

1

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 01ª
VARA CÍVEL DE ITATIBA**

**PROCESSO DIGITAL AUTUADO SOB O Nº
0003752-30.2011.8.26.0281**

FLÁVIO MENAH LOURENÇO, engenheiro civil e de segurança do trabalho inscrito no CREA nº 5061087380/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** manejada por **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **LOUFRAMI TÊXTIL LTDA E OUTROS**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter concluído todos seus estudos, vistorias, diligências e pesquisas necessárias para apresentar-lhe o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Perícias Contábeis – Financeiras – Grafotécnicas – Avaliações – Administração - Engenharia

Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

"e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br

SUMÁRIO

- 1- Resumo**
- 2- Considerações Preliminares**
- 3- Localização e Caracterização do Imóvel**
- 4- Avaliação**
- 5- Conclusão**

1- RESUMO

Objetivo: Avaliação de preço de mercado de imóvel urbano discriminado na matrícula nº 4.787, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP.

Discriminação do imóvel: Terreno urbano sem benfeitorias defronte a Avenida Cavaleiro José Ferrari, próximo à esquina de tal via com a Rua Pedro Ordine, Jardim Santo Antonio, Itatiba.



Imagem 1: Visão ilustrativa da área avalianda (retângulo sito ao alto, acima da Avenida Cavaleiro José Ferrari, que lhe faz divisa)

2- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Designada vistoria para dia 25 de fevereiro de 2021, às 10:30 horas, com ponto de encontro em frente ao Fórum da Comarca de Itatiba, em tal ocasião não houve o comparecimento de nenhum interessado, por quaisquer das partes.

Então, este Jurisperito se dirigiu ao local, localizando o imóvel objeto desta perícia seguindo as indicações de fls. 1144, os dados da matrícula, confirmando a localização de tal imóvel com vizinhos que disseram que o terreno “é da família da Lourdes” (provavelmente a executada Lourdes) que tem “uma empresa têxtil” (se referindo, provavelmente, à executada Louframi).

Após, foi realizado por este Jurisperito um profundo estudo das peças presentes nos autos, pesquisas de normas técnicas, material bibliográfico e relatos de situações semelhantes, para que a partir dessa fundamentação e da experiência profissional desse perito fosse produzido o presente Laudo.

Este laudo tem como base a norma ABNT 14653 e suas divisões, utilizando-se conjuntamente o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos versão 2007, editado pelo IBAPE e, no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, presente no caderno de normas, editado pelo CAJUFA.

6

2.2 – ROTEIRO DE LOCALIZAÇÃO

A partir do Fórum da Comarca de Itatiba: Siga na direção leste na Av. Barão de Itapema em direção à R. Prof. Brito por 160 m; Curva suave à esquerda na R. Antônio Alves e mais 100 m vire à direita na R. Benjamin Constant por 150 m; continue para R. Santo Antônio por 180 m, vire à esquerda na R. Antônio Busca por 26 m, curva suave à direita na R. Luiz Monte por 21 m, vire à esquerda na Av. Cavalheiro José Ferrari por 450 m e o imóvel estará à esquerda, próximo da esquina de tal via com a Rua Pedro Ordine.

7

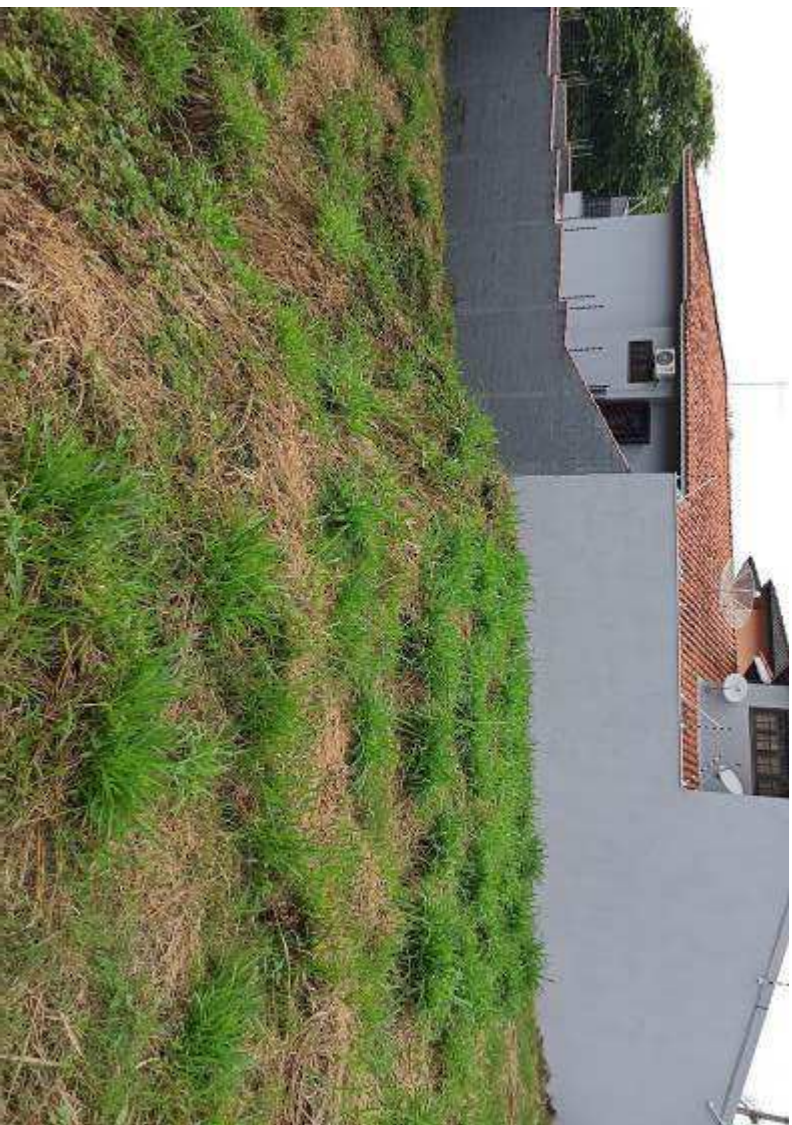
2.3- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é um terreno urbano sem benfeitorias, matriculado sob o nº 4.787, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP.

O fólio real informa que tal imóvel tem área de 375,00 metros quadrados.



Foto 1: Frente do imóvel avaliando: no mesmo não há benfeitorias e lhe guarda um muro em ruínas.



Perícias Contábeis – Financeiras – Grafotécnicas – Avaliações – Administração – Engenharia

Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

"e-mail": peritoflavioменah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br



Fotos 2/5: Interior do imóvel avaliando

Perícias Contábeis – Financeiras – Grafotécnicas – Avaliações – Administração – Engenharia
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
"e-mail": peritoflavioMENAH@gmail.com
www.montecastelo.eng.br

2.4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Foi possível constatar que o logradouro onde o imóvel se insere possui elevado grau de urbanização, com ruas com pavimentação, guias e sarjetas, rede de energia elétrica, recolhimento de lixo e telefonia, portando pode ser considerada como de urbanização completa.

2.5 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado no bairro Santo Antonio, próximo ao centro de Itatiba e está rodeado de residências de médio padrão, e próximo a equipamentos urbanos (viveiro, escola de educação infantil e ginásio de esportes).

3- AVALIAÇÃO

3.1 – METODOLOGIA

Este laudo tem como base, quanto aos imóveis urbanos, a norma ABNT 14653 e suas divisões, utilizando-se conjuntamente o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos versão 2007, editado pelo IBAPE e, no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, presente no caderno de normas, editado pelo CAJUFA.

O referido método parte de um levantamento mercadológico de elementos paradigmas, semelhantes ao imóvel que se deseja avaliar, sendo que para a comparação de elementos heterogêneos será aplicado cálculos que visam compensar diferenças de localização, dos terrenos e de suas respectivas edificações, de tal forma que os elementos paradigmas e o imóvel avaliando possam ser comparados diretamente e assim ter seu valor de mercado determinado.

Com efeito, o valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação (comprador ou vendedor), por qualquer circunstância, sejam forçados ao negócio, conforme dispõe a NBR-14653-1, item 3.44, “in verbis”:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Para valoração do terreno será utilizado cálculo levando-se em consideração o valor determinado por levantamento amostral com determinação pela mesma metodologia aqui empregada, chegando-se a um valor por metro quadrado de terreno a ser desapropriado, com a aplicação de fatores de homogeneização, como se segue:

Cálculo do valor, com homogeneizações (Vt)

Vt = At x Vu(t) x Cp x Cf x Ft x Fs, aonde:

Vu(t) = Valor unitário básico do terreno

Cp = Fator de profundidade

Cf = Fator de testada = (Fp/Fr)^{0,20}

Ft = Fator de topografia

Fs= Fator de solo

3.2- CONSIDERAÇÕES SOBRE OS ELEMENTOS AMOSTRAIS - PARADIGMAS

Para a determinação de valores do imóvel avaliando foram selecionadas como elementos amostrais imóveis semelhantes, no mesmo setor.

A metodologia empregada será análoga ao do imóvel avaliando, separando-se as construções dos terrenos, tendo como foco a determinação do valor unitário básico do terreno.

Como é impossível o levantamento de imóveis em iguais condições é previsto pela metodologia a aplicação de ferramentas de homogeneização, sendo elas:

- Fator de elasticidade do valor ofertado de 0,90;
- Fator de coeficientes para testada, profundidade e topografia dos terrenos (o fator solo é o mesmo no imóvel avaliando e nos elementos amostrais);
- Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;
- Fator de coeficiente para o padrão construtivo e nível de acabamentos;
- Homogeneização de valores.

Tal metodologia remete a Portaria CAJUFA nº 01/99 e estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2002/2006, sendo matematicamente descrita como se segue:

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc)

$$Foc = R + K \times (1-R), \text{ aonde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão – 0,20

K = Coeficiente de Ross-Heidecke = Idade aparente /

Idade relativa ao padrão

Valor da construção (Vc)

$$Vc = Ac \times E \times Foc, \text{ aonde:}$$

Ac = Área construída

E = Enquadramento = Índice para o tipo de imóvel x R8N

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Valor unitário básico do terreno (Vu(t))

$$Vu(t) = Vt / At, \text{ aonde:}$$

Vt = (Valor total do terreno x fator de oferta (0,9)) – Vc

At = Área do terreno

Cálculo do valor unitário, com homogeneizações (Vu)

$$Vu = Vu(t) \times Cp \times Cf \times Ft \times Fs, \text{ aonde:}$$

Vu(t) = Valor unitário básico do terreno

Cp = Fator de profundidade

Cf = Fator de testada = (Fp/Fr)^{0,20}

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

16

Ft = Fator de topografia

Fs= Fator de solo

Perícias Contábeis – Financeiras – Grafotécnicas – Avaliações – Administração – Engenharia

Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

“e-mail”: peritoflavioMENAH@gmail.com

www.montecastelo.eng.br

3.3 – ELEMENTOS PARA PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, este Jurisperito realizou extensa e detalhada pesquisa junto a diversas empresas imobiliárias da região, considerando, também, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica.

De tal pesquisa, obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência, devidamente homogeneizados, a fim de se obter o valor real de mercado de venda do imóvel avaliando.

3.4- ELEMENTOS COMPARATIVOS

18

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NUMERO DA PESSOA : FATIBA - SP - 2019 UTERADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2021

SEIOR : QUADRA : INDICE DO LOCAL : 0,85 CHAVE GEOGRAFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Giardino Diatra NOME RO : SN

COMPL : BARRO 1 GIARDINO D'ITALIA CIDADE : FATIBA - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PUBLICA

REDE DE GAS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE AGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

AREA (M²) m²: 360,00 TESTADA - (tel) m 12,20 PROF. EQUIV. (ped) : 30,90

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUIMA : Não

TOPOGRAFIA : cedido para os fundos m.a.k.de.208

CONSISTENCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	3,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200 000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MORUEIRA : Prime Home Imóveis

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

<https://primemoveis.com.br/imovel/TE010660-com-pia-terriso-giardino-d-italia-fatiba-sp> TELEFONE : (19) 33877066

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO



FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fige :	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITARIO :
TESTADA CF :	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE CP :	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
RENTES MULTIPLAS CE I :	FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTENCIA Fg :	FT ADICIONAL 05 :	0,00
AREA CA :	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA FI :	0,29	

Perícias Contábeis – Financeiras – Grafotécnicas – Avaliações – Administrações – Engenharia
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

“e-mail”: peritoflavioMENAH@gmail.com
www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

19


DADOS DA FICHA **REGISTRO FOTOGRAFICO**

NÚMERO DA PESQUISA : ELATIRA - SP - 2019 **NÚMERO ELEMENTO : 1**

DATA DA PESQUISA : 26/02/2021

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :

 **FOTO Nº : 1**

Perícias Contábeis – Financeiras – Grafotécnicas – Avaliações – Administração – Engenharia

Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

“e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

20



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NUMERO DA PESQUISA : FATIBA - SP - 2019 UTERADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2021
 SEIOR : QUADRA : INDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRAFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Jardim México NOME RO : SN
 COMPL : BARRO 1 Jardim México CIDADE : FATIBA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PUBLICA
 REDE DE GAS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE AGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

AREA (A1) m²: 307,00 TESTADA - (tel) m 10,00 PROF. EQUIV. (pe) : 30,70
 ACESIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUIMA : Não
 TOPOGRAFIA : cedido para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTENCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	3,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 265.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIAR : Imobiliária Jazz TELEFONE : (19) 33257051
 CONTATO :

OBSERVAÇÃO :
<https://www.imobiliariarajazz.com.br/avaliar terreno-q-venda-307-m-20c-265000-jardim-mexico-fatiba-sp/> TE1298-JA27
 from = sale

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fide :	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITARIO : 775,87
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 775,87
PROFUNDIDADE CP :	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,00000
RENTES MULTIPLAS Cf I :	FT ADICIONAL 04 I :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00000
CONSISTENCIA Fd :	FT ADICIONAL 05 I :	0,00
AREA CA :	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :		0,00

Perícias Contábeis – Financeiras – Grafotécnicas – Avaliações – Administrações – Administração - Engenharia
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

“e-mail”: peritoflavioenenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

21

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NUMERO DA PESQUISA : ETATIBA - SP - 2019

DATA DA PESQUISA : 26/02/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRAFICA :

NUMERO ELEMENTO : 2

FOTO N. : 1

Perícias Contábeis – Financeiras – Grafotécnicas – Avaliações – Administração – Engenharia

Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

“e-mail”: peritoflavioMENAH@gmail.com

www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

22



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESSOA : FATIBA - SP - 2019

 UTEERADO DATA DA PESSOA : 26/02/2021

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,85

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Jardim Mourumbi

NÚMERO : SN

COMPL : BARRO 1 Jardim Mourumbi

CIDADE : FATIBA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A1) m²: 250,00 TESTADA - (tel) m 10,00 PROF. EQUIV. (pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular

ESQUIMA : Não

TOPOGRAFIA : cedido para os fundos mák de 20%

CONSISTENCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 3,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIAR : Imobiliária Jazz

CONTATO : TELEFONE : (19) 33257051

OBSERVAÇÃO:

<https://www.imobiliariarajazz.com.br/avaliacao-terreno-a-venda-250-m-quad-160000-jardim-mourumbi-fatiba-sp/?E=1470-JAZZ>
 from = sale

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fidej : 0,78	FI ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : -576,00
TESTADA CF: 0,00	FI ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 842,22
PROFUNDIDADE CP: 0,00	FI ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,4822
RENTES MÚLTIPLAS CF I: 0,00	FI ADICIONAL 04 I: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,2008
CONSISTENCIA Fd: 0,00	FI ADICIONAL 05 I: 0,00	
ÁREA CA: 0,00	FI ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA FI: 0,29		

Perícias Contábeis – Financeiras – Grafotécnicas – Avaliações – Administrações – Engenharia
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

“e-mail”: peritoflavioMENAH@gmail.com

www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

23



DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRAFICO

NUMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019

DATA DA PESQUISA : 26/02/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRAFICA :

NUMERO ELEMENTO : 3

FOTO N. : 1

Perícias Contábeis – Financeiras – Grafotécnicas – Avaliações – Administração – Engenharia

Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

"e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA		4	
NÚMERO DA PESSOA : FATIBA - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTEERADO DATA DA PESSOA : 26/02/2021	
SEIOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	0,00
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Amândio de Sá A		NÚMERO : SN	
COMPL :	BARRO : Vilaágio Fouzzi	CIDADE : FATIBA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A1) m²:	250,00	TESTADA - (tel) m	10,00
PROF. EQUIV. (pe) :			25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUIMA :			Não
TOPOGRAFIA :	abaixo do nível da rua de 1,0 até 2,5m		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	3,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oneria VALOR VENDA (R\$) : 145.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIAR : Bairro & Pinhalto Negócios Imobiliários
 CONTATO : TELEFONE : (11) 45233737

OBSERVAÇÃO :
<https://www.bpm.oxalisfundat.com.br/comprar/fatiba/Terreno/ote/Vilaágio-Fouzzi/10371>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO FISC :	0,25	FI ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	-522,00
TESTADA CF :	0,00	FI ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	652,50
PROFUNDIDADE CP :	0,00	FI ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	1,2500
RENTES MÚLTIPLAS CF I :	0,00	FI ADICIONAL 04 I :	0,00
		VARIAÇÃO AVALIANDO I :	1,0005
CONSISTÊNCIA Fd :	0,00	FI ADICIONAL 05 I :	0,00
ÁREA CA :	0,00	FI ADICIONAL 06 I :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

Perícias Contábeis – Financeiras – Grafotécnicas – Avaliações – Administração – Engenharia
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

“e-mail”: peritoflavioMENAH@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

25

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRAFICO

NUMERO DA PESQUISA : JFAT/BA - SP - 2019

DATA DA PESQUISA : 26/02/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRAFICA :

NUMERO ELEMENTO : 4

FOTO N. : 1

Perícias Contábeis – Financeiras – Grafotécnicas – Avaliações – Administração – Engenharia

Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

"e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

26



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NUMERO DA PESQUISA: FATIBA - SP - 2019 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 26/02/2021

SEIOR: QUADRA : **INDICE DO LOCAL:** 0,85 **CHAVE GEOGRAFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Vila Mutron **NUMERO:** SN

COMPL: BARRO 1 Vila Mutron **CIDADE:** FATIBA - SP

CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS:**

PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**

DADOS DO TERREMO

ÁREA (A1) m²: 312,00 **TESTADA - (te) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (pe):** 31,20

ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUIMA:** Não

TOPOGRAFIA: acima do nível da rua de 2,0 até 4,0m

CONDIÇÃO: seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	3,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR VENDA (R\$):** 168.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00

MORADIA: New Core

CONTATO: Wilson Halsey **TELEFONE:** (11) 909281160

OBSERVAÇÃO:

<https://comprar.newcore.com.br/imovel/ote-312m2-vila-mutron-fatiba-sp-cod-399817m-atkafjgcam-palgr-tton>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fide: 0,78	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 475,56
TESTADA CF: 0,00	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 359,95
PROFUNDIDADE CP: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1785
RENTES MÚLTIPLAS CF I: 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.2004
CONSISTÊNCIA Fd: 0,00	FI ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA CA: 0,00	FI ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Perícias Contábeis – Financeiras – Grafotécnicas – Avaliações – Administrações – Engenharia

Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
"e-mail": peritoflavioenenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

27



27

GeoAvulharPro®

terrisaak

D A D O S D A F I C H A

REGISTRO FOTOGRAFICO

NUMERO DA PESQUISA : IFATIBA - SP - 2019

DATA DA PESQUISA : 26/02/2021

SETOR :

QUADRA :

CHAVE GEOGRAFICA :

NUMERO ELEMENTO : 5

FOTO N. : 1



Perícias Contábeis – Financeiras – Grafotécnicas – Avaliações – Administração – Engenharia



Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

“e-mail”: peritoflavioMENAH@gmail.com

www.montecastelo.eng.br

3.5- VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

28

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 0003752-30.2011.8.26.0281 **DATA :** 26/02/2021
FATOR OFERTA/TRANSACÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : 8BAPE-SP - 2020 - ITARIBA...SP
OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Definição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MEDIO

Ft	I	Ce	Pm1	Pm2	P	At	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	INDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	16,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frontes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Aícs	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	acima do nível da rua de 2,0 a 16 4,0m
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	Seco

Perícias Contábeis – Financeiras – Grafotécnicas – Avaliações – Administração – Engenharia

Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

“e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

29

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Num.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Jardim D'Almeida, SN	500,00	713,19	1,4264	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Jardim México, SN	776,87	776,87	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Jardim Mombati, SN	578,00	842,22	1,4822	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Amanda da Silva, SN	522,00	832,50	1,2500	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Via Milton, SN	475,96	559,95	1,1765	1,0004

Perícias Contábeis – Financeiras – Grafotécnicas – Avaliações – Administração – Engenharia

Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

"e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

30



ADERENCIA

Num.	Observado	Calculado
1	800,00	713,19
2	776,87	776,87
3	576,00	842,22
4	522,00	652,50
5	475,96	550,95

Perícias Contábeis – Financeiras – Grafotécnicas – Avaliações – Administração – Engenharia

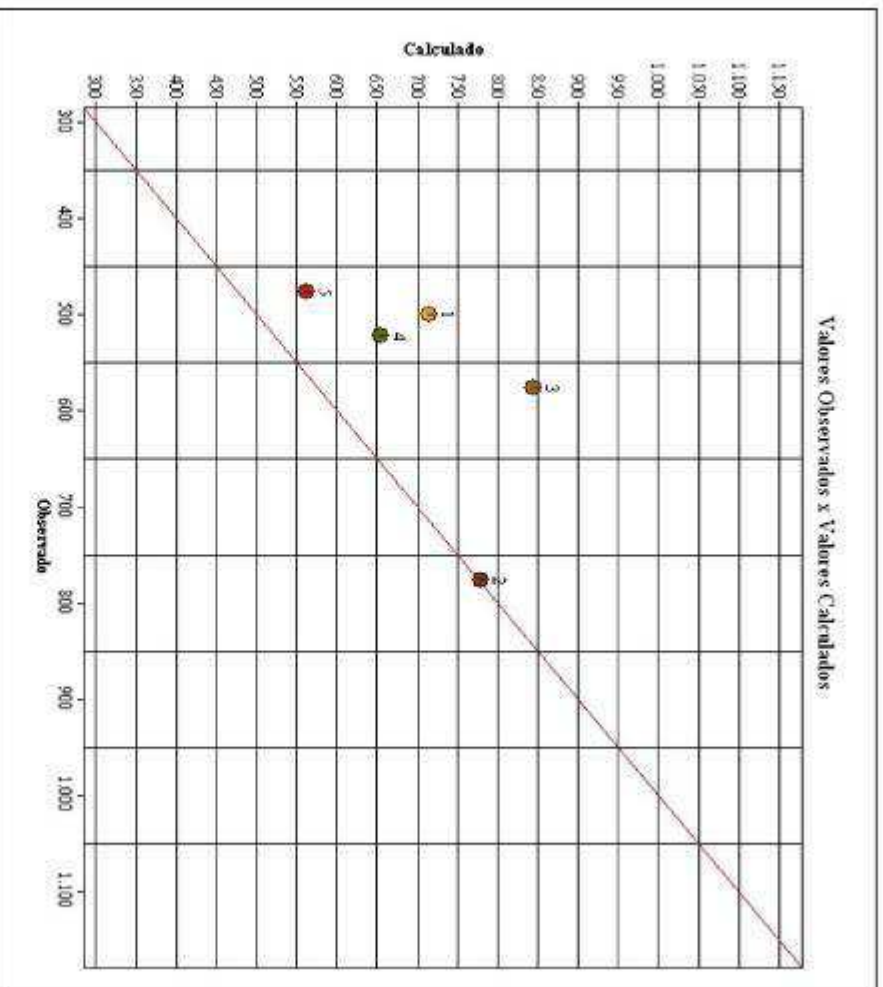
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

"e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br



GRÁFICO DE DISPERSÃO



Perícias Contábeis – Financeiras – Grafotécnicas – Avaliações – Administração – Engenharia

Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

"e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO Local: Av. ends: Cavallero José Fernãõ SN, Santo Antonio ITATIUBA, SP Data : 26/02/2021
 Tipo : Terreno Local: 1ª Vara Cível de Itatiba
 Cliente : 1ª Vara Cível de Itatiba Medialidade : Venda
 Área m² : 375,00 Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Media Unitários : 570,17
 Desvio Padrão : 12,133
 + 30% : 399,12
 + 30% : 741,22

VALORES HOMOGENEIZADOS

Media Unitários : 700,95
 Desvio Padrão : 109,29
 + 30% : 486,26
 + 30% : 921,63

Coefficiente de Variação : 21,2800

Coefficiente de Variação : 15,4200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	T0
1 Situa: em inscriçõess situações anômalas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	11	1	1	2
3 Manter-se as fórmulas de mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 Valor de ajuste de cada fórmula construídas	848,135	650,208	650,208	1

FORMAÇÃO DOS VALORES

MEIA SANEADA (R\$): 708,95
 TESTADA: 0,0900
 FRETES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: -0,0000
 FATOR AREA: 0,20000
 VALOR TOTAL (R\$): 265.856,25

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 634,02
 INTERVALO MÁXIMO : 783,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
 INTERVALO MÍNIMO : 628,31
 INTERVALO MÁXIMO : 794,51

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Perícias Contábeis – Financeiras – Grafotécnicas – Avaliações – Administrações – Engenharia
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

“e-mail”: peritoflavioMENAH@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

33



Perícias Contábeis – Financeiras – Grafotécnicas – Avaliações – Administração – Engenharia

Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

“e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br

34

Após a utilização dos elementos paradigmas que estão dentro do intervalo de limites inferior e posterior, temos como valor do metro quadrado de terreno a média geral dos elementos homogeneizados de R\$ 708,95/m² (setecentos e oito reais e noventa e cinco centavos por metro quadrado).

R\$ 708,95/m²

(setecentos e oito reais e noventa e cinco centavos por metro quadrado)

3.6- CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA

Conforme levantamento realizado em atendimento ao disposto na NBR 14653-3, no seu item 10.1.1, que para a avaliação das terras nuas deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado, temos que o valor do terreno será calculado conforme a seguinte expressão:

$$V = V_u \times A, \text{ onde:}$$

$V \rightarrow$ Valor da área

$V_u \rightarrow$ Valor por unidade de área

$A \rightarrow$ Área

Substituindo pelos valores:

$$V = R\$ 708,95 \times 375,00$$

$$V = R\$ 265.856,25$$

4- CONCLUSÃO

Pelo detalhado nas memórias de cálculo e descritivos, esse Perito chega à conclusão que o valor do imóvel Terreno urbano sem benfeitorias defronte a Avenida Cavalheiro José Ferrari, próximo à esquina de tal via com a Rua Pedro Ordine, Jardim Santo Antonio, Itatiba. (matrícula nº 4.787 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba/SP), perfaz, em Fevereiro de 2021:

R\$ 265.856,25

(DUZENTOS E SESENTA E CINCO MIL, OITOCENTOS E CINQUENTA E SEIS REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS)

TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é composto de 37 (trinta e sete) páginas assinadas digitalmente, compondo todas o corpo principal.

Sem nada a mais a apresentar no momento, dou como encerrado este Laudo Pericial, submetendo-o à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Termos em que,
Pede a juntada.

Itatiba, 27 de fevereiro de 2021

FLÁVIO MENAH LOURENÇO
Perito Judicial