

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2<sup>a</sup>  
 VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP.**

**Autos nº 0004187-91.2017.8.26.0281**

**RICARDO FASANI GALLINA**, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob nº 5061413653, nomeado perito judicial nos autos do processo acima mencionado, de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, promovida por **KARL FREDEREICH ZIBIRI BISKOF MOURÃO LOURENÇO e ANGELA DENISE DE SOUZA** contra **SÃO JOÃO FUTEBOL CLUBE**, vem, mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, solicitar o quanto segue:

- A juntada do presente laudo de avaliação (adequação do laudo de avaliação apresentado nos autos nº 1002527-16.2015, conforme decisão de fls. 119/120);
- A expedição de mandado de levantamento dos honorários periciais depositados (fls. 127).

Termos em que,

Pede deferimento.

Itatiba, 31 de outubro de 2017.

***RICARDO FASANI GALLINA***  
***CREA/SP nº 5061413653***  
***Perito Judicial***

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>Introdução.....</b>	<b>03</b>
<b>2.</b>	<b>Vistoria e Considerações Técnicas.....</b>	<b>03</b>
<b>2.1</b>	<b>Documentação Fotográfica.....</b>	<b>06</b>
<b>3.</b>	<b>Avaliação</b>	
<b>3.1</b>	<b>Metodologia Aplicada.....</b>	<b>15</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Metodologia Aplicada - Terreno.....</b>	<b>15</b>
<b>3.1.2</b>	<b>Metodologia Aplicada - Benfeitorias.....</b>	<b>17</b>
<b>3.2</b>	<b>Pesquisa / Homogeneização de Valores.....</b>	<b>20</b>
<b>3.2.1</b>	<b>Pesquisa de Valores - Terreno.....</b>	<b>20</b>
<b>3.2.2</b>	<b>Homogeneização da Pesquisa de Valores.....</b>	<b>22</b>
<b>3.3</b>	<b>Cálculo do Valor do Imóvel.....</b>	<b>22</b>
<b>3.3.1</b>	<b>Cálculo do Valor do Terreno.....</b>	<b>22</b>
<b>3.3.2</b>	<b>Cálculo do Valor das Benfeitorias.....</b>	<b>23</b>
<b>3.3.2.1</b>	<b>Valor das Construções.....</b>	<b>23</b>
<b>3.3.2.2.</b>	<b>Valor das “Outras Benfeitorias”.....</b>	<b>23</b>
<b>4.</b>	<b>Conclusão.....</b>	<b>24</b>
<b>5.</b>	<b>Encerramento.....</b>	<b>25</b>

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

## 1. Introdução

O presente trabalho técnico tem por objetivo a identificação do valor de mercado do imóvel objeto da matrícula nº 004769, do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP, de propriedade de **SÃO JOÃO FUTEBOL CLUBE**.

Conforme informações do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca o imóvel avaliado, objeto da matrícula nº 004769, possui a seguinte descrição:

IMÓVEL
<p>Nº CADASTRO (Não consta) - <b>TERRENO</b> situado no perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Itatiba, à rua Santo Antonio, Bairro Santo Antonio, de forma irregular, cuja descrição é a seguinte: mede 130 metros de frente para a rua Santo Antonio (lado esquerdo da referida rua), deflete à esquerda em reta na distância de 25 metros, defletindo à direita em reta na distância de 64,50 metros, também com frente para a rua Santo Antonio; deflete à esquerda neste ponto, confrontando com terras de José' Alves da Silva, em três segmentos, o primeiro de 56,50 metros, o segundo de 81,50 metros e o terceiro de 73 metros, daí deflete à esquerda em reta, na distância de 30 metros; daí deflete à direita em reta na distância de 209 metros; daí deflete à esquerda em reta na distância de 23 metros, onde encontra a rua Santo Antonio, fechando o perímetro, confrontando sempre com a Prefeitura Municipal de Itatiba, encerrando a área de 23.070,9173 metros quadrados.</p>

Referido imóvel está cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba sob nº **41212-21-95-00697-0-0001-00000 (ID 20561)**.

## 2. Vistoria e Considerações Técnicas

A vistoria técnica se deu no dia 18 de novembro de 2016, nos autos nº 1002527-16.2015, oportunidade em que o perito, autorizado pelo senhor **EUGENIO CARDOSO SANCHES**, que representou o executado na vistoria, inspecionou pessoalmente o imóvel avaliado, interna e externamente, e colheu a documentação fotográfica que segue.

Trata-se de um **CLUBE RECREATIVO**, que dispõe de sede social para eventos (salão de festas), clube aquático, academia, ginásio de esportes, campo de futebol, bocha, malha, salão de jogos, etc.

O imóvel objeto de avaliação, situado na **Rua Santo Antonio nº 377, Jardim Carlos Borella**, está localizado em **ZONA URBANA** do Município de Itatiba, cuja região possui características de ocupação mista, marcada pela presença de **pequenos comércios e residências**.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

O local em que está situado imóvel avaliado integra **PERÍMETRO URBANO** do Município de Itatiba, dispondo de melhoramentos e serviços públicos, como vias pavimentadas, rede de distribuição de água, captação de esgotos e águas pluviais, energia elétrica, sistema de telefonia, coleta de lixo, serviços postais, sistema de transporte coletivo, iluminação pública, limpeza, etc.

O terreno objeto de avaliação, com área remanescente de **22.570,92 m<sup>2</sup>**, apresenta forma geométrica **IRREGULAR**, topografia **PLANA** (terreno edificado) superfície/solo **SECA**, e possui testada aproximada de 153,60 metros para a Rua Santo Antonio.

Sobre o imóvel avaliando **HÁ BENFEITORIAS** incorporadas (clube recreativo), com área construída total de **5.274,95 m<sup>2</sup>**, conforme levantamento aproximado realizado nos autos nº 1002527-16.2015, assim distribuída:



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

A construção denominada acima “**salão de festas + vestiários/piscina**”, grupo “**GALPÃO**”, com área construída de **2.035,95 m<sup>2</sup>**, possui padrão construtivo **MÉDIO**, e o valor unitário do metro quadrado corresponde 1,130 a 1,953 de R8-N. Possui Idade/vida aparente<sup>1</sup> (le) de **50 anos**. O estado das edificações foi classificado, à luz da Portaria CAJUFA, em **NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES<sup>2</sup>**.

A construção denominada acima “**academia**”, grupo “**GALPÃO**”, com área construída de **522,00 m<sup>2</sup>**, possui padrão construtivo **SIMPLES**, e o valor unitário do metro quadrado corresponde 0,572 a 1,116 de R8-N. Possui Idade/vida aparente<sup>3</sup> (le) de **45 anos**. O estado das edificações foi classificado, à luz da Portaria CAJUFA, em **NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES<sup>4</sup>**.

A construção denominada acima “**salão de jogos + vestiários + quadra + churrasqueira**”, grupo “**GALPÃO**”, com área construída de **2.717,00 m<sup>2</sup>**, possui padrão construtivo **MÉDIO**, e o valor unitário do metro quadrado corresponde 1,130 a 1,953 de R8-N. Possui Idade/vida aparente<sup>5</sup> (le) de **40 anos**. O estado das edificações foi classificado, à luz da Portaria CAJUFA, em **NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES<sup>6</sup>**.

Além disso, o clube social objeto de avaliação está totalmente individualizado em seus limites (muros). Contém ainda **OUTRAS BENFEITORIAS**, tais como capela (edificada em paralelepípedos); portaria; gradil (sobre o muro lateral); borda da piscina (revestimento); pavimentação interna (em alguns trechos); campo de futebol (gramado), jardim/arborização.

<sup>1</sup> É o tempo de vida do bem estimado pelo avaliador, geralmente resultado da diferença entre a vida útil e a esperança de vida, não sendo, necessariamente, igual ao tempo real de vida do bem.

<sup>2</sup> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

<sup>3</sup> Idem nota “1”.

<sup>4</sup> Idem nota “2”.

<sup>5</sup> Idem nota “1”.

<sup>6</sup> Idem nota “2”.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

## 2.1 Documentação Fotográfica (autos nº 1002527-16.2015)



Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



---

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



---

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



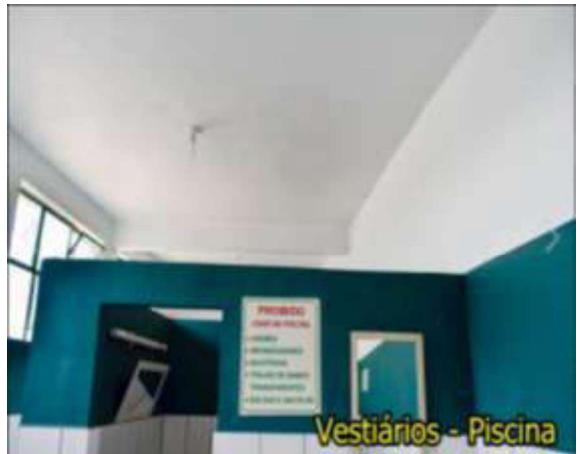
**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



## Acesso aos vestiários



Vestiários - Piscina



## Vestiários - Piscina



## Piscina



### Piscina Infantil



## Piscina

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

3 Avaliação

### **3.1 Metodología Aplicada**

Na avaliação do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**<sup>7</sup>, e na avaliação das construções (benfeitorias), será utilizado o **MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO ATUAL**<sup>8</sup>.

### **3.1.1 Metodología Aplicada – Terreno**

Em função das características do imóvel avaliado e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade, para determinação do valor de mercado atual, concluímos pela aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, por ser metodologia compatível com a natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Trata-se de método consagrado e o mais utilizado em avaliações dessa natureza, através de comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou vendidos, em regime de livre mercado.

Para a área objeto de avaliação foram colhidos vários elementos junto a imobiliárias idôneas desta cidade, conforme abaixo documentado, para embasar a tomada de decisão do perito.

Para a identificação do valor básico unitário, entretanto, segundo as diretrizes traçadas pela NBR pertinente, serão utilizados os seguintes fatores especiais de homogeneização:

<sup>7</sup> Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

<sup>8</sup> Método de Custo de Reprodução Atual: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

- **Fator de Atualização (K1).** Não será realizada a atualização monetária pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data-base do laudo. **Adota-se K1 = 1,00.**
  
- **Fator de Fonte (K2).** O fator de fonte (fator de oferta ou euforia), representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado, em função da natural elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor transacionado. Situa-se na faixa de 0,85 a 1,00. Será deduzido 10% (dez por cento) do valor das ofertas. **Adota-se K2 = 0,90.**
  
- **Fator de Topografia (K3).** A topografia do terreno pode valorizá-lo ou depreciá-lo. As influências desta natureza podem ser determinadas com base na dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários a se colocar o terreno em situação de máximo aproveitamento. Na impossibilidade de utilização do critério acima, serão considerados os seguintes fatores corretivos aproximados:
  - Terreno plano>>>>>>>>>>>>>>>>> 1,00
  - Caído para os fundos até 5% >>>>>>>>> 0,95
  - Caído para os fundos de 5% até 10% >>>>> 0,90
  - Caído para os fundos de 10% até 20% >>>> 0,80
  - Caído para os fundos mais de 20% >>>>>> 0,70
  - Em aclive até 10% >>>>>>>>>>>>>> 0,95
  - Em aclive até 20%>>>>>>>>>>>>>>> 0,90
 • O imóvel avaliado possui fator de topografia (**K4**) = 1,00 (imóvel edificado, em condições de máximo aproveitamento).
  
- **Fator de Área (K4).** Este fator é representado na doutrina pela expressão empírica  $Fa = (\text{área I} / \text{área II})^n$ , onde:
  - Área I → Área do elemento pesquisado.
  - Área II → Área do imóvel avaliado.
  - $n = 0,250$  → quando a diferença entre as áreas I e II for inferior a 30%.
  - $n = 0,125$  → quando a diferença entre as áreas I e II for superior a 30%.
  - O terreno avaliado possui área remanescente de 22.570,92 m<sup>2</sup>.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

- **Fator de Consistência ou de Superfície (K5).** Como fator de consistência entre o terreno avaliado e a situação paradigmática, serão adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

• Terreno seco>>>>>>>>>>>>>>>>>	1,00
• Superfície úmida>>>>>>>>>>>>>>>>>>	0,80
• Terreno alagadiço>>>>>>>>>>>>>>>>>	0,60
• Terreno brejoso>>>>>>>>>>>>>>>>>	0,50
• Terreno permanentemente alagado>>>>>>>	0,40

O imóvel avaliado possui fator de consistência (**K5**) = 1,00.

### 3.1.2 Metodologia Aplicada – Benfeitorias

A avaliação das benfeitorias se deu pelo **MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO ATUAL**. A metodologia escolhida é compatível com a natureza do bem avaliado e com a finalidade da avaliação. Este método baseia-se na hipótese de que um comprador, bem informado, não pagará por um imóvel mais do que o custo para construir outro igual. Nestas condições, o valor das benfeitorias (construções) pode ser avaliado através do custo para reproduzir o imóvel.

O Método do Custo de Reprodução é um método direto e expedito. Nele o avaliador utiliza-se do preço básico publicado por revistas especializadas que editam mensalmente os custos básicos da construção unitários para os diversos tipos de edificações e acabamentos, dando-lhe o acréscimo relativo aos custos indiretos, obtendo-se o valor da benfeitoria como nova.

Este método apropria o valor das benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. Baseia-se na aplicação de custos unitários por metro quadrado do tipo da construção, segundo disciplina a NBR 12.721/2006 e Portaria CAJUFA.

Nesta metodologia são considerados também os efeitos do desgaste físico e/ou do obsoletismo funcional das benfeitorias, através da aplicação de índices de depreciação.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

Para refletir o custo unitário básico atual de edificações, segundo a NBR 12.721/2006<sup>9</sup>, foram adotados os índices **SINDUSCON**. O Custo Unitário Básico – **CUB** – para edificações, **projeto padrão R-8N (CUB REPRESENTATIVO)**, é de **R\$ 1.325,11 por m<sup>2</sup>**, onde já se incluem os encargos sociais, compostos pelo binômio Mão de Obra e Materiais de Construção, válido para OUTUBRO de 2017.

Em função das características gerais e de acabamento de maiores incidências, colhidas em vistoria, a construção denominada “**salão de festas + vestiários/piscina**”, com área construída de **2.035,95 m<sup>2</sup>**, amolda-se no grupo “**Galpão**”, padrão construtivo “**Médio**”, cujo valor unitário de construção é de **1,130 a 1,953 de R8-N**. Ponderando-se o traço arquitetônico empregado, a funcionalidade e as características dos materiais empregados, adota-se o valor unitário do metro quadrado de 1,541 de R8-N (**FPC = 1,541**).

A construção denominada “**academia**”, com área construída de **522,00 m<sup>2</sup>**, amolda-se no grupo “**Galpão**”, padrão construtivo “**Simples**”, cujo valor unitário de construção é de **0,572 a 1,116 de R8-N**. Ponderando-se o traço arquitetônico empregado, a funcionalidade e as características dos materiais empregados, adota-se o valor unitário do metro quadrado de 0,844 de R8-N (**FPC = 0,844**).

A construção denominada “**salão de jogos + vestiários + quadra coberta + churrasqueira**”, com área construída de **2.717,00 m<sup>2</sup>**, amolda-se no grupo “**Galpão**”, padrão construtivo “**Médio**”, cujo valor unitário de construção é de **1,130 a 1,953 de R8-N**. Ponderando-se o traço arquitetônico empregado, a funcionalidade e as características dos materiais empregados, adota-se o valor unitário do metro quadrado de 1,541 de R8-N (**FPC = 1,541**).

Relativamente à depreciação pelo **obsoletismo e estado de conservação**, será utilizada uma adequação do método de Ross/Heidecke, que leva em conta na determinação de seu valor, o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

<sup>9</sup> Considerando a publicação da ABNT – NBR 12.721/2006, em cumprimento à Lei nº 4.591/64, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados a partir de novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR 12.721/1999).

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

O valor unitário da edificação sob avaliação, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo **fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação – FOC**, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC deriva da expressão:

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

$R$  = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal (tabelado), e

$K$  = coeficiente de Ross/Heidecke (tabelado).

Portanto, temos  $V_B = A_{\text{Benf}} \times CUB \times F_{PC} \times FOC$ , onde

$V_B$  = Valor de Mercado da Benfeitoria

$A_{\text{Benf}}$  = Área da Benfeitoria

$CUB$  = Custo Unitário Básico de Edificações – R\$ / M<sup>2</sup>

$F_{PC}$  = Fator relativo à classificação do padrão construtivo

$FOC$  = Fator obsoletismo e estado de conservação

Sendo:  $\text{FOC} = R + K \times (1-R)$ , onde:

$R$  = Coeficiente residual relativo ao padrão, em decimal.

$K$  = coeficiente de Ross/Heidecke

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

## 3.2 Pesquisa/Homogeneização de Valores

### 3.2.1 Pesquisa de Valores – Terreno.

O valor atribuído pela Prefeitura de Itatiba, para fins de tributação, é de **R\$ 238,75 por m<sup>2</sup>** para o lote de terreno, e de **R\$ 360,04 por m<sup>2</sup>** para as construções, mas não será considerado na avaliação, porque abaixo dos valores praticados no mercado, tratando-se de simples valoração para fins exclusivos de tributação.

AMOSTRA	CARACTERIZAÇÃO	FOTO
I	<p>Fonte: Imobiliária Independência  Fone: (11) 4538-5569  Código Imóvel: AR0014</p> <p>Endereço: Bairro Santo Antonio  Acesso: Rua Verginio Belgine  Área: 8.258,00 m<sup>2</sup>  Topografia: Declive  Superfície: Seca  Formato: Retangular  Melhoramentos: Área urbana (Zona ZCA)  Valor Imóvel: R\$ 4.954.824,00  q (terreno) = R\$ 600,00 p/ m<sup>2</sup>  Natureza: Oferta</p>	
II	<p>Fonte: Foco Negócios Imobiliários  Fone: (11) 4487-8012  Código Imóvel: AR0012</p> <p>Endereço: Jardim Santo Antonio  Acesso: Rua Santo Antonio (esquina com a Rua Antonio Alves Lanhoso)  Área: 5.384,00 m<sup>2</sup>  Topografia: Declive  Superfície: Seca  Formato: Irregular  Melhoramentos: Área urbana  Valor Imóvel: R\$ 4.310.000,00  q (terreno) = R\$ 800,00 p/ m<sup>2</sup>  Natureza: Oferta</p>	

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

<p>III</p> <p>Fonte: Imobiliária Independência Fone: (11) 4538-5569 Código Imóvel: AR0015</p> <p>Endereço: Bairro Santo Antonio Acesso: Rua Vergínio Belgine Área: 1.885,00 m<sup>2</sup> Topografia: Plana Superfície: Seca Formato: Retangular Melhoramentos: Área urbana (Zona ZCA) Valor Imóvel: R\$ 1.413.750,00 <math>q</math> (terreno) = R\$ 750,00 p/ m<sup>2</sup> Natureza: Oferta</p>	
<p>IV</p> <p>Fonte: Imobiliária Independência Fone: (11) 4538-5569 Código Imóvel: AR0016</p> <p>Endereço: Bairro do Engenho Acesso: Av. Eloi Argemiro Carniato Área: 24.482,00 m<sup>2</sup> Topografia: Declive Superfície: Seca / Úmida Formato: Irregular Melhoramentos: Área urbana Valor Imóvel: R\$ 11.017.062,00 <math>q</math> (terreno) = R\$ 450,00 p/ m<sup>2</sup> Natureza: Oferta</p>	
<p>V</p> <p>Fonte: Foco Negócios Imobiliários Fone: (11) 4487-8012 Código Imóvel: AR0022</p> <p>Endereço: Jardim Santo Antonio Acesso: Rua Santo Antonio (esquina com a Rua Antonio Busca) Área: 3.000,00 m<sup>2</sup> Topografia: Plana Superfície: Seca Formato: Irregular Melhoramentos: Área urbana Valor Imóvel: R\$ 3.000.000,00 <math>q</math> (terreno) = R\$ 1.000,00 p/ m<sup>2</sup> Natureza: Oferta</p>	

Inexistindo elementos discrepantes<sup>10</sup>, conforme norma técnica em vigência segue-se para a fase de homogeneização das amostras.

<sup>10</sup> São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolam a sua metade ou dobro.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

### 3.2.2 Homogeneização da Pesquisa de Valores

AMOSTRAS	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES					DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	
I	600,00	1,00	0,90	1,11	0,88	1,00	<b>534,60</b>
II	800,00	1,00	0,90	1,11	0,83	1,00	<b>676,80</b>
III	750,00	1,00	0,90	1,11	0,73	1,00	<b>567,00</b>
IV	450,00	1,00	0,90	1,25	1,01	1,25	<b>611,55</b>
V	1000,00	1,00	0,90	1,00	0,77	1,00	<b>693,00</b>

### 3.2.3 Cálculo do Valor Médio

A média (X) das 5 (cinco) amostras é R\$ 616,59 por m<sup>2</sup>.

Portanto, → X = 616,59.

Portanto, o valor adotado será de R\$ 616,59 / m<sup>2</sup>.

## 3.3 Cálculo do Valor do Imóvel

### 3.3.1 Cálculo do Valor do Terreno

$$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = (22.570,92 \times 616,59) = R\$ 13.917.003,56$$

O valor de mercado da gleba de terras objeto de avaliação, melhor descrita e caracterizada anteriormente, em números redondos<sup>11</sup>, é da ordem de **R\$ 13.900.000,00** (treze milhões e novecentos mil reais).

<sup>11</sup> Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

### 3.3.2. Cálculo do Valor das Benfeitorias

#### 3.3.2.1 Valor das Construções

Do item 3.1.2 →  $V_B = A_{Benf} \times CUB \times F_{PC} \times FOC$ , onde

$V_B$  = Valor de Mercado da Benfeitoria

$A_{Benf}$  = Área da Benfeitoria

$CUB$  = Custo Unitário Básico de Edificações – R\$ / M<sup>2</sup>

$F_{PC}$  = Fator relativo à classificação do padrão construtivo

$FOC$  = Fator obsoletismo e estado de conservação

Sendo:  $FOC = R + K \times (1-R)$ , onde:

$R$  = Coeficiente residual relativo ao padrão, em decimal.

$K$  = coeficiente de Ross/Heidecke

⇒ 
$$V_B = \{ 2.035,95 \times 1.325,11 \times 1,541 \times [0,20 + 0,403 \times (1 - 0,20)] \} + \{ 522,00 \times 1.325,11 \times 0,844 \times [0,20 + 0,282 \times (1 - 0,20)] \} + \{ 2.717,00 \times 1.325,11 \times 1,541 \times [0,20 + 0,512 \times (1 - 0,20)] \}$$

Logo,  $V_B = R\$ 5.802.412,03$

O valor de mercado das construções existentes sobre o imóvel objeto de avaliação, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, já considerado o seu atual estado, em números redondos<sup>12</sup>, é da ordem de **R\$ 5.800.000,00** (cinco milhões e oitocentos mil reais).

---

<sup>12</sup> Idem nota "11".

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

### 3.3.2.2 Valor das “Outras Benfeitorias”

Conforme acima exposto, o imóvel objeto de avaliação (clube recreativo) possui ainda, além das construções, “outras benfeitorias”, tais como muros nos limites do terreno; capela (edificada em paralelepípedos); portaria; gradil (sobre o muro lateral); borda da piscina (revestimento); pavimentação interna (em alguns trechos); campo de futebol ( $\approx 7.200,00\text{ m}^2$  de grama); jardim/arborização.

Para retribuir o valor dessas benfeitorias incorporadas ao imóvel avaliado, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, já considerado o seu atual estado, entende-se necessária e suficiente, a atribuição do valor de **R\$ 300.000,00** (trezentos mil reais).

## 4. Conclusão



O imóvel avaliado, objeto da matrícula nº 004769, do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP, com área remanescente de terreno de **22.570,92 m<sup>2</sup>**, localizado na Rua Santo Antonio nº 377, Jardim Carlos Borella, e demais benfeitorias incorporadas, com área construída de **5.274,95 m<sup>2</sup>**, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO** de **R\$ 20.000.000,00<sup>13</sup>** (vinte milhões de reais), com validade para **OUTUBRO/2017**.

<sup>13</sup> R\$ 13.900.000,00 (treze milhões e novecentos mil reais) para a gleba de terras; R\$ 5.800.000,00 (cinco milhões e oitocentos mil reais) para as construções existentes; e R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para “outras benfeitorias” existentes (campo de futebol, capela, pavimentação, muros, gradil, portaria, borda da piscina, jardim/arborização, etc); já considerado o atual estado de conservação.

**RICARDO FASANI GALLINA  
CREA/SP 5061413653  
Engenheiro Civil**

## **5. Encerramento**

As análises e conclusões expressas no presente trabalho foram baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamentos efetuados pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros.

Nada mais havendo a acrescentar, encerramos o presente trabalho de avaliação, composto por 25 (vinte e cinco) laudas digitadas, exceto anexos.

Itatiba, 31 de outubro de 2017.

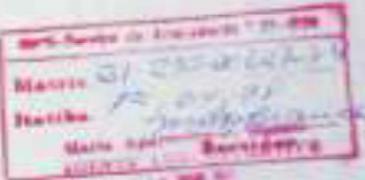
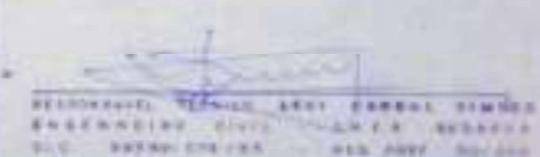
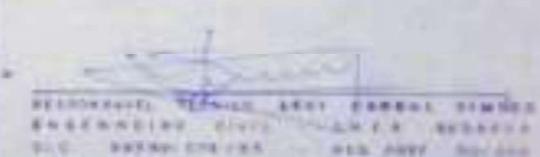
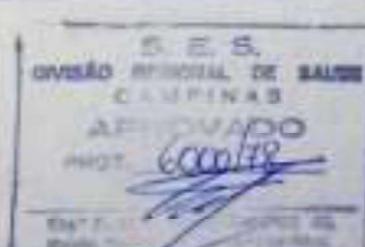
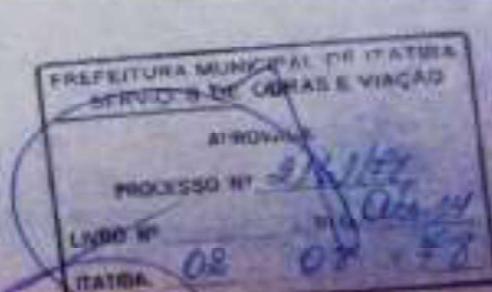
***RICARDO FASANI GALLINA  
CREA/SP nº 5061413653  
Perito Judicial***

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

# ANEXO

- Cópia do Projeto do Salão de Festas e da Piscina do São João F.C., e respectiva Certidão de Conclusão de Obra, extraídas do processo administrativo que tramitou junto a Prefeitura Municipal de Itatiba.
- Extrato de informações do imóvel objeto de avaliação (dados do terreno e das construções cadastradas), expedido pela Prefeitura Municipal de Itatiba.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

<b>PROJETO COMPLETO</b>		PLANTA DE PLANTA DE TERRA																		
<b>CONSTRUÇÃO DE SEDE PROPRIA</b> <b>PROPRIETÁRIO</b> SÃO JOÃO FUTEROS CLUBE <b>L O C A L</b> RUA SANTO ANTONIO 319, BAIRRO SANTO ANTONIO <b>E S C A L A</b> 1:100 <b>I T A T I B A</b> 28/03/2013																				
<b>PLANTA DE SITUAÇÃO</b> ESCALA 1:1000 ZONA PRED. RESIDENCIAL		  																		
<b>A R E A S</b> <table border="1"> <tr> <th>TIPO</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>CONTRATO EXISTENTE</td> <td>100000,00</td> </tr> <tr> <td>PROVISÓRIOS</td> <td>10000,00</td> </tr> <tr> <td>RESERVA DE TERRENO</td> <td>3000,00</td> </tr> <tr> <td>VALOR TOTAL DA RESERVA DE TERRENO</td> <td>103000,00</td> </tr> <tr> <td>VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO</td> <td>100000,00</td> </tr> <tr> <td>VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO + VALOR DA RESERVA DE TERRENO</td> <td>203000,00</td> </tr> <tr> <td>VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO + VALOR DA RESERVA DE TERRENO + VALOR DA PROVISÓRIA</td> <td>213000,00</td> </tr> <tr> <td>VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO + VALOR DA RESERVA DE TERRENO + VALOR DA PROVISÓRIA + VALOR DA RESERVA DE TERRENO</td> <td>223000,00</td> </tr> </table>		TIPO	VALOR	CONTRATO EXISTENTE	100000,00	PROVISÓRIOS	10000,00	RESERVA DE TERRENO	3000,00	VALOR TOTAL DA RESERVA DE TERRENO	103000,00	VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO	100000,00	VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO + VALOR DA RESERVA DE TERRENO	203000,00	VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO + VALOR DA RESERVA DE TERRENO + VALOR DA PROVISÓRIA	213000,00	VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO + VALOR DA RESERVA DE TERRENO + VALOR DA PROVISÓRIA + VALOR DA RESERVA DE TERRENO	223000,00	 Declara que a Aprovação do Projeto não implica no Reconhecimento por Parte da Prefeitura de Direito de Propriedade do Terreno
TIPO	VALOR																			
CONTRATO EXISTENTE	100000,00																			
PROVISÓRIOS	10000,00																			
RESERVA DE TERRENO	3000,00																			
VALOR TOTAL DA RESERVA DE TERRENO	103000,00																			
VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO	100000,00																			
VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO + VALOR DA RESERVA DE TERRENO	203000,00																			
VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO + VALOR DA RESERVA DE TERRENO + VALOR DA PROVISÓRIA	213000,00																			
VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO + VALOR DA RESERVA DE TERRENO + VALOR DA PROVISÓRIA + VALOR DA RESERVA DE TERRENO	223000,00																			
C.S	S.S.O.V																			
																				

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

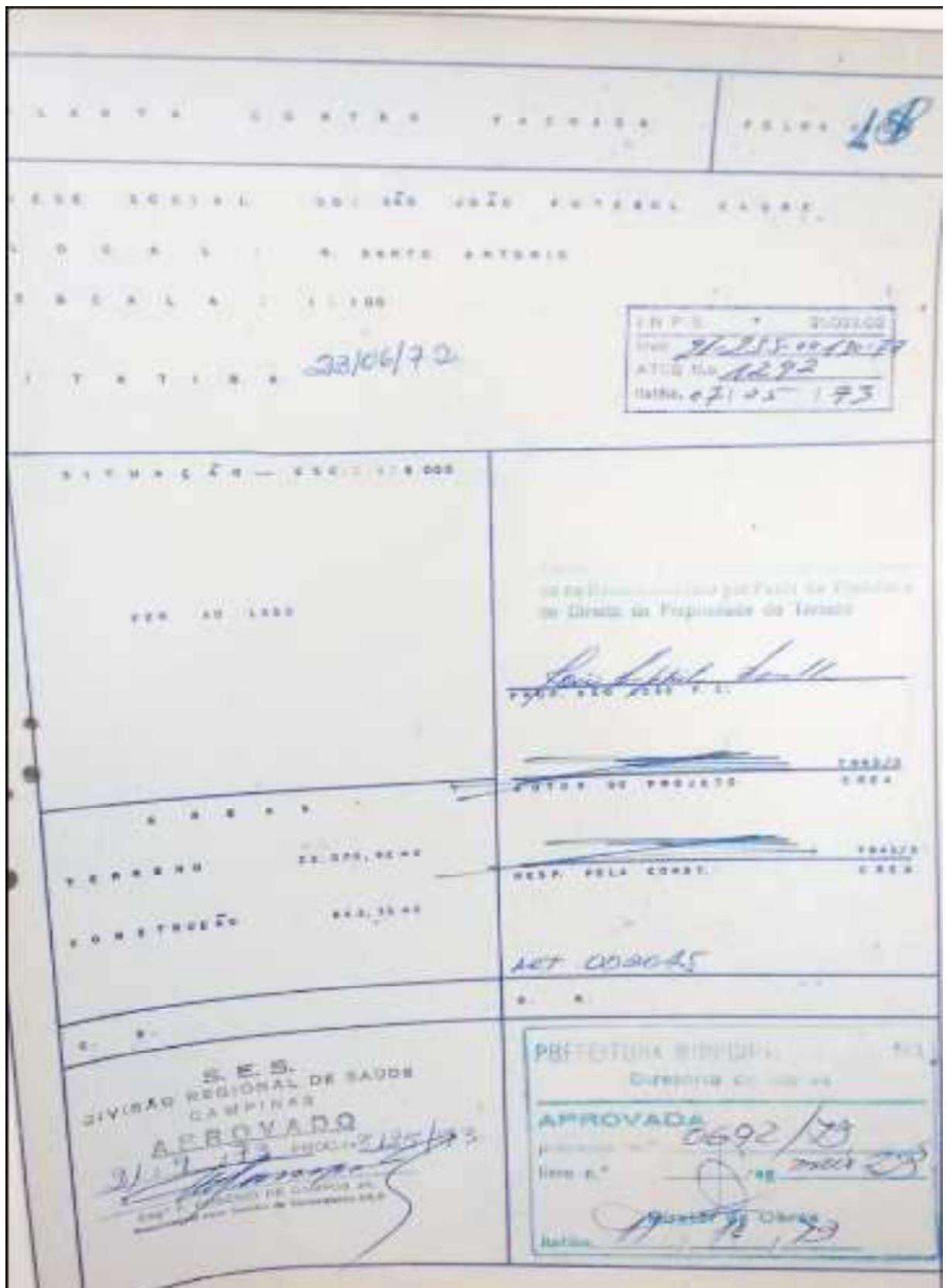
**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

P R O J E T O C O M P L E T O		FOLHA 02 PLANTA DE SITUAÇÃO CONTAS E PREÇOS
CONSTRUÇÃO : DE SEDE PRÓPRIA		
PROPRIETÁRIO : SÃO JOÃO FUTEBOL CLUBE		
L O C A L : RUA SANTO ANTONIO S/N, BAIRRO SANTO ANTONIO		
E S C A L A : 1:100		(NPS-Serviço de Planejamento - 21-719)
I T A T I B A : 28/MARÇO/1978		Materia: 12.101.18 Estado: 20.04.1978 Barreiros
PLANTA DE SITUAÇÃO ESCALA 1:1000 ZONA FREE RESIDENCIAL		Declaro que a Aprovação do Projeto não implica no Reconhecimento por Parte da Prefeitura de Direito de Propriedade do Terreno.
V E R FOLHA 01		
A R E A S		
V E R FOLHA 02		
C S	S S O V	

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

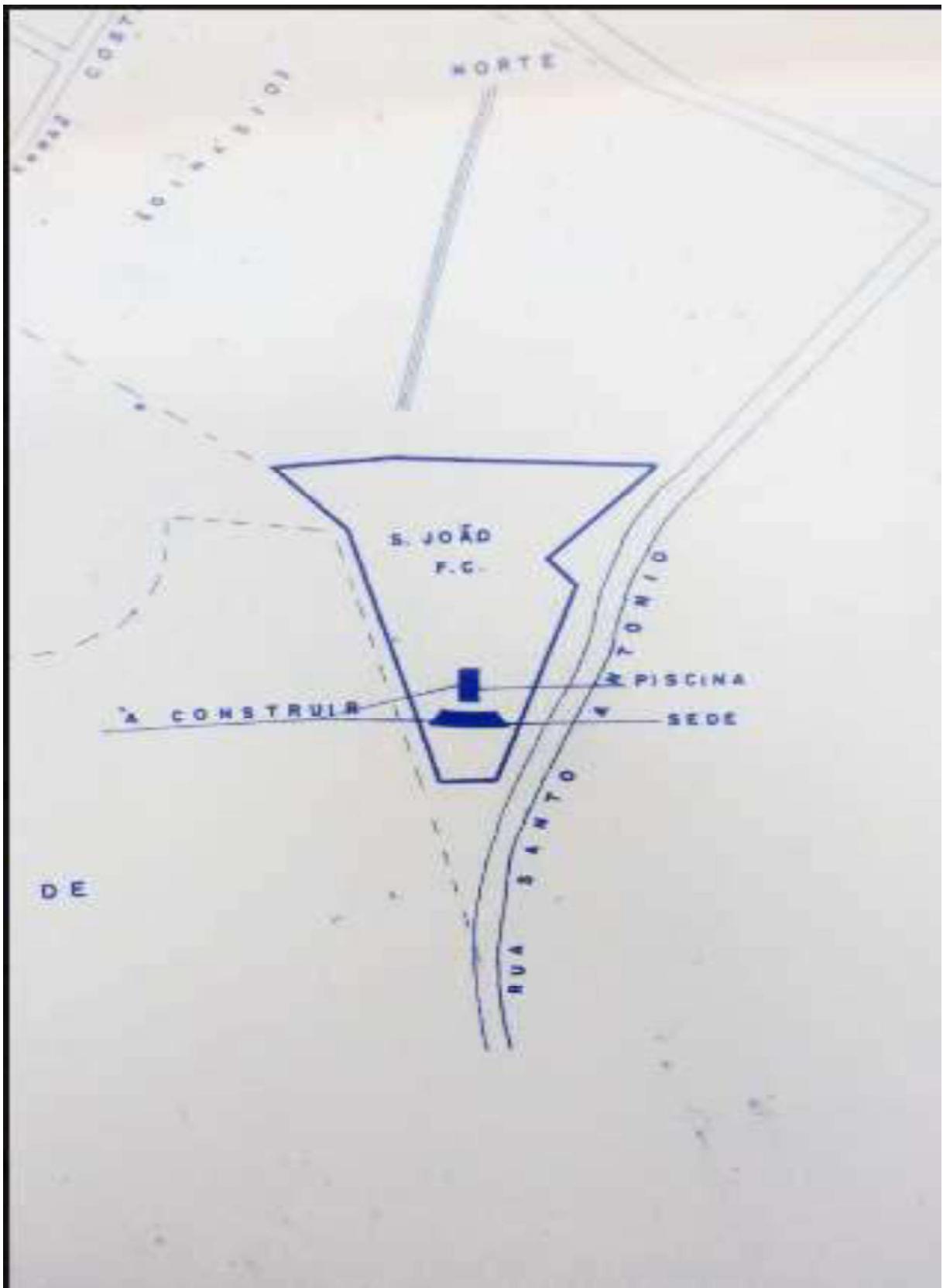
**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA**

Superintendência dos Serviços de Obras e Viação

**"Certidão de Conclusão de Obra"**

JAIR DE PALMA, Engenheiro Civil, Diretor de Obras da Prefeitura Municipal de Itatiba, Estado de São Paulo, verifica que consta no expediente que lhe esteja comodato perante,

CERTIFICA, para os devidos fins, que o projeto integrado em nome do Sr. Edson Gólio Pimentel, Cidade =, destinado à Rua 25 de Março -, nº 1000, entre asruas 25 de Março e 25 de Julho, na cidade acima mencionada, está em fase de conclusão, conforme projeto e licença de construção, emitido no dia 20/03/2013, nº 00022087-91.2013-826.0281.

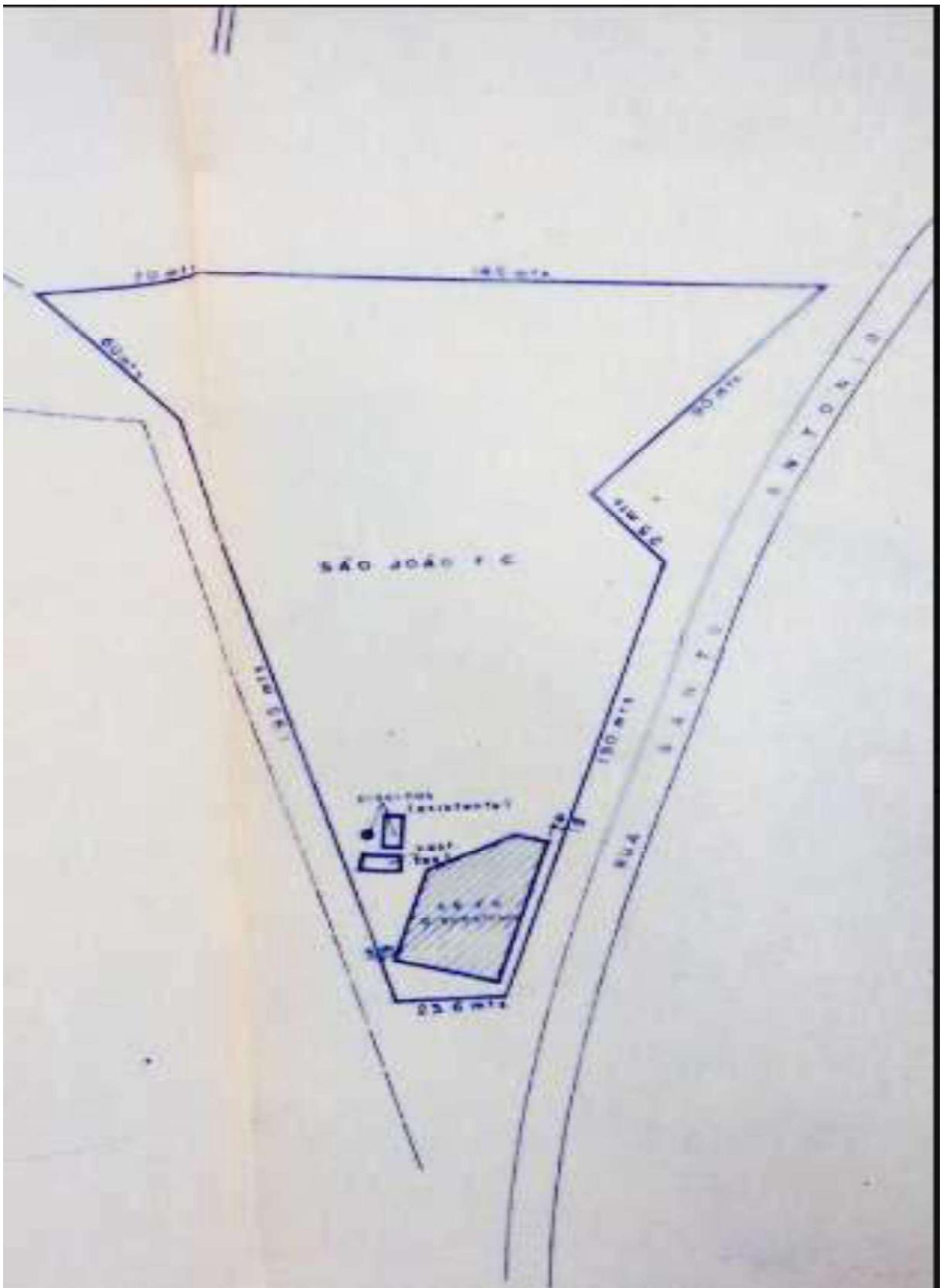
O.B.S.:

O expediente é verdadeiro. Atenc.

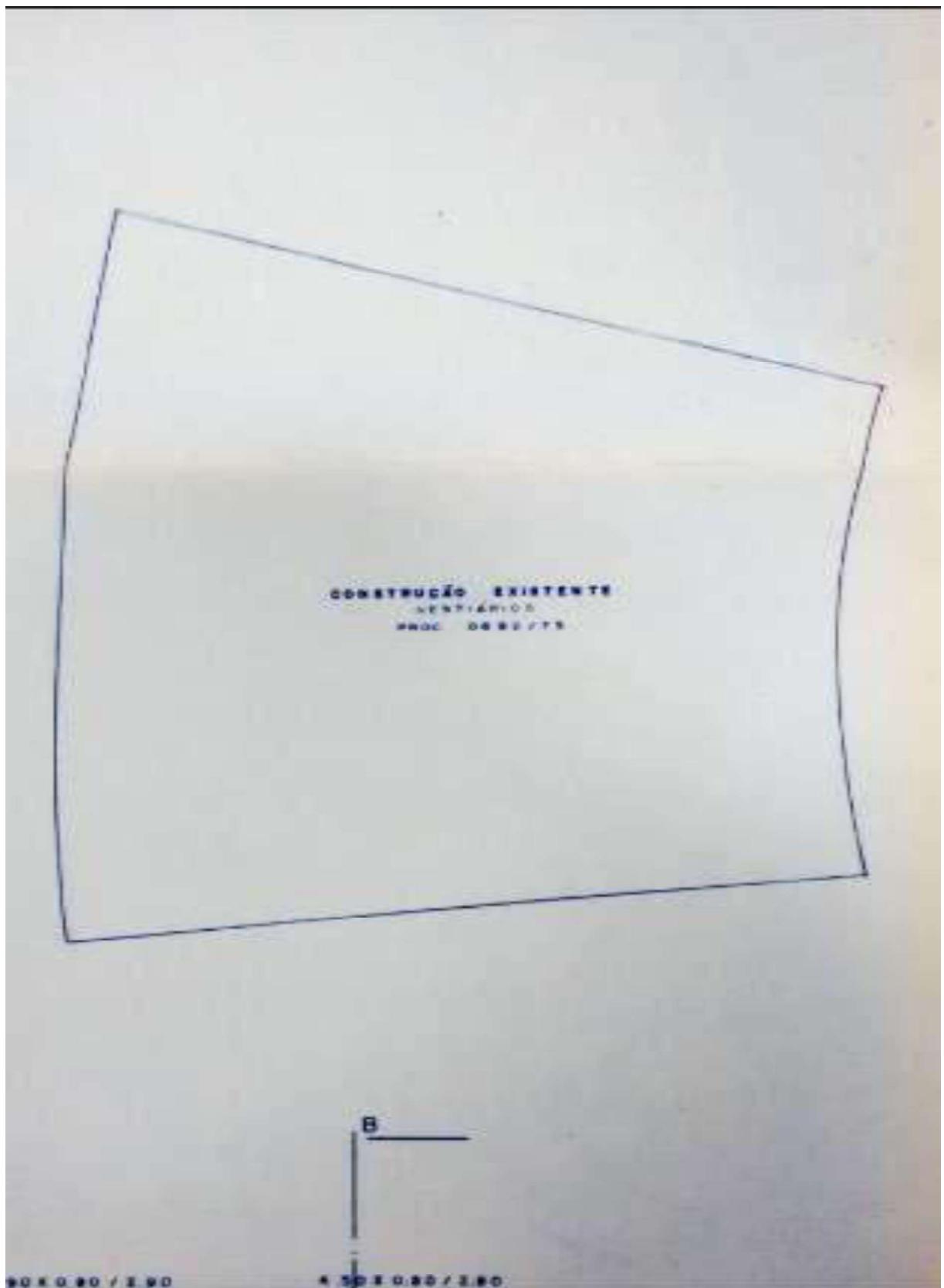
Superintendência dos Serviços de Obras e Viação da Prefeitura Municipal de Itatiba.



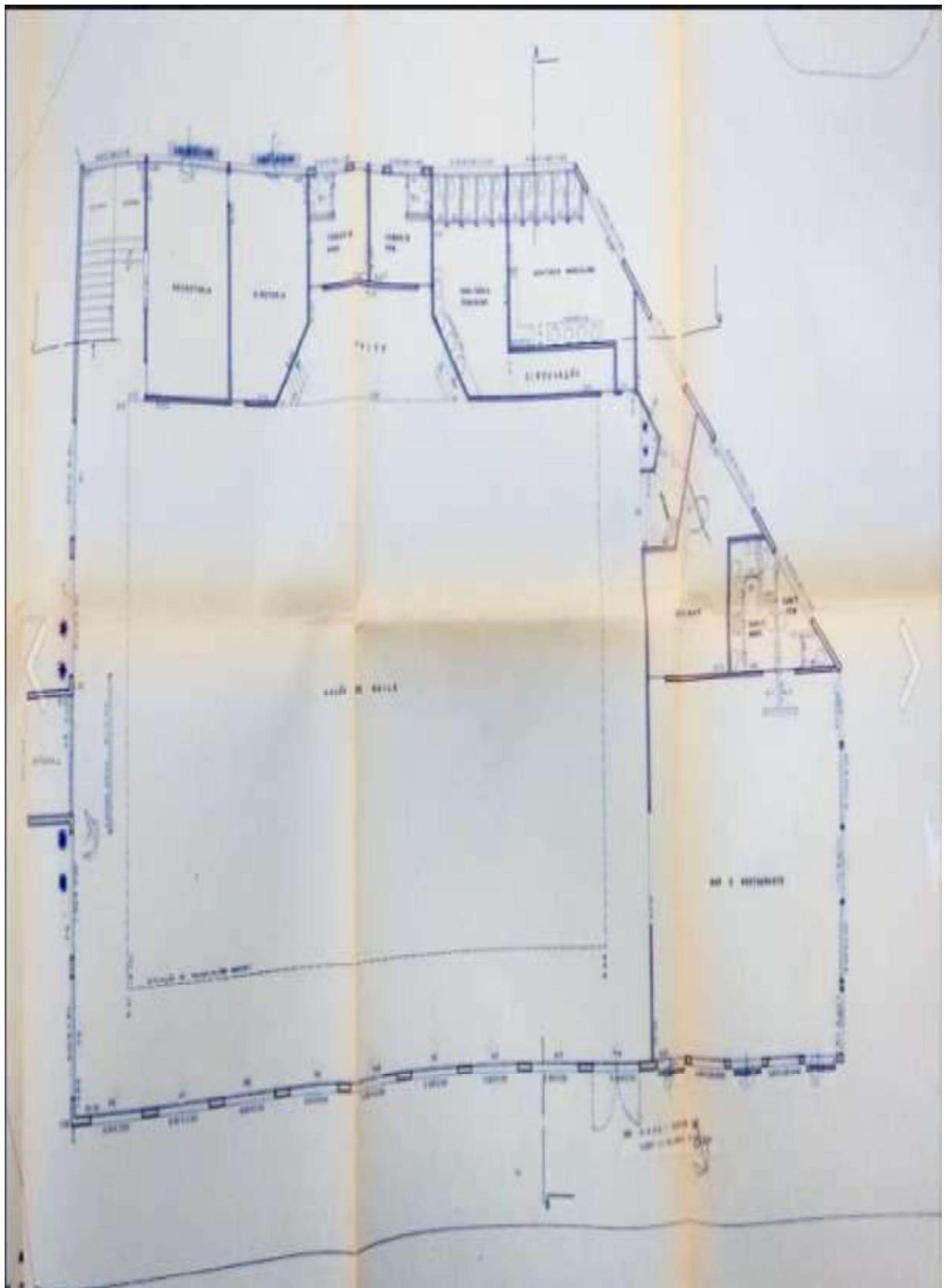
**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

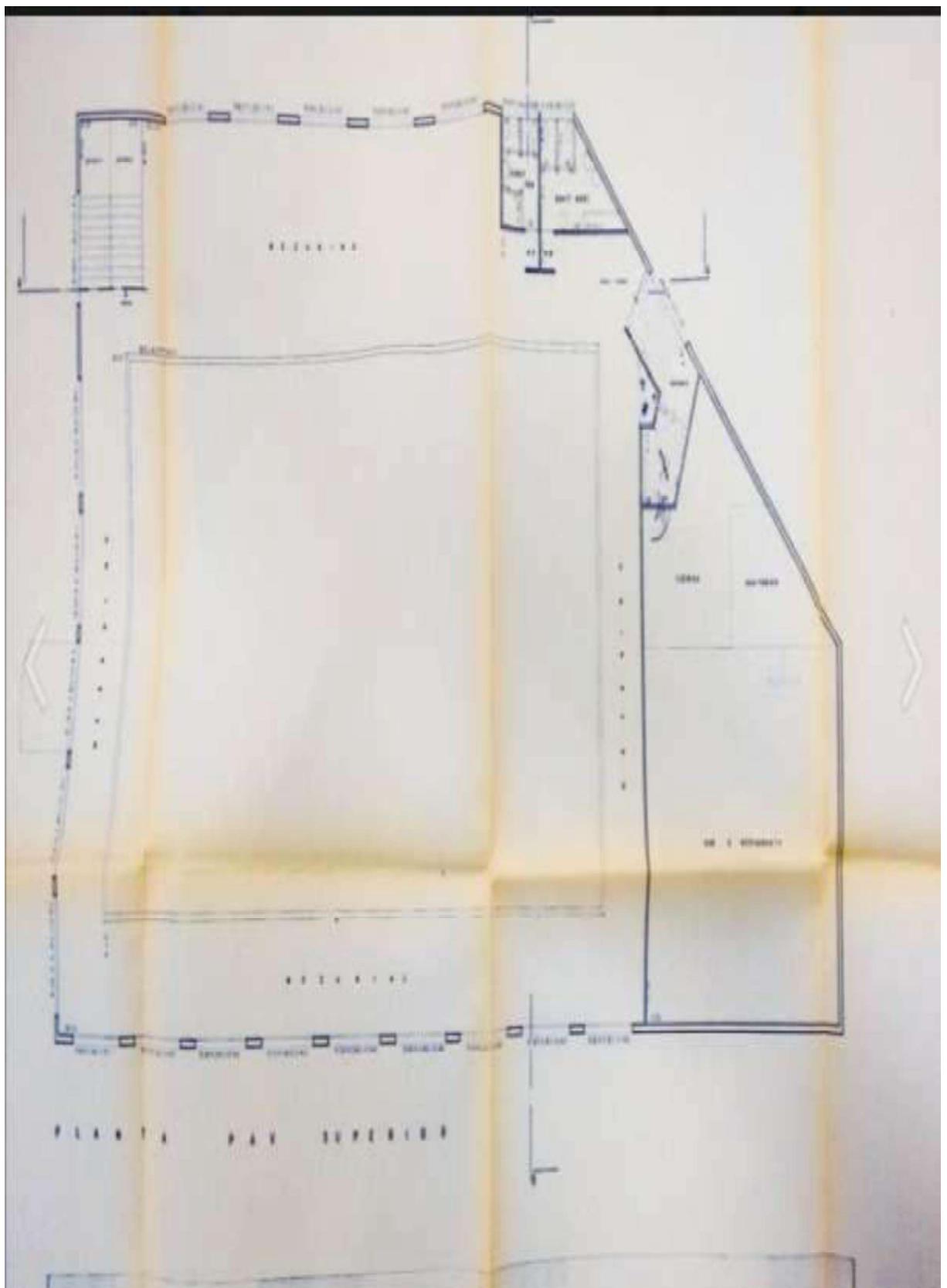


**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



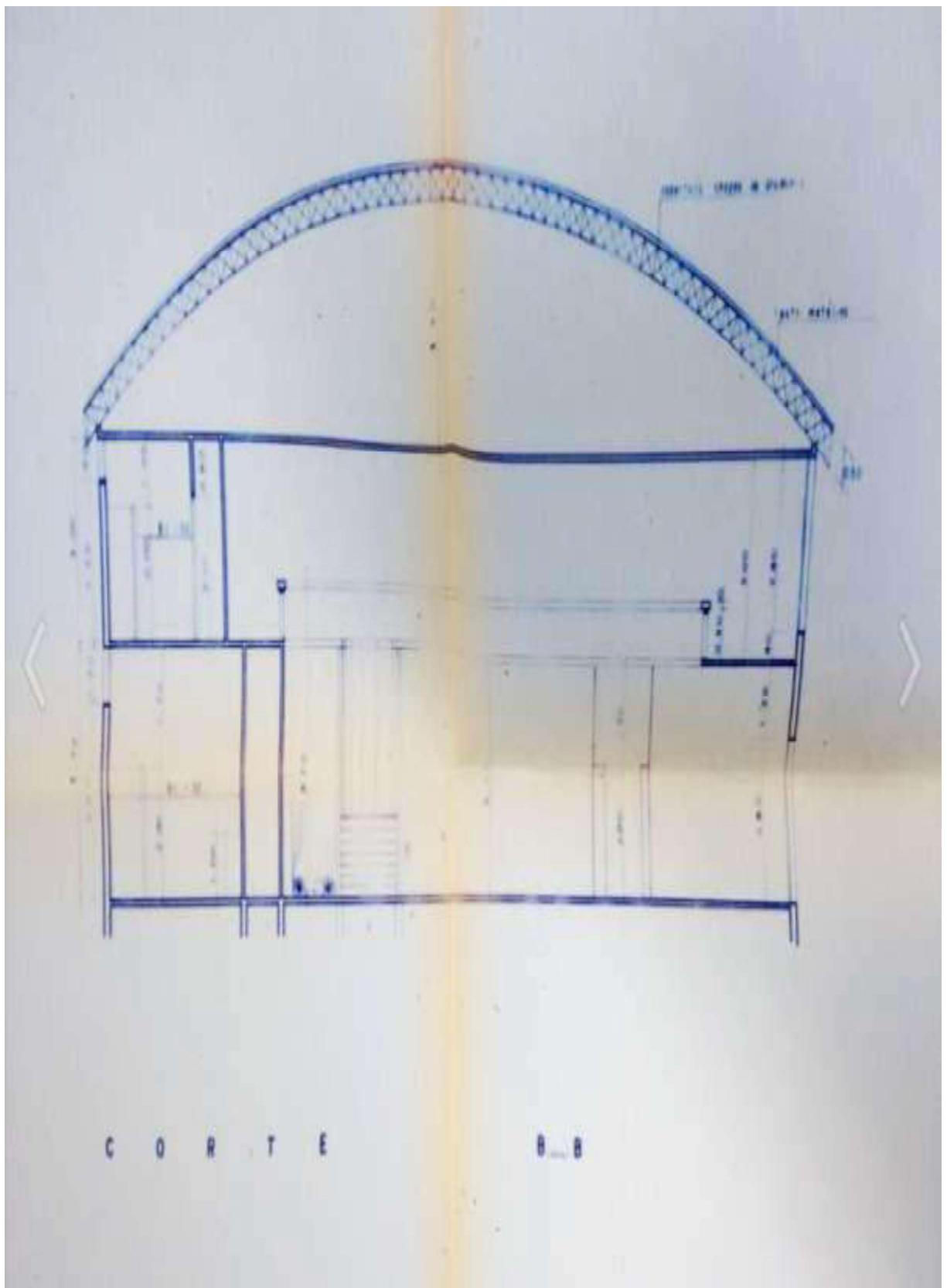
Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



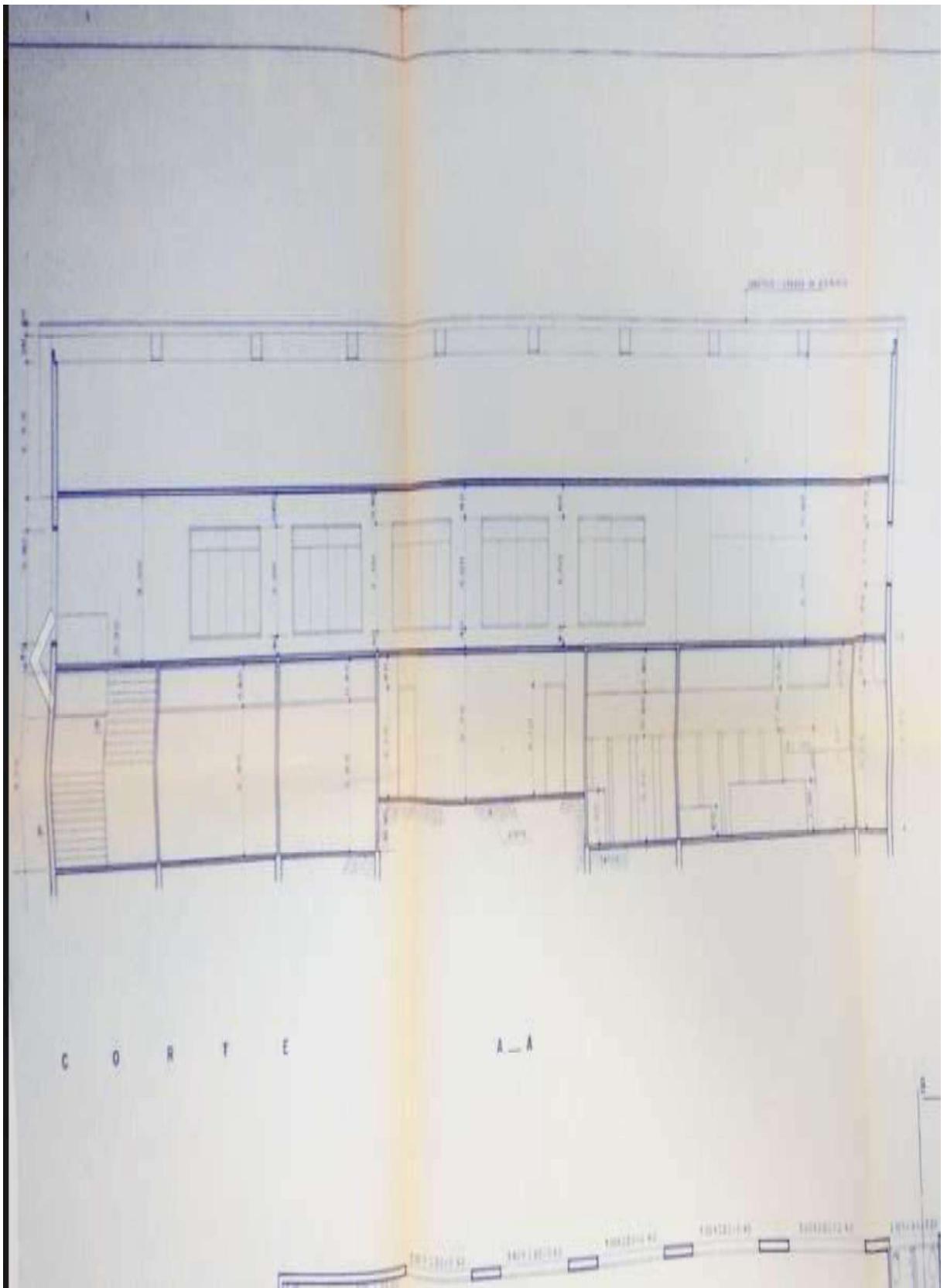
Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



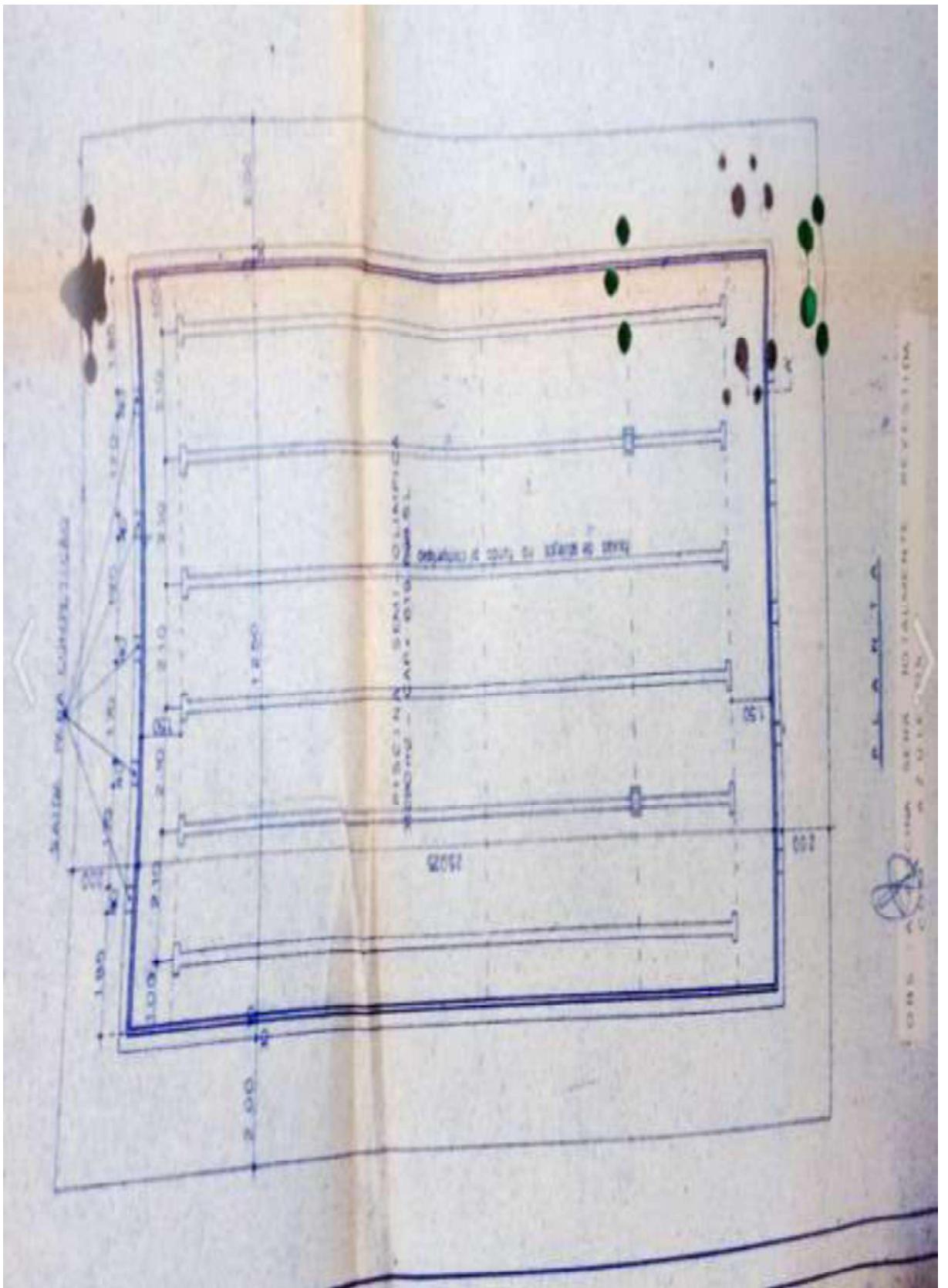
Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

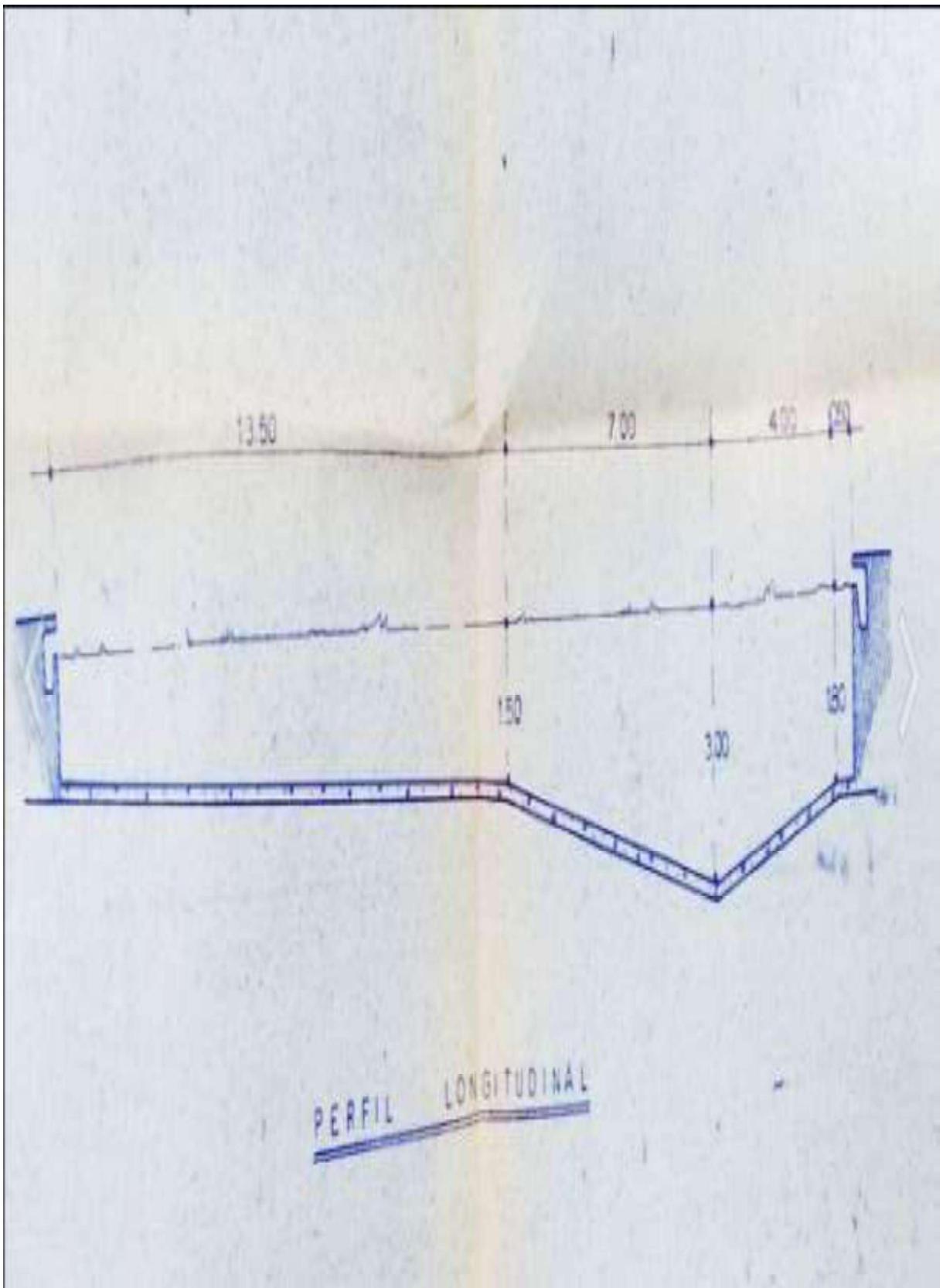


Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITATIBA**  
**FICHA DE LANÇAMENTO**

Exercício 2016

**Dados Gerais do Proprietário**

Nº de Identificação do Imóvel	20561	Inscrição Cadastral	41212-21-95-00697-0-0001-00000	Matriula	Físico	Outros	Não
Proprietário	SAO JOAO FUTEBOL CLUBE				CRC	108979	
Compromissário					CRC		
Endereço de Entrega	13253-400 - RUA SANTO ANTONIO, 377						
Bairro	SANTO ANTONIO						
Cidade	ITATIBA						Estado SP
Endereço do Imóvel	13253-400 - RUA SANTO ANTONIO, 377						
Bairro	SANTO ANTONIO						

**Dados Gerais do Terreno**

Logradouro	ANTONIO	Quadra	Lote
Cód. Loteamento	158	Test. Principal	23,60
Área do Terreno	23.070,90	Qtd. Testadas	1
Fração Ideal	1.000000	Frente	0,00
Cobrança	Imune	Fundos	0,00
Benefícios	Calçada	Situação	Meio de Quadra
Topografia	Abaixo do nível da	Forma	Irregular
Categoria Proprietário	Particular	Pedologia	Zona
			541
			Uso
			Edificado

**Dados Gerais da Construção**

Área Edificada	2.026,00	Qtd. Edificações	1	Qtd Pontos	296,00
		Ano Construção	1981	Classificação	3

**Dados para a Classificação da Construção**

Tipo	ESPECIAL Especial	Forro	Chapas	Pé Direito	Demais Tipos
Revestimento Externo	Reboco	Inst. Elétrica	Embutida	Vão	Demais Tipos
Revestimento Interno	Reboco	Inst. Sanitária	Interna Simples		
Pintura Externa	Latex	Estrutura	Alvenaria		
Pintura Interna	Latex	Cobertura	Alumínio		
Piso	Taco/Cerâmica	Esquadrias	Madeira Especial		

**Fatores para Cálculo**

Conservação	0,00	Qtd Testada	0,000	
Localização Física	1,00	Equip. Urbano	1,900	Utiliza Fatores Terreno

S

Pedologia 1,00

**Valor do I.P.T.U. em Reais**

V. Venal Terreno	5.508.177,38	V. Venal Imóvel	6.237.618,42	M² Terreno	238,75
V. Venal Edificação	729.441,04	V. Venal Tributável	6.237.618,42	M² Construído	360,04

Eventos	Valor Lançado
Total Lançado	0,00