

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

EXMO. Sr. Dr. JUÍZO DE DIREITO DA 28ª VARA CIVÉL DA CAPITAL - DA
COMARCA DE SÃO PAULO – SP.

Processo nº 00179515-79.2006.8.26.0100

Fabio Costa Fernandes, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA sob nº 060.134.589-5, Membro Titular do IBAPE nº 793, Jurisperito, louvado e compromissado nos autos em epígrafe, onde tem curso o processo de **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** ajuizado por **CLARO S.A.**, como requerente, contra **HVA PROMOÇÃO PUBLICIDADE E COMÉRCIO LTDA.**, como requerido, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELENCIA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente;

LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 24 de Junho de 2024.

**Fabio C. Fernandes**

Engenheiro civil

Crea – 060.134.589-5

Membro do Ibape nº 793

Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP
cel. (11) 98556.8579 - Email-fcfernann@uol.com.br

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

INDICE

I - C A P Í T U L O	4
PRELIMINARES	4
I.1 OBJETIVO:	6
I.2 VISTORIA:	6
I.3 – 01 (um) IMÓVEL LOCALIZADO NA DR. RODRIGUES ALVES, nº 331 – BAIRRO DA ESTAÇÃO – MUNICÍPIO E COMARCA JUQUIA – ESTADO DE SÃO PAULO.	7
I.4 - DESCRIÇÃO	9
I.4.i – LOCAL	9
I.4.ii – MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	9
I.4.iii – O IMÓVEL VISTORIADO LOTE NO BAIRRO DA ESTAÇÃO	10
I.4.iv RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	11
CAPÍTULO	14
I.5 CRITÉRIOS E METODOLOGIA	14
I.6 Método Comparativo.....	14
I.6.i Verificação do Grau de Ajustamento.....	17
I.6.ii Grau de precisão:.....	17
I.7 AVALIAÇÃO.....	20
I.7.i Obtenção do valor metro quadrado do Terreno	20
I.7.ii Pesquisa de Campo:.....	20
I.7.iii Fatores homogeneizantes:	21
I.7.iv – Grau de Precisão:	26
I.7.v Grau de Fundamentação:	28
II APURAÇÃO DO VALOR DA ÁREA OBJETIVADA	31
II.1 Cálculo da Edificação denominada Edificação;	32
II.2 Cálculo do Valor do Capital Terreno e Capital Benfeitoria	34

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.3 – 01 (um) IMÓVEL LOCALIZADO NO BAIRRO DO RABELO – RUA SÉRGIO MOLETA, s/nº - MUNICIPIO DE JUQUIÁ – ESTADO DE SÃO PAULO.	35
II.4 - DESCRIÇÃO.....	37
II.4.i – LOCAL.....	37
II.4.ii – MELHORAMENTOS PÚBLICOS INEXISTENTES	37
II.4.iii – O IMÓVEL VISTORIADO LOTE NO BAIRRO DA ESTAÇÃO	38
II.4.iv RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	39
CAPÍTULO	43
II.5 CRITÉRIOS E METODOLOGIA	43
II.6 Método Comparativo.....	43
II.6.i Verificação do Grau de Ajustamento.....	46
II.6.ii Grau de precisão:.....	46
II.7 AVALIAÇÃO.....	49
II.7.i Obtenção do valor metro quadrado do Terreno	49
II.7.ii Pesquisa de Campo:.....	49
II.7.iii Fatores homogeneizantes:	50
II.7.iv – Grau de Precisão:	55
II.7.v Grau de Fundamentação:	57
III APURAÇÃO DO VALOR DA ÁREA OBJETIVADA	59
III.1 Cálculo do Valor do Capital Terreno e Capital Benfeitoria	60
III.1.i Grau de fundamentação do Laudo:	60
III.2 Grau de fundamentação do Laudo:	60
III.3 Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;	62
IV – CONCLUSÃO.....	62
V – ENCERRAMENTO.....	64

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - C A P Í T U L O PRELIMINARES

Refere-se o presente Laudo Técnico a **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, decorrente do **processo nº 0179515-79.2006.8.26.0100**, cujo requerente é **CLARO S.A.**, contra o requerido **HVA Promoção Publicidade e Comércio Ltda.**

Conforme fls. 02/07 dos autos informando que existe um contrato com a requerente proveniente a serviços especificados conforme contrato inserido as fls. 19/58 dos autos, firmado conforme planilhas inseridas as fls. 58/76 dos autos.

Houve tentativas de acordo entre as partes conforme documentos de fls. 76/116 dos autos.

Houve mudança de autores conforme documentos de fls. 213 dos autos, inserindo documentos de atualização de valores as fls. 200/229 dos autos.

O D. Juízo apresenta decisão da demanda judicial na quantia de R\$ 79.980,07, conforme fls. 318/319 dos autos.

O requerente apresenta atualização dos valores na quantia de R\$ 255.112,68, conforme fls. 326/328 dos autos.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

O requerente apresenta laudo contábil conforme fls. 538/578 dos autos. O requerente solicita a penhora dos imóveis situados na Comarca de Juquiá, conforme Matrícula nº 4.115 e 1.039 da Comarca de Juquiá, conforme petição de fls. 694/696 dos autos e cópia das Matrículas de fls. 708/745 e tabela atualizada de débitos as fls. 746 dos autos.

Nomeado Perito Judicial as fls. 890 dos autos, sendo este profissional designado para Avaliação dos Bens descritos nas fls. 708/745 dos autos.

Assumi o signatário o compromisso geral em cartório, de bem e fielmente, sem dolo, nem malícia, apresentar seu Laudo Técnico sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

Laudo de Avaliação

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.1 OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico tem por escopo:

- ✚ Proceder a Localização dos imóveis;
- ✚ Proceder Vistoria Técnica;
- ✚ Elaborar Relatório Fotográfico;
- ✚ Elaborar Levantamento de Campo;
- ✚ Proceder a cálculos para a elucidação do feito Através de Metodologia determinada conforme NBR 14653-2;
- ✚ Apresentar valor por metro quadrado do imóvel através das diretrizes impostas na NBR 14653-2 ;
- ✚ Informar a este D. Juízo o valor total dos Imóveis objeto da demanda;

I.2 VISTORIA:

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria dos imóveis, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seus valores na moderna técnica de Vistoria.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

“AEROFOTO”



O terreno situado a Rua Dr. Rodrigues Alves, nº 331 – Bairro da Estação – Município e Comarca de Juquiá, é composto de um terreno como segue abaixo;

Área do Terreno

90,00m²

Bairro da Juquiá

Município de Juquiá

Inscrição Cadastral

08.0175.0514

Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP
cel. (11) 98556.8579 - Email-fcfernand@uol.com.br

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.4 - DESCRIÇÃO

I.4.i – LOCAL

O Local onde se situa a área objeto da demanda objetivado no presente Laudo Técnico apresentam os principais melhoramentos públicos tais como, água, energia elétrica, e transporte coletivo, sem gás encanado.

I.4.ii – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- Água
- Luz
- Transporte
- Energia Elétrica
- Rede de telefonia
- Guias
- Sarjetas

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.4.iii – O IMÓVEL VISTORIADO LOTE NO BAIRRO DA ESTAÇÃO

O terreno possui formato regular e topografia plana para os fundos. O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

A medida do imóvel situado de Frente para a Rua Dr. Rodrigues Alves

TESTADA ===== 6,00 mts.

PARA A RUA DR. RODRIGUES ALVES

LATERAL DIREITA ===== 90,00 mts

LATERAL ESQUERDA ===== 90,00 mts

FUNDOS ===== 6,00 mts

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL 90,00 M²

(Noventa metros quadrados)

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.4.iv RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista do Perito Judicial na data da vistoria situado a Rua Dr. Rodrigues Alves, nº 31 –
Bairro da Estação – Município e Comarca de Juquiá,



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 1 e 2) - Vista dos confrontantes do imóvel em questão, de frente para a Rua da Dr. Rodrigues Alves – Bairro da Estação – Município de Juquiá.



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 3 e 4) – Vista do imóvel localizado a Rua Dr. Rodrigues Alves – Bairro da Estação – Município e Comarca de Juquiá.



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

CAPÍTULO

I.5 CRITÉRIOS E METODOLOGIA

I.6 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do terreno foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do– IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação dos lotes.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Área: paradigma à área erradicada (250,00m²);
- Frente: 10,00 m;
- Profundidade: entre 20 e 40 m;
- Topografia: terreno plano;
- Consistência: Seco

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.6.i Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.6.ii Grau de precisão:

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

**FABIO
FERNANDES**

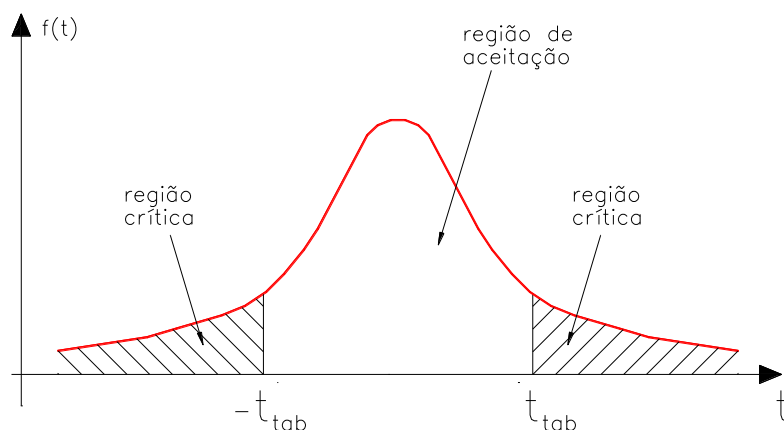
Avaliações e Perícias de Engenharia

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.7 AVALIAÇÃO**I.7.i Obtenção do valor metro quadrado do Terreno****I.7.ii Pesquisa de Campo:**

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito 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 amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:-

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.7.iii Fatores homogeneizantes:

Como fatores de homogeneização, o jurisperito adotou os que seguem:

Foi obtido através do Programa Statvalor um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

Ref.	VUtot	Nat	At	F	Pe	zona	Ac	Vc	Vtot	Vt	VUterr	IF	Topografia	Consistência
1	288,00	oferta	250,00	10,0	25,0	2ª zona	0,0	0,0	72.000,0	72.000,0	288,0		terreno plano	seco
2	250,00	oferta	200,00	5,0	40,0	2ª zona	0,0	0,0	50.000,0	50.000,0	250,0		terreno plano	seco
3	333,33	oferta	150,00	5,0	30,0	2ª zona	0,0	0,0	50.000,0	50.000,0	333,3		terreno plano	seco
4	400,00	oferta	150,00	5,0	30,0	2ª zona	0,0	0,0	60.000,0	60.000,0	400,0		terreno plano	seco
5	400,00	oferta	150,00	5,0	30,0	2ª zona	0,0	0,0	60.000,0	60.000,0	400,0		terreno plano	seco
6	400,00	oferta	150,00	5,0	30,0	2ª zona	0,0	0,0	60.000,0	60.000,0	400,0		terreno plano	seco

• **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;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Ref.	Valor total	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU Corrigido
1,00	72.000,00	oferta	0,90	-7.200,00	-0,10	259,20
2,00	50.000,00	oferta	0,90	-5.000,00	-0,10	225,00
3,00	50.000,00	oferta	0,90	-5.000,00	-0,10	300,00
4,00	60.000,00	oferta	0,90	-6.000,00	-0,10	360,00
5,00	60.000,00	oferta	0,90	-6.000,00	-0,10	360,00
6,00	60.000,00	oferta	0,90	-6.000,00	-0,10	360,00

• PROFUNDIDADE - 20/40 : Calculado segundo recomendação normativa, admitindo que o avaliando está situado em 2ª Zona para a qual as profundidades limites eficientes para aproveitamento máximo resultam nos seguintes valores: 20,00m (Profundidade mínima) e 40,00m (Profundidade máxima). O fator profundidade é calculado do seguinte modo:

- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_e / P_{mi})^P$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo das mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = (P_{ma} / P_e) + [(1 - (P_{ma} / P_e)) \cdot (P_{ma} / P_e)^P]$$

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

A aplicação do fator profundidade forneceu o seguinte resultado:

Expoente $F_p = 0,5$				
Profundidade				
Profundidade comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
25,00	1,00	0,00	0,00	259,20
40,00	1,00	0,00	0,00	225,00
30,00	1,00	0,00	0,00	300,00
30,00	1,00	0,00	0,00	360,00
30,00	1,00	0,00	0,00	360,00
30,00	1,00	0,00	0,00	360,00

- TESTADA : Calculado segundo recomendação do item 10.3.1-b da NORMA IBAPE - 2005 admitindo 10,00m como testada de referência para o local (aproveitamento eficiente), limitada a um mínimo de 12,5m e máximo de 16,25m, calculada do seguinte modo:

$$C_f = (F_p / F_r)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Expoente de $F_f = 0,2$				
Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
10,00	1,00	0,00	0,00	259,20
5,00	0,87	29,13	0,13	254,13
5,00	0,87	38,83	0,13	338,83
5,00	0,87	46,60	0,13	406,60
5,00	0,87	46,60	0,13	406,60
5,00	0,87	46,60	0,13	406,60

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Desta forma obtendo as seguintes diferenças entre os fatores :

Diferenças			Fatores		
Fo	Ff	Fp	Fo	Ff	Fp
259,2	0,00	0,00	0,90	1,00	1,00
225	29,13	0,00	0,90	0,87	1,00
300	38,83	0,00	0,90	0,87	1,00
360	46,60	0,00	0,90	0,87	1,00
360	46,60	0,00	0,90	0,87	1,00
360	46,60	0,00	0,90	0,87	1,00

- ATUALIZAÇÃO : Todos os elementos são válidos para o **mês de Junho/2024;**
- LOCAL : A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;
- CONSTRUÇÕES : Os elementos com algum tipo de construção sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente valor de terreno-nú e foi feita mediante o uso do MÉTODO RESIDUAL;

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 1	Fo	Ff	
Comb 2	Fo	Fp	
Comb 3	Fo	Ff	Fp

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:

s/n	Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3
s	1	259,20	259,20	259,20	259,20
s	2	225,00	254,13	225,00	254,13
s	3	300,00	338,83	300,00	338,83
s	4	360,00	406,60	360,00	406,60
s	5	360,00	406,60	360,00	406,60
s	6	360,00	406,60	360,00	406,60
	média	310,70	345,33	310,70	345,33
	desvio	59,00	73,54	59,00	73,54
	CV	19%	21%	19%	21%
	Linferior	217,49	241,73	217,49	241,73
	Lsuperior	403,91	448,93	403,91	448,93

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 03**”, exposta na tabela supra. De fato, quaisquer uma das combinações supra expostas resultariam no mesmo valor unitário de terreno, mas como a norma rege que os fatores FRENTE E PROFUNDIDADE são fatores de uso obrigatório, o signatário entende por adotar a **combinação 03** onde são “utilizados” os dois fatores.

Tal combinação fornece um valor unitário de R\$ 345,33/m².

I.7.iv – Grau de Precisão:

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.

O intervalo de confiança é obtido por meio da seguinte formulação:

$$\bar{X} - \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}}$$

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

O valor de t_p , para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, aplicável em inferências para pequenas amostras, cuja densidade segue representada a seguir:

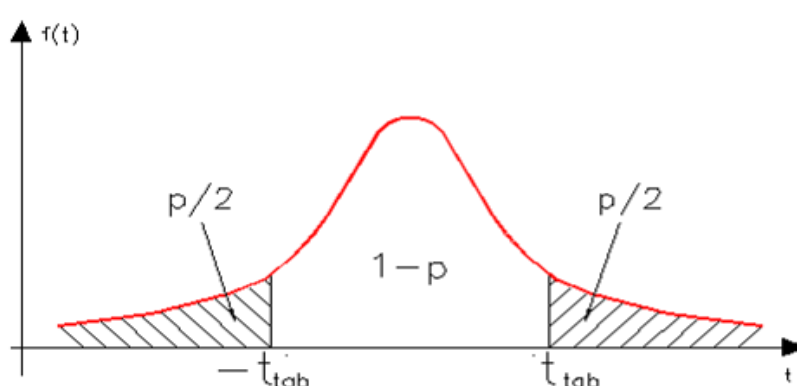


Fig.- Distribuição t-Student.

Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	345,33
Desvio-Padrão	73,54
Erro-Padrão	48,54
IC(significância=20%)	296,7881 < VUmed < 393,8674
Amplitude do IC	28%
Grau III de Precisão	

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO** (a maior precisão possível).

I.7.v Grau de Fundamentação:

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.9 a 1.0, todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

O conjunto de fatores também atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Vu	Comb 3	FG
1	259,20	259,20	1,00
2	225,00	254,13	1,13
3	300,00	338,83	1,13
4	360,00	406,60	1,13
5	360,00	406,60	1,13
6	360,00	406,60	1,13

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb 03 = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

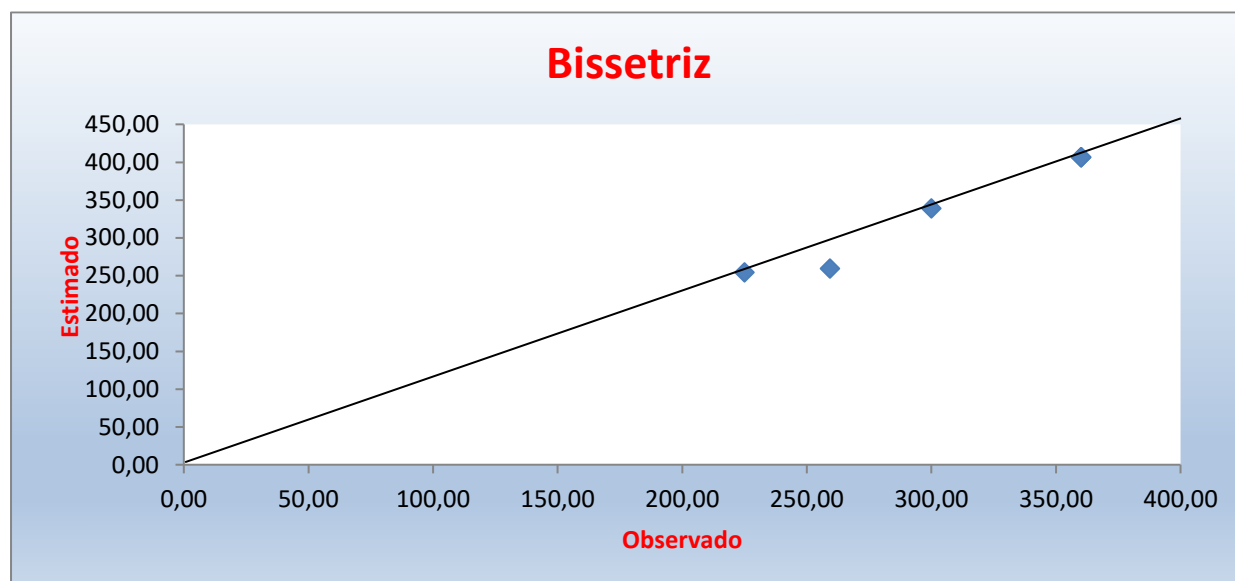


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

**B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO para TERRENO
NO BAIRRO NO CENTRO**

$$Q = \text{R\$ } 345,33 / \text{ m}^2$$

**(TREZENTOS E QUARENTA E CINCO REAIS E TRINTA
E TRÊS CENTAVOS POR METRO QUADRADO)**

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

II APURAÇÃO DO VALOR DA ÁREA OBJETIVADA

Segue abaixo cálculos do terreno objeto da lide situado a Rua da Estação – Bairro da Estação – Município e Comarca de Juquiá – SP.

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	90	
VU Homogeneizado	345,3277283	
Topografia	terreno plano	
Consistência	seco	
Localização	meio de quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
15	1,084471771	29,17044485
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
6	0,71	-100,1450412
Aplicação do Fator Topografia		
Paradigma	Fator	Diferença
plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Paradigma	Fator	Diferença
2ª zona	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Paradigma	Fator	Diferença
meio de quadra	1	0
VU CORRIGIDO		274,35
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		24.691,78

Q = R\$ 24.691,78

(Vinte e quarenta mil, seiscentos e noventa e um reais e setenta e oito centavos)

JUNHO/2024

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.1 Cálculo da Edificação denominada Edificação;

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2005”, a edificações ora objetivadas vêm classificadas como “RESIDENCIA PADRÃO SIMPLES”, termo médio, com idade aproximada de 30 (trinta) anos, estado de conservação “d” (necessitando de reparos simples importantes);

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão apuradora:

$$VB = Sc \times 0,88 \times R8-N \times [R + K*(1-R)]$$

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

VB = valor da construção = ?

Sc = área construída (aproximada) = 74,00m² (obs: esse valor incorpora a área construída do imóvel existentes sobre o terreno objetivado);

R8-N = Valor unitário de edificações – SINDUSCON – publicado pela revista “A CONSTRUÇÃO – MERCADO”, e estimado para Maio/2024 = R\$.1986,73/m².

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, obtido da tabela 1 do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos = 0,20;

K = coeficiente de Ross-Heideck, encontrado na tabela 2 do estudo do IBAPE = 0,488 (considerando-se estado “d” de conservação e idade real de 30 anos);

Residencia			
Endereço:		Rua Dr. Rodrigues Alves. nº 331	
Cidade:	Juquía	Bairro:	Bairro da Estação
Sector :	0	Quadra :	0
IF :	0	Data:	jun/24

DADOS DO ELEMENTO		EDIFICAÇÕES	
Área Total (m²) :	0,0	Padrões	Área
Testada Principal (m) :	0,0	casa padrão simples	74,00
Testada Secundária (m) :	-	Classe de Conservação	d
Profundidade Equivalente (m) :	#DIV/0!	Termo	médio
Topografia :	terreno plano	lc = 70	%vida: 71
Consistência do terreno :	seco	K = 0,361	R = 0,2
Obs:		Foc: 0,488800001	
		Fator de ponderação do padrão: 0,88	
		R8N: 1986,73	

VALOR CONSTRUÇÃO	à vista	VALOR UNITÁRIO
R\$ 63.238,92		854,58 /m²

II.2 Cálculo do Valor do Capital Terreno e Capital Benfeitoria

Após a realização de vistoria técnica no imóvel objeto da lide, este signatário demonstrara abaixo o valor do capital terreno e capital benfeitoria do imóvel avaliando;

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m²)	Área Edificada (m²)	Valor unitário proposto/terreno (R\$/m²)	Valor Unitário proposto/edificação (R\$/m²)	Total (R\$)
01.	Terreno situado a Rua Dr. Rodrigues Alves, nº 331 – Bairro da Estação – Município de Juquiá – Estado São Paulo	90,00	0,00	274,35	0,00	24.691,78
02.	Edificação Erigida no lote	0,00	74,00	0,00	854,58	63.238,92
03..	TOTAL GERAL					87.930,70

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.3 – 01 (um) IMÓVEL LOCALIZADO NO BAIRRO DO RABELO – RUA SÉRGIO MOLETA, s/nº - MUNICIPIO DE JUQUIÁ – ESTADO DE SÃO PAULO.

- O imóvel em questão está localizado a Rua Sérgio Moleta, Bairro do Rabelo – Município e Comarca de Juquiá – Estado de São Paulo, de frente para a referida via em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

“ O GUIA ”



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

“AEROFOTO”



O terreno situado a Rua Sergio Moleta, s/nº - Bairro Rabelo – Município e Comarca de Juquiá, é composto de um terreno como segue abaixo;

Área do Terreno

217,76 (42% da Gleba 508,20 - Hectares)

Bairro da Rabelo

Município de Juquiá

Inscrição INCRA

641.057.005.932-2

FABIO **FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.4 - DESCRIÇÃO

II.4.i – LOCAL

O Local onde se situa a área objeto da demanda objetivado no presente Laudo Técnico **NÃO** apresentam os principais melhoramentos públicos tais como, água, energia elétrica, e transporte coletivo, sem gás encanado.

II.4.ii – MELHORAMENTOS PÚBLICOS INEXISTENTES

- Água
- Luz
- Transporte
- Energia Elétrica
- Rede de telefonia
- Guias
- Sarjetas

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.4.iii – O IMÓVEL VISTORIADO LOTE NO BAIRRO DA ESTAÇÃO

O terreno possui formato regular e topografia plana para os fundos. O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

A medida do imóvel situado de Frente Para o Rio Juquiá

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL 217,76 HECTARES

(Duzentos e dezessete hectares e setenta e seis centímetros quadrados)

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.4.iv RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

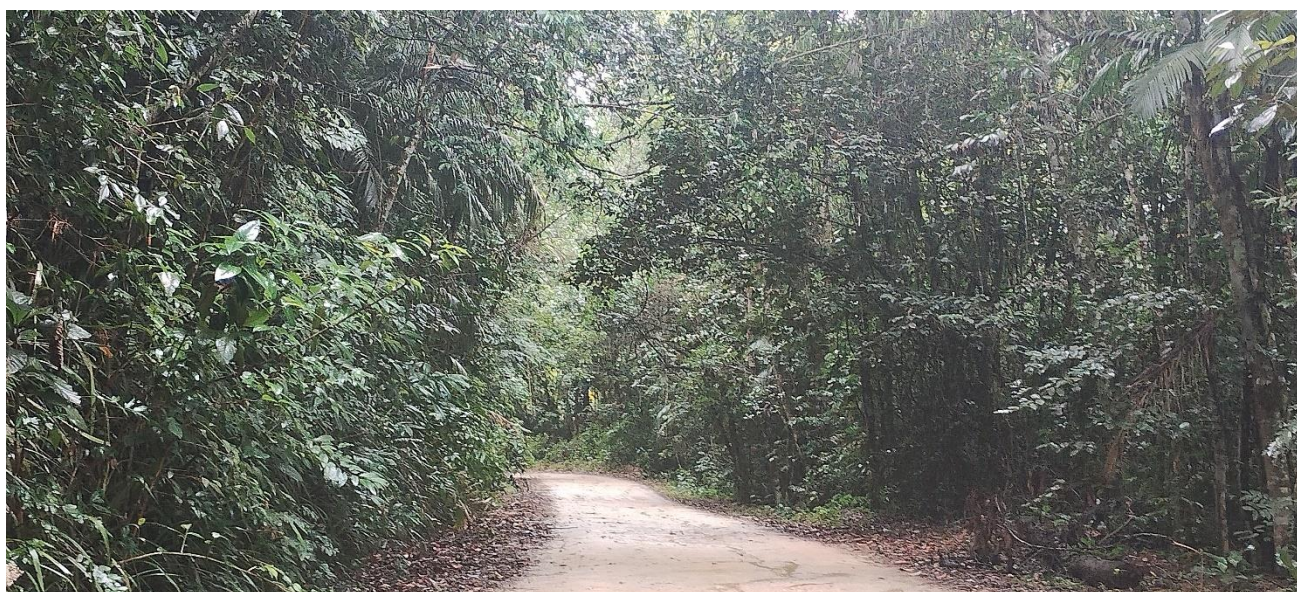
Vista da entrada do imóvel vistor por pela BR 116 sentido Curitiba, Km 242. – Município de Juquiá



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 1 e 2) - Vista do imóvel em questão notando a vasta vegetação existente no imóvel em questão.



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

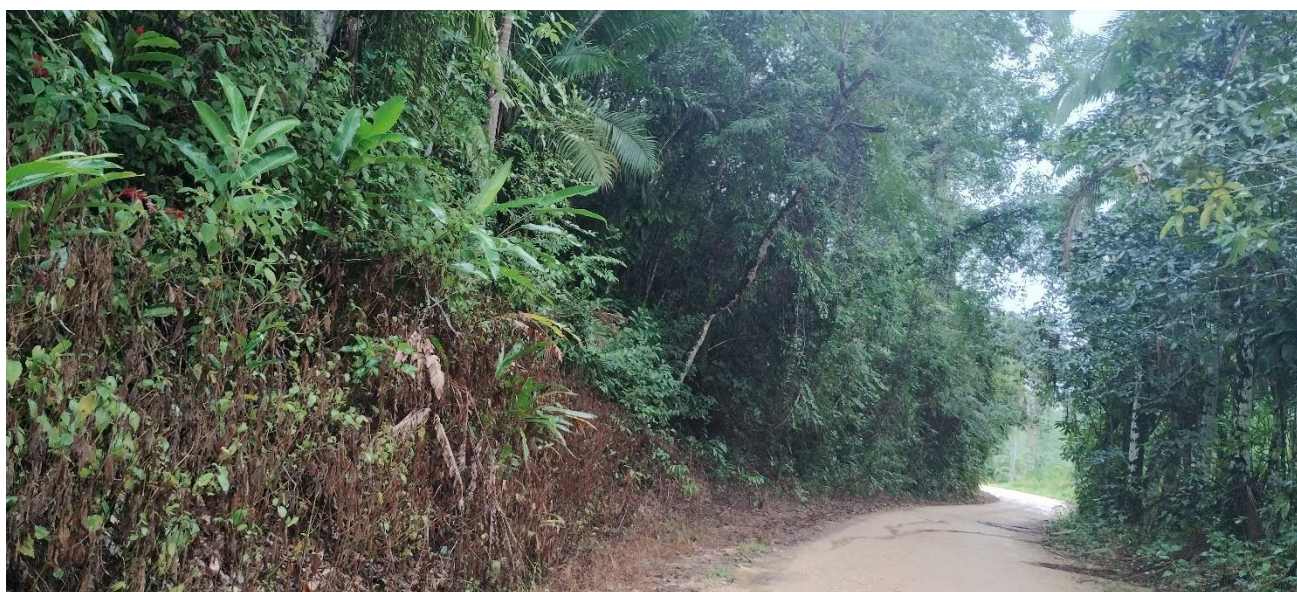
FOTO 3 e 4) – Vista de outros pontos do imóvel avaliando.



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 5 e 6) – Vista da área em questão.



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

CAPÍTULO

II.5 CRITÉRIOS E METODOLOGIA

II.6 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do terreno foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do– IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação dos lotes.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Área: paradigma à área erradicada (10.000,00m²);
- Frente: Não utilizada;
- Profundidade: Não Utilizada;
- Topografia: terreno plano;
- Consistência: Seco

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.6.i Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

II.6.ii Grau de precisão:

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

FABIO FERNANDES

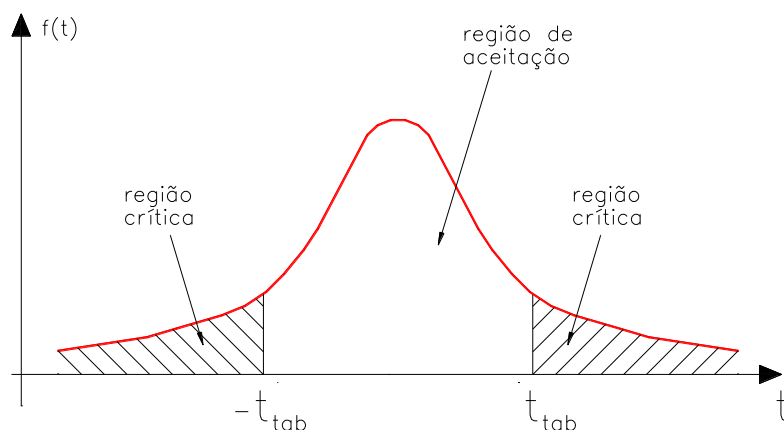
Avaliações e Perícias de Engenharia

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

II.7 AVALIAÇÃO

II.7.i Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

II.7.ii Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito 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 amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:-

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.7.iii Fatores homogeneizantes:

Como fatores de homogeneização, o jurisperito adotou os que seguem:

Foi obtido através do Programa Statvalor um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

Ref.	VUtot	Nat	At	F	Pe	zona	Ac	Vc	Vtot	Vt	VUterr	IF	Topografia	Consistência
1	1,20	oferta	100.000,00	100,0	1.000,0	11ª zona	0,0	0,0	120.000,0	120.000,0	1,2		terreno plano	seco
2	1,50	oferta	200.000,00	100,0	2.000,0	11ª zona	0,0	0,0	300.000,0	300.000,0	1,5		terreno plano	seco
3	1,15	oferta	200.000,00	100,0	2.000,0	11ª zona	0,0	0,0	230.000,0	230.000,0	1,2		terreno plano	seco
4	1,25	oferta	200.000,00	100,0	2.000,0	11ª zona	0,0	0,0	250.000,0	250.000,0	1,3		terreno plano	seco
5	1,50	oferta	300.000,00	500,0	600,0	11ª zona	0,0	0,0	450.000,0	450.000,0	1,5		terreno plano	seco
6	1,30	oferta	500.000,00	1.000,0	500,0	11ª zona	0,0	0,0	650.000,0	650.000,0	1,3		terreno plano	seco

- **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;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Ref.	Valor total	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU Corrigido
1,00	120.000,00	oferta	0,90	-12.000,00	-0,10	1,08
2,00	300.000,00	oferta	0,90	-30.000,00	-0,10	1,35
3,00	230.000,00	oferta	0,90	-23.000,00	-0,10	1,04
4,00	250.000,00	oferta	0,90	-25.000,00	-0,10	1,13
5,00	450.000,00	oferta	0,90	-45.000,00	-0,10	1,35
6,00	650.000,00	oferta	0,90	-65.000,00	-0,10	1,17

- **PROFUNDIDADE - UTILIZADA** : Calculado segundo recomendação normativa, admitindo que o avaliando está situado em 11ª Zona para a qual não são as profundidades.

- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_e / P_{mi})^P$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo das mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = (P_{ma} / P_e) + [(1 - (P_{ma} / P_e)) \cdot (P_{ma} / P_e)^P]$$

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

A aplicação do fator profundidade forneceu o seguinte resultado:

Expoente Fp = nd				
Profundidade				
Profundidade comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
1.000,00	1,00	0,00	0,00	1,08
2.000,00	1,00	0,00	0,00	1,35
2.000,00	1,00	0,00	0,00	1,04
2.000,00	1,00	0,00	0,00	1,13
600,00	1,00	0,00	0,00	1,35
500,00	1,00	0,00	0,00	1,17

- TESTADA : Calculado segundo recomendação do item 10.3.1-b da NORMA IBAPE – 2005, onde não é utilizada o referido fator.

Expoente de Ff = nd				
Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
100,00	1,00	0,00	0,00	1,08
100,00	1,00	0,00	0,00	1,35
100,00	1,00	0,00	0,00	1,04
100,00	1,00	0,00	0,00	1,13
500,00	1,00	0,00	0,00	1,35
1.000,00	1,00	0,00	0,00	1,17

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Desta forma obtendo as seguintes diferenças entre os fatores :

Diferenças			Fatores		
Fo	Ff	Fp	Fo	Ff	Fp
1,08	0,00	0,00	0,90	1,00	1,00
1,35	0,00	0,00	0,90	1,00	1,00
1,035	0,00	0,00	0,90	1,00	1,00
1,125	0,00	0,00	0,90	1,00	1,00
1,35	0,00	0,00	0,90	1,00	1,00
1,17	0,00	0,00	0,90	1,00	1,00

• ATUALIZAÇÃO : Todos os elementos são válidos para o **mês de Junho/2024;**

• LOCAL : A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;

• CONSTRUÇÕES : Os elementos com algum tipo de construção sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente valor de terreno-nú e foi feita mediante o uso do MÉTODO RESIDUAL;

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 1	Fo	Ff	
Comb 2	Fo	Fp	
Comb 3	Fo	Ff	Fp

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:

s/n	Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3
s	1	1,08	1,08	1,08	1,08
s	2	1,35	1,35	1,35	1,35
s	3	1,03	1,04	1,04	1,04
s	4	1,13	1,13	1,13	1,13
s	5	1,35	1,35	1,35	1,35
s	6	1,17	1,17	1,17	1,17
	média	1,19	1,19	1,19	1,19
	desvio	0,14	0,14	0,14	0,14
	CV	11%	11%	11%	11%
	Linferior	0,83	0,83	0,83	0,83
	Lsuperior	1,54	1,54	1,54	1,54

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 03**”, exposta na tabela supra. De fato, quaisquer uma das combinações supra expostas resultariam no mesmo valor unitário de terreno.

Tal combinação fornece um valor unitário de R\$ 1,19/m².

II.7.iv – Grau de Precisão:

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.

O intervalo de confiança é obtido por meio da seguinte formulação:

$$\bar{X} - \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}}$$

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

O valor de t_p , para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, aplicável em inferências para pequenas amostras, cuja densidade segue representada a seguir:

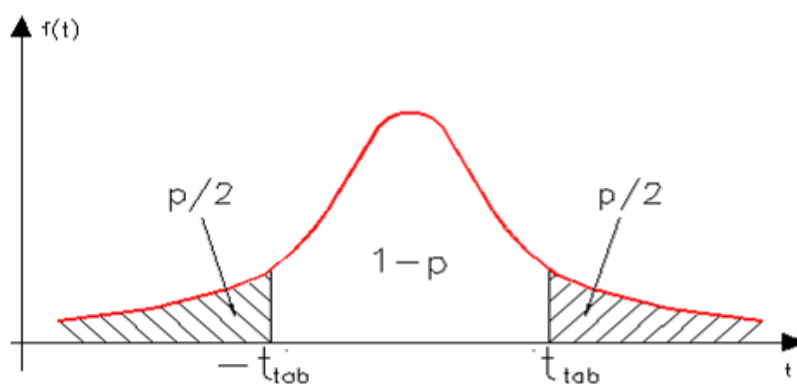


Fig.- Distribuição t-Student.

Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	1,19
Desvio-Padrão	0,14
Erro-Padrão	0,09
IC(significância=20%)	$1,095566 < VU_{med} < 1,274434$
Amplitude do IC	15%
Grau III de Precisão	

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO** (a maior precisão possível).

II.7.v Grau de Fundamentação:

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.9 a 1.0, todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

O conjunto de fatores também atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Vu	Comb 3	FG
1	1,08	1,08	1,00
2	1,35	1,35	1,00
3	1,03	1,04	1,00
4	1,13	1,13	1,00
5	1,35	1,35	1,00
6	1,17	1,17	1,00

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb 03 = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

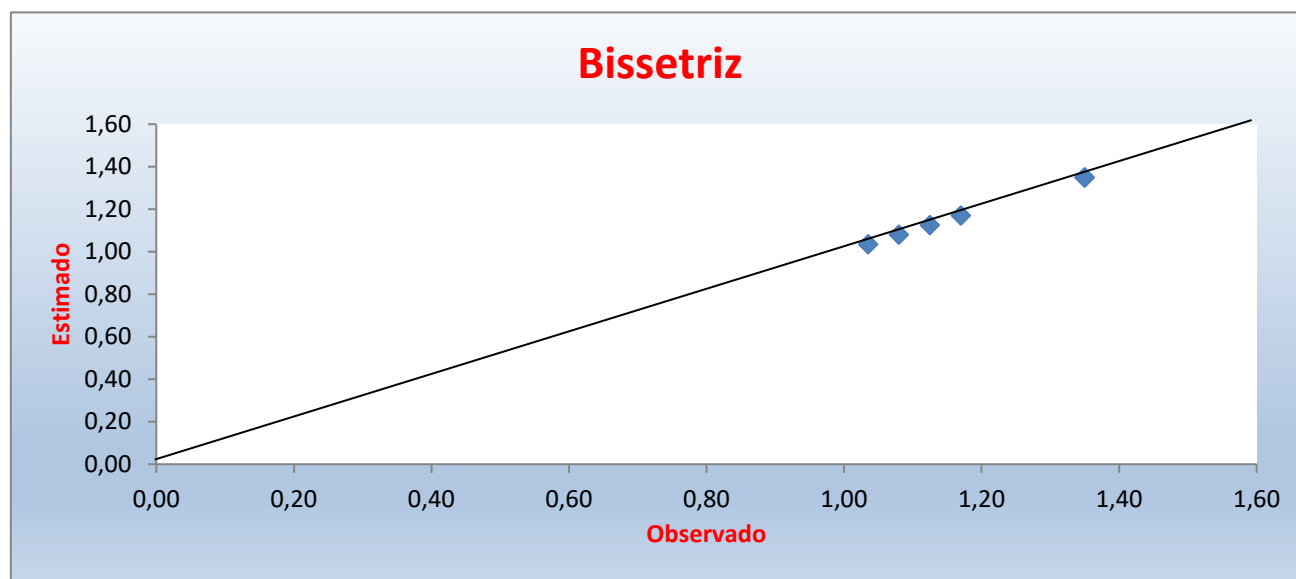


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

C) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**D) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO para TERRENO
NO BAIRRO NO BAIRRO RABELO**

$$Q = R\$ 1,19 / m^2$$

**(UM REAL, DEZENOVE CENTAVOS POR METRO
QUADRADO)**

III APURAÇÃO DO VALOR DA ÁREA OBJETIVADA

Segue abaixo cálculos do terreno objeto da lide situado a Rua Sergio
Moreira;

Area do Terreno: 508,20ha

Area Penhorada (42,85%) = 217,76ha

R\$ 1,19/m²

Topografia: 0,70

2.177.600,00m² x R\$ 1,19/m² x 0,7

$$Q = R\$ 1.813.940,80$$

**(Um milhão, oitocentos e treze mil, novecentos e quarenta reais
e oitenta centavos)**

JUNHO/2024

III.1 Cálculo do Valor do Capital Terreno e Capital Benfeitoria

Após a realização de vistoria técnica no imóvel objeto da lide, este signatário demonstrara abaixo o valor do capital terreno do imóvel avaliando;

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (total Matrícula) (ha)	Area total avaliada (42,85%)	Valor unitário proposto/terreno (R\$/m²)	Total (R\$)
01.	Terreno situado no Bairro do Rabelo – Município e Comarca de Juquiá	508,20	2.177.600,00	0,83	1.813.940,80
02.	TOTAL GERAL				1.813.940,80

III.1.i Grau de fundamentação do Laudo:

III.2 Grau de fundamentação do Laudo:

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

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	4
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	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
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida apenas para uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,9 a 1,0	0,8 a 1,2	0,5 a 1,0

Os campos identificados pela cor azul 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.

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653
O fator Fo atingiu grau III O fator Ff atingiu grau II O fator Fp atingiu grau III
O conjunto de fatores atingiu grau II

III.3 Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;

Com fulcro no valor unitário do capital terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total da área erradicada, conforme segue (situação atual);

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (total Matrícula) (ha)	Area total avaliada (42,85%)	Valor unitário proposto/terreno (R\$/m²)	Total (R\$)
01.	Terreno situado no Bairro do Rabelo – Município e Comarca de Juruá	508,20	2.177.600,00	0,83	1.813.940,80
02.	TOTAL GERAL				1.813.940,80

IV – CONCLUSÃO

O processo avaliatório, muito mais que mero exercício matemático e estatístico encerra formulação de um ajustamento com bases racionais mensuráveis, pois pressupõe a aplicação de um conjunto de idéias e conceitos presentes no mercado de negociação de imóveis, cuja aceitação e invocação o uso consagrou.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Foi avaliado 01 (um) terreno com benfeitorias em sua situação atual, caracterizados no corpo do presente laudo de avaliação, situado a Rua da Estação, nº 331 – Bairro da Estação – Município e Comarca de Juquiá e determinado os valores constantes no corpo deste laudo somam **o total geral de R\$ 87.930,70 para pagamento à vista, nesta data.**

(Oitenta e sete mil, novecentos e trinta reais e setenta centavos)

Foi avaliado 01 (um) terreno sem benfeitorias em sua situação atual, caracterizados no corpo do presente laudo de avaliação, situado no Bairro Rabelo – Bairro do Juquiá, determinado os valores constantes no corpo deste laudo somam **o total geral de R\$ 1.813.940,80 para pagamento à vista, nesta data.**

(Um milhão, oitocentos e treze mil, novecentos e quarenta reais e oitenta centavos)

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Informando que o acesso próximo ao imóvel encontra-se a 500 metros do pedágio do KM 224 da Rodovia Regis Bittencourt (BR 116), sendo que o acesso mais próximo ao imóvel é realizado pela Rua Sérgio Moleta (aproximadamente 04km), sendo que os demais trechos são feitos através de veículos 4x4 e posteriormente por trilhas situados na geo região em epigrafe.

V – ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 64 (sessenta e quatro) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

Seguem 02 (dois) anexos, também rubricados.

São Paulo, 24 de Junho de 2.024.

**FABIO COSTA FERNANDES****Engenheiro civil
CREA 060.134.589-5
Membro do IBAPE - 793**

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXOS

ANEXO 1) – Pesquisa Imobiliária – Bairro da Estação

ANEXO 2) – Pesquisa Imobiliária – Bairro do Rabelo

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 1

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Situado a no Bairro do Rabelo

Bairro do Rabelo

Município de Juquiá

Estado de São Paulo

Pesquisador : Sidney Machado Vaitkevicius

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 01

ELEMENTO : 1		
Endereço: Avenida Brasil		Ofertante: ion Empreendimentos
Cidade: Juquía	Bairro: Centro	Informante: Net
Setor:	Quadra: IF:	Telefone: 13-95273-0965
		Data: Julho/2024
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Total (m²): 250,0		Zona de Ocupação: 2ª zona
Testada Principal (m): 10,0		Uso predominante na região: urbana
Testada Secundária (m): -		Acessibilidade: direta
Profundidade Equivalente (m): 25,00		Pólo de influência:
Topografia: terreno plano		Obs:
Consistência do terreno: seco		
Obs:		
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Padrões	Área	Idade
sem construção	0,00	
Classe de Conservação		
Termo	médio	3
Ic =	%vida:	0
K = 0,000	R = nd	
Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão: 0		
H82N:		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO
R\$ 0,00		R\$ 72.000,00
VALOR TOTAL à vista		VALOR UNITÁRIO
R\$ 72.000,00		R\$ 288,00 /m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2024 às 11:53, sob o número WJMJ24413594002. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0179515-79.2006.8.26.0100 e código AT5GYVya.

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 02

ELEMENTO : 2		
Endereço: Rua Dr. Rodrigues Alves		Ofertante: João
Cidade: Juquía	Bairro: Centro	Informante: Net
Sector:	Quadra:	IF:
		Telefone: Local
		Tipo: oferta
		Data: Julho/2024
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Total (m²) : 200,0		Zona de Ocupação: 2ª zona
Testada Principal (m) : 5,0		Uso predominante na região: urbana
Testada Secundária (m) : -		Acessibilidade: direta
Profundidade Equivalente (m) : 40,00		Pólo de influência:
Topografia : terreno plano		Obs:
Consistência do terreno : seco		
Obs:		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
sem construção	0,00	
Classe de Conservação		
Termo	médio	3
Ic =	%vida:	0
K = 0,000	R = nd	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
H82N:		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO
R\$ 0,00		R\$ 50.000,00
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO
R\$ 50.000,00		R\$ 250,00 /m²
à vista		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2024 às 11:53, sob o número WJMJ24413594002. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0179515-79.2006.8.26.0100 e código AT5GYVya.

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 03

ELEMENTO : 3		
Endereço: Rua Dr. Rodrigues Alves		Ofertante: ion Empreendimentos
Cidade: Juquía	Bairro: Centro	Informante: Net Tipo: oferta
Sector:	Quadra: IF:	Telefone: 13-95273-0965 Data: Julho/2024
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Total (m²): 150,0		Zona de Ocupação: 2ª zona
Testada Principal (m): 5,0		Uso predominante na região: urbana
Testada Secundária (m): -		Acessibilidade: direta
Profundidade Equivalente (m): 30,00		Pólo de influência:
Topografia: terreno plano		Obs:
Consistência do terreno: seco		
Obs:		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
sem construção	0,00	
Classe de Conservação		
Termo	médio	3
Ic =	%vida:	0
K = 0,000	R = nd	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
H82N:		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO
R\$ 0,00		R\$ 50.000,00
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO
R\$ 50.000,00		R\$ 333,33 /m²
à vista		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2024 às 11:53 , sob o número WJMJ24413594002
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0179515-79.2006.8.26.0100 e código AT5GYVya.

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 04

ELEMENTO : 4		
Endereço: Rua Dr. Rodrigues Alves		Ofertante: ion Empreendimentos
Cidade: Juquía	Bairro: Centro	Informante: Net
Sector:	Quadra:	IF:
Telefone: 13-95273-0965		Data: Julho/2024
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Total (m²): 150,0		Zona de Ocupação: 2ª zona
Testada Principal (m): 5,0		Uso predominante na região: urbana
Testada Secundária (m): -		Acessibilidade: direta
Profundidade Equivalente (m): 30,00		Pólo de influência:
Topografia: terreno plano		Obs:
Consistência do terreno: seco		
Obs:		
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Padrões	Área	Idade
sem construção	0,00	
Classe de Conservação		
Termo	médio	3
Ic =	%vida:	0
K = 0,000	R = nd	
Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão: 0		
H82N:		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO
R\$ 0,00		R\$ 60.000,00
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO
R\$ 60.000,00		R\$ 400,00 /m²



FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 2

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Situado a Bairro da Rabelo

Bairro da Estação

Município de Juquiá

Estado de São Paulo

Pesquisador : Sidney Machado Vaitkevicius

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 01

ELEMENTO : 1			
Endereço: Bairro da Rabelo		Ofertante: sio Aurelio Coelho	
Cidade: Juquía	Bairro: Bairro do Rabelo	Informante: Net Tipo: oferta	
Sector:	Quadra: IF:	Telefone: 13-4683-2039 Data: unho/2024	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²): 100.000,0		Zona de Ocupação: 11ª zona	
Testada Principal (m): 100,0		Uso predominante na região: urbana	
Testada Secundária (m): -		Acessibilidade: direta	
Profundidade Equivalente (m): 1000,00		Pólo de influência:	
Topografia: terreno plano		Obs:	
Consistência do terreno: seco			
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: ☒ água: ☒
sem construção	0,00		luz domiciliar: ☒ Esgoto: ☒
Classe de Conservação			Ilum. Pública: ☒ Transp. ☒
Termo	médio	3	Telefone: ☒ Gás: ☒
Ic =	%vida:	0	Pavimentação: ☒ lixo: ☒
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
H82N:			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 120.000,00	
VALOR TOTAL à vista		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 120.000,00		R\$ 1,20 /m²	



Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP
cel. (11) 98556.8579 - Email-fcfernand@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2024 às 11:53, sob o número WJMJ24413594002. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0179515-79.2006.8.26.0100 e código AT5GYVya.

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 02

ELEMENTO : 2			
Endereço: Bairro da Rabelo		Ofertante: sio Aurelio Coelho	
Cidade: Juquía	Bairro: Bairro do Rabelo	Informante: Net Tipo: oferta	
Sector: Quadra: IF:		Telefone: 13-4683-2039 Data: unho/2024	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²): 200.000,0		Zona de Ocupação: 11ª zona	
Testada Principal (m): 100,0		Uso predominante na região: urbana	
Testada Secundária (m): -		Acessibilidade: direta	
Profundidade Equivalente (m): 2000,00		Pólo de influência:	
Topografia: terreno plano		Obs:	
Consistência do terreno: seco			
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: ☒ água: ☒
sem construção	0,00		luz domiciliar: ☒ Esgoto: ☒
Classe de Conservação			Ilum. Pública: ☒ Transp. ☒
Termo	médio	3	Telefone: ☒ Gás: ☒
Ic =	%vida:	0	Pavimentação: ☒ lixo: ☒
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
H82N:			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 300.000,00	
VALOR TOTAL à vista		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 300.000,00		R\$ 1,50 /m²	



FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 03

ELEMENTO : 3			
Endereço: <u>Bairro da Rabelo</u>		Ofertante: <u>WGF Imoveis</u>	
Cidade: <u>Juquía</u>	Bairro: <u>Bairro do Rabelo</u>	Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Sector: <u></u>	Quadra: <u>IF:</u>	Telefone: <u>Net</u> Data: <u>unho/2024</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²): 200.000,0		Zona de Ocupação: 11ª zona	
Testada Principal (m): 100,0		Uso predominante na região: urbana	
Testada Secundária (m): -		Acessibilidade: direta	
Profundidade Equivalente (m): 2000,00		Pólo de influência:	
Topografia: terreno plano		Obs:	
Consistência do terreno: seco			
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: ☒ água: ☒
sem construção	0,00		luz domiciliar: ☒ Esgoto: ☒
Classe de Conservação			Ilum. Pública: ☒ Transp. ☒
Termo	médio	3	Telefone: ☒ Gás: ☒
Ic =	%vida:	0	Pavimentação: ☒ lixo: ☒
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
H82N:			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 230.000,00	
VALOR TOTAL à vista		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 230.000,00		R\$ 1,15 /m²	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2024 às 11:53, sob o número WJMJ24413594002. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0179515-79.2006.8.26.0100 e código AT5GYVya.

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 04

ELEMENTO : 4			
Endereço: Bairro da Rabelo		Ofertante: Pitale Imoveis	
Cidade: Juquía	Bairro: Bairro do Rabelo	Informante: Net Tipo: oferta	
Sector:	Quadra: IF:	Telefone: 11-3685-2182 Data: junho/2024	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²): 200.000,0		Zona de Ocupação: 11ª zona	
Testada Principal (m): 100,0		Uso predominante na região: urbana	
Testada Secundária (m): -		Acessibilidade: direta	
Profundidade Equivalente (m): 2000,00		Pólo de influência:	
Topografia: terreno plano		Obs:	
Consistência do terreno: seco			
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: ☒ água: ☒
sem construção	0,00		luz domiciliar: ☒ Esgoto: ☒
Classe de Conservação			Ilum. Pública: ☒ Transp. ☒
Termo	médio	3	Telefone: ☒ Gás: ☒
Ic =	%vida:	0	Pavimentação: ☒ lixo: ☒
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
H82N:			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 250.000,00	
VALOR TOTAL à vista		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 250.000,00		R\$ 1,25 /m²	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2024 às 11:53, sob o número WJMJ24413594002. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0179515-79.2006.8.26.0100 e código AT5GYVya.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2024 às 11:53, sob o número WJMJ24413594002. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0179515-79.2006.8.26.0100 e código AT5GYVya.

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 05

ELEMENTO : 5			
Endereço: <u>Bairro da Rabelo</u>		Ofertante: <u>Pitale Imoveis</u>	
Cidade: <u>Juquía</u>	Bairro: <u>Bairro do Rabelo</u>	Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Sector: <u></u>	Quadra: <u>IF:</u>	Telefone: <u>11-3685-2182</u> Data: <u>unho/2024</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²): 300.000,0		Zona de Ocupação: 11ª zona	
Testada Principal (m): 500,0		Uso predominante na região: urbana	
Testada Secundária (m): -		Acessibilidade: direta	
Profundidade Equivalente (m): 600,00		Pólo de influência:	
Topografia: terreno plano		Obs:	
Consistência do terreno: seco			
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: ☒ água: ☒
sem construção	0,00		luz domiciliar: ☒ Esgoto: ☒
Classe de Conservação			Ilum. Pública: ☒ Transp. ☒
Termo	médio	3	Telefone: ☒ Gás: ☒
Ic =	%vida:	0	Pavimentação: ☒ lixo: ☒
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
H82N:			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 450.000,00	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 450.000,00		R\$ 1,50 /m²	
à vista			



Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP
cel. (11) 98556.8579 - Email-fcfern@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2024 às 11:53, sob o número WJMJ24413594002. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0179515-79.2006.8.26.0100 e código AT5GYVya.

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 06

ELEMENTO : 6			
Endereço: <u>Bairro da Rabelo</u> Cidade: <u>Juquía</u> Bairro: <u>Bairro do Rabelo</u> Setor: <u>Quadra</u> IF: <u></u>		Ofertante: <u>Pitale Imoveis</u> Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11-3685-2182</u> Data: <u>junho/2024</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²): 500.000,0		Zona de Ocupação: 11ª zona	
Testada Principal (m): 1000,0		Uso predominante na região: urbana	
Testada Secundária (m): -		Acessibilidade: direta	
Profundidade Equivalente (m): 500,00		Pólo de influência:	
Topografia: terreno plano		Obs:	
Consistência do terreno: seco			
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: ☒ água: ☒
sem construção	0,00		luz domiciliar: ☒ Esgoto: ☒
Classe de Conservação			Ilum. Pública: ☒ Transp. ☒
Termo	médio	3	Telefone: ☒ Gás: ☒
Ic =	%vida:	0	Pavimentação: ☒ lixo: ☒
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
H82N:			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 650.000,00	
VALOR TOTAL à vista		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 650.000,00		R\$ 1,30 /m²	