

**MONACO FONTES**  
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**MARCIO MONACO FONTES**

Topografia e Georreferenciamento  
 Possessórias em Geral e Usucapião  
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil  
 Avaliação de Imóveis  
 Grafotécnica  
 Fraude ao Consumo

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Itaquaquecetuba /SP.

Referência :- **Esclarecimento do Perito Judicial**  
 Processo :- **0004444-33.2014.8.26.0278**  
 Ação :- **Carta Precatória Cível**  
 Requerente :- **Francisco Lamelo Gonzáles**  
 Requerido :- **Empreendimentos Imobiliários Refau**

**MARCIO MONACO FONTES**, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente prestar os devidos esclarecimentos ao Requerido, o qual se manifestou às fls. 381/389, que seguem, nas formas e razões a seguir apresentadas:

# SUMÁRIO

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>I</b>   | <b>TÓPICOS CONTESTADOS.....</b>                      | <b>4</b>  |
| <b>II</b>  | <b>ESCLARECIMENTOS .....</b>                         | <b>5</b>  |
| II.1       | Quanto ao calçamento da via .....                    | 5         |
| II.2       | Quanto aos valores de construção do Elemento 03..... | 7         |
| II.3       | Quanto ao fator gleba.....                           | 10        |
| II.4       | Quanto ao fator transposição .....                   | 11        |
| II.5       | Quanto à topografia do imóvel.....                   | 13        |
| <b>III</b> | <b>AVALIAÇÃO.....</b>                                | <b>16</b> |
| III.1      | Obtenção do valor metro quadrado do Terreno .....    | 16        |
| III.1.i    | Pesquisa de Campo .....                              | 16        |
| III.2      | Fatores Homogeneizantes – Matrícula Nº 32.747 .....  | 23        |
| III.2.i    | Grau de Precisão .....                               | 25        |
| III.3      | Fatores Homogeneizantes – Matrícula Nº 57.118.....   | 26        |
| III.3.i    | Grau de Precisão.....                                | 29        |
| III.4      | Fatores Homogeneizantes – Matrícula Nº 9.215 .....   | 31        |
| III.4.i    | Grau de Precisão.....                                | 33        |
| III.5      | Valor do Terreno – Matrícula Nº 32.747 .....         | 35        |



|                 |   |           |
|-----------------|---|-----------|
| III.5.i         | Valor da área sem influência de APP .....         | 35        |
| III.5.ii        | Valor da Área de Preservação Permanente .....     | 36        |
| III.6           | Valor das Benfeitorias – Matrícula Nº 32.747..... | 37        |
| III.7           | Valor do Terreno – Matrícula Nº 57.118 .....      | 38        |
| III.7.i         | Valor da área sem influência de APP .....         | 38        |
| III.7.ii        | Valor da Área de Preservação Permanente .....     | 39        |
| III.8           | Valor das Benfeitorias – Matrícula Nº 57.118..... | 40        |
| III.9           | Valor do Terreno – Matrícula Nº 9.215 .....       | 41        |
| III.9.i         | Valor da área sem influência de APP .....         | 41        |
| III.9.ii        | Valor da Área de Preservação Permanente .....     | 42        |
| <b>IV</b>       | <b>VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS.....</b>               | <b>44</b> |
| IV.1            | Matrícula Nº 32.747 .....                         | 44        |
| IV.2            | Matrícula Nº 57.118 .....                         | 46        |
| IV.3            | Matrícula Nº 9.215 .....                          | 48        |
| <b>V</b>        | <b>VALOR TOTAL.....</b>                           | <b>49</b> |
| V.1             | Grau de Fundamentação .....                       | 50        |
| <b>VI</b>       | <b>CONCLUSÃO.....</b>                             | <b>51</b> |
| <b>VII</b>      | <b>ENCERRAMENTO.....</b>                          | <b>53</b> |
| <b>Anexo 01</b> | <b>Arquivos Digitais</b>                          |           |

## I TÓPICOS CONTESTADOS

O Requerido se manifesta às fls. 381/389, contestando os seguintes pontos:

- Solicita a consideração acerca do calçamento da via, haja vista que a mesma é provida de pavimentação.
- Em análise ao Elemento 01 da pesquisa imobiliária deste Profissional, verificou-se um equívoco na indicação do valor da Construção 3 do elemento, sendo certo que o referido valor deveria ser idêntico ao da Construção 2, uma vez que ambas apresentam as mesmas características e dimensão.
- Afirma, novamente, que o fator gleba aplicado na avaliação dos imóveis é indevida, uma vez que, as áreas objeto possuem extensa testada para via pública, como também são passíveis de desmembramento com o aproveitamento do sistema viário existente, bem como alega que o Fator correto a ser aplicado refere-se ao Método do Eng.º Sérgio Abunahmann;
- Alega que é necessária a aplicação do fator transposição em virtude do imóvel avaliando estar situado em via mais valorizada que os elementos comparativos.



## II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente, cabe lembrar que o Laudo Técnico teve por finalidade determinar o valor de mercado para um imóvel, constituído de Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situados a Estrada André Passareli, S/№, Km 34 da Rodovia Ayrton Senna, Bairro do Rio Abaixo, matriculados sob os № 9.215, № 32.747 e № 57.118, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Poá.

Em face as manifestações do Requerido, este Profissional passa a tecer os seguintes esclarecimentos:

### II.1 Quanto ao calçamento da via

No Laudo Prévio, especificamente no item "II.1 Situação e Características Gerais", este Profissional apresenta uma tabela com os melhoramentos públicos da via na qual o imóvel encontra-se localizado, conforme pode-se observar a seguir:

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

| Item | Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN  | Melhoramento existente | Melhoramento não existente | Observação |
|------|--|------------------------|----------------------------|------------|
| I    | Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.                       |                        | X                          |            |
| II   | Abastecimento de água.   | X                      |                            |            |
| III  | Sistema de esgotos e fossa séptica.  | X                      |                            |            |
| IV   | Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar. | X                      |                            |            |
| V    | Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)                     | X                      |                            |            |

Entretanto, em sua contestação, o Requerido diverge da informação deste Perito, de que a via em questão não apresenta meio fio ou calçamento com canalização de águas pluviais, afirmando que a via na qual o imóvel está localizado é provida de calçamento e, para corroborar sua afirmação, apresenta imagem da Estrada André Passarelli.

Cabe a este Profissional destacar que o referido equívoco trata-se apenas de erro de edição, uma vez que, quando da vistoria, foi possível constatar que a via em questão, de fato, apresenta calçamento. Tal fato vem comprovado pelo fato de que na avaliação apresentada por este Perito não foi aplicado nenhum fator depreciativo em virtude de ausência de melhoramento públicos.



Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

**Diante disso, este Profissional retifica apenas a informação referente aos melhoramentos públicos, referente à via em questão não possuir calçamento.**


## II.2 Quanto aos valores de construção do Elemento 03

O Requerido alega que observando o Elemento 01 da pesquisa imobiliária deste Profissional, verificou-se um equívoco na indicação do valor da Construção 3 do elemento, sendo certo que o referido valor deveria ser idêntico ao da Construção 2, uma vez que ambas apresentam as mesmas características e dimensão.

Em análise à tabela do Laudo Pericial que apresenta os dados e informações referentes ao Elemento 01 utilizado por este Profissional, foi possível constatar que, de fato, o valor indicado para a Construção 3 está equivocado.

A seguir, podemos observar a tabela em questão, que apresenta os dados e informações do Elemento 01, onde nota-se os valores corrigidos.



| ELEMENTO 01   |                 |   |  |
|---|-----------------|---|--|
| Endereço: <u>Rua Padre Anchieta, 595</u><br>Cidade: <u>Itaquaquecetuba</u><br>Bairro: <u>Vila Maria Augusta</u><br>IF: <u>1</u> |                 | Ofertante: <u>0</u><br>Informante: <u>0</u> Tipo: <u>oferta</u><br>Telefone: <u>0</u> Data: <u>fev/15</u><br>Site: <u>0</u> |  |
| DADOS DO ELEMENTO   |                 | DADOS DA REGIÃO   |  |
| Área Total (m²):  | 6.000,00m²      | Zona de Ocupação:   | Rural  |
| Testada Principal (m):  | 100,00m         | Uso predominante na região:   | Zona Rural   |
| Testada Secundária (m):   | -               | Localização na Quadra:  | Meio   |
| Profundidade Equivalente (m):   | 60,00m          | Observação:   | 0  |
| Topografia:   | Terreno Plano   |   |  |
| Consistência do terreno:  | Terreno Seco    |   |  |
| BENEFITÓRIAS  |                 |   |  |
| Construção 1  |                 | Construção 2  |  |
| Padrões   | Área            | Idade   |  |
| Residencial Casa Simples  | 120,00m²        | 30  |  |
| Classe de Conservação   | e               |   |  |
| Termo   | mínimo          | 1   |  |
| Ir = 70   | %vida:          | 43  |  |
| K = 0,568   | R = 20          |   |  |
| Foc:  | 0,654           |   |  |
| Fator de ponderação do padrão:  | 0,912           |   |  |
| R8N:  | R\$ 1.174,59/m² |   |  |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>  |                 | <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>  |  |
| <b>R\$ 84.069,82</b>  |                 | <b>R\$ 507,42</b>   |  |
| Construção 3  |                 | ELEMENTO  |  |
| Padrões   | Área            | Idade   |  |
| Especial Coberturas Simples   | 72,00           | 30  |  |
| Classe de Conservação   | e               |   |  |
| Termo   | mínimo          | 1   |  |
| Ir = 20   | %vida:          | 150   |  |
| K = 0,000   | R = 10          |   |  |
| Foc:  | 0,1             |   |  |
| Fator de ponderação do padrão:  | 0,06            |   |  |
| R8N:  | R\$ 1.174,59/m² |   |  |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>  |                 | <b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>  |  |
| <b>R\$ 507,42</b>   |                 | <b>R\$ 235,82/m²</b>  |  |
| <b>VALOR TOTAL</b>  |                 |   |  |
| <b>R\$ 1.500.000,00</b>   |                 |   |  |

**Entretanto, destaca-se que, o equívoco em questão também trata-se de erro de digitação, cabendo a este Profissional**



**ressaltar que o erro não incidiu sobre o cálculo do valor unitário, senão vejamos.**

Para o cálculo do valor unitário do Elemento 01, com a aplicação do Fator Oferta, este Perito procedeu com os seguintes cálculos:

$$V_U = \frac{(VT \times F_O - (V_{B1} + V_{B2} + V_{B3}))}{A_T}$$

$$V_U = \frac{(\text{R\$ } 1.500.000,00 \times 0,9 - (84.069,82 + 507,42 + 507,42))}{6.000,00}$$

$$V_U = \text{R\$ } 210,82 / \text{m}^2$$

Assim, este Perito apresenta novamente a tabela inserida no Laudo Pericial, a qual indica os valores unitários dos elementos comparativos, com a aplicação do Fator Oferta, onde pode-se observar que o valor inserido para o Elemento 01 ESTÁ CORRETA.

| Ref              | Combinação                      |
|------------------|---------------------------------|
| 1                | R\$ 210,82/m <sup>2</sup>       |
| 2                | R\$ 236,25/m <sup>2</sup>       |
| 3                | R\$ 236,25/m <sup>2</sup>       |
| 4                | R\$ 187,30/m <sup>2</sup>       |
| 5                | R\$ 229,50/m <sup>2</sup>       |
| <b>média</b>     | <b>R\$ 220,02/m<sup>2</sup></b> |
| <b>desvio</b>    | <b>R\$ 21,05/m<sup>2</sup></b>  |
| <b>CV</b>        | <b>10%</b>                      |
| <b>Linferior</b> | <b>R\$ 154,02/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Lsuperior</b> | <b>R\$ 286,03/m<sup>2</sup></b> |

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

Portanto, diante do que foi exposto, é do entendimento deste Profissional que não houve alteração no valor unitário em virtude do equívoco referente ao valor da construção 3 do Elemento 01, motivo pelo qual ratifica-se o Laudo Pericial.

### **II.3 Quanto ao fator gleba**

Novamente, o Requerido alega que o fator gleba aplicado na avaliação dos imóveis é indevido, uma vez que, as áreas objeto são passíveis de desmembramento com o aproveitamento do sistema viário existente, bem como alega que o Fator correto a ser aplicado refere-se ao Método do Eng.º Sérgio Abunahmann ;

O Requerido ainda argumenta que o Fator Gleba deveria ter sido aplicado sobre os elementos da pesquisa imobiliária, especificamente os elementos Nº 02, Nº 03 e Nº04, uma vez que estes possuem dimensões que podem ser consideradas como "gleba".

Primeiramente, é do entendimento deste Profissional que o Requerido não apresenta qualquer fundamento técnico para justificar sua afirmação de que o método do Eng.º Sérgio Abunahmann é o mais recomendado, bem como não apresenta qualquer crítica que pudesse descaracterizar a metodologia adotada por este Perito, baseado nos critérios do Eng.º Hélio de Caires.

Assim, entende-se que não há motivo para alterar a metodologia aplicada para aplicação do Fator Gleba.



Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

Entretanto, cabe destacar que, de fato, os Elementos comparativos utilizados na pesquisa imobiliária podem ser considerados como "gleba" diante de suas dimensões estarem acima de 5.000,00 m<sup>2</sup>, os quais devem ser homogeneizados em razão da divergência de área entre os imóveis avaliados e o elementos comparativos.

**Desta forma, é do entendimento deste Profissional que deve ser feita a relação entre o Fator Gleba do imóvel avaliando e Fator Gleba dos elementos, conforme será apresentado nos cálculos a seguir.**

#### II.4 Quanto ao fator transposição

O Requerido afirma ainda que este Perito optou por conferir fator valorizante de 10% (dez por cento) em virtude do imóvel possuir vista voltada para a Rodovia, entretanto, alega que o Perito não reconheceu a necessidade de aplicação pelo fator de transposição.

Para justificar sua afirmação, o Requerido afirma que os imóveis avaliando apresentam localização privilegiada em relação aos elementos comparativos, pois possuem extensa testada para via oficial Estrada André Passareli, alegando ainda que o restante dos elementos encontram-se situados em vias secundárias, sem acesso direto à Rodovia.

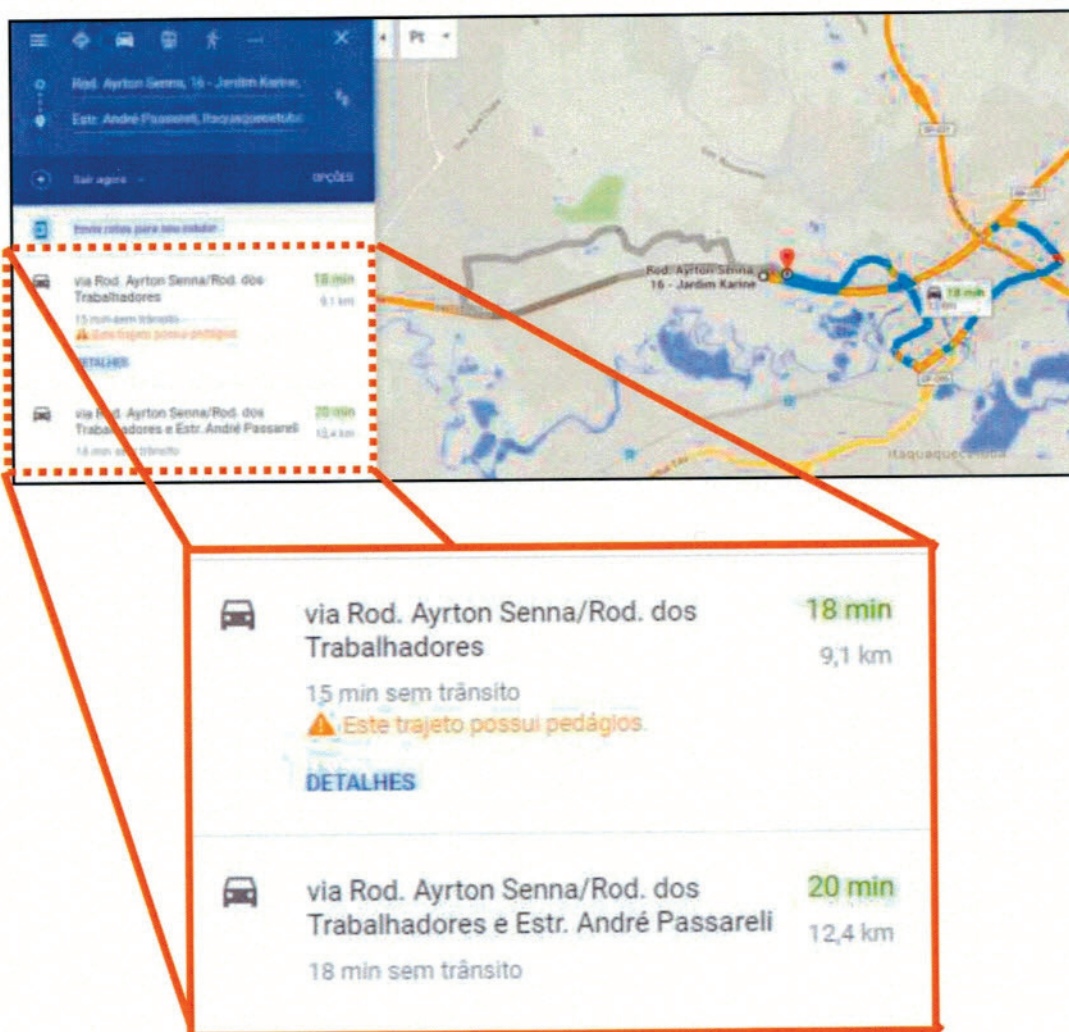
Conforme já demonstrado no Esclarecimento anteriormente apresentado, os imóveis avaliados encontram-se situados na Estrada André Passarelli, entretanto, **NÃO POSSUEM ACESSO DIRETO À RODOVIA AYRTON SENNA DA SILVA**



Topografia e Georreferenciamento  
 Possessórias em Geral e Usucapião  
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil  
 Avaliação de Imóveis  
 Grafotécnica  
 Fraude ao Consumo

**Assim, restou comprovado por este Profissional que, para acessar o imóvel direto da Rodovia, é necessário percorrer um trajeto de 09 (NOVE) QUILOMETROS, ou seja, a Estrada André Passarelli não apresenta localização mais valorizada em relação aos elementos comparativos.**



**Portanto, considerando que a Estrada André Passarelli não apresenta localização mais valorizada que os Elementos comparativos, é do entendimento deste Profissional que não há o que se falar em retificação do Laudo Pericial.**



## II.5 Quanto à topografia do imóvel

Conforme pode-se observar no Laudo Pericial apresentado, foram considerados nos cálculos de terreno a topografia plana, entretanto, em melhor análise à situação dos imóveis avaliados, foi possível identificar os mesmos **NÃO APRESENTAM TOPOGRAFIA PLANA**. Nas imagens a seguir, podemos observar claramente a situação do imóvel:



Acima, temos imagens do imóvel avaliando, onde podemos observar a topografia do terreno em questão, a qual não é plana.





Acima, bem como abaixo, nota-se a topografia do terreno, ou seja, os mesmos não são planos.





Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo



Acima, temos imagem dos imóveis avaliados, onde podemos observar a topografia do terreno em questão, a qual não é plana.

De acordo com o livro "Avaliações de Glebas Urbanizáveis", do Eng.º Hélio de Caires, e, após análise à situação do imóvel em questão, sua topografia pode ser classificada como "TERRENO MONTANHOSO".

**O livro em questão recomenda que o fator a ser aplicado sobre imóveis com topografia classificada como "montanhosa" é de 0,70.**

**Desta forma, este Profissional apresenta a seguir os devidos cálculos para homogeneização dos valores, ponderando a topografia do imóvel avaliando, bem como o fator gleba tanto nos imóveis avaliados, quanto nos elementos comparativos.**

### III AVALIAÇÃO

#### III.1 **Obtenção do valor metro quadrado do Terreno**

##### III.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, o Perito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o Signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel.

**Desta forma, fora possível obter 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:**






Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.



415  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDER LUIZ DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2021 às 00:18, sob o número WIAQ21700748254. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004444-33.2014.8.26.0278 e código 4047281.

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva


Engenheiro Civil  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

| ELEMENTO 01   |                             |   |  |
|---|-----------------------------|---|--|
| Endereço: <u>Rua Padre Anchieta, 595</u><br>Cidade: <u>Itaquaquecetuba</u><br>Bairro: <u>Vila Maria Augusta</u><br>IF: <u>1</u> |                             | Ofertante: <u>Corretor</u><br>Informante: <u>Ribeiro</u> Tipo: <u>oferta</u><br>Telefone: <u>1123794953</u> Data: <u>fev/15</u><br>Site: <u>http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro</u> |  |
| DADOS DO ELEMENTO   |                             | DADOS DA REGIÃO   |  |
| Área Total (m <sup>2</sup> ):   | 6.000,00m <sup>2</sup>      | Zona de Ocupação:   | Rural  |
| Testada Principal (m):  | 100,00m                     | Uso predominante na região:   | Zona Rural   |
| Testada Secundária (m):   | -                           | Localização na Quadra:  | Meio   |
| Profundidade Equivalente (m):   | 60,00m                      | Observação:   | 0  |
| Topografia:   | Terreno Plano               |   |  |
| Consistência do terreno:  | Terreno Seco                |   |  |
| BENEFITÓRIAS  |                             |   |  |
| Construção 1  |                             | Construção 2  |  |
| Padrões   | Área                        | Idade   |  |
| Residencial Casa Simples  | 120,00m <sup>2</sup>        | 30  |  |
| Classe de Conservação   | e                           |   |  |
| Termo   | mínimo                      | 1   |  |
| Ir = 70   | %evida:                     | 43  |  |
| K = 0,568   | R = 20                      |   |  |
| Foc:  | 0,654                       |   |  |
| Fator de ponderação do padrão:  | 0,912                       |   |  |
| R8N:  | R\$ 1.174,59/m <sup>2</sup> |   |  |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>  |                             | <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>  |  |
| <b>R\$ 84.069,82</b>  |                             | <b>R\$ 507,42</b>   |  |
| Construção 3  |                             | ELEMENTO  |  |
| Padrões   | Área                        | Idade   |  |
| Especial Coberturas Simples   | 72,00                       | 30  |  |
| Classe de Conservação   | e                           |   |  |
| Termo   | mínimo                      | 1   |  |
| Ir = 20   | %evida:                     | 150   |  |
| K = 0,000   | R = 10                      |   |  |
| Foc:  | 0,1                         |   |  |
| Fator de ponderação do padrão:  | 0,06                        |   |  |
| R8N:  | R\$ 1.174,59/m <sup>2</sup> |   |  |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>  |                             | <b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>  |  |
| <b>R\$ 507,42</b>   |                             | <b>R\$ 235,82/m<sup>2</sup></b>   |  |
| <b>VALOR TOTAL</b>  |                             |   |  |
| <b>R\$ 1.500.000,00</b>   |                             |   |  |



Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

| ELEMENTO 02   |                             |   |            |
|---|-----------------------------|---|------------|
| Endereço: <u>Rua Oswaldo Cruz, s/ número</u><br>Cidade: <u>Itaquaquecetuba</u><br>Bairro: <u>Jardim Crsitiano</u><br>IF: <u>1</u> |                             | Ofertante: <u>Soute Imóveis</u><br>Informante: <u>Danton</u> Tipo: <u>oferta</u><br>Telefone: <u>1123827969</u> Data: <u>fev/15</u><br>Site: <u>http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim</u> |            |
| DADOS DO ELEMENTO   |                             | DADOS DA REGIÃO   |            |
| Área Total (m <sup>2</sup> ):   | 19.000,00m <sup>2</sup>     | Zona de Ocupação:   | Rural      |
| Testada Principal (m):  | 150,00m                     | Uso predominante na região:   | Zona Rural |
| Testada Secundária (m):   | -                           | Localização na Quadra:  | Meio       |
| Profundidade Equivalente (m):   | 126,67m                     | Observação:   | 0          |
| Topografia:   | Declive até 5°              |   |            |
| Consistência do terreno:  | Terreno Seco                |   |            |
| BENFEITORIAS  |                             |   |            |
| Construção 1  |                             | Construção 2  |            |
| Padrões   | Área                        | Idade   |            |
| Sem Edificação  | 0,00m <sup>2</sup>          | 0   |            |
| Classe de Conservação   | 0                           |   |            |
| Termo   | 0                           |   |            |
| Ir = 0  | %evida: 0                   |   |            |
| K = 0,000   | R = 0                       |   |            |
| Foc:  | 0                           |   |            |
| Fator de ponderação do padrão:  | 0                           |   |            |
| R8N:  | R\$ 1.174,59/m <sup>2</sup> |   |            |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>  |                             | <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>  |            |
| R\$ 0,00  |                             | R\$ 0,00  |            |
| Construção 3  |                             | ELEMENTO  |            |
| Padrões   | Área                        | Idade   |            |
| Sem Edificação  | 0,00                        | 0   |            |
| Classe de Conservação   | 0                           |   |            |
| Termo   | 0                           |   |            |
| Ir = 0  | %evida: 0                   |   |            |
| K = 0,000   | R = 0                       |   |            |
| Foc:  | 0                           |   |            |
| Fator de ponderação do padrão:  | 0                           |   |            |
| R8N:  | R\$ 1.174,59/m <sup>2</sup> |   |            |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>  |                             |   |            |
| R\$ 0,00  |                             | <b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>  |            |
| <b>VALOR TOTAL</b>  |                             | R\$ 250,00/m <sup>2</sup>   |            |
| R\$ 4.750.000,00  |                             |   |            |




417  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDER LUIZ DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2021 às 00:18, sob o número WIAQ21700748254. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004444-33.2014.8.26.0278 e código 4047281.

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

| ELEMENTO 03  |                    |   |                                       |  |
|--|--------------------|---|---------------------------------------|--|
| <b>Endereço:</b> <u>Rua Oswaldo Cruz, s/ número</u><br><b>Cidade:</b> <u>Itaquaquecetuba</u><br><b>Bairro:</b> <u>Jardim Cristiano</u><br><b>IF:</b> <u>1</u>  |                    | <b>Ofertante:</b> <u>Soute Imóveis</u><br><b>Informante:</b> <u>Danton</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u><br><b>Telefone:</b> <u>1123827969</u> <b>Data:</b> <u>fev/15</u><br><b>Site:</b> <u>http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-o-pequ</u> |                                       |  |
| DADOS DO ELEMENTO  |                    | DADOS DA REGIÃO   |                                       |  |
| <b>Área Total (m<sup>2</sup>):</b> 25.000,00m <sup>2</sup><br><b>Testada Principal (m):</b> 150,00m<br><b>Testada Secundária (m):</b> -<br><b>Profundidade Equivalente (m):</b> 166,67m<br><b>Topografia:</b> Declive até 5°<br><b>Consistência do terreno:</b> Terreno Seco |                    | <b>Zona de Ocupação:</b> Rural<br><b>Uso predominante na região:</b> Zona Rural<br><b>Localização na Quadra:</b> Meio<br><b>Observação:</b> 0   |                                       |  |
| BENFEITORIAS   |                    |   |                                       |  |
| Construção 1   |                    | Construção 2  |                                       |  |
| <b>Padrões</b>   | <b>Área</b>        | <b>Idade</b>  | <b>Padrões</b>                        |  |
| Sem Edificação   | 0,00m <sup>2</sup> | 0   | Sem Edificação                        |  |
| Classe de Conservação  |                    | 0   | Classe de Conservação                 |  |
| Termo  |                    | 0   | Termo                                 |  |
| Ir = 0   |                    | %vida: 0  | Ir = 0                                |  |
| K = 0,000  |                    | R = 0   | K = 0,000                             |  |
| <b>Foc:</b>  |                    | 0   | <b>Foc:</b>                           |  |
| <b>Fator de ponderação do padrão:</b>  |                    | 0   | <b>Fator de ponderação do padrão:</b> |  |
| <b>R8N:</b>  |                    | R\$ 1.174,59/m <sup>2</sup>   | <b>R8N:</b>                           |  |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>   |                    | <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>  |                                       |  |
| <b>R\$ 0,00</b>  |                    | <b>R\$ 0,00</b>   |                                       |  |
| Construção 3   |                    | ELEMENTO  |                                       |  |
| <b>Padrões</b>   | <b>Área</b>        | <b>Idade</b>  |                                       |  |
| Sem Edificação   | 0,00               | 0   |                                       |  |
| Classe de Conservação  |                    | 0   |                                       |  |
| Termo  |                    | 0   |                                       |  |
| Ir = 0   |                    | %vida: 0  |                                       |  |
| K = 0,000  |                    | R = 0   |                                       |  |
| <b>Foc:</b>  |                    | 0   |                                       |  |
| <b>Fator de ponderação do padrão:</b>  |                    | 0   |                                       |  |
| <b>R8N:</b>  |                    | R\$ 1.174,59/m <sup>2</sup>   |                                       |  |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>   |                    | <b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>  |                                       |  |
| <b>R\$ 0,00</b>  |                    | <b>R\$ 250,00/m<sup>2</sup></b>   |                                       |  |
| <b>VALOR TOTAL</b>   |                    | <b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>  |                                       |  |
| <b>R\$ 6.250.000,00</b>  |                    | <b>R\$ 250,00/m<sup>2</sup></b>   |                                       |  |




| ELEMENTO 04   |                             |   |  |
|---|-----------------------------|---|--|
| Endereço: <u>Rua Oswaldo Cruz, s/ número</u><br>Cidade: <u>Itaquaquecetuba</u><br>Bairro: <u>Jardim Cristiano</u><br>IF: <u>1</u> |                             | Ofertante: <u>Moderna Imóveis</u><br>Informante: <u>Herta</u> Tipo: <u>oferta</u><br>Telefone: <u>1124122063</u> Data: <u>fev/15</u><br>Site: <u>http://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno-parque</u> |  |
| DADOS DO ELEMENTO   |                             | DADOS DA REGIÃO   |  |
| Área Total (m <sup>2</sup> ):   | 28.254,00m <sup>2</sup>     | Zona de Ocupação:   | Rural  |
| Testada Principal (m):  | 150,00m                     | Uso predominante na região:   | Zona Rural   |
| Testada Secundária (m):   | -                           | Localização na Quadra:  | Meio   |
| Profundidade Equivalente (m):   | 188,36m                     | Observação:   | 0  |
| Topografia:   | Declive até 5°              |   |  |
| Consistência do terreno:  | Terreno Seco                |   |  |
| BENFEITORIAS  |                             |   |  |
| Construção 1  |                             | Construção 2  |  |
| Padrões   | Área                        | Idade   |  |
| Sem Edificação  | 0,00m <sup>2</sup>          | 0   |  |
| Classe de Conservação   | 0                           |   |  |
| Termo   |                             | 0   |  |
| Ir = 0  | %ovida:                     | 0   |  |
| K = 0,000   | R = 0                       |   |  |
| Foc:  | 0                           |   |  |
| Fator de ponderação do padrão:  | 0                           |   |  |
| R8N:  | R\$ 1.174,59/m <sup>2</sup> |   |  |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>  |                             | <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>  |  |
| <b>R\$ 0,00</b>   |                             | <b>R\$ 0,00</b>   |  |
| Construção 3  |                             | ELEMENTO  |  |
| Padrões   | Área                        | Idade   |  |
| Sem Edificação  | 0,00                        | 0   |  |
| Classe de Conservação   | 0                           |   |  |
| Termo   |                             | 0   |  |
| Ir = 0  | %ovida:                     | 0   |  |
| K = 0,000   | R = 0                       |   |  |
| Foc:  | 0                           |   |  |
| Fator de ponderação do padrão:  | 0                           |   |  |
| R8N:  | R\$ 1.174,59/m <sup>2</sup> |   |  |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>  |                             | <b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>  |  |
| <b>R\$ 0,00</b>   |                             | <b>R\$ 198,20/m<sup>2</sup></b>   |  |
| <b>VALOR TOTAL</b>  |                             |   |  |
| <b>R\$ 5.600.000,00</b>   |                             |   |  |



Topografia e Georreferenciamento  
 Possessórias em Geral e Usucapião  
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil  
 Avaliação de Imóveis  
 Grafotécnica  
 Fraude ao Consumo

| ELEMENTO 05                                    |                        |   |  |                    |       |
|--|------------------------|---|--|--------------------|-------|
| Endereço: <u>Rua José Bonifácio, s/ número</u> |                        | Ofertante: <u>Special Imóveis</u>                                   |  |                    |       |
| Cidade: <u>Itaquaquecetuba</u>                 |                        | Informante: <u>Alúcio</u>   | Tipo: <u>oferta</u>  |                    |       |
| Bairro: <u>Vila Maria Augusta</u>              |                        | Telefone: <u>1126727200</u>   | Data: <u>fev/15</u>  |                    |       |
| IF: <u>1</u>                                   |                        | Site: <u>http://www.vivareal.com.br/imovel/lotte-terreno-jardim</u> |  |                    |       |
| DADOS DO ELEMENTO                              |                        | DADOS DA REGIÃO   |  |                    |       |
| Área Total (m <sup>2</sup> ):                  | 6.000,00m <sup>2</sup> | Zona de Ocupação:   | Rural  |                    |       |
| Testada Principal (m):                         | 80,00m                 | Uso predominante na região:   | Zona Rural   |                    |       |
| Testada Secundária (m):                        | -                      | Localização na Quadra:  | Meio   |                    |       |
| Profundidade Equivalente (m):                  | 75,00m                 | Observação:   | 0  |                    |       |
| Topografia:                                    | Terreno Plano          |   |  |                    |       |
| Consistência do terreno:                       | Terreno Seco           |   |  |                    |       |
| BENFEITORIAS                                   |                        |   |  |                    |       |
| Construção 1                                   |                        |   | Construção 2   |                    |       |
| Padrões  | Área                   | Idade   | Padrões  | Área               | Idade |
| Sem Edificação                                 | 0,00m <sup>2</sup>     | 0   | Sem Edificação   | 0,00m <sup>2</sup> | 0     |
| Classe de Conservação                          | 0                      |   | Classe de Conservação  | 0                  |       |
| Termo  | 0                      |   | Termo  | 0                  |       |
| Ir = 0   | %vida:                 | 0   | Ir = 0   | %vida:             | 0     |
| K = 0,000                                      | R = 0                  |   | K = 0,000  | R = 0              |       |
| Foc: 0   |                        |   | Foc: 0   |                    |       |
| Fator de ponderação do padrão: 0               |                        |   | Fator de ponderação do padrão: 0   |                    |       |
| R8N: R\$ 1.174,59/m <sup>2</sup>               |                        |   | R8N: R\$ 1.174,59/m <sup>2</sup>   |                    |       |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO                            |                        |   | VALOR DA CONSTRUÇÃO  |                    |       |
| R\$ 0,00                                       |                        |   | R\$ 0,00   |                    |       |
| Construção 3                                   |                        |   |  |                    |       |
| Padrões  | Área                   | Idade   |  |                    |       |
| Sem Edificação                                 | 0,00                   | 0   |  |                    |       |
| Classe de Conservação                          | 0                      |   |  |                    |       |
| Termo  | 0                      |   |  |                    |       |
| Ir = 0   | %vida:                 | 0   |  |                    |       |
| K = 0,000                                      | R = 0                  |   |  |                    |       |
| Foc: 0   |                        |   |  |                    |       |
| Fator de ponderação do padrão: 0               |                        |   |  |                    |       |
| R8N: R\$ 1.174,59/m <sup>2</sup>               |                        |   |  |                    |       |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO                            |                        |   | ELEMENTO   |                    |       |
| R\$ 0,00                                       |                        |   | VALOR UNITÁRIO DE TERRENO  |                    |       |
| VALOR TOTAL                                    |                        |   | R\$ 255,00/m <sup>2</sup>  |                    |       |
| R\$ 1.530.000,00                               |                        |   |  |                    |       |



**III.2 Fatores Homogeneizantes – Matrícula Nº 32.747**

Este Jurisperito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vêm descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

| Ref.        | Valor Unitário            |
|-------------|---------------------------|
| ELEMENTO 01 | R\$ 210,82/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 178,38/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 229,50/m <sup>2</sup> |

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

| Ref.        | Valor Unitário            | Topografia |           |                 |                           | Consistência |           |                 |                           |
|-------------|---------------------------|------------|-----------|-----------------|---------------------------|--------------|-----------|-----------------|---------------------------|
|             |                           | Fator      | Diferença | Efeito do fator | VUcorr.                   | Fator        | Diferença | Efeito do fator | VUcorr.                   |
| ELEMENTO 01 | R\$ 210,82/m <sup>2</sup> | 1,00       | 0,00      | 0,00            | R\$ 210,82/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 210,82/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> | 1,05       | 11,25     | 0,05            | R\$ 236,25/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> | 1,05       | 11,25     | 0,05            | R\$ 236,25/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 178,38/m <sup>2</sup> | 1,05       | 8,92      | 0,05            | R\$ 187,30/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 178,38/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 229,50/m <sup>2</sup> | 1,00       | 0,00      | 0,00            | R\$ 229,50/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 229,50/m <sup>2</sup> |

- **Fator Área:** de acordo com os fatores apurados pelo Hélio de Caires no Livro "Avaliação de Glebas Urbanizáveis", resultaram nas seguintes tabelas:

| Ref.        | Valor Unitário            | Área              |       |           |                 |                           |
|-------------|---------------------------|-------------------|-------|-----------|-----------------|---------------------------|
|             |                           | Área comparativos | Fator | Diferença | Efeito do fator | VUcorr.                   |
| ELEMENTO 01 | R\$ 210,82/m <sup>2</sup> | 6.000,00          | 0,42  | -123,23   | -0,58           | R\$ 87,59/m <sup>2</sup>  |
| ELEMENTO 02 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> | 19.000,00         | 0,61  | -86,92    | -0,39           | R\$ 138,08/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> | 25.000,00         | 0,63  | -82,52    | -0,37           | R\$ 142,48/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 178,38/m <sup>2</sup> | 28.254,00         | 0,64  | -63,64    | -0,36           | R\$ 114,74/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 229,50/m <sup>2</sup> | 6.000,00          | 0,42  | -134,15   | -0,58           | R\$ 95,35/m <sup>2</sup>  |

**Atualização: Todos os elementos são válidos para o mês de Fevereiro de 2.015.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

### Combinações Testadas

| Comb. | Fto | Fcons |
|-------|-----|-------|
|-------|-----|-------|

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

| Ref.             | Combinação                      |
|------------------|---------------------------------|
| 1                | R\$ 87,59/m <sup>2</sup>        |
| 2                | R\$ 149,33/m <sup>2</sup>       |
| 3                | R\$ 153,73/m <sup>2</sup>       |
| 4                | R\$ 123,66/m <sup>2</sup>       |
| 5                | R\$ 95,35/m <sup>2</sup>        |
| <b>média</b>     | <b>R\$ 121,93/m<sup>2</sup></b> |
| <b>desvio</b>    | <b>R\$ 30,21/m<sup>2</sup></b>  |
| <b>CV</b>        | <b>25%</b>                      |
| <b>Linferior</b> | <b>R\$ 85,35/m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Lsuperior</b> | <b>R\$ 158,51/m<sup>2</sup></b> |



Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a "combinação", exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 121,93/m<sup>2</sup> (Cento e Vinte e Um Metros Quadrados e Noventa e Três Decímetros Quadrados)** conforme destacado em amarelo na tabela.

### III.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

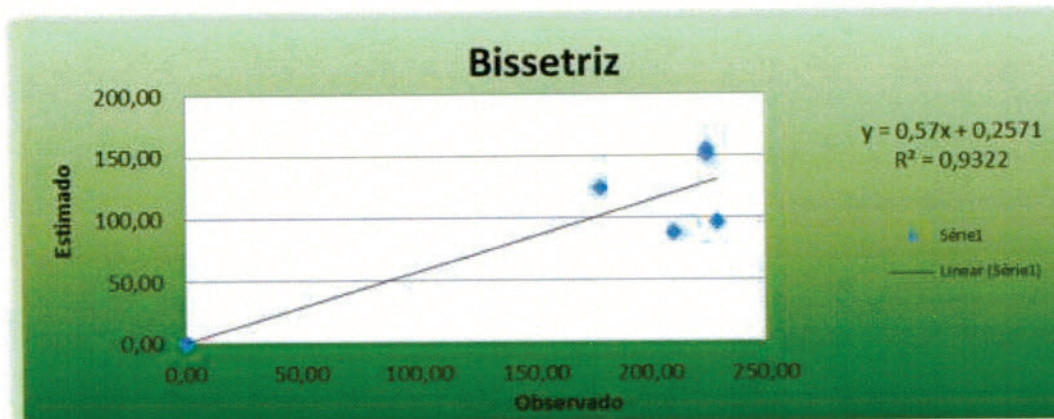
| PRECISÃO - NBR 14653  |                           |           |                           |
|-----------------------|---------------------------|-----------|---------------------------|
| Média Saneada         | R\$ 121,93/m <sup>2</sup> |           |                           |
| Desvio-Padrão         | R\$ 30,21/m <sup>2</sup>  |           |                           |
| Erro-Padrão           | 20,71                     |           |                           |
| IC(significância=20%) | R\$ 101,22/m <sup>2</sup> | < VUmed < | R\$ 142,64/m <sup>2</sup> |
| Amplitude do IC       | 34%                       |           |                           |
| Grau II               |                           |           |                           |

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU II DE PRECISÃO**

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:



**Gráfico** – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

- A) **ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra.  
**Não houve valores discrepantes.**
- B) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO BAIRRO RIO ABAIXO - ITAQUAQUECETUBA É DE:**

**Q = R\$ 121,93/m<sup>2</sup>**  
**(Cento e Vinte e Um Reais e Noventa e Três Centavos por Metro Quadrado)**  
**Fevereiro/2015**

**III.3 Fatores Homogeneizantes – Matrícula Nº 57.118**

Este Jurisperito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vêm descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade



Topografia e Georreferenciamento  
 Possessórias em Geral e Usucapião  
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil  
 Avaliação de Imóveis  
 Grafotécnica  
 Fraude ao Consumo

do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

| Ref.        | Valor Unitário            |
|-------------|---------------------------|
| ELEMENTO 01 | R\$ 210,82/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 178,38/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 229,50/m <sup>2</sup> |

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

| Ref.        | Valor Unitário            | Topografia |           |                 |                           | Consistência |           |                 |                           |
|-------------|---------------------------|------------|-----------|-----------------|---------------------------|--------------|-----------|-----------------|---------------------------|
|             |                           | Fator      | Diferença | Efeito do fator | VUcorr.                   | Fator        | Diferença | Efeito do fator | VUcorr.                   |
| ELEMENTO 01 | R\$ 210,82/m <sup>2</sup> | 1,00       | 0,00      | 0,00            | R\$ 210,82/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 210,82/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> | 1,05       | 11,25     | 0,05            | R\$ 236,25/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> | 1,05       | 11,25     | 0,05            | R\$ 236,25/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 178,38/m <sup>2</sup> | 1,05       | 8,92      | 0,05            | R\$ 187,30/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 178,38/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 229,50/m <sup>2</sup> | 1,00       | 0,00      | 0,00            | R\$ 229,50/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 229,50/m <sup>2</sup> |

- **Fator Área:** de acordo com os fatores apurados pelo Hélio de Caires no Livro "Avaliação de Glebas Urbanizáveis", resultaram nas seguintes tabelas:

| Ref.        | Valor Unitário            | Área              |       |           |                 |                           |
|-------------|---------------------------|-------------------|-------|-----------|-----------------|---------------------------|
|             |                           | Área comparativos | Fator | Diferença | Efeito do fator | VUcorr.                   |
| ELEMENTO 01 | R\$ 210,82/m <sup>2</sup> | 6.000,00          | 0,35  | -137,53   | -0,65           | R\$ 73,29/m <sup>2</sup>  |
| ELEMENTO 02 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> | 19.000,00         | 0,51  | -109,47   | -0,49           | R\$ 115,53/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> | 25.000,00         | 0,53  | -105,78   | -0,47           | R\$ 119,22/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 178,38/m <sup>2</sup> | 28.254,00         | 0,54  | -82,38    | -0,46           | R\$ 96,01/m <sup>2</sup>  |
| ELEMENTO 05 | R\$ 229,50/m <sup>2</sup> | 6.000,00          | 0,35  | -149,72   | -0,65           | R\$ 79,78/m <sup>2</sup>  |

**Atualização: Todos os elementos são válidos para o mês de Fevereiro de 2.015.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

### Combinações Testadas

| Comb. | Fto | Fcons |
|-------|-----|-------|
|-------|-----|-------|

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

| Ref.      | Combinação                |
|-----------|---------------------------|
| 1         | R\$ 73,29/m <sup>2</sup>  |
| 2         | R\$ 126,78/m <sup>2</sup> |
| 3         | R\$ 130,47/m <sup>2</sup> |
| 4         | R\$ 104,93/m <sup>2</sup> |
| 5         | R\$ 79,78/m <sup>2</sup>  |
| média     | R\$ 103,05/m <sup>2</sup> |
| desvio    | R\$ 26,20/m <sup>2</sup>  |
| CV        | 25%                       |
| Linferior | R\$ 72,13/m <sup>2</sup>  |
| Lsuperior | R\$ 133,96/m <sup>2</sup> |

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a "combinação", exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 103,05/m<sup>2</sup> (Cento e Três Reais e Cinco Centavos por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.



## III.3.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

| PRECISÃO - NBR 14653  |                           |           |                           |
|-----------------------|---------------------------|-----------|---------------------------|
| Média Saneada         | R\$ 103,05/m <sup>2</sup> |           |                           |
| Desvio-Padrão         | R\$ 26,20/m <sup>2</sup>  |           |                           |
| Erro-Padrão           | 17,96                     |           |                           |
| IC(significância=20%) | R\$ 85,09/m <sup>2</sup>  | < VUmed < | R\$ 121,01/m <sup>2</sup> |
| Amplitude do IC       | 35%                       |           |                           |
| Grau II               |                           |           |                           |

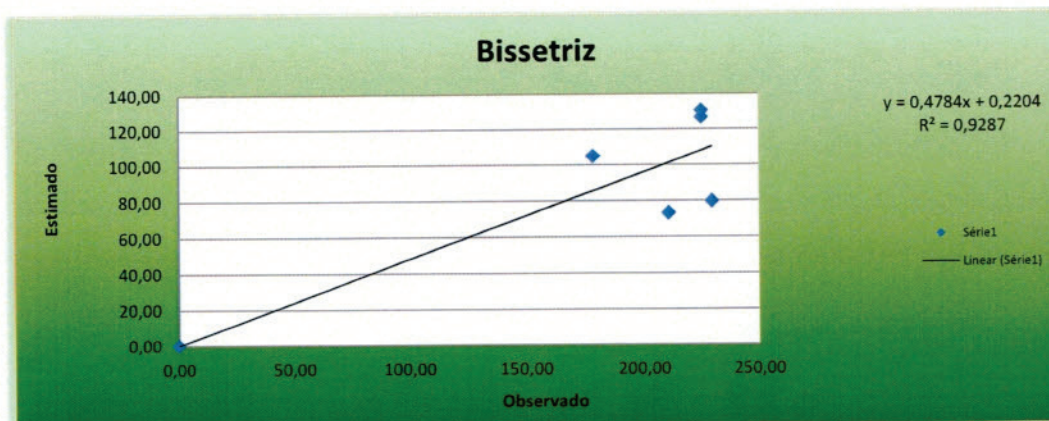
Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU II DE PRECISÃO**

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;



Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:



**Gráfico** - Bissetriz dos quadrantes ímpares.

C) **ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra.  
**Não houve valores discrepantes.**

D) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO BAIRRO RIO ABAIXO - ITAQUAQUECETUBA É DE:**

**Q = R\$ 103,05/m<sup>2</sup>**  
**(Cento e Três Reais e Cinco Centavos por Metro Quadrado)**  
**Fevereiro/2015**



**III.4 Fatores Homogeneizantes – Matrícula Nº 9.215**

Este Jurisperito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vêm descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

| Ref.        | Valor Unitário            |
|-------------|---------------------------|
| ELEMENTO 01 | R\$ 210,82/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 178,38/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 229,50/m <sup>2</sup> |

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

| Ref.        | Valor Unitário            | Topografia |           |                 |                           | Consistência |           |                 |                           |
|-------------|---------------------------|------------|-----------|-----------------|---------------------------|--------------|-----------|-----------------|---------------------------|
|             |                           | Fator      | Diferença | Efeito do fator | VUcorr.                   | Fator        | Diferença | Efeito do fator | VUcorr.                   |
| ELEMENTO 01 | R\$ 210,82/m <sup>2</sup> | 1,00       | 0,00      | 0,00            | R\$ 210,82/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 210,82/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> | 1,05       | 11,25     | 0,05            | R\$ 236,25/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> | 1,05       | 11,25     | 0,05            | R\$ 236,25/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 178,38/m <sup>2</sup> | 1,05       | 8,92      | 0,05            | R\$ 187,30/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 178,38/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 229,50/m <sup>2</sup> | 1,00       | 0,00      | 0,00            | R\$ 229,50/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 229,50/m <sup>2</sup> |

428  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDER LUIZ DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2021 às 00:18, sob o número WIAQ21700748254. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004444-33.2014.8.26.0278 e código 4047285.



- **Fator Área:** de acordo com os fatores apurados pelo Hélio de Caires no Livro "Avaliação de Glebas Urbanizáveis", resultaram nas seguintes tabelas:

| Ref.        | Valor Unitário            | Área              |       |           |                 |                           |
|-------------|---------------------------|-------------------|-------|-----------|-----------------|---------------------------|
|             |                           | Área comparativos | Fator | Diferença | Efeito do fator | VUcorr.                   |
| ELEMENTO 01 | R\$ 210,82/m <sup>2</sup> | 6.000,00          | 0,66  | -71,93    | -0,34           | R\$ 138,89/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> | 19.000,00         | 0,97  | -6,06     | -0,03           | R\$ 218,94/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> | 25.000,00         | 1,00  | 0,92      | 0,00            | R\$ 225,92/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 178,38/m <sup>2</sup> | 28.254,00         | 1,02  | 3,56      | 0,02            | R\$ 181,94/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 229,50/m <sup>2</sup> | 6.000,00          | 0,66  | -78,31    | -0,34           | R\$ 151,19/m <sup>2</sup> |

**Atualização: Todos os elementos são válidos para o mês de Fevereiro de 2.015.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

**Combinações Testadas**

| Comb. | Fto | Fcons |
|-------|-----|-------|
|-------|-----|-------|

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Topografia e Georreferenciamento  
 Possessórias em Geral e Usucapião  
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil  
 Avaliação de Imóveis  
 Grafotécnica  
 Fraude ao Consumo

| Ref.             | Combinação                      |
|------------------|---------------------------------|
| 1                | R\$ 138,89/m <sup>2</sup>       |
| 2                | R\$ 230,19/m <sup>2</sup>       |
| 3                | R\$ 237,17/m <sup>2</sup>       |
| 4                | R\$ 190,86/m <sup>2</sup>       |
| 5                | R\$ 151,19/m <sup>2</sup>       |
| <b>média</b>     | <b>R\$ 189,66/m<sup>2</sup></b> |
| <b>desvio</b>    | <b>R\$ 44,61/m<sup>2</sup></b>  |
| <b>CV</b>        | <b>24%</b>                      |
| <b>Linferior</b> | <b>R\$ 132,76/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Lsuperior</b> | <b>R\$ 246,56/m<sup>2</sup></b> |

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a "combinação", exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 189,66/m<sup>2</sup> (Cento e Oitenta e Nove Reais e Sessenta e Seis Centavos por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

#### III.4.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

| PRECISÃO - NBR 14653  |                           |                           |                           |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Média Saneada         |                           | R\$ 189,66/m <sup>2</sup> |                           |
| Desvio-Padrão         |                           | R\$ 44,61/m <sup>2</sup>  |                           |
| Erro-Padrão           |                           | 26,88                     |                           |
| IC(significância=20%) | R\$ 162,78/m <sup>2</sup> | < VUmed <                 | R\$ 216,54/m <sup>2</sup> |
| Amplitude do IC       |                           | 28%                       |                           |
| Grau III              |                           |                           |                           |

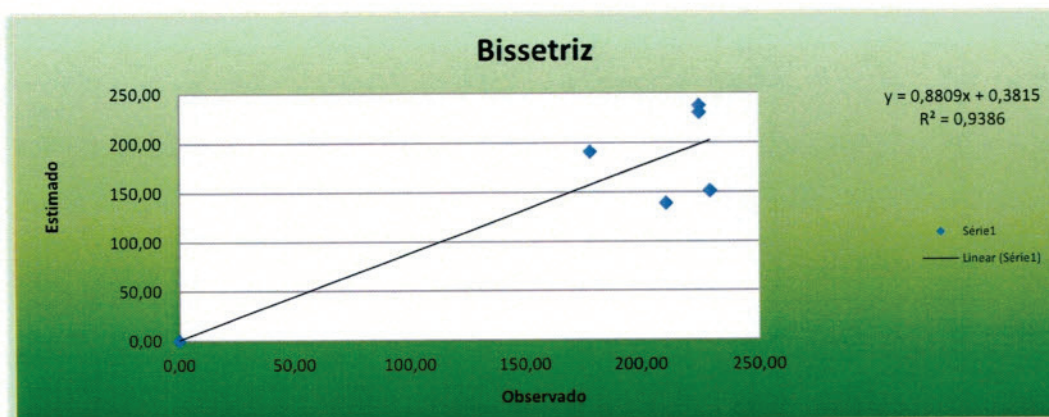
Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU II DE PRECISÃO**



Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:



**Gráfico** – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

E) **ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra.  
**Não houve valores discrepantes.**

F) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO BAIRRO RIO ABAIXO – ITAQUAQUECETUBA É DE:**

**Q = R\$ 189,66/m<sup>2</sup>**  
**(Cento e Oitenta e Nove Reais e Sessenta e Seis Centavos por Metro Quadrado)**  
**Fevereiro/2015**

**III.5 Valor do Terreno - Matrícula Nº 32.747**

## III.5.i Valor da área sem influência de APP

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado para o imóvel avaliando, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$VU_c = VU_H / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1))$$

**Onde:**VU = Valor Unitário de Terreno = R\$ 121,93/m<sup>2</sup>F<sub>1</sub> = Fator Topografia = 1,43F<sub>2</sub> = Fator Consistência = 1,00

$$VU_H = R\$ 85,27/m^2$$

**(Oitenta e Cinco Reais e Vinte e Sete Centavos por Metro Quadrado)**

**Fevereiro/2015**

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, o valor para o terreno inserido na matrícula em questão, sem influência da área de preservação permanente, tem-se o seguinte valor para a área total:

$$V_T = V_U \times A_T$$

$$V_T = R\$ 85,27/m^2 \times 65.393,84 m^2$$



Topografia e Georreferenciamento  
 Possessórias em Geral e Usucapião  
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil  
 Avaliação de Imóveis  
 Grafotécnica  
 Fraude ao Consumo

**Onde:**
 $V_T$  = Valor Total;

 $V_U$  = Valor Unitário;

 $A_T$  = Área Equivalente;

 **$V_t = R\$ 5.575.899,74$** 
**(Cinco Milhões, Quinhentos e Setenta e Cinco Mil Oitocentos e Noventa e Nove Reais e Setenta e Quatro Centavos)**
**Fevereiro/2015**

## III.5.ii Valor da Área de Preservação Permanente

Assim, conforme já descrito tanto no Laudo Pericial, quanto nos esclarecimentos prestados anteriormente, parte da área objeto de desapropriação encontra-se inserida em APP (Área de Preservação Permanente), onde é do entendimento deste Profissional que, deverá ser atribuída uma porcentagem de 30% do valor de mercado determinado no presente Laudo Pericial, contemplando uma desvalorização de 70%.

A referida desvalorização é proposta pelo Eng. Philippe Westin, em face ao impedimento de construções em faixas *non aedificandi*, apresentado no livro - "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de Sérgio Antonio Abunahman - 2ª Edição - Ed. Pini - São Paulo - 2.000.

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

Portanto, para a desvalorização sofrida pelo imóvel este

Signatário valeu-se da seguinte formula:

$$V_I = V_T \times A \times F_{na}$$

**Onde:** $V_I$  = Valor da Referida Indenização $V_T$  = Valor Unitário de Terreno = R\$ 85,27/m<sup>2</sup> $A$  = Área Preservação Permanente = 20.300,00 m<sup>2</sup> $F_{na}$  = Fator *non aedificandi* = 0,30

$$V_T = R\$ 519.272,60$$

**(Quinhentos e Dezenove Mil, Duzentos e Setenta e Dois Reais  
e Sessenta Centavos)**

**Fevereiro/2015****III.6 Valor das Benfeitorias – Matrícula Nº 32.747**

O valor das benfeitorias já foi devidamente apresentado, tanto no Laudo Pericial, quanto nos esclarecimentos anteriores, motivo pelo qual não será novamente apresentado.



**III.7 Valor do Terreno - Matrícula Nº 57.118****III.7.i Valor da área sem influência de APP**

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado para o imóvel avaliando, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$VU_c = VU_H / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1))$$

**Onde:**VU = Valor Unitário de Terreno = R\$ 103,05/m<sup>2</sup>F<sub>1</sub> = Fator Topografia = 1,43F<sub>2</sub> = Fator Consistência = 1,00

$$VU_H = R\$ 72,06/m^2$$

**(Setenta e Dois Reais e Seis Centavos por Metro Quadrado)****Fevereiro/2015**

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, o valor para o terreno inserido na matrícula em questão, sem influência da área de preservação permanente, tem-se o seguinte valor para a área total:

$$V_T = V_U \times A_T \times F_V$$

$$V_T = R\$ 72,06/m^2 \times 124.367,42 \text{ m}^2 \times 1,10$$

**Onde:**
 $V_T = \text{Valor Total};$ 
 $V_U = \text{Valor Unitário};$ 
 $A_T = \text{Área Equivalente};$ 
 $F_V = \text{Fator de Valorização: } 1,10;$ 
 **$V_t = R\$ 9.858.386,31$** 
**(Nove Milhões, Oitocentos e Cinquenta e Oito Mil, Trezentos e Oitenta e Seis Reais e Trinta e Um Centavos)**
**Fevereiro/2015**
**III.7.i Valor da Área de Preservação Permanente**

Assim, conforme já descrito tanto no Laudo Pericial, quanto nos esclarecimentos prestados anteriormente, parte da área objeto de desapropriação encontra-se inserida em APP (Área de Preservação Permanente), onde é do entendimento deste Profissional que, deverá ser atribuída uma porcentagem de 30% do valor de mercado determinado no presente Laudo Pericial, contemplando uma desvalorização de 70%.

A referida desvalorização é proposta pelo Eng. Philippe Westin, em face ao impedimento de construções em faixas *non aedificandi*, apresentado no livro - "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de Sérgio Antonio Abunahman - 2ª Edição - Ed. Pini - São Paulo - 2.000.



Topografia e Georreferenciamento  
 Possessórias em Geral e Usucapião  
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil  
 Avaliação de Imóveis  
 Grafotécnica  
 Fraude ao Consumo

Portanto, para a desvalorização sofrida pelo imóvel este

Signatário valeu-se da seguinte formula:

$$V_I = V_T \times A \times F_{na} \times F_V$$

**Onde:**

$V_I$  = Valor da Referida Indenização

$V_T$  = Valor Unitário de Terreno = R\$ 72,06/m<sup>2</sup>

$A$  = Área Preservação Permanente = 4.220,53 m<sup>2</sup>

$F_{na}$  = Fator *non aedificandi* = 0,30

$F_V$  = Fator de Valorização: 1,10;

$$V_T = R\$ 100.366,19$$

**(Cem Mil, Trezentos e Sessenta e Seis Reais e Dezenove  
Centavos)**

**Fevereiro/2015**

### III.8 Valor das Benfeitorias – Matrícula Nº 57.118

O valor das benfeitorias já foi devidamente apresentado, tanto no Laudo Pericial, quanto nos esclarecimentos anteriores, motivo pelo qual não será novamente apresentado.

Topografia e Georreferenciamento  
 Possessórias em Geral e Usucapião  
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil  
 Avaliação de Imóveis  
 Grafotécnica  
 Fraude ao Consumo

### III.9 Valor do Terreno - Matrícula Nº 9.215

#### III.9.i Valor da área sem influência de APP

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado para o imóvel avaliando, este signatário valeu-se da seguinte fórmula;

$$VU_c = VU_H / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1))$$

#### Onde:

VU = Valor Unitário de Terreno = R\$ 189,66/m<sup>2</sup>

F<sub>1</sub> = Fator Topografia = 1,43

F<sub>2</sub> = Fator Consistência = 1,00

$$VU_H = R\$ 132,63/m^2$$

**(Cento e Trinta e Dois e Sessenta e Três Centavos por Metro Quadrado)**

**Fevereiro/2015**

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, o valor para o terreno inserido na matrícula em questão, sem influência da área de preservação permanente, tem-se o seguinte valor para a área total:

$$V_T = V_U \times A_T$$

$$V_T = R\$ 132,63/m^2 \times 22.396,07 \text{ m}^2$$



Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo**Onde:** $V_T$  = Valor Total; $V_U$  = Valor Unitário; $A_T$  = Área Equivalente;**Vt = R\$ 2.970.365,10****(Dois Milhões, Novecentos e Setenta Mil Trezentos e  
Sessenta e Cinco Reais e Dez Centavos)****Fevereiro/2015****III.9.i Valor da Área de Preservação Permanente**

Assim, conforme já descrito tanto no Laudo Pericial, quanto nos esclarecimentos prestados anteriormente, parte da área objeto de desapropriação encontra-se inserida em APP (Área de Preservação Permanente), onde é do entendimento deste Profissional que, deverá ser atribuída uma porcentagem de 30% do valor de mercado determinado no presente Laudo Pericial, contemplando uma desvalorização de 70%.

A referida desvalorização é proposta pelo Eng. Philippe Westin, em face ao impedimento de construções em faixas *non aedificandi*, apresentado no livro - "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de Sérgio Antonio Abunahman - 2ª Edição - Ed. Pini - São Paulo - 2.000.

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

Portanto, para a desvalorização sofrida pelo imóvel este

Signatário valeu-se da seguinte formula:

$$V_I = V_T \times A \times F_{na}$$

**Onde:** $V_I$  = Valor da Referida Indenização $V_T$  = Valor Unitário de Terreno = R\$ 132,63/m<sup>2</sup> $A$  = Área Preservação Permanente = 1.803,93 m<sup>2</sup> $F_{na}$  = Fator *non aedificandi* = 0,30 **$V_T$  = R\$ 71.775,95****(Setenta e Um Mil, Setecentos e Setenta e Cinco Reais e  
Noventa e Cinco Centavos)****Fevereiro/2015**



#### IV VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

##### IV.1 Matrícula Nº 32.747

Com fulcro no valor do capital terreno e capital benfeitoria calculada no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel registrado sob o Nº 32.747, conforme segue:

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Valor do Terreno - Matrícula Nº 32.747 (Sem APP) ----- | R\$ 5.575.899,74        |
| Valor do Terreno - Matrícula Nº 32.747 (Com APP) ----- | R\$ 519.272,60          |
| Valor da Benfeitoria 1 -----                           | R\$ 19.762,33           |
| Valor da Benfeitoria 2 -----                           | R\$ 64.258,71           |
| Valor da Benfeitoria 3 -----                           | R\$ 14.419,02           |
| Valor da Benfeitoria 4 -----                           | R\$ 24.958,17           |
| Valor da Benfeitoria 5 -----                           | R\$ 1.348,08            |
| Valor da Benfeitoria 6 -----                           | R\$ 32.831,34           |
| Valor da Benfeitoria 7 -----                           | R\$ 47.348,38           |
| Valor da Benfeitoria 8 -----                           | R\$ 8.830,89            |
| Valor da Benfeitoria 9 -----                           | R\$ 183,95              |
| Valor da Benfeitoria 10 -----                          | R\$ 9.979,49            |
| Valor da Benfeitoria 11 -----                          | R\$ 95,28               |
| Valor da Benfeitoria 12 -----                          | R\$ 108.167,92          |
| Valor da Benfeitoria 13 -----                          | R\$ 893,65              |
| Valor da Benfeitoria 14 -----                          | R\$ 1.895,26            |
| <b>Valor Total Apurado -----</b>                       | <b>R\$ 6.430.144,81</b> |

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

Assim, o valor total do referido imóvel é de:

**$V_1 = R\$ 6.430.144,81$**

**(Seis Milhões, Quatrocentos e Trinta Mil Cento e Quarenta e  
Quatro Reais e Oitenta e Um Centavos)**

**Fevereiro/2015**



**IV.2 Matrícula Nº 57.118**

Com fulcro no valor do capital terreno e capital benfeitoria calculada no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel registrado sob o Nº 57.118, conforme segue:

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Valor do Terreno - Matrícula Nº 57.118 (Sem APP)----- | R\$ 9.858.386,31         |
| Valor do Terreno - Matrícula Nº 57.118 (Com APP)----- | R\$ 100.366,19           |
| Valor da Benfeitoria 15-----                          | R\$ 176.965,63           |
| Valor da Benfeitoria 16-----                          | R\$ 462,32               |
| Valor da Benfeitoria 17-----                          | R\$ 3.891,37             |
| Valor da Benfeitoria 18-----                          | R\$ 12.000,00            |
| Valor da Benfeitoria 19-----                          | R\$ 98.528,71            |
| Valor da Benfeitoria 20-----                          | R\$ 55.832,94            |
| Valor da Benfeitoria 21-----                          | R\$ 11.533,61            |
| Valor da Benfeitoria 22-----                          | R\$ 1.485,53             |
| Valor da Benfeitoria 23-----                          | R\$ 38.672,16            |
| Valor da Benfeitoria 24-----                          | R\$ 6.553,07             |
| Valor da Benfeitoria 25-----                          | R\$ 23.265,34            |
| Valor da Benfeitoria 26-----                          | R\$ 55.836,81            |
| Valor da Benfeitoria 27-----                          | R\$ 4.768,78             |
| Valor da Benfeitoria 28-----                          | R\$ 676,56               |
| Valor da Benfeitoria 29-----                          | R\$ 69.485,81            |
| Valor da Benfeitoria 30-----                          | R\$ 91.094,14            |
| Valor da Benfeitoria 31-----                          | R\$ 52.114,36            |
| Valor da Benfeitoria 32-----                          | R\$ 4.228,52             |
| <b>Valor Total Apurado-----</b>                       | <b>R\$ 10.666.148,16</b> |

**MONACOFONTES**  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

Assim, o valor total do referido imóvel é de:

**$V_1 = R\$ 10.666.148,16$**

**(Dez Milhões e Seiscentos e Sessenta e Seis Mil, Cento e  
Quarenta e Oito Reais e Dezesseis Centavos)**

**Fevereiro/2015**

444  
J



Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo**IV.3 Matrícula Nº 9.215**

Com fulcro no valor do capital terreno e capital benfeitoria calculada no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel registrado sob o Nº 9.215, conforme segue:

Valor do Terreno - Matrícula Nº 9.215 (Sem APP)-----R\$ 2.970.365,10

Valor do Terreno - Matrícula Nº 9.215 (Com APP) -----R\$ 71.775,95

**Valor Total Apurado-----R\$ 3.042.141,05**

Assim, o valor total do referido imóvel é de:

 **$V_1 = R\$ 3.042.141,05$** **(Três Milhões, Quarenta e Dois Mil Cento e Quarenta e Um  
Reais e Cinco Centavos)****Fevereiro/2015**

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo**V VALOR TOTAL**

Portanto, diante dos valores apresentados, é possível afirmar que o valor total dos imóveis é de:

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Valor Total do Imóvel - Matrícula № 32.747 | -----R\$ 6.430.144,81          |
| Valor Total do Imóvel - Matrícula № 57.118 | -----R\$ 10.666.148,16         |
| Valor Total do Imóvel - Matrícula № 9.215  | -----R\$ 3.042.141,05          |
| <b>Valor Total Apurado</b>                 | <b>----- R\$ 20.138.434,02</b> |

Assim, o valor total dos referidos imóveis é de:

**VI = R\$ 20.138.434,02**  
**(Vinte Milhões, Cento e Trinta e Oito Mil**  
**Quatrocentos e Trinta e Quatro Reais e Dois**  
**Centavos)**  
**Fevereiro/2015**



**V.1 Grau de Fundamentação**

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

| Item | Descrição   | GRAU   |   |   |
|------|---|--|---|---|
|      |   | III  | II  | I   |
|      | <b>Caracterização do imóvel avaliando</b>                             | <b>Completa quanto a todos os fatores avaliados</b>  | <b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>                           | <b>Adoção da situação paradigma</b>   |
|      | <b>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados</b> | 12   | 5   | 3   |
|      | <b>Identificação dos dados de mercado</b>                             | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
|      | <b>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</b>      | 0,80 a 1,25  | 0,50 a 2,00   | 0,40 a 2,50*  |

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

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

## VI CONCLUSÃO

O Laudo Técnico teve por finalidade determinar o valor de mercado para um imóvel, constituído de Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situados a Estrada André Passareli, S/№, Km 34 da Rodovia Ayrton Senna, Bairro do Rio Abaixo, matriculados sob os № 9.215, № 32.747 e № 57.118, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Poá.

Este Profissional procedeu inicialmente à elaboração do Laudo Pericial, conforme determinado por Vossa Excelência, e, após proceder a pesquisa imobiliária, tratamento dos dados pela metodologia tratamento por fatores e apuração dos valores de terrenos e valor das benfeitorias, obteve-se o valor final de **R\$ 20.202.982,15 (vinte milhões duzentos e dois mil novecentos e oitenta e dois reais e quinze centavos)**.

Em manifestação ao Laudo Pericial, o Requerido contestou o valor apurado por este Profissional, indagando quanto à área de preservação permanente, bem como em relação à aplicação do fator transposição e à aplicação do fator gleba.

Assim, diante da contestação do Requerido, este Profissional prestou os devidos esclarecimentos nos autos, ratificando o trabalho apresentado no que tange à aplicação do fator transposição e fator gleba, retificando apenas o valor em relação à área de preservação permanente de uma das glebas e aplicação do fator valorizante em relação a frente para a Rodovia Ayrton Senna da Silva, apurando um valor total de



Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia ConstrutivaEngenheiro Civil  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

**R\$ 21.166.971,68 (Vinte e Um Milhões e Cento e Sessenta e Seis Mil e Novecentos e Setenta e Um Reais e Sessenta e Oito Centavos).**

Posteriormente, o Requerido apresentou manifestação quanto ao Esclarecimento prestado, indagando quanto ao calçamento da via, valores da construção 03 do Elemento Nº 01, e novamente divergindo quanto à aplicação do fator gleba e do fator transposição, e conforme apresentado no presente Esclarecimento, este Profissional acatou as alegações do Requerido no que tange ao Fator Gleba, visto que as divergências de áreas entre os elementos comparativos e os imóveis avaliados devem ser homogeneizados.

Em análise aos cálculos realizados por este Perito nos trabalhos anteriormente apresentados, verificou-se que não foi aplicado o Fator Topografia no imóvel avaliando, o que incide no valor de terreno, uma vez que este possui topografia classificada como "montanhoso",

Desta feita, diante da retificação na aplicação do Fator Gleba, este Profissional procedeu com a alteração dos cálculos realizados anteriormente, apurando um valor total dos imóveis no importe de **R\$ 20.138.434,02 (vinte milhões, cento e trinta e oito mil quatrocentos e trinta e quatro reais e dois centavos).**

Topografia e Georreferenciamento  
 Possessórias em Geral e Usucapião  
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil  
 Avaliação de Imóveis  
 Grafotécnica  
 Fraude ao Consumo

**VII ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 53 (cinquenta e três) folhas todas em seu averso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 28 de Setembro de 2016


**MARCIO MONACO FONTES**

 Engenheiro Civil  
 Perito Judicial

 CREA/SP Nº 5.061.409.897  
 IBAPE Nº 1.283

*Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.*



124 864/14

fls. 516

**MONACO**FONTES  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de  
Itaquaquecetuba /SP.

Referência :- **Esclarecimento do Perito Judicial**

Processo :- **0004444-33.2014.8.26.0278**

Ação :- **Carta Precatória Cível**

Requerente :- **Francisco Lamelo Gonzáles**

Requerido :- **Empreendimentos Imobiliários Refau**

**MARCIO MONACO FONTES**, Perito Judicial,  
devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos  
Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente prestar os devidos  
esclarecimentos ao Requerido, o qual se manifestou às fls. 456/470, que  
seguem, nas formas e razões a seguir apresentadas:



## **I TÓPICOS CONTESTADOS**

O Requerido se manifesta às fls. 456/470, contestando os seguintes pontos:

- Solicita a reconsideração acerca do calçamento da via, haja vista que a mesma é provida de pavimentação;
- Afirma, novamente, que o fator gleba aplicado na avaliação dos imóveis é indevida, principalmente do imóvel da matrícula Nº 57.118, onde o mesmo possui testada para via pública, é passível de desmembramento direto com o aproveitamento do sistema viário existente, sem necessidade de abertura de novas vias;
- Afirma que este Profissional não deveria ter alterado o fator topografia, uma vez que o mesmo, não havia sido impugnado.

## **II ESCLARECIMENTOS**

Inicialmente, cabe lembrar que o Laudo Técnico teve por finalidade determinar o valor de mercado para um imóvel, constituído de Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situados a Estrada André Passareli, S/Nº, Km 34 da Rodovia Ayrton Senna, Bairro do Rio Abaixo, matriculados sob os Nº 9.215, Nº 32.747 e Nº 57.118, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Poá.

Em face as manifestações do Requerido, este Profissional passa a tecer os seguintes esclarecimentos:



## II.1 Quanto ao Calçamento da Via

Em sua manifestação, o Requerido solicita a reconsideração acerca do calçamento da via, haja vista que a mesma é provida de pavimentação.

**Cabe a este Profissional destacar que, o tópico já fora aclarado e retificado, no Esclarecimento anterior, no qual restou consignado que, ocorreu APENAS UM EQUÍVOCO NA EDIÇÃO DO LAUDO PERICIAL.**

**Conforme também esclarecido, este equívoco não acarretou em qualquer alteração no valor dos imóveis, uma vez que não foi aplicado qualquer fator depreciativo em virtude de ausência do melhoramento público.**

Desta feita, ratifica-se o que já fora exposto no Esclarecimento anterior.

## II.2 Quanto ao Fator Gleba

O Requerido afirma, **novamente**, que o fator gleba aplicado na avaliação dos imóveis é indevida, principalmente em relação ao imóvel matriculado sob o Nº 57.118, uma vez que este possui testada para via pública, e é passível de desmembramento direto, com o aproveitamento do sistema viário existente, sem necessidade de abertura de novas vias.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia ConstrutivaAvaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

Ocorre que, o fator gleba, não tem qualquer relação com a possível abertura de vias ou ainda possibilidade de desmembramento, mas sim, relação com a dimensão e valor unitário por metro quadrado.

Isto porque, conforme é de conhecimento de profissionais na área de avaliações, o valor unitário por metro quadrado de um imóvel é inversamente proporcional a dimensão, ou seja, quanto maior a área, menor o valor unitário por metro quadrado.

Justamente por este fato, é que se aplica o fator gleba, que possibilita transpor, qualquer divergência de área entre os elementos comparativos e o imóvel avaliando.

Além disso, conforme demonstrado e explanado no Esclarecimento anterior, fora apresentado detalhadamente o fator área aplicado de forma individual de cada matrícula, conforme demonstra-se abaixo:

• **Matricula Nº 32.747**

| Ref.        | Valor Unitário            | Área              |       |           |                 | VUcorr.                   |
|-------------|---------------------------|-------------------|-------|-----------|-----------------|---------------------------|
|             |                           | Área comparativos | Fator | Diferença | Efeito do fator |                           |
| ELEMENTO 01 | R\$ 210,82/m <sup>2</sup> | 6.000,00          | 0,42  | -123,23   | -0,58           | R\$ 87,59/m <sup>2</sup>  |
| ELEMENTO 02 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> | 19.000,00         | 0,61  | -86,92    | -0,39           | R\$ 138,08/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> | 25.000,00         | 0,63  | -82,52    | -0,37           | R\$ 142,48/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 178,38/m <sup>2</sup> | 28.254,00         | 0,64  | -63,64    | -0,36           | R\$ 114,74/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 229,50/m <sup>2</sup> | 6.000,00          | 0,42  | -134,15   | -0,58           | R\$ 95,35/m <sup>2</sup>  |



• **Matricula Nº 57.118**

| Ref.        | Valor Unitário            | Área              |       |           |                 | VUcorr.                   |
|-------------|---------------------------|-------------------|-------|-----------|-----------------|---------------------------|
|             |                           | Área comparativos | Fator | Diferença | Efeito do fator |                           |
| ELEMENTO 01 | R\$ 210,82/m <sup>2</sup> | 6.000,00          | 0,35  | -137,53   | -0,65           | R\$ 73,29/m <sup>2</sup>  |
| ELEMENTO 02 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> | 19.000,00         | 0,51  | -109,47   | -0,49           | R\$ 115,53/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> | 25.000,00         | 0,53  | -105,78   | -0,47           | R\$ 119,22/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 178,38/m <sup>2</sup> | 28.254,00         | 0,54  | -82,38    | -0,46           | R\$ 96,01/m <sup>2</sup>  |
| ELEMENTO 05 | R\$ 229,50/m <sup>2</sup> | 6.000,00          | 0,35  | -149,72   | -0,65           | R\$ 79,78/m <sup>2</sup>  |

• **Matricula Nº 9.215**

| Ref.        | Valor Unitário            | Área              |       |           |                 | VUcorr.                   |
|-------------|---------------------------|-------------------|-------|-----------|-----------------|---------------------------|
|             |                           | Área comparativos | Fator | Diferença | Efeito do fator |                           |
| ELEMENTO 01 | R\$ 210,82/m <sup>2</sup> | 6.000,00          | 0,66  | -71,93    | -0,34           | R\$ 138,89/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> | 19.000,00         | 0,97  | -6,06     | -0,03           | R\$ 218,94/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 225,00/m <sup>2</sup> | 25.000,00         | 1,00  | 0,92      | 0,00            | R\$ 225,92/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 178,38/m <sup>2</sup> | 28.254,00         | 1,02  | 3,56      | 0,02            | R\$ 181,94/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 229,50/m <sup>2</sup> | 6.000,00          | 0,66  | -78,31    | -0,34           | R\$ 151,19/m <sup>2</sup> |

Portanto, entende-se que já foram feitas as alterações pertinentes ao tópico em embate.

**Desta forma, ratifica-se o que fora exposto no Esclarecimento anterior, no que tange ao fator gleba utilizado.**

**II.3 Quanto à Topografia**

Por fim, o Requerido afirma que este Profissional não deveria ter alterado o fator topografia, uma vez que o mesmo, não havia sido impugnado.

Cabe destacar que, este Signatário alterou a topografia, uma vez que, ao analisar melhor a situação dos imóveis, identificou-se claramente, que estes NÃO SÃO PLANOS, conforme demonstram as imagens abaixo:



406

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo



Acima e abaixo, tem-se as fotos da vistoria, onde nota-se a topografia dos imóveis.





407

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo



Acima e abaixo, tem-se as fotos da vistoria, onde nota-se a topografia dos imóveis.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDER LUIZ DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2021 às 00:18, sob o número WIAQ21700748254. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004444-33.2014.8.26.0278 e código 40472C9.



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

**Ora Excelência, entende-se que a correção deste Profissional, em relação a topografia do imóvel no Esclarecimento anterior, está de acordo com a norma, bem como demonstra a realidade do imóvel!!!**

**Sendo assim, conforme exposto acima, não há que se falar em retificação da topografia dos imóveis.**

**No mais, este Signatário RATIFICA NA ÍNTEGRA OQUE FORA EXPOSTO E DESCRITO NO ESCLARECIMENTO ANTERIOR.**



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

### III ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 09 (nove) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 06 de Julho de 2018.



**MARCIO MONACO FONTES**  
Perito Judicial  
CREA/SP Nº 5.061.409.897  
IBAPE Nº 1.283

*Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.*