

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível - Foro de Santos - SP

Processo: - Nº 1015570-84.2014.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos de Cumprimento de Sentença, em que **SUELY RUAS SABINO** move contra **ELIAS MIRANDA DA SILVA**, e em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para **a determinação do valor do imóvel situado à Rua Ana Teles Moreira, Nº 415, Jardim Esmeraldina - Campinas/SP**, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:-

L A U D O P E R I C I A L D E A V A L I A Ç Ã O

SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.1.i	Zoneamento.....	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Terreno	11
III.2	Benfeitorias	15
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	20
IV.1	Método Comparativo	20
IV.2	Tratamento por fatores.....	22
IV.3	Zonas de características homogêneas	25
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	26
IV.5	Grau de precisão.....	26
IV.6	Método Ross/Heidecke	28
V	AVALIAÇÃO	31
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	31
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	31
V.2	Fatores Homogeneizantes	47
V.2.i	Grau de Precisão	50
V.2.ii	Grau de Fundamentação:.....	51
V.3	Valor do Terreno	53
V.4	Valor das Benfeitorias	54
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	56

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

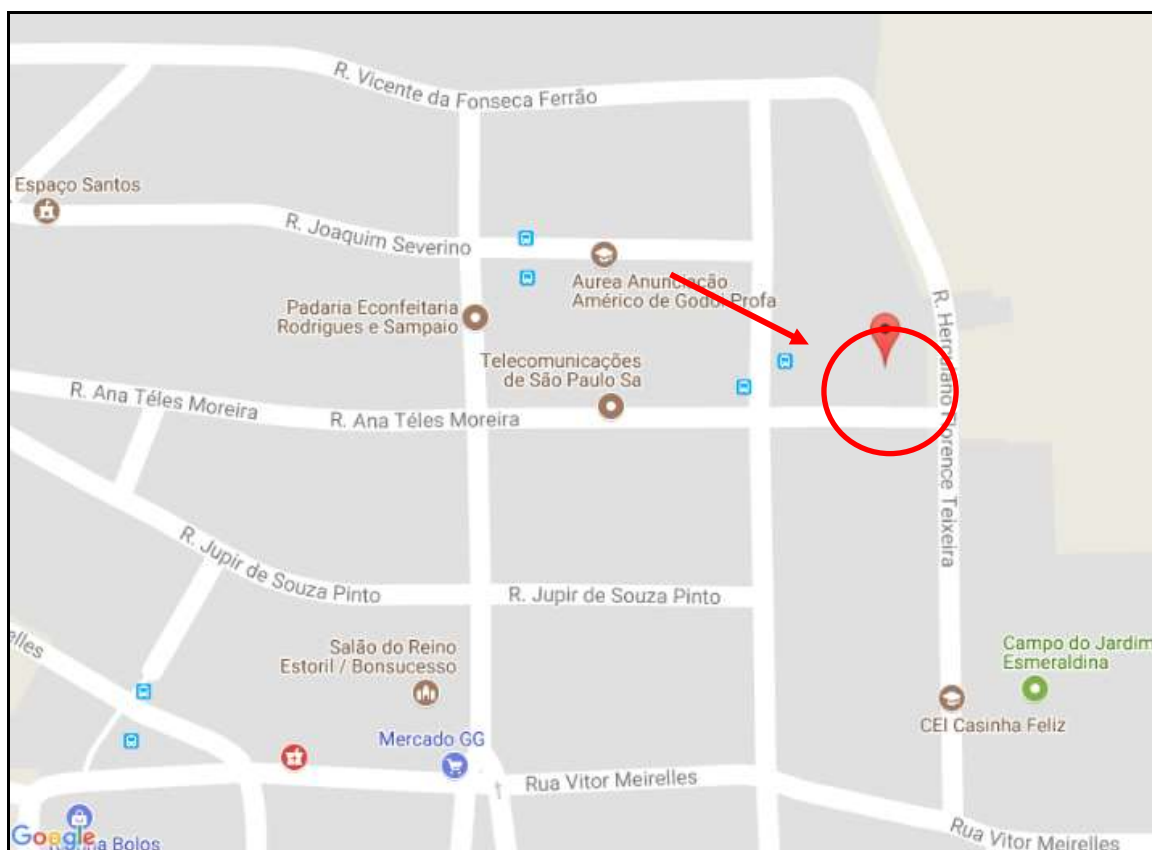
VI.1	Parte Ideal.....	57
VI.1	Grau de Fundamentação	58
VII	DO EXERCÍCIO DA POSSE	59
VIII	QUESITOS FORMULADOS	60
VIII.1	PELO REQUERENTE, ÀS FLS. 141;	60
IX	ENCERRAMENTO	63
Anexo 01	E-mail – Data de Vistoria	

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Ana Teles Moreira, Nº 415, Jardim Esmeraldina - Campinas/SP, matriculado sob o Nº 97.247, junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos, conforme anexo.

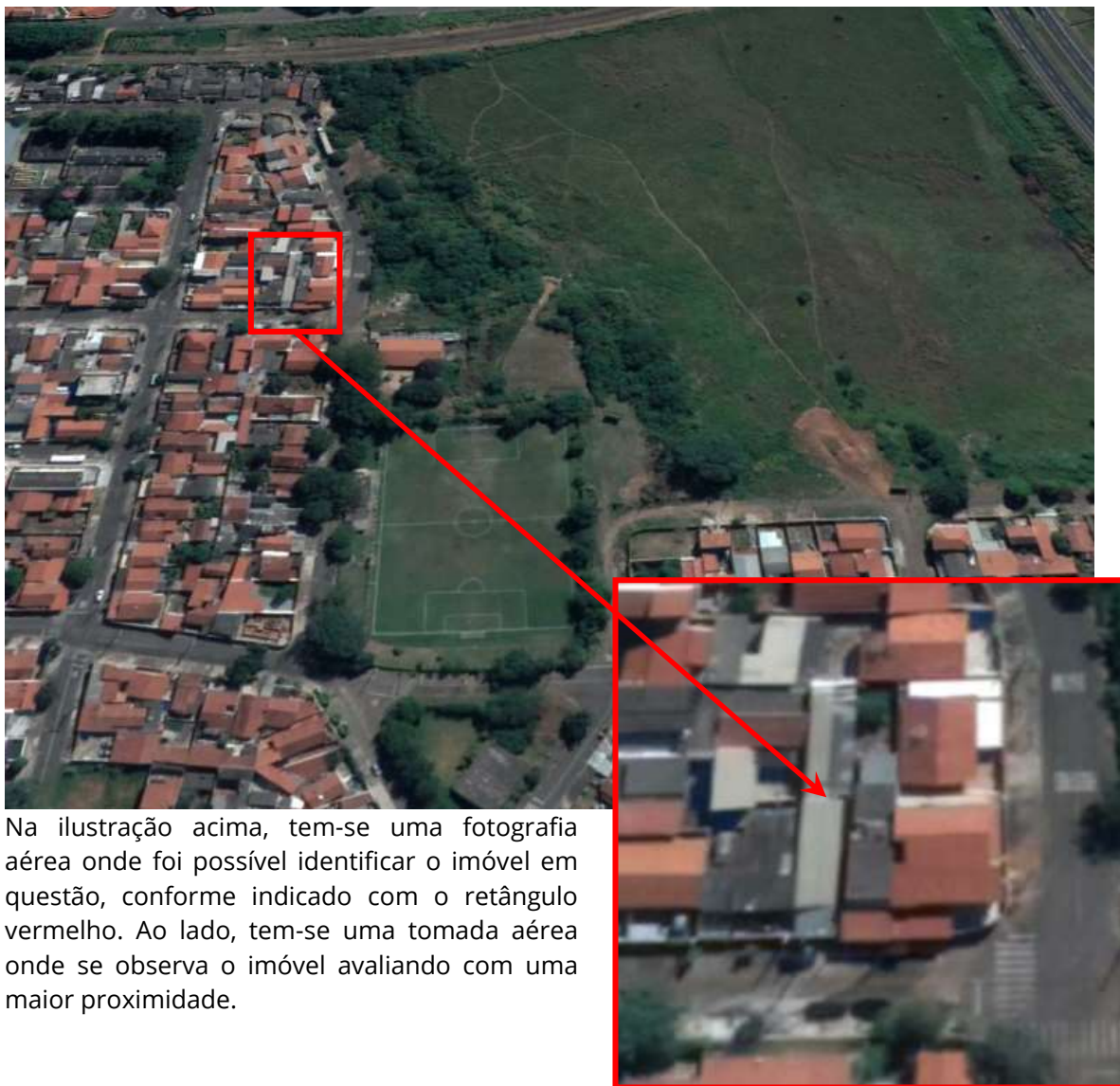
Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se com a vistoria ao imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor.

ENTRETANTO, NÃO FOI POSSÍVEL ADENTRAR NO IMÓVEL, POIS NENHUMA DAS PARTES COMPARECEU. PODE-SE OBSERVAR AINDA QUE O IMÓVEL APARENTA ESTAR ABANDONADO, VISTO NÃO APRESENTAR VESTÍGIO DE OCUPAÇÃO.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Ana Teles Moreira, Nº 415, Jardim Esmeraldina - Campinas/SP, matriculado sob o Nº 97.247, junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo


Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado com o retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa o imóvel avaliando com uma maior proximidade.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **22°55'58.69"S**
- ✓ Longitude :- **47° 0'52.14"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, temos uma ilustração da Rua Ana Teles Moreira, para qual o imóvel avaliando faz frente, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

II.1.i Zoneamento

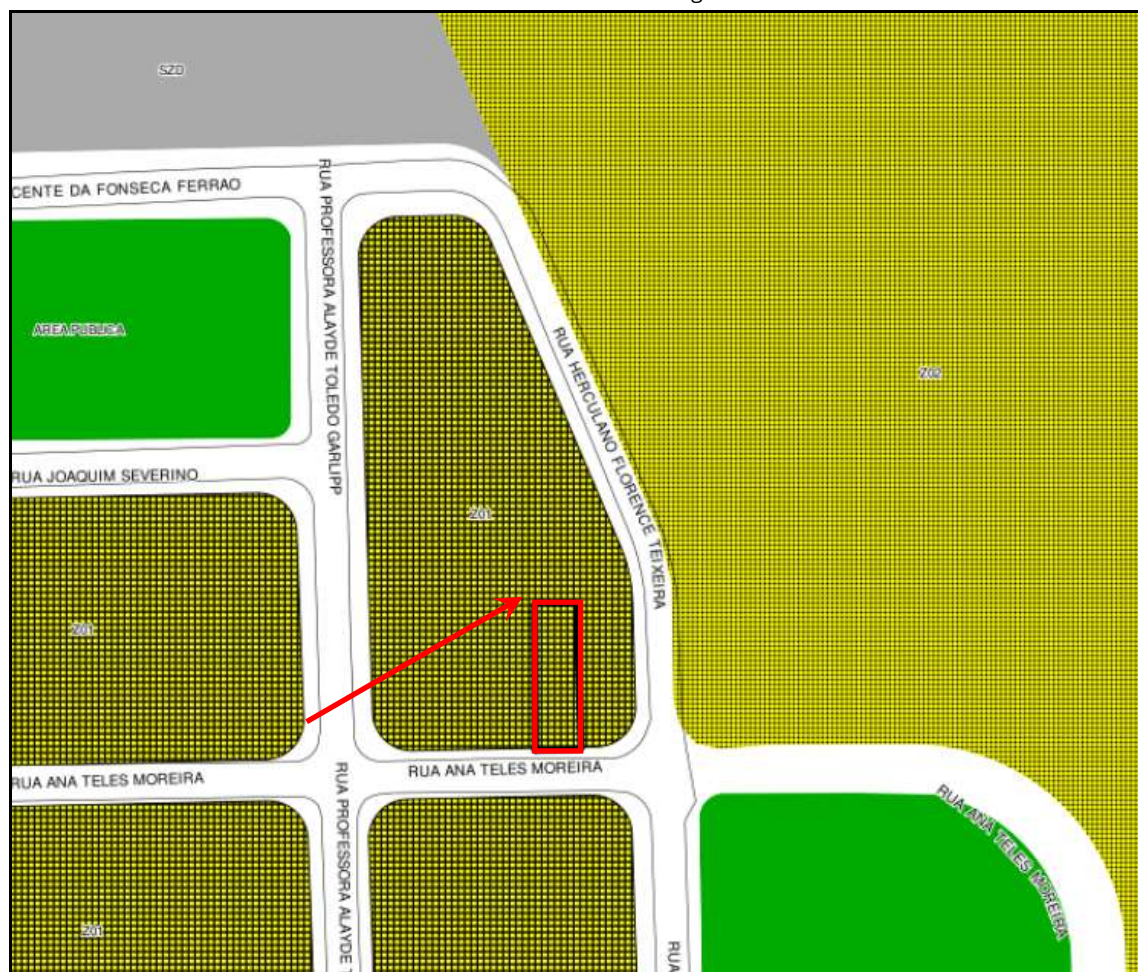
A Lei de Zoneamento 6.031/88 que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo da cidade de Campinas, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **Z01 - Zona 01**, na qual, genericamente, as características do terreno são as seguintes:-

Zoneamento	
Zoneamento: Z01 99% Lei n° 6.031/88 CNAE 	
Macrozona: 4	
Área de planejamento: 25	Código cartográfico: 344252200287
NOVAS Restrições Aeroportuárias	
 Portaria N° 957/GC3-09/07/2015 DECEA/AGA Departamento de Controle do Espaço Aéreo SRPV - Serviço Regional de Proteção ao Voo	
ESCONDE DETALHES	
CRITÉRIOS (Obrigação da Prefeitura) Para construir, ampliar ou regularizar edificação que se enquadre em pelo menos uma das condições abaixo é obrigatória a apresentação de autorização do SRPV: - É obrigatória a solicitação ao DECEA se o objeto se elevar acima do terreno mais de 30 metros de altura e ultrapassar a altitude de 811,50 m. Cap.VII - Art.109.VII. (superfície horizontal externa SBKP) - É obrigatório submeter à autorização do Órgão Regional do DECEA, tratando-se de linhas de transmissão de energia elétrica, parques eólicos, estruturas que possuam superfícies metálicas com área superior a 500 m², pontes ou viadutos que se elevem a mais de 40 metros do solo. Cap.VII - Art.112.I.c. (ver SBKP PISTA 1 (15R-33L))	
LIMITES (Valores de referência calculados conforme a portaria que poderão ser avaliados pelo SRPV) - Altura máxima do topo da edificação/objeto no centroide do terreno: 811.50 m (superfície horizontal externa SBKP) - Altura máxima do topo da edificação/objeto no centroide do terreno: 110.50 m - Altura no solo: 701,29 m (coordenada 293422.85,7462501.83 interpolada / MDT - Laser Aerotransportado Aerocamp 2014)	
Observações complementares Altura: Distância vertical em relação a uma referência no solo; Altitude: Distância vertical em relação a nível médio dos mares (datum vertical do Sistema Geodésico Brasileiro: Imbituba) Altitude no solo: Altitude de referência calculada com a utilização de Modelo Digital de Terreno (MDT) processada a partir da interpolação de pontos classificados com o "tipo terreno" de densidade de aproximadamente 2 pontos por m², obtidos com a tecnologia de aquisição aerotransportada de dados LIDAR (Light Detection And Ranging) em Julho de 2014. A altitude fornecida é calculada no centroide do lote, dependendo da posição da construção do terreno, o valor pode mudar, principalmente em terrenos maiores. Movimentações de terra (corte e aterro) posteriores a Julho de 2014, bem como alterações indicadas no projeto pode interferir neste valor. Portanto, no caso de grandes terrenos ou de situações onde a altitude do objeto projetado for parecida com a "altitude máxima" da superfície mais restritiva, assim como em caso de movimentos de terra, deve-se considerar uma outra análise pormenorizada ou, em alguns casos, o desenvolvimento de um levantamento planialtimétrico mais recente.	
* Deverão ser observadas a Resolução CONAMA/04 e a Portaria 249/GC5/2011/COMAER referentes ao risco avião.	

Acima, tem se o quadro onde nota-se os critérios e limites permitidos pela **Zona 01 - Z01**.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de Campinas, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel objeto, através do retângulo vermelho, bem como sua classificação, como sendo **ZM – Zona Mista**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato regular, com frente para a Rua Ana Teles Moreira, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho:-

Área Total..... 320,00 m²
 TopografiaPlano
 Formato Regular
 Consistência Seca
 Acessibilidade.....Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno, em relação a Rua Ana Teles Moreira.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Por conseguinte, observou-se ainda a descrição
 perimétrica do imóvel, contida na Matrícula Nº 97.247 do 3º Cartório de
 Registro de imóveis de Campinas, a qual vem descrita a seguir:

*“Lote de terreno sob nº 13 da quadra 10, do
 Loteamento denominado Jardim Esmeraldina,
 medindo 10 ms de frente para a Rua 04, igual
 medida dos fundos, por 32 ms da frente aos
 fundos de ambos os lados, com área de 320
 ms², confrontando com os lotes 12, 14 e 15.”*

Portanto, diante da descrição perimétrica contida na
 matrícula do imóvel foi possível identificar que o imóvel avaliando possui
 uma área total de terreno equivalente **320,00 m² (trezentos e vinte metros
 quadrados)**.

Em consulta à Certidão de Dados Cadastrais fora possível
 extrair as informações acerca da área construída, como segue ilustrado a
 seguir:

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

 Prefeitura Municipal de Campinas
 Secretaria Municipal de Finanças
 Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Campinas atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que o valor venal do imóvel, para o exercício fiscal solicitado, é o abaixo especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.

EXERCÍCIO FISCAL DE 2017
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

 Código Cartográfico: 3442.52.20.0287.01001
 Endereço do Imóvel: RUA ANA TELES MOREIRA, 415
 Complemento:
 Bairro / Loteamento: JARDIM ESMERALDINA
 Quarteirão / Quadra / Lote: 03905-10 013-

DADOS DO TERRENO

 Valor do m² do terreno - R\$: 109,13
 Valor do terreno - R\$: 34.921,79
 Área terreno / Fração ideal: 320,00
 Produto dos fatores de correção: 1,0000

DADOS DA CONSTRUÇÃO - 01

 Valor do m² da construção - R\$: 889,80
 Valor da construção - R\$: 99.630,77
 Área construída: 155,00
 Ano da construção: 1994
 Padrão da construção: RH - 3.0
 Fator de depreciação: 0,7390

VALOR VENAL DO IMÓVEL

R\$: 134.552,56

DADOS DA CERTIDÃO

 Data de emissão: 12/09/2017
 Assinatura eletrônica: 000194.717020.170912
 IP do solicitante: 191.209.120.196

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Fachada

A edificação é constituída de 02 (dois) pavimentos, apresentando alvenaria convencional e projeto arquitetônico simples.



Acima, tem-se uma tomada da testada da edificação apresentando projeto arquitetônico simples.

III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2006”, encontra-se erigida no terreno “Sub-Judice” 01 (uma) benfeitoria, a qual fora classificada, descrita e medida, assim:

- Padrão

Casa Padrão Simples

- Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando Reparos Simples

- Idade aparente

23 (vinte e três) anos conforme Certidão de Dados Cadastrais

- Área construída

155,00 m² (cento e cinquenta e cinco metros quadrados) conforme Certidão de Dados Cadastrais

- Descrição

“Edificações térreas ou assobradas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo o projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependência externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de bloco de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamento especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com casco de cerâmico ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.”

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Nas imagens abaixo, nota-se as tomadas externas da edificação, em estado de abandono.



Na imagem acima, tem-se uma tomada da área externa.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Nestas imagens, nota-se o estado de abandono em que se encontra o imóvel.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Nestas imagens, nota-se o estado de abandono em que se encontra o imóvel.



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

**CABE RESSALTAR NOVAMENTE QUE, NÃO FOI POSSÍVEL
 ADENTRAR NO IMÓVEL, POIS NENHUMA DAS PARTES COMPARECEU
 RESTANDO PREJUDICADA A OBTENÇÃO DE FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS
 INTERNAS.**

**Desta feita, as características acima descritas, foram
 feitas com base nas documentações acostadas nos autos, e a partir dos
 elementos coletados no local quando da vistoria externa.**

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 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.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

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 imóvel 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.

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

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**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa 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.

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 fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- Fator Profundidade: Corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

Entre (P_{mi} e P_{ma}) admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.

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

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

Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da 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:

$$C_p = 1 / \left[(P_{ma} / P_e) + \left\{ 1 - (P_{ma} / P_e) \right\} (P_{ma} / P_e)^e \right]$$

Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$.

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (F_p) e a de referência (F_r):

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

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela a seguir:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local do Avaliando e o Índice Local do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando doze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo I, onde se insere Zonas de Uso Predominantemente Residencial e Ocupação Horizontal, bem como na 2ª Zona Residencial Horizontal Média.

A 2ª Zona, onde se enquadra residências horizontais de padrão média, conforme descreve a referida Norma, apresenta predominância de imóveis residenciais. São dotadas de infraestrutura básica com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e as edificações são de padrão médio, podem ser térreas ou assobradas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente e profundidade.

IV.4 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 a 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.

IV.5 Grau de precisão

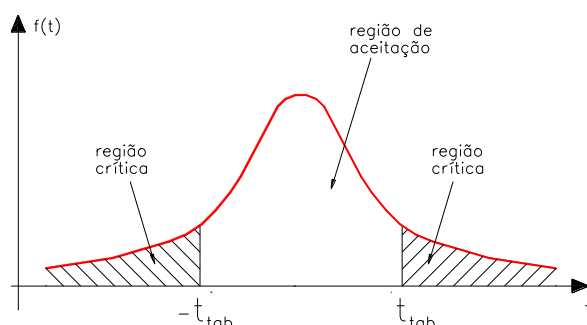
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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



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;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2011”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de

variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * Foc$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

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

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

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 07 (sete) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Rua Vitor Meirelles, 370</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>Campinas</u>		Informante: <u>Marcio</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Bairro: <u>Jardim Samambaia</u>		Telefone: <u>(19) 3213-5001</u>	Data: <u>ago/17</u>
IF: <u>1</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jard</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	285,00m²	Zona de Ocupação:	2° Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	10,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	28,50m	Observação:	0
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Simples	100,00m²	35	
Classe de Conservação	e		
Termo	mínimo	1	
Ir = 70	%vida:	50	
K = 0,512	R = 20		
Foc:		0,6096	
Fator de ponderação do padrão:		0,912	
R8N:		R\$ 1.319,13/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 73.337,72			R\$ 58.670,17
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:	0	
K = 0,000	R = 0		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
R8N:		R\$ 1.319,13/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 229.900,00			R\$ 343,48/m²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em Campinas > Jardim Samambaia > Rua Vitor Meirelles

Casa com 4 Quartos à Venda, 180 m² por R\$ 229.900

Rua Vitor Meirelles, 370 - Jardim Samambaia, Campinas - SP COD, CA008

3 de 10

PREÇO DE COMPRA
R\$ 229.900

IPTU
R\$ 950

TIPO DE IMÓVEL
 Casa

ÁREA
180m² (R\$ 1.277/m²)

4 quartos (sendo 1 suite)

3 banheiros

5 vagas

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua Jupir de Souza Pinto, 188</u> Cidade: <u>Campinas</u> Bairro: <u>Jardim Samambaia</u> IF: <u>1</u>		Ofertante: <u>Vivence Imóveis</u> Informante: <u>Gilson</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 3234-3755</u> Data: <u>ago/17</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jard</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 340,00m² Testada Principal (m): 10,00m Testada Secundária (m): - Profundidade Equivalente (m): 34,00m Topografia: Terreno Plano Consistência do terreno: Terreno Seco		Zona de Ocupação: 2° Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio Observação: 0	
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	Padrões
Residencial Casa Simples	165,00m²	25	Sem Edificação
Classe de Conservação	d		Classe de Conservação
Termo	mínimo	1	Termo
Ir = 70	%vida:	36	Ir = 0
K = 0,694	R = 20		K = 0,000
Foc:		0,7552	Foc:
Fator de ponderação do padrão:		0,912	Fator de ponderação do padrão:
R8N:		R\$ 1.319,13/m²	R8N:
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 149.909,23			VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:	0	
K = 0,000	R = 0		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
R8N:		R\$ 1.319,13/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 270.000,00			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 353,21/m²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em Campinas > Jardim Samambaia

← VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Casa com 3 Quartos à Venda, 165 m² por R\$ 270.000

Jardim Samambaia, Campinas - SP COD. CA0867

1 de 23

PREÇO DE COMPRA
R\$ 270.000

TIPO DE IMÓVEL
 Casa

ÁREA
 165m² (R\$ 1.636/m²)

3 quartos

1 banheiro

3 vagas

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Júlio Fernandes, 337</u>		Ofertante: <u>Piccoloto Imóveis</u>	
Cidade: <u>Campinas</u>		Informante: <u>Luiz</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Bairro: <u>Jardim São Pedro</u>		Telefone: <u>(19) 2138-3838</u>	Data: <u>ago/17</u>
IF: <u>1</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jard</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	280,00m²	Zona de Ocupação:	2° Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	10,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	28,00m	Observação:	0
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Médio	170,00m²	15	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	2	
Ir = 70	%vida:	21	
K = 0,870	R = 20		
Foc:	0,896		
Fator de ponderação do padrão:	1,386		
R8N:	R\$ 1.319,13/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 278.488,82			R\$ 0,00
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:	0	
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.319,13/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 439.000,00			R\$ 573,25/m²



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em Campinas > Jardim São Pedro > Rua Júlio Fernandes

Casa com 3 Quartos à Venda, 170 m² por R\$ 439.000

Rua Júlio Fernandes - Jardim São Pedro, Campinas - SP COD. CA10901

1 de 24

PREÇO DE COMPRA
R\$ 439.000

IPTU
R\$ 900

TIPO DE IMÓVEL
 Casa

ÁREA
170m² (R\$ 2.582/m²)

3 quartos (sendo 1 suíte)

4 vagas

PICCOLOTO
 IMÓVEIS

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

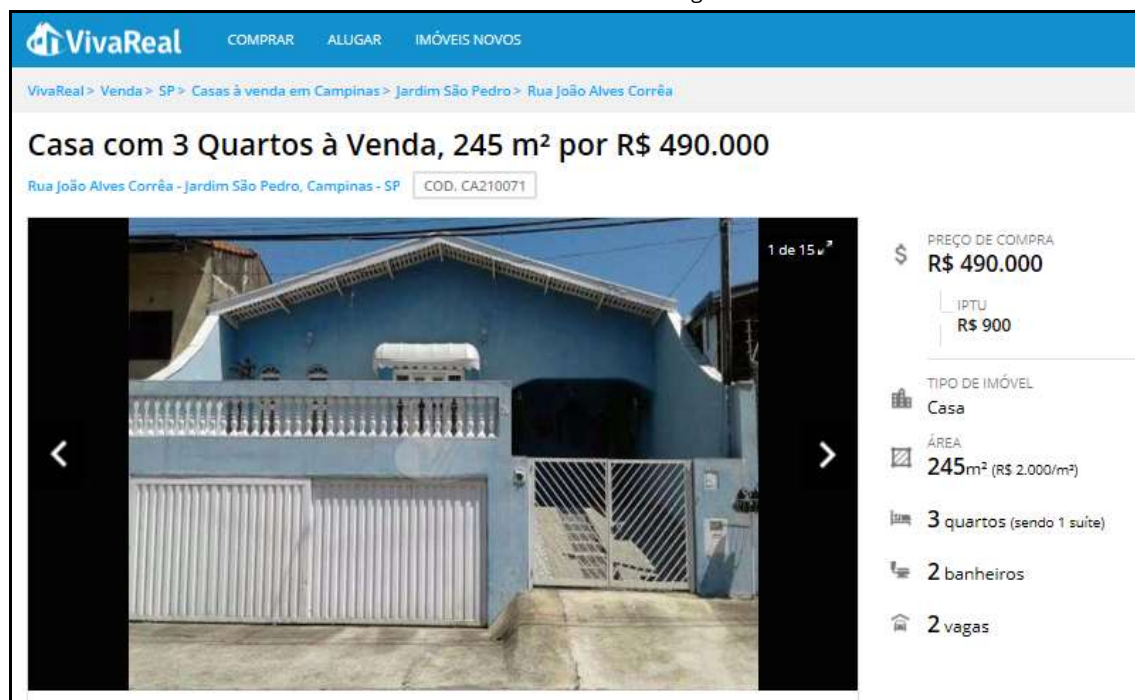
Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 04				
Endereço: <u>Rua João Alves Corrêa, ao lado do nº 40</u>		Ofertante: <u>Provectum Imóveis</u>		
Cidade: <u>Campinas</u>		Informante: <u>Luiz</u>	Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>Jardim São Pedro</u>		Telefone: <u>(19) 3112-1511</u>	Data: <u>ago/17</u>	
IF: <u>1</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jard</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO		
Área Total (m²):	320,00m²	Zona de Ocupação:	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	
Testada Principal (m):	12,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana	
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio	
Profundidade Equivalente (m):	26,67m	Observação:	0	
Topografia:	Terreno Plano			
Consistência do terreno:	Terreno Seco			
BENFEITORIAS				
Construção 1			Construção 2	
Padrões	Área	Idade		
Residencial Casa Médio	245,00m²	15	Sem Edificação	
Classe de Conservação	b		0,00m²	
Termo	mínimo	1	0	
Ir = 70	%vida:	21	0	
K = 0,870	R = 20		0	
Foc:	0,896		0	
Fator de ponderação do padrão:	1,212		0	
R8N:	R\$ 1.319,13/m²		0	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 350.965,41			R\$ 0,00	
Construção 3			ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade		
Sem Edificação	0,00	0		
Classe de Conservação	0			
Termo		0		
Ir = 0	%vida:	0		
K = 0,000	R = 0			
Foc:	0			
Fator de ponderação do padrão:	0			
R8N:	R\$ 1.319,13/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO				VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 0,00				R\$ 434,48/m²
VALOR TOTAL				
R\$ 490.000,00				

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em Campinas > Jardim São Pedro > Rua João Alves Corrêa

Casa com 3 Quartos à Venda, 245 m² por R\$ 490.000

Rua João Alves Corrêa - Jardim São Pedro, Campinas - SP COD, CA210071

1 de 15 v

PREÇO DE COMPRA
R\$ 490.000

IPTU
R\$ 900

TIPO DE IMÓVEL
 Casa

ÁREA
245m² (R\$ 2.000/m²)

3 quartos (sendo 1 suite)

2 banheiros

2 vagas

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Rua Iberê Gomes Grosso, 464</u> Cidade: <u>Campinas</u> Bairro: <u>Jardim Estoril</u> IF: <u>1</u>		Ofertante: <u>Imobiliária Campinas</u> Informante: <u>Carlos</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 3253-7070</u> Data: <u>ago/17</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jard</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	265,00m²	Zona de Ocupação:	2° Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	10,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	26,50m	Observação:	0
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Médio	174,00m²	15	Sem Edificação
Classe de Conservação	b		Classe de Conservação
Termo	médio	2	Termo
Ir = 70	%vida:	21	Ir = 0
K = 0,870	R = 20		K = 0,000
Foc:	0,896		Foc:
Fator de ponderação do padrão:	1,386		Fator de ponderação do padrão:
R8N:	R\$ 1.319,13/m²		R8N:
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 285.041,49			VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:	0	
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.319,13/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 400.000,00			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 433,81/m²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em Campinas > Jardim Estoril > Rua Iberê Gomes Grosso

Casa com 3 Quartos à Venda, 174 m² por R\$ 400.000

Rua Iberê Gomes Grosso - Jardim Estoril, Campinas - SP COD. CA018329

1 de 12

PREÇO DE COMPRA
R\$ 400.000

IPTU
R\$ 816

TIPO DE IMÓVEL
 Casa

ÁREA
174m² (R\$ 2.298/m²)

3 quartos (sendo 1 suíte)

3 banheiros

3 vagas

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 06			
Endereço: <u>Rua Vitor Meirelles, 873</u>		Ofertante: <u>Toninho Imóveis</u>	
Cidade: <u>Campinas</u>		Informante: <u>Antonio</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Bairro: <u>Jardim Samambaia</u>		Telefone: <u>(19) 3276-5151</u>	Data: <u>ago/17</u>
IF: <u>1</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jard</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	240,00m²	Zona de Ocupação:	2° Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	8,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	30,00m	Observação:	0
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Médio	110,00m²	15	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	2	
Ir = 70	%vida:	21	
K = 0,870	R = 20		
Foc:	0,896		
Fator de ponderação do padrão:	1,386		
R8N:	R\$ 1.319,13/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 180.198,65			R\$ 0,00
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:	0	
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.319,13/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 300.000,00			R\$ 499,17/m²



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 06.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 07			
Endereço: <u>Rua Achiles Brasil, 66</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>	
Cidade: <u>Campinas</u>		Informante: <u>Batista</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Bairro: <u>Jardim Esmeraldina</u>		Telefone: <u>(19) 3388-4455</u>	Data: <u>ago/17</u>
IF: <u>1</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jard</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	210,00m²	Zona de Ocupação:	2° Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	10,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	21,00m	Observação:	0
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Simples	70,00m²	15	
Classe de Conservação	b		
Termo	médio	2	
Ir = 70	%vida:	21	
K = 0,870	R = 20		
Foc:		0,896	
Fator de ponderação do padrão:		1,056	
R8N:		R\$ 1.319,13/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 87.369,04			R\$ 81.128,39
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:	0	
K = 0,000	R = 0		
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
R8N:		R\$ 1.319,13/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 270.000,00			R\$ 483,35/m²



Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em Campinas > Jardim Esmeraldina > Rua Achilles Brasil

Casa com 2 Quartos à Venda, 70 m² por R\$ 270.000

Rua Achilles Brasil - Jardim Esmeraldina, Campinas - SP COD. 0393-22043

1 de 16

PREÇO DE COMPRA
R\$ 270.000

TIPO DE IMÓVEL
 Casa

ÁREA
70m² (R\$ 3.857/m²)

2 quartos

1 banheiro

3 vagas

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 07.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

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

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

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 262,81/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 273,80/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 416,47/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 281,36/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 282,86/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 374,17/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 354,77/m ²

- **Fator Frente:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 262,81/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 262,81/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 273,80/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 273,80/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 416,47/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 416,47/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 281,36/m ²	12,00	0,96	-10,07	-0,04	R\$ 271,28/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 282,86/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 282,86/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 374,17/m ²	8,00	1,05	17,08	0,05	R\$ 391,25/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 354,77/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 354,77/m ²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- **Fator Profundidade:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 262,81/m²	285,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 262,81/m²
ELEMENTO 02	R\$ 273,80/m²	340,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 273,80/m²
ELEMENTO 03	R\$ 416,47/m²	280,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 416,47/m²
ELEMENTO 04	R\$ 281,36/m²	320,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 281,36/m²
ELEMENTO 05	R\$ 282,86/m²	265,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 282,86/m²
ELEMENTO 06	R\$ 374,17/m²	240,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 374,17/m²
ELEMENTO 07	R\$ 354,77/m²	210,00	1,09	32,32	0,09	R\$ 387,09/m²

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

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 262,81/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 262,81/m²
ELEMENTO 02	R\$ 273,80/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 273,80/m²
ELEMENTO 03	R\$ 416,47/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 416,47/m²
ELEMENTO 04	R\$ 281,36/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 281,36/m²
ELEMENTO 05	R\$ 282,86/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 282,86/m²
ELEMENTO 06	R\$ 374,17/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 374,17/m²
ELEMENTO 07	R\$ 354,77/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 354,77/m²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 262,81/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 262,81/m²
ELEMENTO 02	R\$ 273,80/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 273,80/m²
ELEMENTO 03	R\$ 416,47/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 416,47/m²
ELEMENTO 04	R\$ 281,36/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 281,36/m²
ELEMENTO 05	R\$ 282,86/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 282,86/m²
ELEMENTO 06	R\$ 374,17/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 374,17/m²
ELEMENTO 07	R\$ 354,77/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 354,77/m²

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

- **Fator Índice Local:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 262,81/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 262,81/m²
ELEMENTO 02	R\$ 273,80/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 273,80/m²
ELEMENTO 03	R\$ 416,47/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 416,47/m²
ELEMENTO 04	R\$ 281,36/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 281,36/m²
ELEMENTO 05	R\$ 282,86/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 282,86/m²
ELEMENTO 06	R\$ 374,17/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 374,17/m²
ELEMENTO 07	R\$ 354,77/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 354,77/m²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Agosto de 2017**.

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.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Ref.	Combinação
1	R\$ 262,81/m ²
2	R\$ 273,80/m ²
3	R\$ 416,47/m ²
4	R\$ 271,28/m ²
5	R\$ 282,86/m ²
6	R\$ 391,25/m ²
7	R\$ 387,09/m ²
média	R\$ 326,51/m²
desvio	R\$ 68,00/m ²
CV	21%
Linferior	R\$ 228,56/m²
Lsuperior	R\$ 424,46/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 326,51/m² (trezentos e vinte e seis reais e cinquenta e um centavos por metro quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

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

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 326,51/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 68,00/m ²	
Erro-Padrão		37,00	
IC(significância=20%)	R\$ 289,50/m ²	< VUmed <	R\$ 363,51/m ²
Amplitude do IC		23%	
Grau III			

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

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

V.2.ii 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 o fator resultou em valor dentro do intervalo 0,50 a 2,00, o fator individual atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	262,81	262,81	1,00
2	273,80	273,80	1,00
3	416,47	416,47	1,00
4	281,36	271,28	0,96
5	282,86	282,86	1,00
6	374,17	391,25	1,05
7	354,77	387,09	1,09

Onde:

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

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

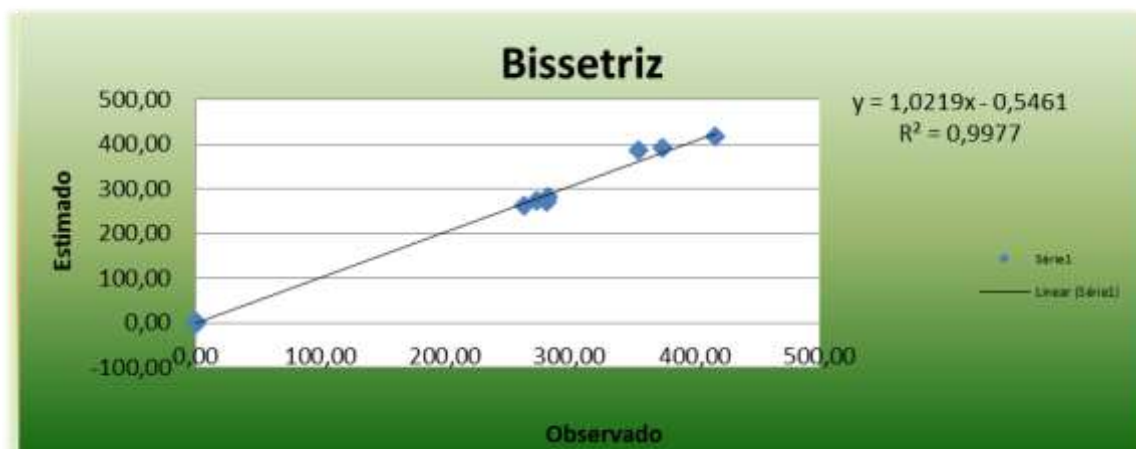


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

Não houve valores discrepantes.

B) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO BAIRRO JARDIM ESMERALDINA/SP É DE:**

$$Q = R\$ 326,51/m^2$$

**(Trezentos e Vinte e Seis Reais e Cinquenta e Um Centavos
 Por Metro Quadrado)**

Agosto/2017

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

V.3 Valor do Terreno

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	320,00 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 326,51 /m²	
Zona	2° Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
10,0m	1	0
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
32,00m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
320,00 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 326,51/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 104.482,96

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Para a obtenção do valor unitário de terreno conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor Unitário Corrigido de Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Frente

F_2 = Fator Profundidade

F_3 = Fator Topografia

F_4 = Fator Consistência

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$$V_T = R\$ 104.482,96$$

(Cento E Quatro Mil, Quatrocentos e Oitenta e Dois Reais e Noventa e Seis Centavos)

Agosto/2017

V.4 Valor das Benfeitorias

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, teremos a edificação ora objetivada, a qual vem classificada como:

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

Residência

Ordem :- 6
 Classe :- Residencial
 Tipo :- Casa
 Padrão :- Simples
 Elevador :- 0
 Nível :- 2 **Médio**
 Faixa de Valor :- 1,05600 x R8N
 Conservação:- d **Entre regular e necessitando reparos simples**

Fator Conservação 8,09
 Idade Aparente - I_e :- 23 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 70 Anos $I_e/I_r * 100 = 33 \%$

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação –
(Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,7175

$F_{oc} = 0,2 + 0,7175 * (1 - 0,2) = 0,7740$

Valor das Benfeitorias

	<i>Área</i>		<i>R8N</i>		<i>Faixa</i>		<i>F_{oc}</i>
$V_B =$	155,00 m ²	x	R\$ 1319,13 /m ²	x	1,0560	x	0,7740

$V_B =$ **R\$ 167.118,36**

$V_B = R\$ 167.118,36$

(Cento E Sessenta E Sete Mil, Cento E Dezoito Reais E Trinta E Seis Centavos)

Agosto/2017

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

Valor do Terreno	R\$ 104.482,96
Valor da Benfeitoria	R\$ 167.118,36
Valor Total Apurado.....	R\$ 271.601,32

Assim, o valor total do referido imóvel, é de:

$V_i = R\$ 271.601,32$
(Duzentos e Setenta e Um Mil, Seiscentos e Um Reais
e Trinta e Dois Centavos)
Agosto/2017

VI.1 Parte Ideal

Conforme observa-se no Termo de Penhora, às fls. 112, a penhora recaiu sobre 25% do imóvel, e, portanto, o valor do imóvel correspondente a fração penhorada é de:

Parte	Parte Ideal	Valor do Imóvel
Ederson de Souza Vicente	25%	R\$ 67.900,33

Sendo assim, a o valor atribuído ao Requerido é de:

V = R\$ 67.900,33
(Sessenta e Sete Mil, Novecentos Reais e Trinta e Três
Centavos)
Agosto/2017

VI.1 Grau de Fundamentação

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

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

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

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

VII DO EXERCÍCIO DA POSSE

Conforme a decisão, de fls. 222, o E. Juízo determinou que fosse identificado na vistoria quem reside no imóvel, todavia, conforme mencionado no item III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, quando da vistoria **observou-se que o imóvel encontra-se em estado de abandono, sem sinais de manutenção de posse.**

VIII QUESITOS FORMULADOS

VIII.1 PELO REQUERENTE, ÀS FLS. 141;

QUESITO Nº 01

Qual a metragem de área construída?

RESPOSTA

Para apurar a metragem de área construída do imóvel, este Profissional baseou-se nas informações contidas na Certidão de Dados Cadastrais obtida através do site da Prefeitura de Campinas.

QUESITO Nº 02

Possui moradores?

RESPOSTA

Conforme descrito no corpo do Laudo Pericial, quando da vistoria, observou-se que o imóvel encontra-se em estado de abandono.

QUESITO Nº 03

A casa está locada?

RESPOSTA

Conforme descrito no corpo do Laudo Pericial, quando da vistoria, observou-se que o imóvel encontra-se em estado de abandono.

QUESITO Nº 04

O terreno está em local privilegiado?

RESPOSTA

Quando da vistoria, este Profissional realizou uma pesquisa imobiliária de imóveis em oferta na mesma região geoeconômica do imóvel objeto, e,

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

portanto, o valor unitário apurado, reflete com exatidão eventuais valorizações ou desvalorizações que incidem sobre o imóvel avaliando.

QUESITO Nº 05

Qual o tempo aproximado da construção?

RESPOSTA

De acordo com as informações contidas na Certidão de Dados Cadastrais, a edificação possui idade de 23 (vinte) e três anos.

QUESITO Nº 06

Como está o acabamento da residência?

RESPOSTA

Este Profissional pede permissão vênica para reportar-se ao item "III.2 Benfeitorias" do Laudo, o qual atende plenamente ao quesito ora indagado.

QUESITO Nº 07

Tem edificações acessórias?

RESPOSTA

Conforme corpo do Laudo, quando da vistoria, este Profissional não pode adentrar no imóvel, e portanto, não identificou se há edificações acessórias.

QUESITO Nº 08

Qual o preço médio de m² da região?

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

RESPOSTA

Este Profissional, com base em pesquisa de mercado e homogeneização dos dados através de tratamento por fatores, apurou o valor unitário por metro quadrado da região em estudo de R\$ 326,51/m² (trezentos e vinte e seis reais e cinquenta e um centavos por metro quadrado).

QUESITO Nº 09

Qual o preço mais baixo e mais alto para venda?

RESPOSTA

O valor de mercado apurado para o imóvel avaliando foi de R\$ 271.601,32, duzentos e setenta e um mil seiscientos e um reais e trinta e dois centavos), para agosto de 2017.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenheiro Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

IX ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 62 (sessenta e duas) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 15 de Setembro de 2017



MARCIO MONACO FONTES
 Perito Judicial
 CREA-SP nº 5.061.409.897
 IBAPE-SP 1283

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

Anexo 01

E-mail – Data de vistoria