



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

Processo: **0007374-40.2011.8.26.0048**

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.

Atibaia, 04 de novembro 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	4
IV. DADOS DO IMÓVEL	5
V. VISTORIA	6
VI. FUNDAMENTAÇÃO	14
VII. PESQUISA E DETERMINAÇÃO DOS VALORES	25
VIII. CONCLUSÃO	47
IX. ENCERRAMENTO	48



I - Considerações Iniciais

Trata a presente de uma ação de Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel, requerida por Genir Leal, contra Jorge Benedito Leme e outros, em curso na 1ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP, Autos N° 0007374-40.2011.8.26.0048.

I.1 – Resumo da Demanda

As fls. 202 - 257 dos Autos consta o laudo de avaliação apresentado por este signatário, onde o valor do imóvel resultou na quantia de R\$ 350.000,00 para março de 2014.

As fls. 406 – 407 dos Autos consta a r. decisão reconhecendo a possibilidade de penhora do imóvel (outubro de 2018).

As fls. 453 dos Autos consta a atualização do valor da avaliação do imóvel trazida pelo oficial de justiça na quantia de R\$ 600.000,00 (outubro de 2019).

As fls. 456 dos Autos o Autor impugnou a avaliação de fls. 453.

II – Objetivo do Laudo

O objetivo do presente trabalho consiste na avaliação do atual valor de mercado do imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP sob o nº 61.338.



III - Metodologia

Serão adotados os critérios determinados pela **ABNT** NBR 14653-2 Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos; e pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Para determinação do Valor de Mercado do imóvel será aplicado o "**Método Evolutivo**", onde o valor do bem é obtido através do somatório dos componentes terreno, edificações e benfeitorias, incidindo sobre os valores, quando cabível, o fator de comercialização. Para calcular o valor do terreno será utilizado o Método Comparativo, 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. No caso das benfeitorias, será usado o Método da Quantificação de Custo, através do uso de tabelas do CUB (Custo Unitário Básico), elaboradas pela PINI e pelo SINDUSCON.

III.1 – Procedimentos

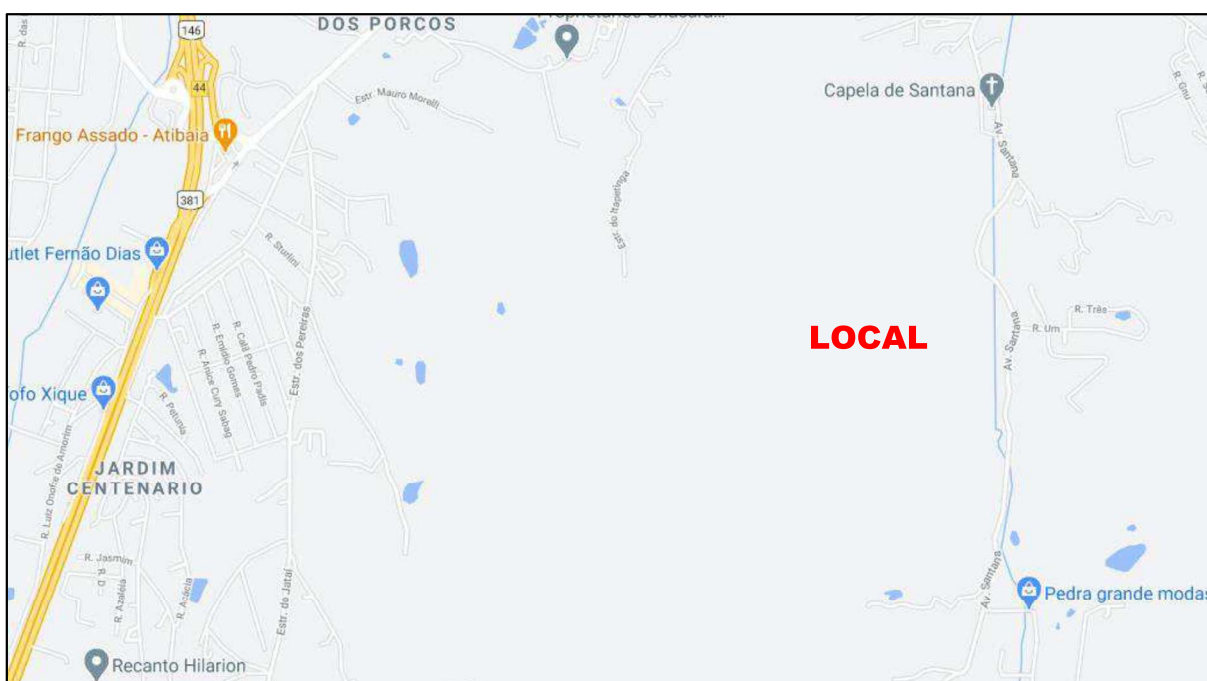
Tendo em vista que já foi realizada vistoria por este signatário no imóvel objeto da avaliação, e que não houveram alterações no mesmo, o registro fotográfico será reutilizado. Com essa base, serão efetuadas cotações atualizadas para a aferição dos valores.



IV – Dados do Imóvel

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação está localizado na Estrada de Servidão do Bairro Itapetinga – Gleba 04, Atibaia/SP.

IV.1 – Mapa de Localização



IV.2 – Dados Cadastrais na Prefeitura

Inscrição	21.001.000.00-0057299
Área do Terreno	22.352,00 m ²
Valor do m ² terreno	12,87
Edificação 1 (residencial/precário/1992)	232,12 m ²
Edificação 2 (cobertura/precário/1992)	272,25 m ²
Valor Venal do Imóvel	R\$ 300.939,33



V – Vistoria

Durante a vistoria houve a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias ao Laudo.

V.1 – Características da Região

O imóvel está situado na zona urbana do Município de Atibaia/SP, em região residencial composta em sua maioria por chácaras, na zona ZR5 (zona predominantemente residencial B, e conta com os seguintes melhoramentos públicos:

√ rede de distribuição de água

√ rede de distribuição de energia elétrica

V.2 – Características do Imóvel

A propriedade é composta em aproximadamente 75% de mata, incluindo ainda a presença de córrego. A topografia varia de declive ("parte de baixo") a aclave ("parte de cima"). As edificações com idade 50 anos necessitam reparos importantes.

V.3 – Registro Fotográfico

As fotos 01 até 14 foram extraídas na vistoria, numeradas sequencialmente e complementadas com comentários pertinentes, conforme segue:



FOTO Nº 01 – VIA DE ACESSO QUE ATRAVESSA A PROPRIEDADE



FOTO Nº 02 – “PARTE DE BAIXO” DA PROPRIEDADE (COM MATA E CÓRREGO)



FOTO N° 03 – VISTA DA “PARTE DE BAIXO” DA PROPRIEDADE



FOTO N° 04 – ACESSO A “PARTE DE CIMA” DA PROPRIEDADE (EDIFICAÇÕES)



FOTO Nº 05 – VISTA EXTERNA DAS EDIFICAÇÕES/CASAS

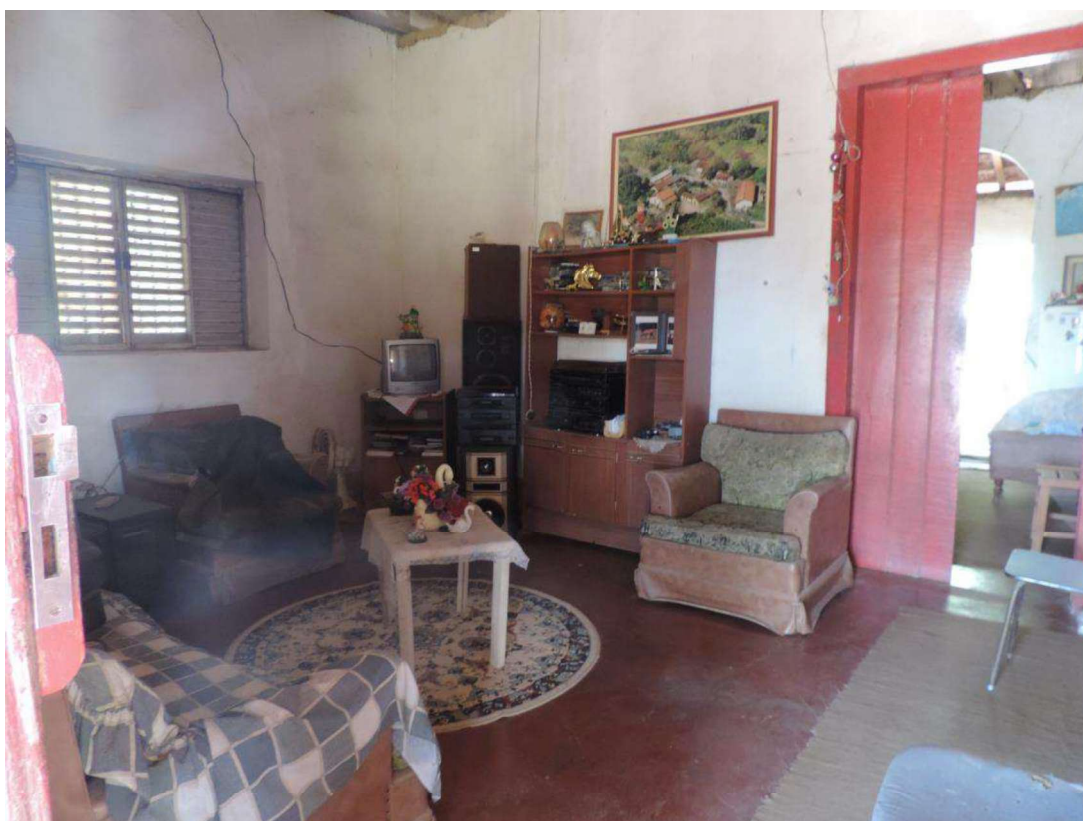


FOTO Nº 06 – VISTA INTERNA DAS EDIFICAÇÕES/CASAS



FOTO Nº 07 – VISTA INTERNA DAS EDIFICAÇÕES/CASAS



FOTO Nº 08 – VISTA INTERNA DAS EDIFICAÇÕES/CASAS

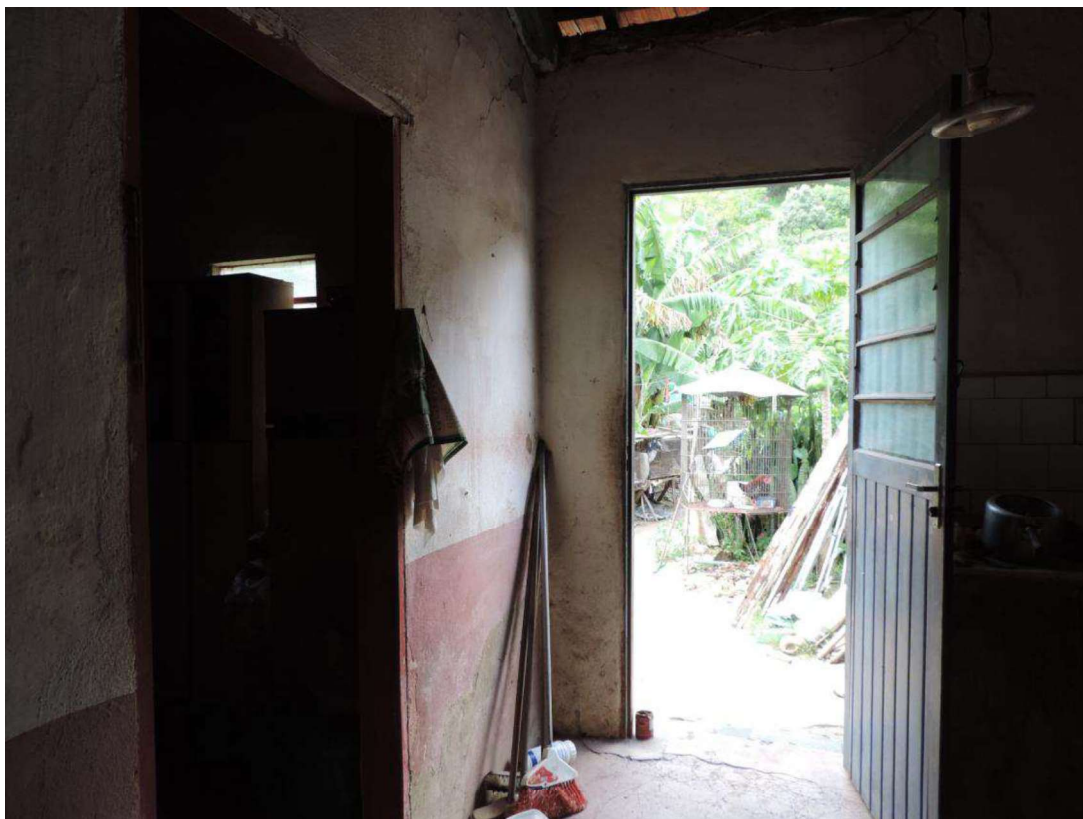


FOTO Nº 09 – VISTA INTERNA DAS EDIFICAÇÕES/CASAS



FOTO Nº 10 – VISTA INTERNA DAS EDIFICAÇÕES/CASAS



FOTO Nº 11 – VISTA INTERNA DAS EDIFICAÇÕES/CASAS



FOTO Nº 12 – VISTA INTERNA DAS EDIFICAÇÕES/CASAS



FOTO Nº 13 – VISTA INTERNA DAS EDIFICAÇÕES/CASAS



FOTO Nº 14 – VISTA EXTERNA DAS EDIFICAÇÕES/CASAS



VI – Fundamentação

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

VI.1 – Metodologia Adotada

VI.1.1 – Avaliação do Terreno

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.1.2 – 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 topografia.



VI.1.3 – 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.1.4 – 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.

VI.1.4.1 – Fator Oferta

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.1.4.2 – 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

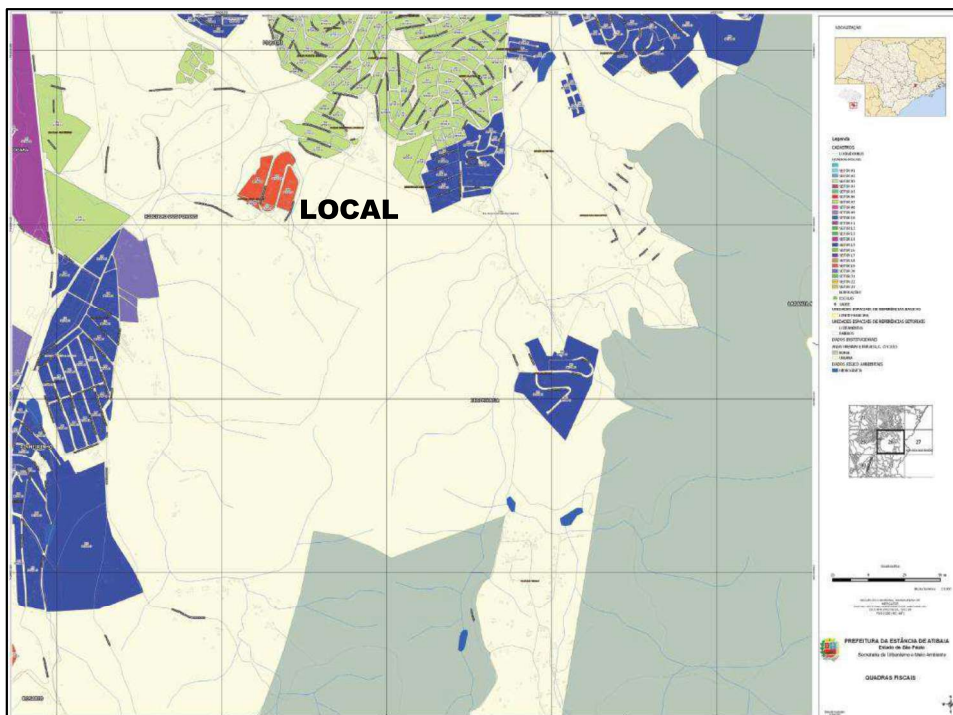
IMÓVEL AVALIANDO

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



VI.1.4.3 – 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 da prefeitura, sendo o IF avaliando 12,00.




SETOR 20

Compreende os Bairros: Água Espriada, 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 Pitas, São Roque, Tanque, Usina, Vila das Palmeiras.

ITAPETINGA	
Áreas até 500,00m ²	60,00
Áreas de 501,00m ² à 1.000,00m ²	50,00
Áreas de 1.001,00m 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



2020						
 PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA						
03/11/2020 11:11						
FICHA CADASTRO IMOBILIÁRIO						
Inscrição 20.001.000.00-0057299	Inscrição					
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO						
Logradouro: BRO DO ITAPETINGA	Nº: 0					
Complemento EST SERVIDAO	Cond. /					
Quadra: Lote: GLEBA 04	Loteamento: ITAPETINGA					
Bairro: ITAPETINGA	CEP: 12940-000					
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA						
Logradouro: RUA MARIA CECILIA TEIXEIRA PINTO	Nº: 30					
Complemento	Bairro: CENTRO					
Município: ATIBAIA	UF: SP CEP: 12940-282					
PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO/POSSUIDOR						
Proprietário: ANTONIO LEITE DE ALMEIDA						
CNPJ/CPF:	RG:					
Compromissário / Possuidor:						
CNPJ/CPF:	RG:					
Responsáveis:	RG: OFF/ONPJ: TIPO:					
ANTONIO LEITE DE ALMEIDA	PROPRIETÁRIO					
TERRENO						
Área M²	Área Comum M²	Área Global M²	Fator Prof.	Testada	Valor M²	Matricula
22.352,00	22.352,00	22.352,00	0,7070	TESTADA PRINCIPAL 5,00	12,87	
PRÉDIO						
Unidade	Área Uso	Padrão	Última Reforma	Fator/Obso.	Valor M²	
Edificação 1	233,12 Residencial	Precário	01/01/1992	0,8500	407,51	
Edificação 2	272,25 Cobertura/Tel	Precário	01/01/1992	0,8500	188,88	
VALOR BASE DE CÁLCULO (70%)						
Exercício:	2020					
Valor Venal Terreno:	84.588,20					
Valor Venal Excedente:	77.878,79					
Valor Venal da Área Comum do Terreno:	0,00					
Valor Venal Construção:	88.310,55					
Valor Venal Construção Área Comum:	0,00					
Valor Venal Total:	210.657,53					
VALOR VENAL ATUALIZADO						
Exercício:	2020					
Valor Venal Terreno:	91.854,56					
Valor Venal Excedente:	111.398,27					
Valor Venal da Área Comum do Terreno:	0,00					
Valor Venal Construção:	97.586,50					
Valor Venal Construção Área Comum:	0,00					
Valor Venal Total:	300.939,33					



VI.2 – Avaliação da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria (VB) deve ser calculado pela expressão:

$$VB = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

Sendo:

VB – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de SP, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da NBR 12.721.

OUTUBRO 2020	
Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)	
SEM DESONERAÇÃO RB-N	
1.517,65	
(1,13%)	

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões.

Ac – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.



A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$\mathbf{Foc = R + K \times (1 - R)}$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$\mathbf{K = (1 - Ec) \times \{1 - [(le/lr + (le/lr)^2]/2)\}}$$

Onde:

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1.

le – Idade da edificação na época de sua avaliação, em anos.

lr – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 seguinte.



A vida referencial (Ir) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados são definidos na Tabela 1 abaixo.

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0	
		1.1.2- Padrão Simples	10	0	
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20	
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20	
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20	
		1.2.4- Padrão Simples	70	20	
		1.2.5- Padrão Médio	70	20	
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20	
		1.2.7- Padrão Fino	60	20	
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20	
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20	
		1.3.2- Padrão Simples	60	20	
		1.3.3- Padrão Médio	60	20	
		1.3.4- Padrão Superior	60	20	
		1.3.5- Padrão Fino	50	20	
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20	
	COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
			2.1.2- Padrão Simples	70	20
2.1.3- Padrão Médio			60	20	
2.1.4- Padrão Superior			60	20	
2.1.5- Padrão Fino			50	20	
2.1.6- Padrão Luxo			50	20	
GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	60	20	
		2.2.2- Padrão Simples	60	20	
		2.2.3- Padrão Médio	80	20	
		2.2.4- Padrão Superior	80	20	
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10	
		3.1.2- Padrão Médio	20	10	
		3.1.3- Padrão Superior	30	10	

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta em sua fixação.



O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve pesar os custos para recuperação total da edificação.

O estado de conservação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



A Tabela 2 abaixo apresenta o coeficiente de Ross-Heidecke.

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



O apresentado na sequência resume as tipologias construtivas previstas e os respectivos coeficientes.

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPAO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Para efeito de enquadramento do Laudo de Avaliação quanto à Fundamentação no emprego do Método da Quantificação do Custo, conforme tabela seguinte:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada



VI.3 – Avaliação do Valor de Mercado

O valor do imóvel será o resultado da soma entre o valor do terreno e o valor das edificações, sendo o Fator de Comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VTI = (VT + VTE) \times FC$$

Onde:

VTI = Valor Total do Imóvel;

VT = Valor do Terreno;

VTE = Valor Total das Edificações;

FC = Fator Comercialização (1,00).

Para efeito de enquadramento do Laudo de Avaliação quanto à Fundamentação no emprego do Método Evolutivo, conforme tabela seguinte:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – 2017	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado



VII – Pesquisa e Determinação dos Valores

VII.1 – Amostras

Amostra 1

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

Lote/Terreno à Venda, 73000 m² por R\$ 3.500.000 COD. 1020

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

73000m² Não informado Não informado Não informado [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

Belíssima Área à Venda em Atibaia com Excelente Localização
 Belíssima Área à Venda em Atibaia com Excelente Localização
 Casa sede simples
 Com 73mil metros de terreno.
 Ótima oportunidade!

Agende ja sua visita.

COMPRA
R\$ 3.500.000

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

ANUNCIANTE
 JM IMÓVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Localização Itapetinga

Índice Fiscal 12,00 (sem correção de área)

Acesso Bom


Área do Terreno 73.000,00 m²

Valor da Oferta R\$ 3.500.000,00 (R\$ 47,94/m²)

Fonte JM Imóveis (11) 4416-7843



Amostra 2



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Atibaia · Ribeirão dos Porcos

Lote/Terreno à Venda, 54403 m² por R\$ 3.800.000 COD. 2602

Ribeirão dos Porcos, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

🏠 54403m²

🚗 Não informado
[SOLICITAR](#)

🏢 Não informado
[SOLICITAR](#)

🚗 Não informado
[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 3.800.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

Yara Imóveis

Contato por WhatsApp

Atibaia - Loteamento/Condomínio - Ribeirão dos Porcos
 Área com 54.403 m² a poucos metros da Alameda Lucas Nogueira Garcez. Próxima de escolas, supermercados, bancos, academias, padarias e farmácias. Fácil acesso a rodovia Fernão Dias.
 Agende uma visita.

Localização Ribeirão dos Porcos (a poucos metros da Lucas)

Índice Fiscal 12,00 (sem correção de área)

Acesso Muito Bom

Área do Terreno 54.403,00 m²

Valor da Oferta R\$ 3.800.000,00 (R\$ 69,84/m²)

Fonte Yara Imóveis (11) 2427-8190

☎ (19) 3307-2060

📱 (19) 99684-9644

✉ marcosbigatto@terra.com.br

26



Amostra 3

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

Lote/Terreno à Venda, 26464 m² por R\$ 2.000.000 COD. TE0374

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

26464m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Terreno à venda, 26,463,50 m² - Itapetinga - Atibaia/SP
 Terreno com ótima Localização! -

ANUNCIANTE
 TRIONALIS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

Localização Itapetinga

Índice Fiscal 12,00 (sem correção de área)

Acesso Ótimo

Área do Terreno 26.464,00 m²

Valor da Oferta R\$ 2.000.000,00 (R\$ 75,57/m²)

Fonte Trionalis (11) 4411-2007



Amostra 4

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Atibaia · Ribeirão dos Porcos

Lote/Terreno à Venda, 26200 m² por R\$ 1.572.000 COD. 484246

Estrada Municipal Marçílio Furquim de Campos - Ribeirão dos Porcos, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

26200m² Não informado Não informado Não informado

AREA - RIBEIRÃO DOS PORCOS - SP
 Excelente área com 26200m², com ótima localização, a menos de 100m da Alameda Lucas Nogueira Garcez em Atibaia.0311

COMPRA
R\$ 1.572.000

Condomínio [SOLICITAR](#)
 IPTU R\$ 1

ANUNCIANTE
 PAULO ROBERTO LEARDI **LEARDI**
 ATIBAIA

[Contato por WhatsApp](#)

Localização Ribeirão dos Porcos (a 100m da Lucas)

Índice Fiscal 12,00 (sem correção de área)

Acesso Muito Bom

Área do Terreno 26.200,00 m²

Valor da Oferta R\$ 1.572.000,00 (R\$ 60,00/m²)

Fonte Paulo Roberto Leardi (11) 4413-1806



Amostra 5

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

Lote/Terreno à Venda, 20000 m² por R\$ 900.000 COD. TE1319

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

20000m² Não informado **SOLICITAR** Não informado **SOLICITAR** Não informado **SOLICITAR**

Terreno à venda de 20000 m² no bairro Itapetinga em Atibaia/SP - TE1319
 Terrenos de 20.000 m² com muita natureza, cachoeira, nascentes, lago, trilha para caminhada, etc.
 Ótima localização à apenas 4Km do Frango Assado da Rodovia Fernão Dias. -

COMPRA
R\$ 900.000

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

ANUNCIANTE
 Turra & Lemos Imóveis
 LTDA

Localização Itapetinga

Índice Fiscal12,00 (sem correção de área)

Acesso Desfavorável

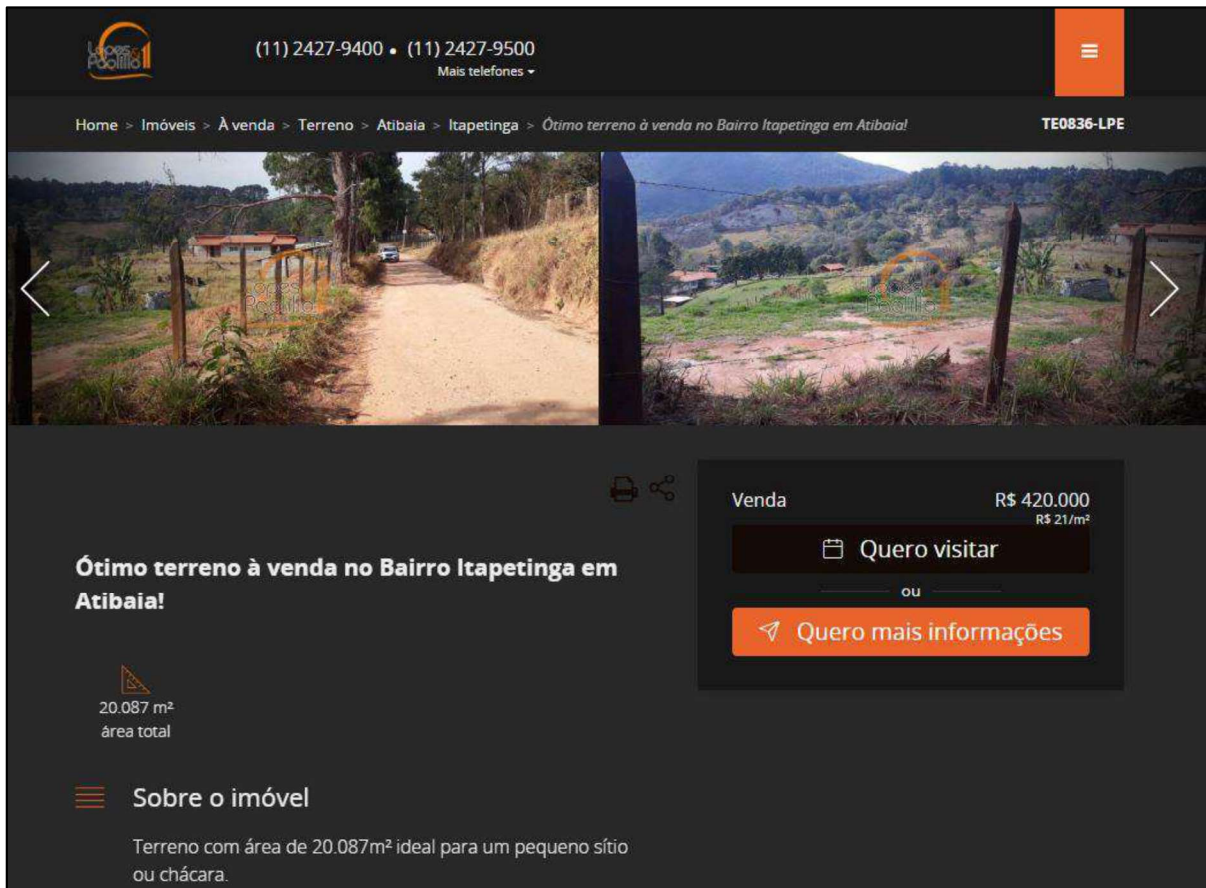
Área do Terreno 20.000,00 m²

Valor da Oferta R\$ 900.000,00 (R\$ 45,00/m²)

Fonte Turra e Lemos (11) 2427-8222



Amostra Inválida



Localização Itapetinga
 Índice Fiscal 12,00
 Área do Terreno 20.087,00 m²
 Valor da Oferta R\$ 420.000,00 (R\$ 20,90/m²)
 Fonte Lopes e Paolillo (11) 2427-9400



Amostra Inválida

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

Lote/Terreno à Venda, 130000 m² por R\$ 13.000.000

COD. TE00731

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

130000m² Não informado Não informado Não informado

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

Terreno com 130.000,00 m² para investidor em Atibaia.
 Código do imóvel TE00731

- Terreno com 130 mil m² a venda para investidores no bairro de Itapetinga em Atibaia! Vista privilegiada para Pedra Grande e Acesso Fácil pela Rod. Fernão Dias.

Excelente terreno com 130 mil m² para Investidor! Todo cercado, vista privilegiada para Pedra Grande com um pôr do sol incrível! acesso fácil pela Rod. Fernão Dias e muito próximo a Alameda Lucas Nogueira Garcez onde você irá encontrar redes bancárias, escolas, restaurantes, e muito mais!!

COMPRA
 R\$ 13.000.000

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 ELITE IMÓVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Localização Itapetinga (próximo a Lucas)

Índice Fiscal 12,00

Área do Terreno 130.000,00 m²

Valor da Oferta R\$ 13.000.000,00 (R\$ 100,00/m²)

Fonte Elite Imóveis (11) 4411-9884



Amostra Inválida

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

Lote/Terreno à Venda, 700000 m² por R\$ 10.000,000 COD. AR0040

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

700000m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Área à venda, 700 Mil m² por R\$ 10.000.000 - Itapetinga - Atibaia/SP
 Área Com Boa Topografia Fácil Acesso.
 Proximo De Rodovia 700 Mil Metros. -

COMPRA
R\$ 10.000.000

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 PLANEJAMENTO IMOBILIARIO ATIBAIA E REGIAO LTDA - ME

Localização Itapetinga

Índice Fiscal 12,00

Área do Terreno 700.000,00 m²

Valor da Oferta R\$ 10.000.000,00 (R\$ 14,28/m²)

Fonte Imoplan (11) 4411-9988



Amostra Inválida

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

Lote/Terreno à Venda, 11715 m² por R\$ 1.289.000

COD. AR017776

Estrada Masakasu Hayashida, km 42 - Itapetinga, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

11715m² Não informado Não informado Não informado

Área - Itapetinga - Atibaia
 ÁREA INDUSTRIAL ATIBAIA
 MARGEANDO A ROD. FERNÃO DIAS
 Área industrial 11 715 m2,
 pelo Km 42 + 544 metros...Lote 06
 coordenadas E=339.021,424m N=7.439.159,634m
 azimute 165°22' 13" e 43m ate o ponto 10 -

COMPRA
 R\$ 1.289.000

ALUGUEL
 R\$ 6.900/mês

Condomínio [SOLICITAR](#)
 Preço c/ condomínio R\$ 6.900
 IPTU R\$ 2.080

ANUNCIANTE
 De Lucca Imóveis

[Quero visitar](#)

Localização Itapetinga (margeando a Fernão Dias – Zona EE1)

Índice Fiscal 12,00

Área do Terreno 11.715,00 m²

Valor da Oferta R\$ 1.289.000,00 (R\$ 110,02/m²)

Fonte De Lucca Imóveis (11) 3755-1600



Amostra Inválida

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

Lote/Terreno à Venda, 25800 m² por R\$ 800.000

COD. TE0923

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

25800m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Terreno residencial à venda, Itapetinga, Atibaia - TE0923.

Venha conhecer essa área de 25.800 m², excelente topografia com vista para a montanha. Acesso fácil e a aproximadamente 10 minutos do centro comercial da Av. Professor Lucas Nogueira Garcez, onde há bancos, drogarias, restaurantes, lojas, supermercados, consultórios, entre outros. Agende com um de nossos corretores uma visita. -

COMPRA
R\$ 800.000

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 Turra & Lemos Imóveis
 LTDA

[Quero visitar](#)

Localização Itapetinga (zona de silêncio do observatório)

Índice Fiscal 12,00

Área do Terreno 25.800,00 m²

Valor da Oferta R\$ 800.000,00 (R\$ 31,00/m²)

Fonte Turra e Lemos (11) 2427-8222



VII.2 – Valor Unitário do Terreno

Após a devida homogeneização da amostra, validação estatística, obteve-se a classificação de **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**, para a data base da avaliação, resultando o valor unitário em R\$ 46,21/m².

VII.3 – Valor do Terreno

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

$$VT = 22.353,00 \text{ m}^2 \times R\$ 46,21/\text{m}^2$$

$$VT = R\$ 1.032.932,13$$

VII.3.1 – Especificação da Avaliação do Terreno

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: Processo 0007374 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** 1 Vara Cível de Atibaia
Lograd.: Itapetinga **Nº:** **Complemento:**
Bairro: Itapetinga **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	3.500.000,00	73.000,00	47,95	0,90	0,88	1,00	37,97
2	3.800.000,00	54.403,00	69,85	0,90	0,84	1,00	52,81
3	2.000.000,00	26.464,00	75,57	0,90	0,80	1,00	54,41
4	1.572.000,00	26.200,00	60,00	0,90	0,84	1,00	45,36
5	900.000,00	20.000,00	45,00	0,90	1,00	1,00	40,50

F1: Oferta

F2: Acesso

F3: Localização



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\$/m2):	37,97
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	54,41
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	231,05
Amplitude total (R\$/m2):	16,44
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	4,11
Média aritmética (R\$/m2):	46,21
Mediana (R\$/m2):	45,36
Desvio médio (R\$/m2):	5,919453
Desvio padrão (R\$/m2):	7,279861
Variância (R\$/m2) ^ 2:	52,996369

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 = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

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 = 1,1316

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1268

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.

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 15,75



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:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 41,22$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 46,21$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 51,20$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 10,80$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 10,80$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 39,28$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 46,21$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 53,14$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 22.353,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 46,21$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 1.032.932,13$$

Um milhão, trinta e dois mil, novecentos e trinta e dois reais e treze centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



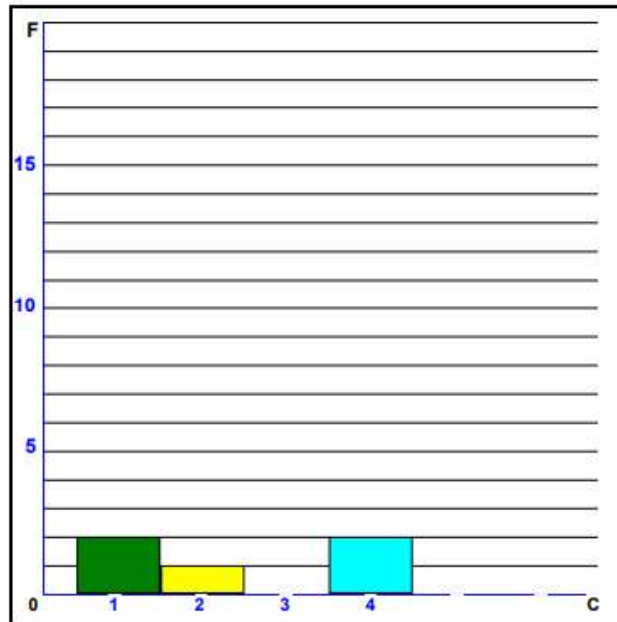
5/8

Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: ————	Até	Freq.
1	37,97	42,08	2
2	42,08	46,19	1
3	46,19	50,30	0
4	50,30	54,41	2

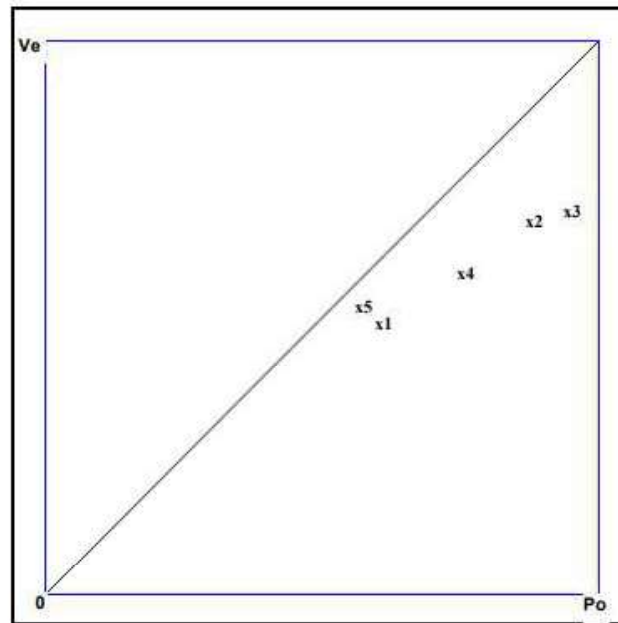


6/8

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\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	47,95	37,97	0,79
2 -	69,85	52,81	0,76
3 -	75,57	54,41	0,72
4 -	60,00	45,36	0,76
5 -	45,00	40,50	0,90

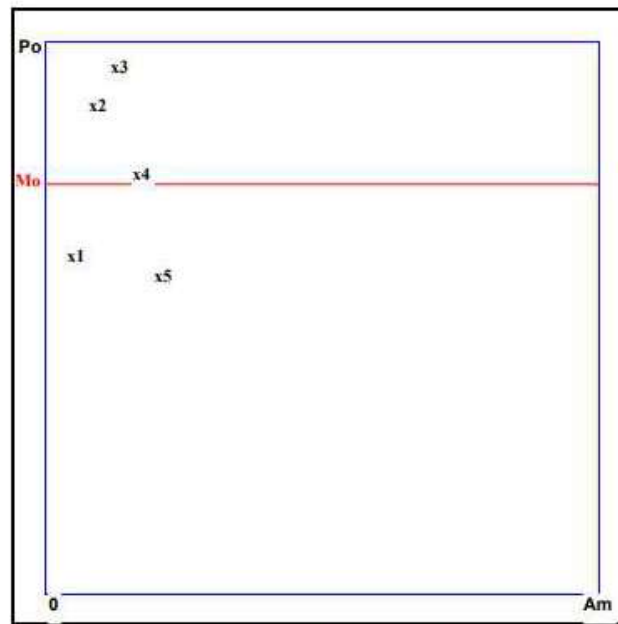


7/8

Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 59,67

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 -	47,95	11,729	19,65
2 -	69,85	10,175	17,05
3 -	75,57	15,901	26,65
4 -	60,00	0,326	0,55
5 -	45,00	14,674	24,59

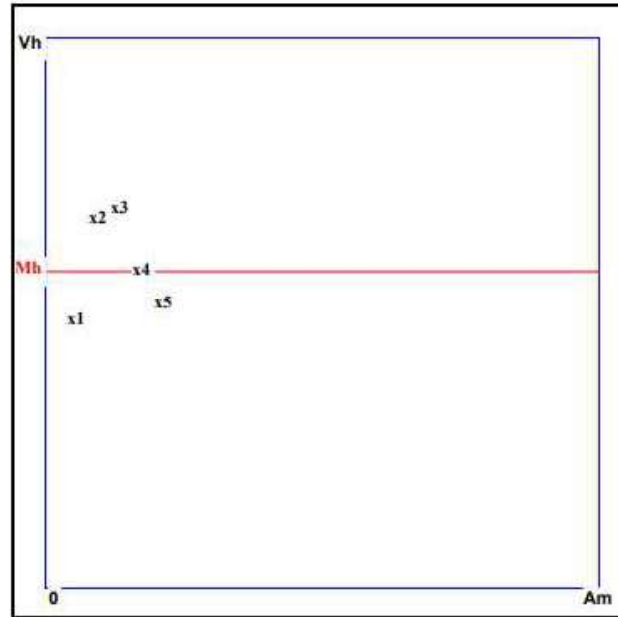


8/8

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) = 46,21

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	37,97	8,238	17,83
2 -	52,81	6,596	14,27
3 -	54,41	8,203	17,75
4 -	45,36	0,850	1,84
5 -	40,50	5,710	12,36

Data: 04/11/2020

Marcos E. Bigatto
Eng. Civil e Segurança



VII.4 – Valores das Edificações

Método da Quantificação do Custo das Edificações

Identificação:	Casa
----------------	-------------

Custo Unitário Básico (CUB):	R\$ 1.517,65
Data Base:	OUTUBRO/2020

Dados da Edificação		
Área Construída (m ²):	232,12	
Idade Real (anos):	50	
Classe:	Residencial	Elevador Sim ()
Grupo:	Casa	Não (X)
Padrão:	Econômico	Mínimo ()
Estudo:	IBAPE-SP	Médio (X)
Coeficiente R-8N:	1,070	Máximo ()

Valor Unitário	
Vu =	CUB x Coeficiente R-8N
Vu =	R\$ 1.623,89

Valor da Edificação Nova	
VeN =	Área Construída x Valor Unitário
VeN =	R\$ 376.936,30

Depreciação - Método de Ross-Heidecke		
Estado de Conservação:	entre reparos importantes e sem valor	
Previsão de Vida Útil (anos):	70	
Valor Residual (R):	20,00%	
IR em % da VU:	71%	Idade Real / Prev. Vida Útil
K:	0,1	
Fator de Adequação =	R + K x (1-R)	
FOC =	0,280	

Valor da Edificação	
Ve =	VeN x FOC
Ve =	R\$ 105.542,16



Método da Quantificação do Custo das Edificações

Identificação:	Cobertura
----------------	------------------

Custo Unitário Básico (CUB):	R\$ 1.517,65
Data Base:	OUTUBRO/2020

Dados da Edificação		
Área Construída (m²):	271,25	
Idade Real (anos):	50	
Classe:	Especial	Elevador Sim ()
Grupo:	Cobertura	Não (X)
Padrão:	Médio	Mínimo ()
Estudo:	IBAPE-SP	Médio (X)
Coeficiente R-8N:	0,293	Máximo ()

Valor Unitário	
$V_u =$	CUB x Coeficiente R-8N
$V_u =$	R\$ 444,67

Valor da Edificação Nova	
$V_{eN} =$	Área Construída x Valor Unitário
$V_{eN} =$	R\$ 120.617,13

Depreciação - Método de Ross-Heidecke		
Estado de Conservação:	reparos importantes	
Previsão de Vida Útil (anos):	20	
Valor Residual (R):	10,00%	
IR em % da VU:	250%	Idade Real / Prev. Vida Útil
K:	0	
Fator de Adequação =	$R + K \times (1-R)$	
FOC =	0,100	

Valor da Edificação	
$V_e =$	$V_{eN} \times FOC$
$V_e =$	R\$ 12.061,71



VII.4.1 – Especificação Avaliação da Edificação

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

VII.5 – Valor Total do Imóvel

O valor de mercado do imóvel será dado pela somatória entre o valor de terreno mais o valor das edificações.

$$VI = VT + VE = VT = R\$ 1.032.932,13 + R\$ 117.603,87 = R\$ 1.150.535,00$$

VII.5.1 – Especificação da Avaliação

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	2 Todos, no mínimo no grau I



VIII – Conclusão

Diante do todo exposto, conclui-se que o valor de mercado do imóvel descrito nos termos dos Autos nº 0007374-40.2011.8.26.0048, em curso na 1ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP, é, em números redondos:

Valor do Imóvel Matrícula 61.338:

R\$ 1.150.000,00

(Um Milhão Cento e Cinquenta Mil Reais)

- outubro/2020 -



IX – Encerramento

Consta, o presente **LAUDO**, de **48** (quarenta e oito) folhas digitadas, vindo esta última datada e assinada via certificado digital por este Perito Judicial.

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.

Atibaia, 04 de outubro 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