039-1188
4	Ville Saint James II	Terreno nú	Residencial	1.033,00	Aclive até 20%	120.000	Oferta	Zelo Imóveis	(11) 4039-1188
5	Ville Saint James II	Terreno nú	Residencial	1.000,00	Aclive até 10%	110.000	Oferta	Zelo Imóveis	(11) 4039-1188
6	Rua France - Ville Saint James II	Terreno nú	Residencial	1.408,00	Aclive acima de 20%	145.000	Oferta	Andréa Imóveis	(11) 99537-7175
7	Rua Quintilha Cereser, 75 - Ville Saint James II	Terreno nú	Residencial	1.068,00	Terreno plano	155.000	Oferta	2House Imóveis	(11) 4586-0290
Avaliando	Rua Avignon, Lote 9 da Quadra M - Ville Saint James II	Terreno nú	Residencial	1.112,10	Terreno plano				



7 FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO - TERRENO

Tabela 03 – Aplicação dos Fatores de homogeneização - TERRENOS

Elemento	Valor Verificado	Fator Oferta	Área Terreno (m ²)	Vu com fator oferta (R\$/m ²)	4				Fator final resultante	
					Fator Topografia - Ft	Índice Topografia	Fator Topografia	Variação Vu (R\$/m ²)	Vu Ajustado (R\$/m ²)	
#	V0	Ff	At	V0	It	Ft	ΔVu	Vu4	Vu	C
Paradigma										
1	112.000,00	0,9	1.063,00	94,83	0,90	1.1100	10,43	105,3	105,3	1,1100
2	150.000,00	0,9	1.042,00	129,56	1,00	1.0000	0,00	129,6	129,6	1,0000
3	120.000,00	0,9	1.000,00	108,00	0,95	1.0500	5,40	113,4	113,4	1,0500
4	120.000,00	0,9	1.033,00	104,55	0,90	1.1100	11,50	116,1	116,1	1,1100
5	110.000,00	0,9	1.000,00	99,00	0,95	1.0500	4,95	104,0	104,0	1,0500
6	145.000,00	0,9	1.408,00	92,68	0,85	1.1800	16,68	109,4	109,4	1,1800
7	155.000,00	0,9	1.068,00	130,62	1,00	1.0000	0,00	130,6	130,6	1,0000
Média				108,46				-108,46	115,46	115,46
DP					15,68			-15,68	10,85	10,85
CV								-0,14	9,40%	9,40%



8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 04 – Análise conjunta dos Fatores

Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m ²)	3	
		Testada	
		Variação do Vu (R\$/m ²)	Vu Ajustado (R\$/m ²)
	Vu	ΔV3	Vu' → (-)ΔV3
1	105,26	0,00	105,26
2	129,56	0,00	129,56
3	113,40	0,00	113,40
4	116,05	0,00	116,05
5	103,95	0,00	103,95
6	109,37	0,00	109,37
7	130,62	0,00	130,62
Média	115,46		115,46
Desvio Padrão	10,85		10,85
CV	9,40%		9,40%

Tabela 05 – Validação dos Fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado	
		Isolado	Ausente		
Nenhum		14,5%			
Todos			9,4%		
Topografia	Complementar	9,4%	12,6%		Usar

Nota: Foram calculados os fatores de Localização, Profundidade, Testada e Topografia.

Todavia, os fatores de Localização, Profundidade e Testada foram descartados, uma vez que não contribuíram para a homogeneização da amostra, conforme item 10.6.4 da norma IBAPE.



9 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Tabela 06 – Análise e Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m ²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	105,26	105,26	105,26	105,26	105,26
2	129,56	129,56	129,56	129,56	129,56
3	113,40	113,40	113,40	113,40	113,40
4	116,05	116,05	116,05	116,05	116,05
5	103,95	103,95	103,95	103,95	103,95
6	109,37	109,37	109,37	109,37	109,37
7	130,62	130,62	130,62	130,62	130,62
Média	115,46	115,46	115,46	115,46	115,46
Média + 30%	150,09	150,09	150,09	150,09	150,09
Média - 30%	80,82	80,82	80,82	80,82	80,82
Desvio padrão	10,85	10,85	10,85	10,85	10,85
Elementos	7	7	7	7	7

A partir da amostra homogeneizada, calcula-se a média e o intervalo (limites superiores e inferiores) no qual os elementos devem estar contidos para confirmar sua validade na amostra considerada.



10 CÁLCULO DO VALOR DE TERRENO

Tabela 07 – Avaliação do terreno

Elemento	Área Terreno (m ²)	Vu Homogen (R\$/m ²)	3			Fator Final Result	Vu Avaliado (R\$/m ²)	Valor do Terreno (R\$)
			Frente Projetada	Coeficiente de Testada Cf	Variação Coefic			
#	At	Vu	Fp	Cf	ΔCf	C	Vua	Vt
Paradigma			11,00					
Avaliando	1.112,10	115,46	11,00	1,0000	0,0000	1,0000	115,46	128.400,14
Pesquisados								
1	1.063,00	115,46		1,0000	0,0000	1,0000	115,46	122.731,18
2	1.042,00	115,46		1,0000	0,0000	1,0000	115,46	120.306,58
3	1.000,00	115,46		1,0000	0,0000	1,0000	115,46	115.457,37
4	1.033,00	115,46		1,0000	0,0000	1,0000	115,46	119.267,46
5	1.000,00	115,46		1,0000	0,0000	1,0000	115,46	115.457,37
6	1.408,00	115,46		1,0000	0,0000	1,0000	115,46	162.563,97
7	1.068,00	115,46		1,0000	0,0000	1,0000	115,46	123.308,47



11 ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 10 – Cálculo da Amplitude amostral

Média (Vu)	115,46
Desvio Padrão	10,85
n	7
n-1	6
$t_{10\%}(n-1)$	1,6377
LI	108,74
LS	122,18
AP	12%

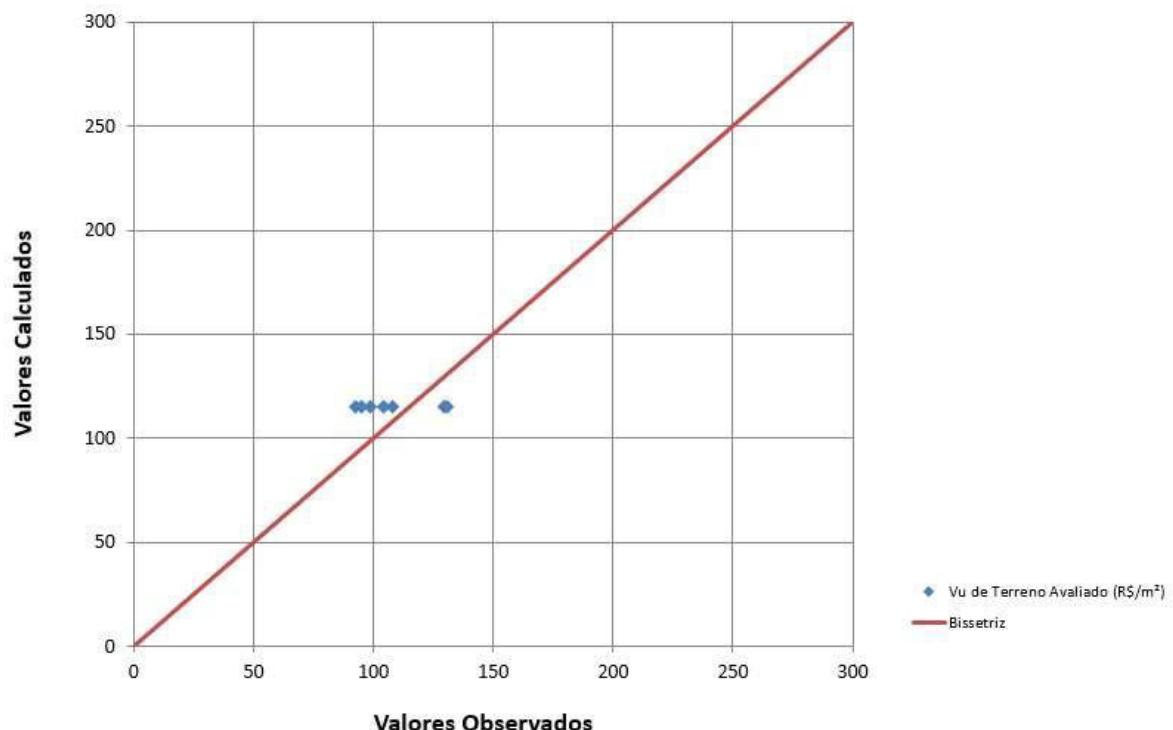
Tabela 11 – Análise do Grau de Precisão - método comparativo - item 13.4 Norma IBAPE

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	AP ≤ 30%	AP ≤ 40%	AP ≤ 50%
Resultado da análise	⬆️		

Conforme NBR 14.653-2:2011, quando AP < 30%, então a amostra comparativa conduz ao grau de precisão III. No caso da amostra considerada se chega a um resultado de AP < 30%, alcançando o **Grau de precisão III**.



Gráfico 03 – Poder de Predição do Modelo





12 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação Método Comparativo com Tratamento por Fatores

Uso do Tratamento por Fatores

(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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 (*)	3
TOTAL DE PONTOS					10

(*) No caso de utilização de menos de 5 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.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	III
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	II

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO

II

Nota: As Tabelas de cálculo e de verificação do grau de fundamentação utilizadas neste estudo foram desenvolvidas a partir de modelos do Prof. Luiz Henrique Cappellano.



13 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

13.1 VALOR DO TERRENO

Com base na pesquisa realizada e aplicando-se os fatores de adequação para homogeneização da amostra chega-se ao valor médio de terreno por metro quadrado de **R\$115,46/m²** referente a agosto/2020.

Aplicando-se o valor médio de terreno pela área de terreno e utilizando-se os fatores de ajuste específicos para o imóvel avaliando obtém-se o valor de terreno $V_t = V_{uh} \times A_t / \{1+(F_1 - 1)+(F_2 - 1)+(F_3 - 1)\}$, da onde se extrai o valor de **R\$ 128.400,14**.

Ou, em números redondos;

Vi = R\$ 128.000 (cento e vinte e oito mil reais), válido para **agosto/2020**.



VI. CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo o **VALOR DE MERCADO** do imóvel correspondente à nº **58.207** do **2º CRI de Jundiaí/SP**, localizado no município de Campo Limpo Paulista/SP, na Rua Avignon, Lote nº **09** da Quadra "M", loteamento "Ville Saint James II", com área de terreno de **1.112,10m²**, objeto de avaliação nos autos Nº 0008493-30.2018.8.26.0003, é de:

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R\$ 128.000,00

(cento e vinte e oito mil reais)

Válido para agosto/2020

O trabalho logrou atingir o **Grau de Fundamentação II** e o **Grau de Precisão III** da NBR 14.653-2:2011, conforme demonstrado nos cálculos apresentados.



VII. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, apresenta o presente **LAUDO**, que se compõe de **39 (trinta e nove)** páginas.

Termos em que,

pede deferimento.

São Paulo, 19 de agosto de 2020

ENG° FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415/D