

1

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

**PROCESSO DIGITAL AUTUADO SOB O Nº
0005086-55.2018.8.26.0281**

FLÁVIO MENAH LOURENÇO, perito nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO** manejada por **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DAS GLEBAS NOVA SUIÇA E MONTE ACRÓPOLIS** em face de **JOSÉ CARLOS QUARTIM CUNHA FONSECA**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter concluído todos seus estudos, vistorias, diligências e pesquisas necessárias para apresentar-lhe o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
"e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br



SUMÁRIO

1- Resumo

2- Condições Preliminares

3- Localização e Caracterização dos Imóveis

4- Avaliações

5- Conclusão

3

1- RESUMO

Objetivo: O presente trabalho tem como finalidade realizar a avaliação do valor de mercado referente ao imóvel “Gleba L04 do Condomínio Nova Suíça – Monte Acrópolis” inscrito em área a maior em parte ideal de 2/11 avos do imóvel descrito na Matrícula nº 003894 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba.



Foto 1: Nota-se que o imóvel avaliando, apesar de descrito em parte ideal, trata-se do Lote 4 da Rua dos Manacás, Condomínio Nova Suíça – Monte Acrópolis, não possuindo construção identificável.

2- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Jurisperito foi honrosamente nomeado para realizar a avaliação do preço de mercado do imóvel supra em reforço de penhora na presente ação conforme Decisão da MM^a Juíza às fls. 348.

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

Não consta, s.m.j., a apresentação de quesitos (pelas partes ou pelo MM. Juízo), nem de contestação pelo Requerido.

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

3- LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta perícia é um terreno, “Gleba L04 do Condomínio Nova Suíça – Monte Acrópolis” inscrito em área a maior em parte ideal de 2/11 avos do imóvel descrito na Matrícula nº 003894 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba, sendo descrito como:

“Gleba de terras designada pela letra “L”, com área total de 22.550,20 m² (vinte e dois mil, quinhentos e cinquenta metros e vinte centímetros quadrados), localizada no Bairro dos Leite, km 110 da Rodovia D. Pedro I, no local denominado “Monte Acrópolis”, perímetro rural deste distrito, município de comarca de Itatiba.”

O presente imóvel objeto trata-se, s.m.j, no Registro 5 da referida Matrícula:

“Por escritura datada de 09 de setembro de 1.987, do 2º Cartório de Notas, desta cidade e comarca de Itatiba (l. 321, fls. 005), o proprietário, Romulus Rubin, já qualificado pessoa física equiparada a pessoa jurídica, inscrito no CGC sob o nº 50.070.093/0001-07, com sede na Rodovia D. Pedro I, km 110, neste município, assistido de sua mulher Edna Aparecida Francisco de Oliveira Rubin, brasileira, engenheira civil, portadora do RG nº 10.456.769 e do CPF nº 969.045.778-00, sendo ela representado por ele, vendeu parte ideal do imóvel, correspondente a 2/11 avos, pelo valor de Cr\$ 10.000,00 a

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

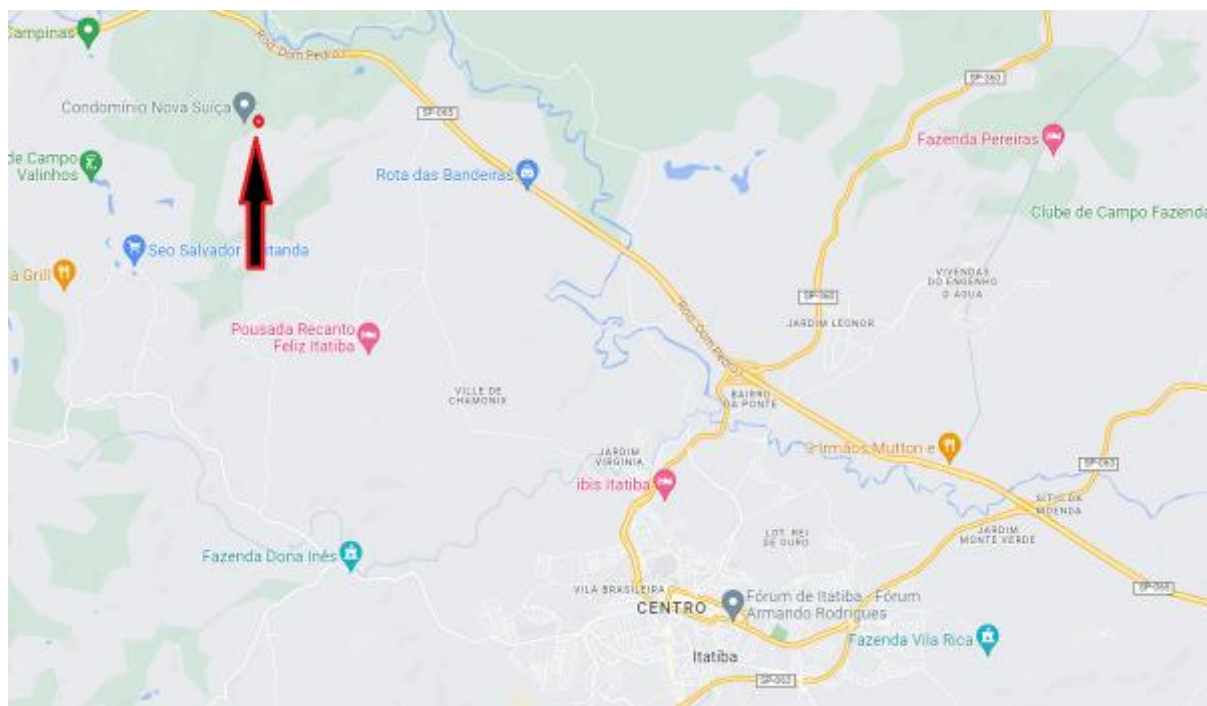
6

Estevam Amodio, brasileiro, comerciante, portador do RG n° 2.523.454 e do CPF n° 035.540.588-15, casado no regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77 com Sueli Scattolino Amodio, domiciliado e residente em São Paulo, Capital, na Rua Dr. José Rodrigues Alves Sobrinho, 125, apto. 101.”



7

Mapa de localização:



Fonte: Google Maps, com demarcação aproximada do imóvel objeto desta perícia.

Flávio

8

Foto de satélite:



Fonte: Google Maps, com demarcação aproximada do imóvel objeto desta perícia.

9



Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
"e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Flávio".



Fotos 2 e 3: Nota-se que o imóvel objeto é ocupado por vegetação em regeneração natural, não sendo identificável nenhuma construção.

O imóvel objeto pode então ser definido como terreno sem edificações (área nua), de poligonal irregular, tendo frente única de 19 metros para a Rua dos Manacás; sua topografia é em declive, sendo possível determinar que de frente a fundos possui 20% de inclinação.

FICHA Nº

MATRÍCULA N.º 003894

COMARCA DE ITATIBA
ESTADO DE SÃO PAULO

Data: 03-09-1979

Oficial: Luiz

FICHA 1

MATRÍCULA N.º 003894

IMÓVEL

N.º CADASTRO (INCRA 633 020 510 083 - área total 41,1 - área explotável 11,1 - módulo 2,0 - n.º de módulos 5,55 - f.m.p. 2,0) - GLEBA DE TERRAS, designada pela letra "L", com a área total de 22.550,20 m2 (vinte e dois mil, quinhentos e cinquenta metros e vinte centímetros quadrados), localizada no Bairro dos Leite, km 110 da Rodovia D. Pedro I, no local denominado "Monte Acrópolis", perímetro rural deste distrito, município e comarca de Itatiba, dentro das seguintes divisas e confrontações: ... A gleba tem início em um ponto no eixo de um caminho que dá acesso ao imóvel e segue por um alinhamento por 233,37 metros, divisando com a gleba "K"; deflete à direita e segue 7,93 metros, divisando com a gleba "N", deflete à direita e segue 285,72 metros, divisando com terras de Silvestre Caetano Sobrinho; segue por mais 116,77 metros, divisando com terras do sr. Sebastião Jose' de Moraes, até atingir o eixo do caminho que dá acesso ao imóvel e daí segue pelo referido eixo por 164,96 m - -cont. no verso-

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO O: Romulus Rabin, RG. 1.966.492 e CIC. 011.052.808-53, brasileiro, solteiro, maior, representante autônomo - CORCESP 83.808 - pessoa física equiparada à jurídica, com CGC no MF em andamento, domiciliado em Campinas, à rua Izidete Souza Aranha, 33, apto. 82. Registro anterior R-1/2425 Livro 8 deste R.I. Itatiba, 03-09-1979. O Escrevente habilitado Au. Rabin O Of. Maior Luiz

R-1/3894: O proprietário acima qualificado VENDE metade ideal do imóvel objeto desta matrícula, correspondente a uma área de 11.273,92 m2 (onze mil, duzentos e setenta e três metros e noventa e dois centímetros quadrados), ao sr. JOSE' FERNANDO IBANEZ BARRIO, espanhol, industrial, portador do RG-RE. 3.133.726 e CIC. 038.597.388-87, casado pelo regime de comunhão de bens com Cristina Rodrigues Ibanez, RG-RE. 4.891.694, residentes na cidade de Valinhos, à Avenida dos Esportes, 693, apto. 71. Título: Escritura Pública de Venda e Compra de 03 de setembro de 1.979, do 2º tabelionato local (Livro 208, fls. 56). Valor: R\$ 120.000,00. Condições: Não tem. CQ IAPAS nº 639.181 - expedido pela agência local em... 14-8-79 e válido até 14-9-79, mencionado no traslado. Observação: O vendedor é portador do CGC/MF nº 50.070.093/0001-07. Daq. FA. Itatiba, 03 de setembro de 1.979. O esc. hab. Au. Rabin O Oficial Maior Luiz D-540,00-108,00-81,00. Guias: 146/147

R-2/3894: O proprietário Romulus Rabin acima qualificado, VENDE 1/4 (uma quarta parte ideal) que possui no imóvel objeto desta matrícula à LUIZ - -vide verso-

ONUS

-vide verso-

L.º 2 - REG. GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

ANTONIO M. V. COSENZA
OFICIAL INTÉ

Digitação - Ok

Confidência - Ok



Luiz

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

FICHA Nº

MATRÍCULA Nº 003894

L.º 2 - REG. GERAL

ANTONIO M. V. COSENZA
OFICIAL INT.º

COMARCA DE ITATIBA
ESTADO DE SÃO PAULO

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL**

Data: _____ | FICHA
Oficial: _____ | 1 1


MATRÍCULA Nº 003894

Imóvel - continuação: ...164,96 metros, atingindo assim o ponto onde - iniciou-se esta descrição perimétrica.-

AQUISIÇÕES: -continuação do R-2:- ... à WILZ CLÉRIO MANENTE, brasileiro funcionário público estadual, casado no regime da comunhão de bens, antes do advento da Lei 6.515/77, portador do RG nº 2.099.900 e do CIC - nº 028.778.998/53, domiciliado e residente em São Paulo, Capital, à -- Rua Sãoção Alves dos Santos, nº 275, apto. 101. Título: Escritura Pública de Venda e Compra de 31/03/80, do 2º tab. local (Livro 218 - Fls 77). Valor: Cr\$ 70.000,00. Condições: Não tem. Cq. de IAPAS: nº 835.808 válido até 24/04/80, expedido pela agência local. Dou fé. Itatiba, ... 28/04/80. O Oficial Maior _____ D.510,00-102,00-76,50 Guias: _____

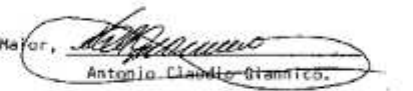
Av.3 em 23 de dezembro de 1987.

Da escritura referida no R.5, consta que o imóvel objeto da presente, vem sendo lançado atualmente pelo contribuinte nº.633.020.510.831-0, área total 41,1ha.; fmp 2,0ha.; nº. mod. fiscal, 12,0; nº. de mod. fiscais 2,05, conforme prova o Certificado de Cadastro, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, no ano de 1.987.

O Oficial Maior,  Antonio Claudio Giannico.

Av.4 em 23 de dezembro de 1987.

Da escritura referida no registro seguinte, consta que o proprietário, ROMULUS RUBIN, em 30/08/85, casou-se no regime da comunhão parcial de bens, com EDNA APARECIDA FRANCISCO DE OLIVEIRA, à qual passou a assinar-se, EDNA APARECIDA FRANCISCO DE OLIVEIRA RUBIN, conforme prova a certidão de casamento, extraída do termo nº.3.453, às fls.281, do Livro B-53, subscrita em 25/10/85, pelo Escrevente Autorizado, Carlos Alberto Galvão Medeiros, do Cartório de Registro Civil, desta cidade e comarca de Itatiba.

O Oficial Maior,  Antonio Claudio Giannico.

R.5 em 23 de dezembro de 1987.

Por escritura datada de 09 de setembro de 1.987, do 2º Cartório de Notas, desta cidade e comarca de Itatiba, (Lº 321, fls.005), o proprietário, ROMULUS RUBIN, já qualificado pessoa física equiparada à pessoa jurídica, inscrita no CGC, sob o nº.50.070.093/0001-07, com sede na Rodovia D. Pedro I, Km.110, neste município, assistido de s/n. EDNA APARECIDA FRANCISCO DE OLIVEIRA RUBIN, brasileira, engenheira civil, portadora do RG, nº.10.456.769 e do CPF. nº.969.045.778/00, sendo ela representada por ele, vendeu uma parte ideal do imóvel, correspondente a 2/11 avos, pelo valor de Cr\$ 10.000,00, a ESTE VAM AMODIO, brasileiro, comerciante, portador do RG. nº.2.523.454 e do CPF. nº..... 035.540.588/15, casado no regime da comunhão de bens, antes da lei nº.6.515/77, com SUELI SCATTOLINO AMODIO, domiciliado e residente em São Paulo, Capital, na Rua Dr. José Rodrigues Alves Sobrinho, nº.125, apto. nº.101. segue na ficha 02

Imagens 1 e 2: As duas primeiras folhas da Matrícula para o imóvel objeto, onde, s.m.j, o objeto encontra-se descrito no Registro 5 em parte ideal.

Flávio

3. 1 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Foi possível constatar que o bairro no qual o imóvel periciando se insere possui grau baixo de urbanização, com algumas de suas ruas pavimentadas por paralelepípedos, com guias e sarjetas, energia elétrica e telefonia, portando pode ser considerada como de urbanização incompleta.

3.2 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel ora avaliando está inserido em região periférica de Valinhos (sendo o Condomínio Nova Suíça – Monte Acrópolis 70% inseridos nesta e 30% inserido em Itatiba), no qual é constatada a transição de imóveis rurais para o de condomínios fechados de lotes de grandes dimensões (chácaras em geral), sendo naqueles que receberam benfeitorias edificações exclusivamente residenciais ou de lazer indo do padrão médio ao fino.

4- AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

Cálculo do valor, com homogeneizações (Vt)

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

Vu(t) = Valor unitário básico do terreno

Cp = Fator de profundidade

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

Ft = Fator de topografia

Fs= Fator de solo

Construções: Metodologia para Determinação dos Custos das Construções e Benfeitorias

As construções e benfeitorias serão avaliadas através da composição orçamentária de custos, utilizando-se o “Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices - SINAPI”, levando-se em conta suas características construtivas individuais, padrão, tipo, utilização funcional e o BDI sobre o valor unitário.

Os valores unitários sofrerão depreciação em função da idade aparente da construção, determinada por seu estado de conservação, funcionalidade, adequação e obsolescência.

Método de Ross e Critério de Heidecke

Para cálculo da depreciação das construções por idade aparente e estado de conservação, adotamos o método misto Ross (depreciação por idade) Heidecke (depreciação por estado de conservação), utilizando-se as seguintes fórmulas:

$$\alpha = 1/2.(x/n + x^2/n^2)$$

$$k1 = [\alpha + (1 - \alpha) c] Vd 2$$

onde:

α – fator do método de Ross

k1 – depreciação total

c – coeficiente de Heidecke

x – idade do imóvel

Vd – valor depreciável

A vida útil foi determinada em função do tipo de edificação, de acordo com a tabela do *Bureau of International Revue*.

Coeficiente de depreciação (k1): também denominado “fator de depreciação por idade e conservação (FIC), é o fator extraído das tabelas de depreciação física e estado de conservação pelo critério de Ross Heidecke, e foi calculado através da fórmula:

$$k1 = (100 - \text{Índice da Tabela})/100$$

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil

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

“e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br



FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

18



QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Depreciação pelo estado de conservação – IBAPE/SP



4.1- ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/05/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : MONTE ACROPOLES/NOVA SUÍÇA NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : LOPES CIDADE : ITATIBA - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 950,00 TESTADA - (cf) m 32,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 29,69

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caída para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Orlada VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Piccoloto Negócios Imobiliários

CONTATO : TELEFONE : (19)-21383838

OBSERVAÇÃO :

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lota-condominio-lobes-condominio-lobes-valinhos-sp-850m2-id-2605673942/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 170,53
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 154,57
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 0,9065
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9980
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

20

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
"e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br





REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 03/05/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 "e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

22



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA		2
NÚMERO DA PESQUISA :	ITATIBA - SP - 2019	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/05/2023
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		
ENDEREÇO :	MONTE ACROPOLES/NOVA SUÍÇA	NÚMERO : SN
COMP. :	BAIRRO : LOPES	CIDADE : ITATIBA - SP
CEP :	UF : SP	
DADOS DA REGIÃO		
MELHORAMENTOS :		
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO
DADOS DO TERRENO		
ÁREA (Ar) m² :	1.900,00	TESTADA - (cf) m 37,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 51,35
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA :	caída para os fundos de 5% até 10%	
CONSISTÊNCIA :	seca	
SEM CONSTRUÇÃO		

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :	Oferia	VALOR VENDA (R\$) :	430.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Picoloto Negócios Imobiliários				
CONTATO :	TELEFONE : (19)-21383838				
OBSERVAÇÃO :	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-lobes-valinhos-sp-1900m2-id-2605667550/				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 203,68
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 160,94
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,7901
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9977
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ff :	-0,11	

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 03/05/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 "e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

24



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/05/2023	
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : MONTE ACROPOLES/NOVA SUÍÇA		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : LOPES	CIDADE : ITATIBA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m	27,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			37,04
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caída para os fundos de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	LINK CORRETOR - CORRETORES ASSOCIADOS LTDA	
CONTATO :	TELEFONE : (19)-33075995	

OBSERVAÇÃO :

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-lobes-valinhos-sp-1000m2-id-2609583591/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 135,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 123,61
		VARIAÇÃO : 0,9156
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9975

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

25



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019 NÚMERO ELEMENTO : 3
 DATA DA PESQUISA : 03/05/2023
 SETOR : QUADRA :
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

Flávio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/05/2023 às 11:49, sob o número WITB23700293933. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005086-55.2018.8.26.0281 e código B814B20.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/05/2023		
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : MONTE ACROPOLES/NOVA SUÍÇA	NÚMERO : SN		
COMP. :	BAIRRO : LOPES	CIDADE : ITATIBA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 1.000,00	TESTADA - (cf) m 25,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : caída para os fundos de 5% até 10%			
CONSISTÊNCIA : seca			
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Petrucci Gestão Imobiliária			
CONTATO :	TELEFONE : (19)-988833000		
OBSERVAÇÃO :			
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-lobes-valinhos-sp-1000m2-id-2625579847/			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	315,00
TESTADA Cf :	-0,07	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	256,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8151
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9986
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ff :	-0,11				

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 03/05/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 "e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/05/2023 às 11:49 , sob o número WITB23700293933 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005086-55.2018.8.26.0281 e código B814B20.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : ITATIBA - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/05/2023	
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : MONTE ACROPOLES/NOVA SUÍÇA		NÚMERO : SN	
COMP. :	BAIRRO : LOPES	CIDADE : ITATIBA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	800,00	TESTADA - (cf) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe) :		ESQUINA :	Não
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caída para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	212.000,00
IMOBILIÁRIA :	Patrucci Gestão Imobiliária	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	(19)-988833000
OBSERVAÇÃO :			
https://petrucci.com.br/imovel/te015460-terreno-venda-lobes-valinhos-sp/			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	238,50
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	201,93
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8467
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9983
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ff :	-0,11				

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 "e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	ITATIBA - SP - 2019	NÚMERO ELEMENTO :	5
DATA DA PESQUISA :	03/05/2023		
SETOR :	QUADRA :		
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

Flávio

4.2- VALOR DO IMÓVEL



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 0005086-55.2018.8.26.0281 DATA : 03/05/2023
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - ITATIBA - SP
 OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	19,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos de 10% até 20%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

31



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 MONTE ACROPOLES/NOVA SUÍÇA, SN	170,53	154,57	0,9065	0,9980
<input checked="" type="checkbox"/>	2 MONTE ACROPOLES/NOVA SUÍÇA, SN	203,68	160,94	0,7901	0,9977
<input checked="" type="checkbox"/>	3 MONTE ACROPOLES/NOVA SUÍÇA, SN	135,00	123,61	0,9156	0,9975
<input checked="" type="checkbox"/>	4 MONTE ACROPOLES/NOVA SUÍÇA, SN	315,00	256,77	0,8151	0,9986
<input checked="" type="checkbox"/>	5 MONTE ACROPOLES/NOVA SUÍÇA, SN	238,50	201,93	0,8467	0,9983

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 "e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

32

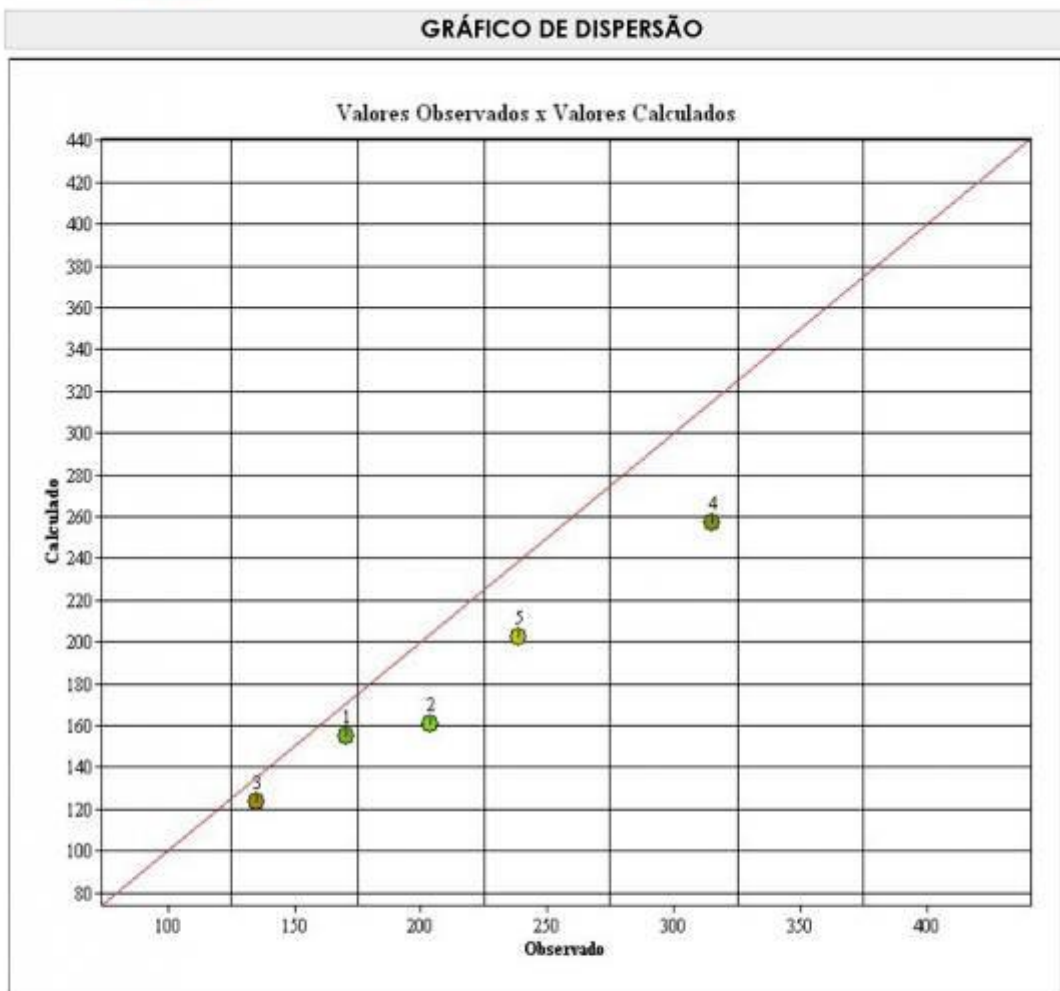


GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	170,53	154,57
2	203,68	160,94
3	135,00	123,61
4	315,00	256,77
5	238,50	201,93

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
"e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br



Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
"e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA DOS MANACÁS 4 LOTE L4 CONDOMINIO NOVA SUIÇA - MONTE Data : 03/05/2023
 Cliente : 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA
 Área m² : 4.518,95 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 212,54
 Desvio Padrão : 68,97
 - 30% : 148,78
 + 30% : 276,30

Coefficiente de Variação : 32,4500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 179,56
 Desvio Padrão : 51,39
 - 30% : 125,69
 + 30% : 233,43

Coefficiente de Variação : 28,6200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados do mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,20	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 179,56

TESTADA: 0,0300

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 179,56

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$):

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 144,33

INTERVALO MÁXIMO : 214,79

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 85,02

INTERVALO MÁXIMO : 179,54

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

35

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

$$Vu = R\$ 179,56/m^2$$

Temos que o valor do terreno será calculado conforme a seguinte expressão:

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

$V \rightarrow$ Valor da área

$Vu \rightarrow$ Valor por unidade de área

$A \rightarrow$ Área

Área com capacidade de uso (não considerando passivo):

$$V = R\$ 179,56 \times 4.518,95 m^2$$

$$V = R\$ 811.422,66$$

Arredondando-se o valor, dentro do limite de 1% previsto em Normas, fica determinado o valor de venda do imóvel avaliando no valor comercial de R\$ 812.000,00 (oitocentos e doze mil reais).

5- CONCLUSÃO

Pelo detalhado nas memórias de cálculo e descritivos, este Perito chega à conclusão que o justo valor total para o imóvel “Gleba L04 do Condomínio Nova Suíça – Monte Acrópolis” inscrito em área a maior em parte ideal de 2/11 avos do imóvel descrito na Matrícula nº 003894 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba, data-base Maio de 2023, é de:

R\$ 812.000,00

(OITOCENTOS E DOZE MIL REAIS)

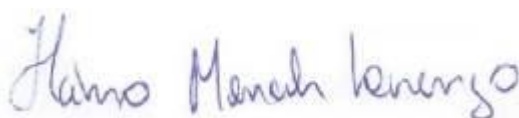
TERMO DE ENCERRAMENTO

Esse Laudo é composto de 37 (trinta e sete) páginas, compondo todas o corpo principal.

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

Termos em que,
Pede e Espera Juntada

Itatiba, 17 de maio de 2023.



FLÁVIO MENAH LOURENÇO
CREA nº 5061087380/D