

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Itapecerica da Serra - SP.

PROCESSO N°: 1000748-31.2016.8.26.0268
EXEQUENTE: CARLOS EMILIANO GUERRA FILGUEIRAS
EXECUTADA : DERSA DESENVOLVIMENO RODOVIÁRIO S/A
ASSUNTO : *LIQUIDAÇÃO / CUMPRIMENTO / EXECUÇÃO*

Justiniano Martinho Claro Vianna, Engenheiro registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia sob o nº 060.158.963-5, Perito nomeado e compromissado nos autos da Ação em epígrafe, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente,

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
II – OBJETIVO.....	4
III - VISTORIA.....	5
IV – LOCALIZAÇÃO.....	5
V - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO.....	6
VI – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.....	8
VII – AVALIAÇÃO.....	15
VIII – CONCLUSÕES.....	36
IX – ENCERRAMENTO.....	36

I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Trata-se de **PEDIDO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** com origem no processo nº **0007644-25.2007.8.26.0268 (Desapropriação por Utilidade Pública)** em cujo processo, após ter sido julgado procedente o pedido para desapropriar o imóvel alvo e definido o valor indenizatório, restou em aberto o valor dos honorários advocatícios arbitrados em 10 % sobre a diferença entre o preço oferecido e a indenização ora fixada calculada em R\$ 1.188.135,41 válido para fevereiro de 2.016.

O Autor **CARLOS EMILIANO GUERRA FILGUEIRAS**, por meio desta via, executa a **DERSA DESENVOLVIMENTO RODOVIÁRIO S/A**, devido ao não pagamento dos referido honorários advocatícios, para receber o valor a que faz jus, foi indicado o imóvel objeto deste trabalho pericial, detalhado no corpo deste laudo, imóvel este, destacado da 1ª Gleba do terreno denominado Itaberaba, localizado no Bairro Jaraguá, Rodovia Anhanguera km 22, Distrito de Perús, São Paulo.

À fl. 507 dos autos, este signatário foi honrado com a incumbência de conduzir os trabalhos periciais, a Executada indicou seu Assistente Técnico (fls. 509 / 513).

II – OBJETIVO

II.1 – O presente Laudo Técnico de Avaliação Prévio, tem por objetivo estabelecer o mais provável e atual (março de 2.021) valor do imóvel descrito na Matrícula 206.526 do 18 C.R.I. da capital/SP, com base na Norma Técnica da ABNT.

II.2 – O valor obtido como o imóvel como um todo, deve representar a quantia real em que poderia ser alcançado, se colocado no livre mercado, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem por qualquer circunstancia, forçados ao negócio.

II.3 - O presente trabalho obedece às técnicas e diretrizes da NBR 14.6532.2.011 (Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos), sendo que, o resultado obtido, será determinado em função da natureza e número das informações que puderem ser extraídas do mercado, e ao grau de relacionamento entre elas.

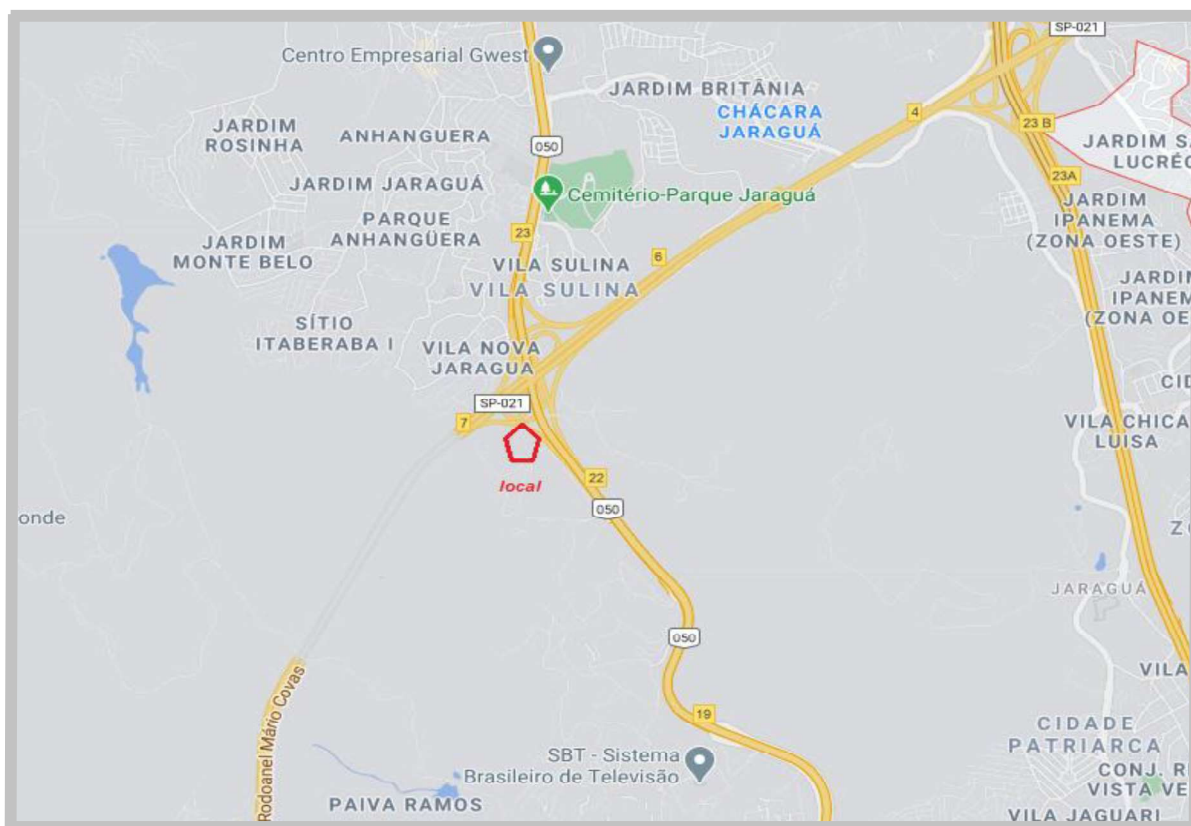
II.4 – As dimensões consideradas nos cálculos e aceitas como corretas, são as fornecidas pela referida matricula de nº 206.526 do 18 ° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, qualquer divergência em relação às descrições tabulares, deverá ser apurada através de ação própria (retificação *de área*).

III - VISTORIA

Em 23 de março do corrente ano, este signatário juntamente com o A.T. Ivo Barbosa da Silva, Engenheiro inscrito no CREA/SP sob o nº 5060702.86 procederam à vistoria do imóvel objeto, sendo possível identificar todos os aspectos técnicos para elaboração do presente trabalho.

IV – LOCALIZAÇÃO

Localização: Rodovia Anhanguera Km 22, Bairro Jaraguá – Perús/SP, acesso pela Estrada Chácara do Café - INCRA nº 638.358.008257-0.

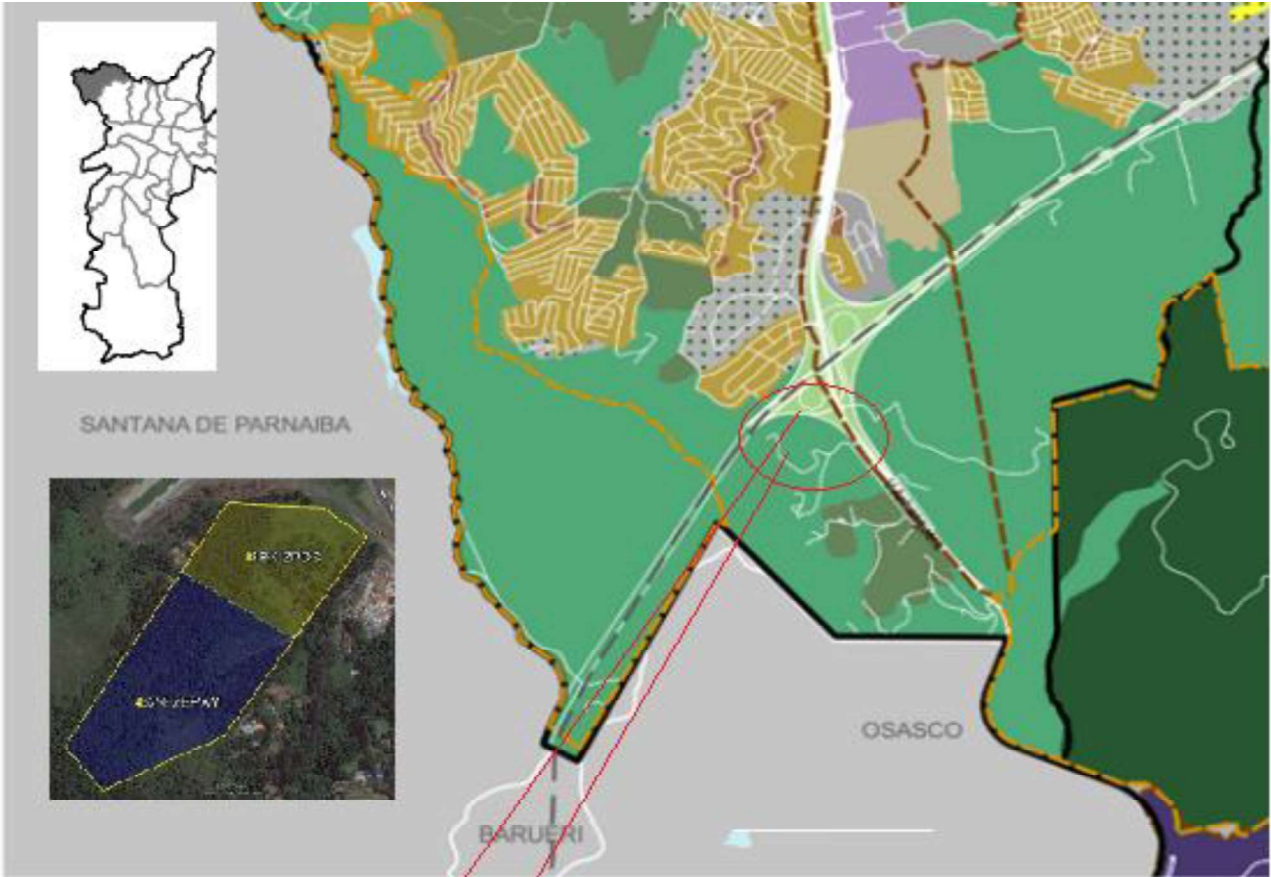


Ao entorno do imóvel, observa-se:

- Uso: Misto;
- Padrão das construções: simples;
- Malha Viária: estradas e Rodovias;
- Infra estrutura urbana: O imóvel encontra-se abastecido somente com, via pavimentada, rede elétrica e telefonia.

V - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Frisa-se inicialmente, que o perito na condução deste trabalho avaliatório não efetuou investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, hipotecas, divisas, arrestos e outros. Considerou sim, as dimensões da área útil extraída da matrícula nº 206.526 do 18 ° C.R.I./SP, correspondente a 190.188,77 m² menos 34.873,45 m² a ser desfalcada desta, pertencente à faixa de domínio rodoviária, resultando, portanto, na área objeto de **155.315,32 m²**; O imóvel é formado na sua integra por terra nua contendo mata nativa, inserida parcialmente, 38% na frente em ZPDS (Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável), onde a sua taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento são de 0,20 e 62% nos fundos em ZEPAM (Zona Especial de Preservação Ambiental) em onde a sua taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento são de 0,10. Sua topografia pode ser considerada em acive de até 20% na sua porção anterior - e acima de 20% na porção posterior, abaixo demonstrado, cuja área mínima de desdobro e considerada neste trabalho é de **5.000,00 m² em ZEPAM** e de **1.000,00 em ZPDS**.



PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO POR ZONA

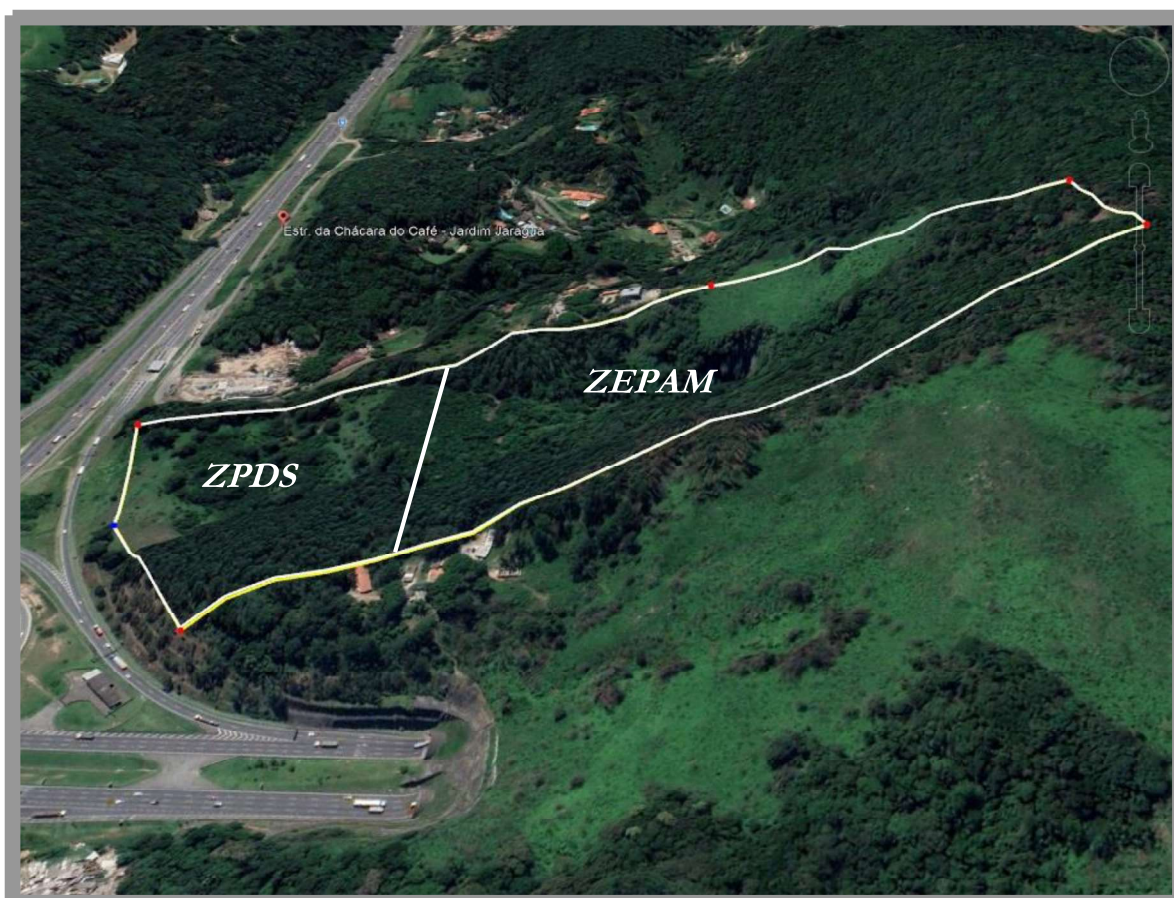
TIPO DE ZONA		ZONA		Dimensões mínimas de lote	
				Frete mínima (m)	Área mínima (m ²)
PRESI	ZPDS	ZPDS	38 %	20	1.000
		ZPDSr		NA	15.000
	ZEPAM	ZEPAM	62 %	20	5.000 (b)

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima	
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo	T.O. para lotes até 500 m ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 m ²
PRESI	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10

Rua Brigadeiro Tobias, 118 conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias@yahoo.com
11 96413-2751

VI – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Foto nº 01



Vista aérea da área avalianda, detalhe da sua topografia em aclive de até 20% na sua porção anterior - frente (38%) ZPDS e acima de 20% na porção posterior - fundos (62%) ZEPAM, composta por mata nativa basicamente.

Foto nº 02



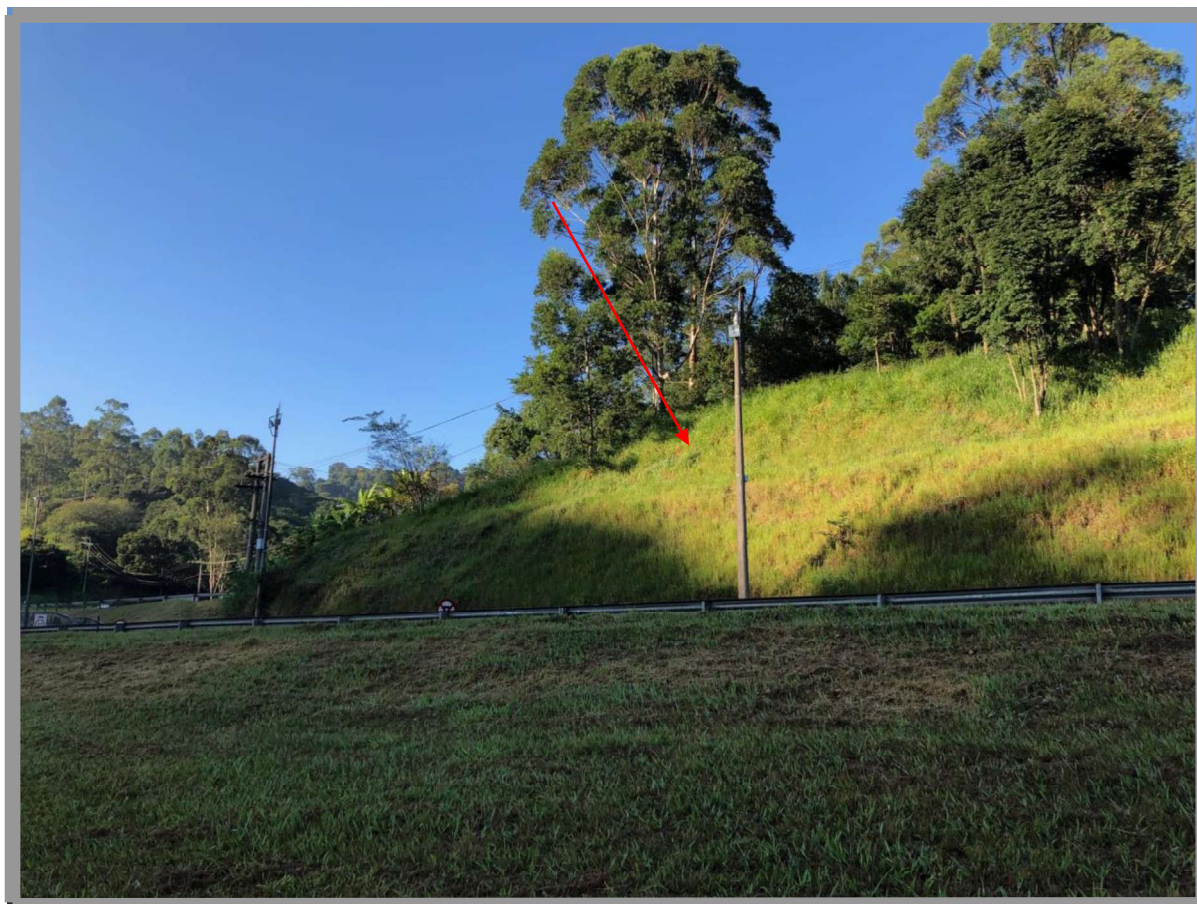
Vista da fachada da área avalianda a partir da alça de acesso da Rodovia Anhanguera para o Rodoanel Mario Covas.

Foto nº 03



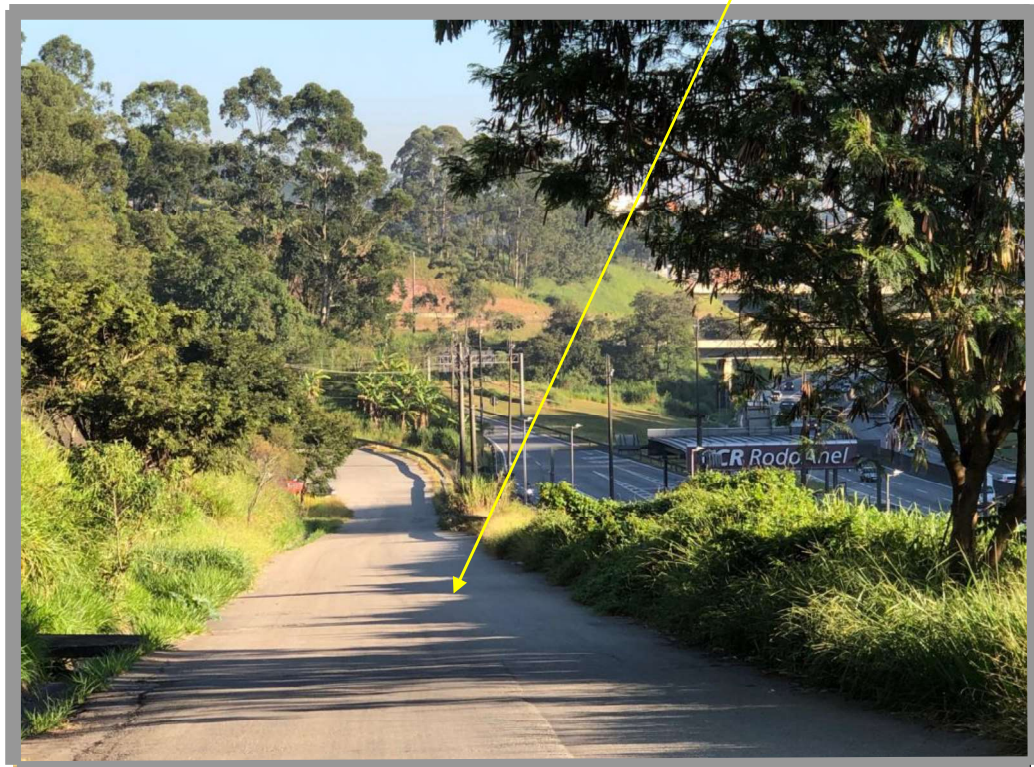
Vista complementar da fachada da área avalianda a partir do canteiro central da Rodovia Anhanguera.

Foto nº 04



Vista complementar da fachada da área avalianda a partir do canteiro central da Rodovia Anhanguera, sob outro ângulo

Fotos n°s 05 e 06

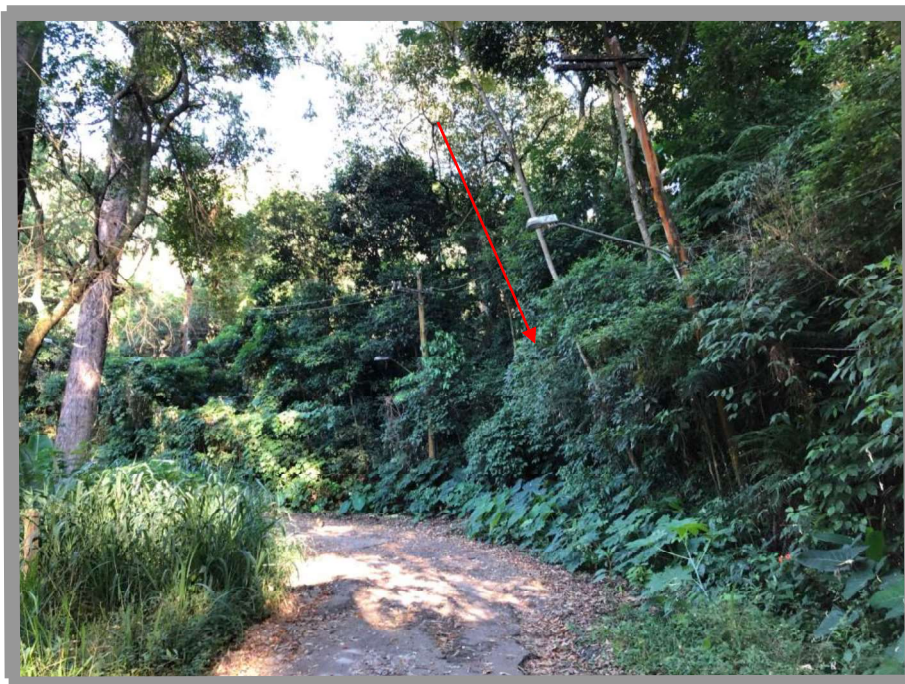


Vista do acesso a área em estudos pela Estrada da Chácara do Café

Fotos n°s 07 e 08



Acima como abaixo, continuação da Estrada da Chácara do Café, detalhe do avaliando, aos fundos.

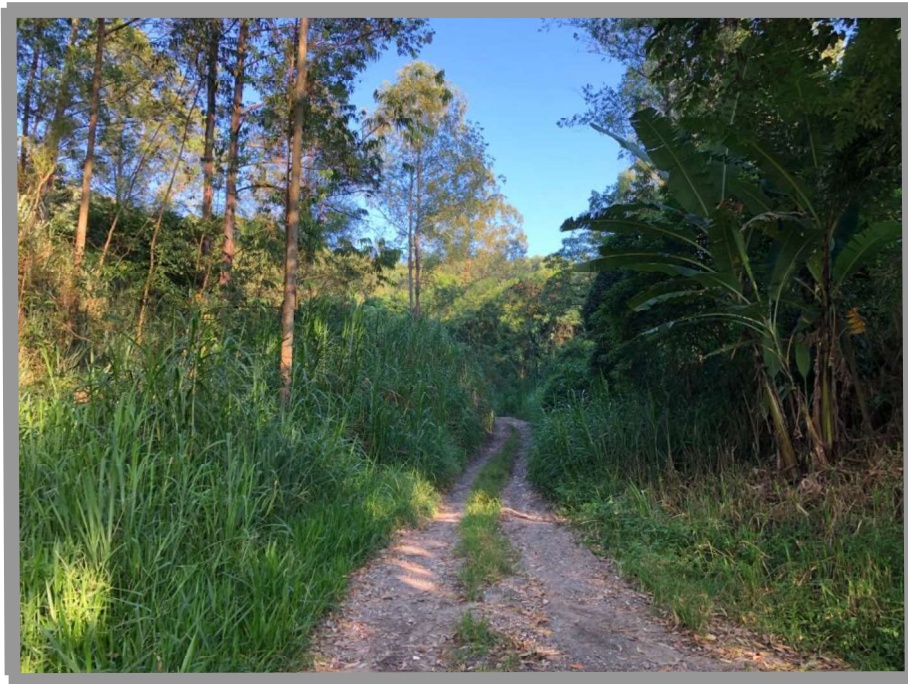




Fotos n°s 09 e 10



Acima, portão de acesso lateral (lado esquerdo), ao interior do avaliando, abaixo seu caminho de servidão.




Rua Brigadeiro Tobias, 118 conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias@yahoo.com
11 96413-2751

VII – AVALIAÇÃO

PROCEDIMENTO ADOTADO “IN-CASU”

VII.1 – Critério

No caso em tela, a área do avaliando considerada possui 155.315,32 m², conforme descrição tabular constante na matrícula 206.526 do 18º C.R.I. da Capital de SP, a seguir reproduzida, conforme Lei de Zoneamento a área está inserida em ZEPAM, conforme o demonstrado no item – V, portanto, a dimensão do módulo para efeito de cálculos é de 5.000,00 m².


2 0 6 5 2 6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 206.526 ficha: 01

DÉCIM ITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo, 19 de agosto de 2011

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS com BENFEITORIAS, destacada da 1ª GLEBA do terreno denominado ITABERABA, no Bairro Jaraguá, situada no Kilômetro 22 da RODOVIA ANHANGUERA, no DISTRITO DE PERÚS, que assim se descreve: "Partindo do ponto "A" coordenadas N=260.058,047 e E= 143.892,188 situado na perpendicular ao Eixo da Pista interna do RODOANEL METROPOLITANO DE SÃO PAULO na distância de 279,91m da estaca 5065+5,43 do referido eixo para o lado esquerdo, segue com azimute de 321º18'54" confrontando com a propriedade do ESPÓLIO de Alberto Jackson Byington Júnior na distância de 78,10m até atingir o ponto "B" de coordenadas N=260.119,011 e E= 143.843,373 deflete à esquerda com ângulo interno de 184º55'31" segue com azimute 316º23'23" com o mesmo confrontante na distância de 36,15m até o ponto "C" de coordenadas N=260.145,188 e E= 143.818,436 deflete à direita com ângulo interno de 102º53'13" segue com azimute 33º30'10" confrontando com a



propriedade do Espólio de Fernando Vaqueiro Ferreira na distância de 455,24m até atingir o ponto "D" de coordenadas N=260.524,791 e E=144.069,715 segue com o mesmo azimute confrontando com a propriedade de Benedita da Silveira Brito e outros na distância de 20,74m até atingir o ponto "E" de coordenadas N=260.542,085 e E=144.081,163 segue com o mesmo azimute confrontando com a propriedade de Paulo Miranda e outros na distância de 205,71m até o ponto "F" de coordenadas N=260.713,619 e E=144.194,709 segue com o mesmo azimute confrontando com a propriedade de Benedita da Silveira Brito e outros na distância de 20,74m até atingir o ponto "G" de coordenadas N=260.730,913 e E=144.206,157 segue com o mesmo azimute confrontando com a propriedade do Espólio de Fernando Vaqueiro Ferreira na distância de 200,00m até atingir o ponto "H", de coordenadas N=260.897,685 e E=144.316,552 deflete à direita e segue pela faixa de domínio da VIA ANHANGUERA na distância de 345,47m até atingir o ponto "I", de coordenadas N=260.571,547 e E=144.420,817 deflete à direita e segue com azimute de 215°34'31" confrontando com a propriedade do Espólio de Alberto Jackson Byington Júnior na distância de 494,37m até atingir o ponto "J", de coordenadas N=260.169,454 e E=144.133,210 deflete à direita com ângulo interno de 150°22'58" e segue com azimute 245°11'32" confrontando com a mesma propriedade na distância de 265,52m até culminar com o ponto "A" formando um ângulo interno de 103°52'38" referencial de partida da presente descrição, perfazendo uma área de 190.188,77m².

CADASTRO: INCRA 638.358.008257-0 em maior área

Esta avaliação segue a NORMA BRASILEIRA NBR-14.653, partes de 1 a 3, que fixa as diretrizes para a Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, bem como, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

Para determinação do valor de um imóvel, geralmente são aplicados os chamados “Método Comparativo Direto” e o “Método da Composição”, também denominado Método Comparativo Indireto”.

Pelo “Método Comparativo”, calcula-se o valor do imóvel procurado à partir da pesquisa de valores de imóveis semelhantes e situados no mesmo município; não servindo, valores resultantes de “acordos”.

Valor de mercado: é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.

Na superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado, aplicando-se o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Pesquisas imobiliárias: atendem ao Item 8.2.1.3.2 da Norma, que define que o levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

Nesta etapa, o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

Dessa forma, dentre os elementos coletados, foram selecionados aqueles similares com o imóvel objeto da presente avaliação. Assim, após a verificação de cada elemento e a adequada análise, para a determinação do valor do imóvel avaliando, foi utilizado o Método Comparativo Direto.

VII.1.2 - Dados de Mercado na Pesquisa

Para a hipótese em exame foram coletados os **06 (seis) valores mais representativos** para a nossa pesquisa, pois no município, existem valores discrepantes bastante significativos.

FATORES CONSIDERADOS

1) **ÁREA** / Em relação a terra nua.

Devido a variação das áreas entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, foi adotada a formula do Eng. Sergio Abunahman, onde:

$$Fa = (Ar/Aa)^{0,125}$$

Onde:

Ar = Área da Amostra.

Aa= Área do imóvel avaliando = 5.000,00 m² (módulo mínimo)

Exponencial = 0,125 quando a diferença entre as áreas for maior que 30% e 0,25 para diferenças menores que 30%.

2) Fator da topografia (José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires).

Topografia	Escala de Valor
Plana	1,20
Suave Ondulada	1,10
Terreno Ondulado	1,00
Montanhosa (Acidentada)	0,80

3) Fator acesso à propriedade.

Situação	Tipo de Acesso	Praticabilidade	Escala de Valor
Muito Bom	Asfalto	Todo o ano	1,11 a 1,20
Bom	Asfalto + pouca terra	Todo o ano	1,01 a 1,10
Normal	Asfalto + muita terra	Todo o ano	1,00
Regular	Terra	Todo o ano	1,00
Ruim	Muita terra	Parte do ano	0,90 a 0,99
Muito Ruim	Obstáculos	Parte do ano	0,80 a 0,89
Acesso indireto			0,90

4) Fator melhoramentos existentes (José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires).

Melhoramento	Escala de Valor
Rede Elétrica	1,15 a 1,20
Rede de Telefone	1,05

VII.2 - Método Comparativo / Homogeneização

VII.2.1 - Com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais detalhados a seguir (elementos comparativos), foi determinada a equação de regressão que representa o valor de imóveis do mesmo gênero na região.

VII.3 - Coerência e Validade do Modelo

A análise do modelo deve revelar a coerência com comportamento do mercado em função das variáveis. Os valores unitários das unidades, comparadas irão ser modificados pelas variáveis independentes, podendo, nesse caso, serem verificadas as seguintes circunstâncias:

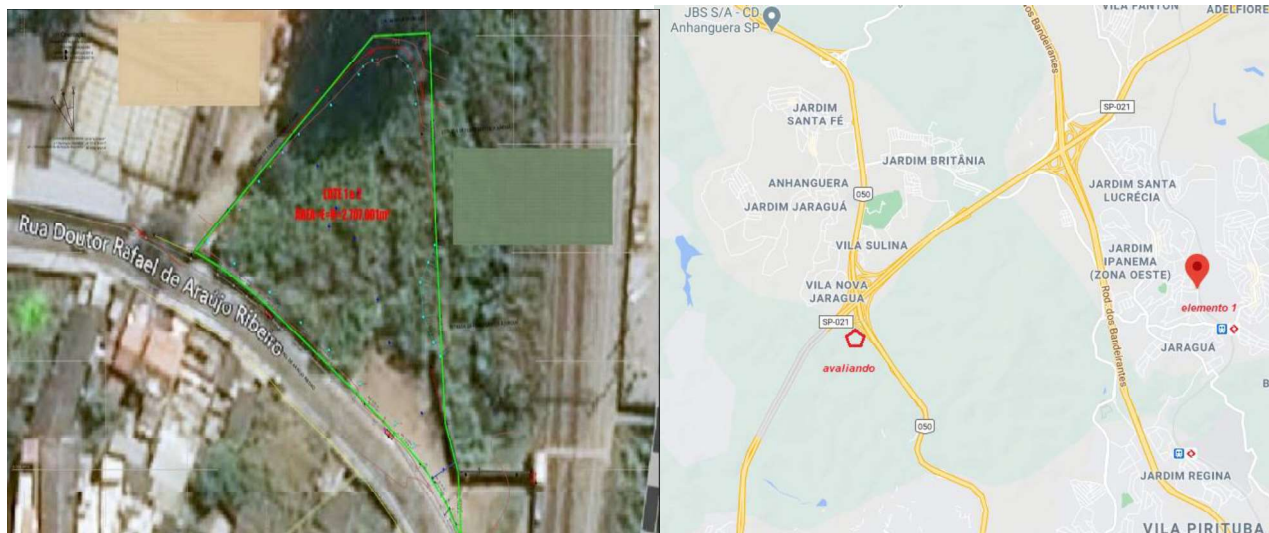
- a) o unitário diminui, varia numa proporção inversa com a área, levando a conclusão, no que tange a esta variável, que a equação é perfeitamente lógica;
- b) o unitário é mais alto quando o padrão construtivo e melhor em acabamentos e conservação, que além de se constituir na variável de maior explicação da variação do unitário, completa o modelo de forma lógica e coerente;

VII.4 - Nível de Rigor

Estabelece a Norma, que o saneamento é realizado pelo descarte do imóvel cujo valor unitário encontra-se fora dos limites demarcados por 20% abaixo e acima da média homogeneizada, repetindo-se a operação sucessivamente até que todos os componentes atendam ao intervalo de mais ou menos 20% em torno da última média.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento nº 1



Data da pesquisa – março/2.021

Área – 2.707,00 m²

Endereço: Rua Dr. Rafael de Araújo Ribeiro – Jaraguá/SP

Fonte: Tino C. Imóveis – Tel: 11 97422-3182 – corretor

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jaragua-zona-norte-sao-paulo-2707m2-venda-RS3240000-id-2502774183/>

Valor do total: R\$ 3.240.000,00/ oferta.

Tipo: Terreno com vegetação

Valor da terra nua = R\$ 3.240.000,00

Localização: 1,00

Melhoramentos: Rede Elétrica, asfalto, água / esgoto

Topografia: Terreno plano

Acesso: direto / bom



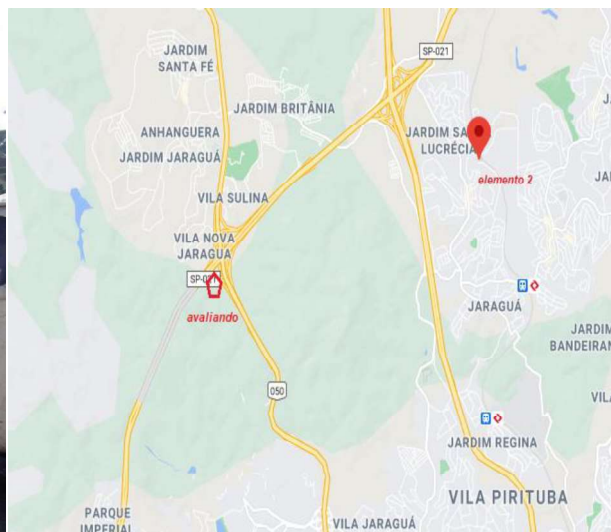
Fatores de homogeneização

Fator oferta:	0,90
Fator localização:	1,00
Fator melhoramentos:	1,00
Fator topografia:	1,20
Fator acesso:	1,00
Fator área:	$1,08 = (5.000,00/2.707,00)^{0,125}$

$$\text{Fator} = 0,90 \times 1,10 \times 1,08 = 1,17$$

$$\text{VU} = 3.240.000,00/2.707,00 \times 1,07 = \text{R\$ } 1.396,07/ \text{ m}^2$$

Elemento nº 2



Data da pesquisa – março/2.021

Área – 2.400,00 m²

Endereço: Rua Pássaro do Paraíso – Jd. Santa Lucrécia - SP

Fonte: Village Corretora de Imóveis – Tel: 11 3834-1990

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pirituba-zona-norte-sao-paulo-2400m2-venda-RS3300000-id-2451622007/>

Valor do total: R\$ 3.300.000,00/ oferta.

Tipo: Terreno sem restrições

Valor da terra nua = R\$ 3.300.000,00

Localização: 1,00

Melhoramentos: Rede Elétrica, asfalto, água / esgoto

Topografia: Terreno plano

Acesso: direto / bom

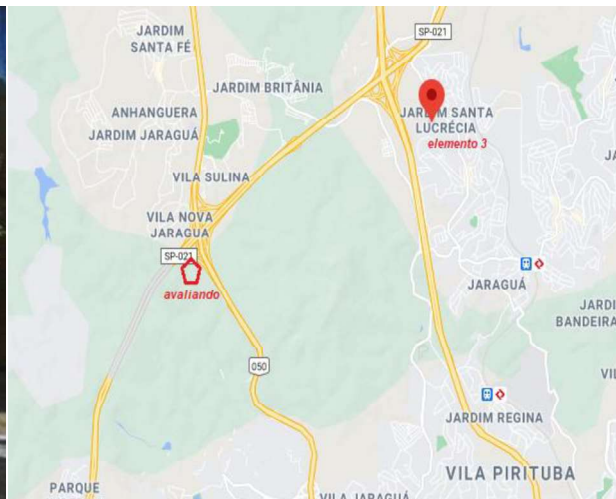
Fatores de homogeneização

Fator oferta:	0,90
Fator localização:	1,00
Fator melhoramentos:	1,00
Fator topografia:	1,20
Fator acesso:	1,00
Fator área:	$1,10 = (5.000,00/2.400,00)^{0,125}$

$$\text{Fator} = 0,90 \times 1,20 \times 1,108 = 1,09$$

$$\text{VU} = 3.300.000,00/2.400,00 \times 1,09 = \text{R\$ } 1.498,75/ \text{ m}^2$$

Elemento nº 3



Data da pesquisa – março/2.021

Área – 2.490,00 m²

Endereço: Rua Francisco da Cunha Menezes – Jd. Santa Lucrecia - SP

Fonte: Acácia Imobiliária – Tel: 11 3834-7477 / 94732-0395

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-lucrecia-zona-norte-sao-paulo-2490m2-venda-RS3000000-id-2451716087/>

Valor do total: R\$ 3.000.000,00/ oferta.

Tipo: Terreno sem restrições

Valor da terra nua = R\$ 3.000.000,00

Localização: 1,00

Melhoramentos: Rede Elétrica, asfalto, água / esgoto

Topografia: Terreno plano

Acesso: direto / bom

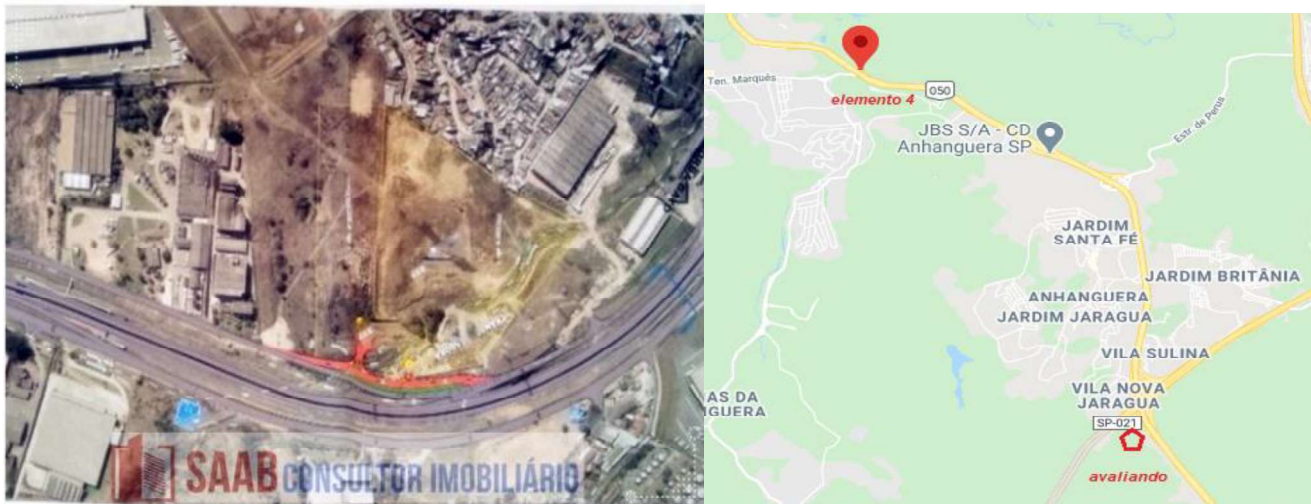
Fatores de homogeneização

Fator oferta:	0,90
Fator localização:	1,00
Fator melhoramentos:	1,00
Fator topografia:	1,20
Fator acesso:	1,00
Fator área:	$1,08 = (5.000,00/2.490,00)^{0,125}$

$$\text{Fator} = 0,90 \times 1,20 \times 1,08 = 1,17$$

$$\text{VU} = 3.000.000,00/2.490,00 \times 1,17 = \text{R\$ } 1.409,64/ \text{ m}^2$$

Elemento nº 4



Data da pesquisa – março/2.021

Área – 30.000,00 m²

Endereço: Via Anhanguera km 17 – Jaraguá - SP

Fonte: SAAB Consultor Imob. – Tel: 11 95658-8866 – Corretor Lenio José

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jaragua-zona-norte-sao-paulo-30000m2-venda-RS36000000-id-82691450/>

Valor do total: R\$ 36.000.000,00/ oferta.

Tipo: Terreno sem restrições

Valor da terra nua = R\$ 36.000.000,00

Localização: 1,00

Melhoramentos: Rede Elétrica, asfalto, água / esgoto

Topografia: Terreno plano

Acesso: direto / bom

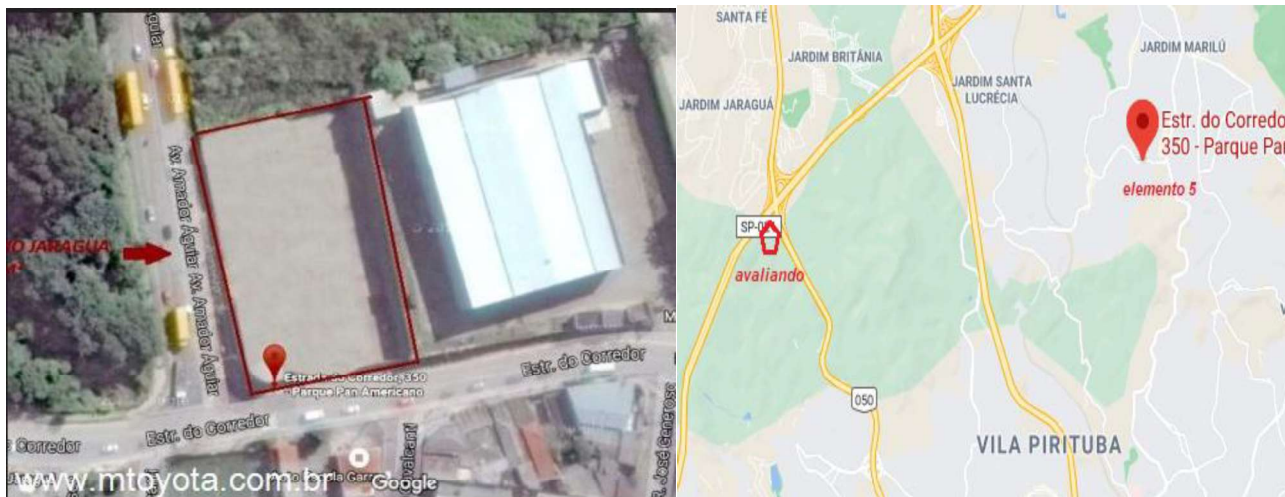
Fatores de homogeneização

Fator oferta:	0,90
Fator localização:	1,10
Fator melhoramentos:	1,00
Fator topografia:	1,20
Fator acesso:	1,00
Fator área:	$0,80 = (5.000,00/30.000,00)^{0,125}$

$$\text{Fator} = 0,90 \times 1,10 \times 1,20 \times 0,80 = 0,95$$

$$\text{VU} = 36.000.000,00/30.000,00 \times 0,95 = \text{R\$ } 1.140,48/ \text{ m}^2$$

Elemento nº 5



Data da pesquisa – março/2.021

Área – 3.000,00 m²

Endereço: Rua do Corredor, 350 – Pq Panamericano / Vila Pirituba - SP

Fonte: M. Toyota Negócios Imob. – Tel: 11 2409-5577 – Corretor de plantão

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jaragua-zona-norte-sao-paulo-3000m2-venda-RS3200000-id-2461450433/>

Valor do total: R\$ 3.200.000,00/ oferta.

Tipo: Terreno sem restrições

Valor da terra nua = R\$ 3.200.000,00

Localização: 1,00

Melhoramentos: Rede Elétrica, asfalto, água / esgoto

Topografia: Terreno plano

Acesso: direto / bom

Fatores de homogeneização

Fator oferta:	0,90
Fator localização:	1,00
Fator melhoramentos:	1,00
Fator topografia:	1,20
Fator acesso:	1,00
Fator área:	$1,07 = (5.000,00/3.000,00)^{0,125}$

$$\text{Fator} = 0,90 \times 1,20 \times 1,07 = 1,15$$

$$\text{VU} = 3.200.000,00/3.000,00 \times 1,15 = \text{R\$ } 1.227,96/ \text{ m}^2$$

Elemento nº 6



Data da pesquisa – março/2.021

Área – 2.500,00 m²

Endereço: Via Anhanguera km 17 – Jaraguá - SP

Fonte: Nova Romana Imóveis. – Tel: 11 3868 – Corretor Lenio José

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-jaguara-zona-oeste-sao-paulo-2500m2-venda-RS2990000-id-2503637741/>

Valor do total: R\$ 2.900.000,00/ oferta.

Tipo: Terreno sem restrições

Valor da terra nua = R\$ 2.990.000,00

Localização: 1,00

Melhoramentos: Rede Elétrica, asfalto, água / esgoto

Topografia: Terreno plano

Acesso: direto / bom



Fatores de homogeneização

Fator oferta:	0,90
Fator localização:	1,00
Fator melhoramentos:	1,00
Fator topografia:	1,20
Fator acesso:	1,00
Fator área:	$1,09 = (5.000,00/2.500,00)^{0,125}$

$$\text{Fator} = 0,90 \times 1,20 \times 1,09 = 1,18$$

$$\text{VU} = 2.900.000,00/2.500,00 \times 1,18 = \text{R\$ } 1.366,19/ \text{ m}^2$$

Determinação do Valor do Avaliando pelo Método Comparativo

Memorial de cálculos

Elementos	Unitário R\$/alq
1	1.396,07
2	1.498,75
3	1.409,64
4	1.140,48
5	1.227,96
6	1.366,19
somatória	8.039,09

Média aritmética = $8.039,09/6 = R\$ 1.339,85$

A nova Norma estabelece que a amplitude do intervalo de confiança seja de 80 % para a média, portanto:

Limite inferior (- 20 %) = $R\$ 1.607,82/m^2$

Limite superior (+ 20 %) = $R\$ 1.071,88/m^2$

Portanto todos os elementos estão dentro do intervalo de confiança, logo, o valor do unitário considerado é de **R\$ 1.339,85** o alqueire.

Satisfeitas todas as condições impostas, pode ser calculado o valor unitário em causa e face aos resultados alcançados, a avaliação poderia ser classificada no **nível rigoroso** de acordo com a **NRB-5676/89** e a atual **NBR 14.653-2**.

MEMORIAL DE CÁLCULOS – MÉTODO INVOLUTIVO





Área total (MT 206.526) = 190.188,77 m²
 Área em faixa de domínio = 34.873,45 m²
 Área útil = 155.315,32 m²
 ZPDS = 59.018,82 m²
 ZEPAM = 96.295,50 m²
 Valor calculado do unitário = **R\$ 1.339,85/m²**

Valor total da terra nua a ser calculado pelo programa através do método involutivo, a seguir demonstrado:

Tabela ZPDS > 59.018,82 m², coeficiente de aproveitamento C.A. = 0,20

PARÂMETROS DE CÁLCULO / Gleba DERSA	
Dados do terreno	Custos de Urbanização (por 1000m² de área útil/março/2.021)
Área (útil) total da gleba: 59.018,82 m ²	Serviços de Topografia: R\$ 2.114,60
Percentual de áreas perdidas (vias, instalações, vias): 80,00%	Terraplanagem: R\$ 1.453,70
Área útil da gleba: 11.803,76 m ²	Rede de água potável: R\$ 8.890,36
	Rede de esgoto: R\$ 19.402,67
	Drenagem de águas pluviais (galerias): R\$ 7.713,00
Valor unitário apurado para lotes (5.000,00 m ²): R\$ 1.339,85 /m ²	Drenagem de águas pluviais (guas e c): R\$ 6.200,00
Valor total a ser apurado na venda de lotes: R\$ 15.815.273,20	Pavimentação: R\$ 16.891,68
	Rede de iluminação pública: R\$ 2.931,42
	Total: R\$ 65.597,27
Custos de Urbanização por m ² de área útil: R\$ 65,60 /m ²	Total: Custos de Urbanização por m ² de área útil: R\$ / 1.000m ² = R\$ 65,60/m ²
	Área Útil x R\$ 65,60 Total aplicado à área útil R\$ 774.294,69

Valor total a ser apurado na venda de lotes	VL=	R\$ 15.815.273,20
Valor de despesas para a compra da gleba bruta, com certidões, escrituras, imposto de transmissão, registro	DC=	2,00%
Despesas de venda dos lotes, incluindo despesas administrativas, publicidade e corretores	DV=	6,00%
Despesas de Urbanização	DU=	R\$ 774.294,69
Lucro do empreendimento	L=	30%
Área total da gleba bruta	St=	59.018,82 m ²
Percentual de áreas não utilizáveis (vias e áreas públicas, área verde), referido à área total	K=	80,00%
Área útil da gleba	Su=	11.803,76 m ²
Preço unitário na venda dos lotes	q=	R\$ 1.339,85
Preço unitário das obras públicas, referido à área útil	p=	R\$ 65,60 /m ²
Taxa de juros do capital investido	i1=	1,30% Emprestimo
Taxa de juros do capital realizado	i2=	1,00% Investido
Prazo total do investimento, incluindo projeto, execução da urbanização, loteamento e venda dos lotes	t=	24 meses
Prazo previsto para as vendas dos lotes (do fim da urbanização ao fim das vendas)	n=	18 meses
Prazo total para urbanização e loteamento	n1=	6 meses
Imposto territorial	f=	0,09296% 1%a.a
Taxa de desconto do imposto territorial pelo beneficiamento da gleba	m=	0
Taxa de valorização anual média dos lotes	v=	0,60%
Despesas com imposto de transmissão (cisa)	c=	237.229,10 5,0%do lucro
Despesas com administração	a=	79.076,37 0,5%das vendas
Fator de Acumulação Composta para série uniforme (Fac), para parcelas de R\$ 1,00 com a taxa r1 no prazo n	An1r1=	20,13357658
Fator de Acumulação Composta para série uniforme (Fac), para parcelas de R\$ 1,00 com a taxa r2 no prazo n	Anr2=	19,61474757
Fator de Acumulação Composta para série uniforme (r-ac), para parcelas de R\$ 1,00 com a taxa r1 no prazo t-n	A(t-n)r1=	6,19841413
Fator de Acumulação Composta para série uniforme (Fac), para parcelas de R\$ 1,00 com a taxa r2 no prazo t-n	A(t-n)r2=	6,15201596

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA GLEBA BRUTA	
$A = (1 + r_1)^t$	1,36341067
$B = D_1 \times (1 + r_1)^t$	0,027268213412
$C = (D_2 / (t - n)) \times [(((1 + r_1)^{t-n}) - 1) / r_1] \times (1 + r_1)^n$	1,009,265,83
$D = D_3 \times (v / a^2) \times [(((1 + v)^t) - ((1 + v)^{t-n})) / v] \times [(((1 + r_2)^n) - 1) / r_2]$	1,141,395,53
$E = It \times ((1 + v)^{t-n}) \times [(((1 + r_2)^{t-n}) - 1) / r_2] \times (1 + r_1)^n$	0,006585938361
$F = It \times (1 - m) \times (v / 2a) \times [(n \times (1 + v)^{t-n}) + (1 + v)^{t-n}] \times [(1 + r_2)^n - 1] / r_2$	144,323,90
$G = L \times (v / a^2) \times [(((1 + v)^t) - (1 + v)^{t-n}) / v] \times [(((1 + r_2)^n) - 1) / r_2]$	5,559,829,22125
$H = (v / a^2) \times [(((1 + v)^t) - (1 + v)^{t-n}) / v] \times [(((1 + r_2)^n) - 1) / r_2]$	18,532,764,07
$X = (H - C - D - F - G) / (A + B + E)$	R\$ 7.642.087,10
Valor Total da Gleba	R\$ 7.642.087,10
Valor Unitário por Metro Quadrado da Gleba Bruta	R\$ 129,48/m²



Tabela ZEPAM > 96.295,50 m², coeficiente de aproveitamento C.A. = 0,10

PARÂMETROS DE CÁLCULO / Gleba DERSA			
Dados do terreno		Custos de Urbanização (por 1000m ² de área útil)/março/2.021:	
Área (útil) total da gleba:	96.295,50 m ²	Serviços de Topografia:	R\$ 2.114,50
Percentual de áreas perdidas (vias, instalações, etc.):	90,00%	Terraplenagem:	R\$ 1.453,70
Área útil da gleba:	9.629,55 m ²	Rede de água potável:	R\$ 8.990,36
Valores básicos		Rede de esgoto:	R\$ 19.402,61
Valor unitário apurado para lotes (5.000,00 m ²):	R\$ 1.339,85 /m ²	Drenagem de águas pluviais (galerias):	R\$ 7.713,00
Valor total a ser apurado na venda de lotes	R\$ 12.902.152,57	Drenagem de águas pluviais (guas e es):	R\$ 6.200,00
		Pavimentação:	R\$ 16.991,68
		Rede de iluminação pública:	R\$ 2.931,42
Custos de Urbanização por m ² de área útil:	R\$ 65,60 /m ²	Total:	R\$ 65.597,27
		Custos de Urbanização por m ² de área útil: R\$ / 1.000m ² = R\$ 65,60/m ²	
		Total aplicado à área útil	
		Área Útil x R\$ 65,60	
		R\$ 631.672,19	

Valor total a ser apurado na venda de lotes:	VL=	R\$ 12.902.152,57
Valor de despesas para a compra da gleba bruta, com certidões, escrituras, imposto de transmissão, registro	DC=	2,00%
Despesas de venda dos lotes, incluindo despesas administrativas, publicidade e corretores	DV=	5,00%
Despesas de Urbanização	DU=	R\$ 631.672,19
Lucro do empreendimento	L=	30%
Área total da gleba bruta	GB=	96.295,50 m ²
Percentual de áreas não utilizáveis (vias e áreas públicas, área verde), referido à área total	K=	90,00%
Área útil da gleba	SU=	9.629,55 m ²
Preço unitário na venda dos lotes	Q=	R\$ 1.339,85
Preço unitário das obras públicas, referido à área útil	P=	R\$ 65,60 /m ²
Taxa de juros do capital investido	r1=	1,32% Empréstimo
Taxa de juros do capital realizado	r2=	1,00% Investido
Prazo total do investimento, incluindo projeto, execução da urbanização, loteamento e venda dos lotes	t=	24 meses
Prazo previsto para as vendas dos lotes (do fim da urbanização ao fim das vendas)	n=	18 meses
Prazo total para urbanização e loteamento	t+n=	6 meses
Imposto territorial	It=	0,00296% 1% a a
Taxa de desconto do imposto territorial pelo beneficiamento da gleba	m=	0
Taxa de valorização anual média dos lotes	v=	0,50%
Despesas com imposto de transmissão (cisa)	c=	193.532,29 5,0% do lucro
Despesas com administração	a=	64.510,76 0,5% das vendas
Fator de Acumulação Composta para série uniforme (Fac), para parcelas de R\$ 1,00 com a taxa r1 no prazo n	Anr1=	20,13387858
Fator de Acumulação Composta para série uniforme (Fac), para parcelas de R\$ 1,00 com a taxa r2 no prazo n	Anr2=	19,61474757
Fator de Acumulação Composta para série uniforme (Fac), para parcelas de R\$ 1,00 com a taxa r1 no prazo t-n	A[t-n]r1=	6,19841313
Fator de Acumulação Composta para série uniforme (Fac), para parcelas de R\$ 1,00 com a taxa r2 no prazo t-n	A[t-n]r2=	6,15201506

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA GLEBA BRUTA	
$A = (1 + r_1)^t$	1,36341067
$B = D_v \times (1 + r_1)^t$	0,027266213412
$C = (D_u / (t - n)) \times [(((1 + r_1)^{t-n}) - 1) / r_1] \times (1 + r_1)^n$	823,362,42
$D = D_v \times (V1 / n^2) \times [(((1 + v)^t) - ((1 + v)^{t-n})) / v] \times [(((1 + r_1)^n) - 1) / r_1]$	931,154,28
$E = It \times ((1 + v)^{(t+n)/2}) \times [(((1 + r_1)^{t-n}) - 1) / r_1] \times (1 + r_1)^n$	0,006869335361
$F = It \times (1 - m) \times (V1 / 2n) \times [(n \times (1 + v)^{(t-n)} + (1 + v)^{(t-n)})] \times [(1 + r_1)^n - 1] / r_1$	117,739,92
$G = L \times (V1 / n^2) \times [((1 + v)^t - (1 + v)^{t-n}) / v] \times [(1 + r_2)^n - 1] / r_2$	4,535,727,20341
$H = (V1 / n^2) \times [((1 + v)^t - (1 + v)^{t-n}) / v] \times [(((1 + r_2)^n) - 1) / r_2]$	15,119,090,68
$N = (H - C - D - F - G) / (A + B + E)$	R\$ 6.234.399,33

Valor Total da Gleba	R\$ 6.234.399,33
Valor Unitário por Metro Quadrado da Gleba Bruta	R\$ 64,74/m ²

Portanto, valor da área em:

ZPDS = R\$ 7.642.037,10

ZEPAM = R\$ 6.234.399,33

VIII - CONCLUSÃO

VALOR TOTAL AVALIANDO:

R\$ 13.876.436,40

(treze milhões, oitocentos e setenta e seis mil, quatrocentos e trinta e seis reais e quarenta centavos)

março/2.021

IX - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, este Perito dá por encerrada a sua tarefa, com a elaboração do presente Laudo Prévio de Avaliação, que consta no total de 37 (trinta e sete) folhas no corpo principal, tudo impresso eletronicamente de um só lado, numeradas timbradas e rubricadas, sendo esta datada e assinada:

Itapeccerica da Serra, 31 de março de 2.021.



JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA

Membro Titular do IBAPE nº 1453

CREA 060.158.963-5

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.

Rua Brigadeiro Tobias, 118 conj. 908
Santa Ifigênia - São Paulo - cep: 01032-000
engenhariadepericias@yahoo.com
11 96413-2751