

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE ATIBAIA – SP**

PROCESSO Nº 0001858-92.2018.8.26.0048

MARINELA NUCCI CARBONIERI, Arquiteta e Urbanista,
Perita Judicial, devidamente habilitada, nomeada nos autos de **CUMPRIMENTO
DE SENTENÇA**, requerida pela **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO
LOTEAMENTO VILLAGE D'ATIBAIA**, em face de **EDIGAR DE TOLEDO E
OUTROS**, dando por terminados suas diligências, vistorias e estudos, vem apresentar
suas conclusões no seguinte

LAUDO

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento.

Atibaia, 31 de outubro de 2024.

MARINELA NUCCI CARBONIERI
ARQUITETA E URBANISTA
CAU/SP (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) nº A84537-0
(antigo CREA 5061244334/D)

- Membro Titular do IBAPE –
Instituto Brasileiro de Avaliações e
Perícias de Engenharia/SP, desde 2003.
- Pós-graduada em “Avaliações e Perícias de Engenharia”.
- Pós-graduada em “Georreferenciamento de Imóveis Rurais”.

24007

I – RESUMO

Conforme os cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o **VALOR DO BEM IMÓVEL, referente ao LOTE 12, QUADRA D, do loteamento VILLAGE D'ATIBAIA, situado na Rua "1", atual ALAMEDA JACQUES DEMOLAY, bairro do Mato Dentro (Matrícula nº 86.661), município de Atibaia/SP, é de:**

VI = R\$ 203.424,00

(duzentos e três mil, quatrocentos e vinte e quatro reais)

Válido para OUTUBRO de 2024



IMAGEM AÉREA DO LOTE AVALIANDO

II – INTRODUÇÃO

De acordo com os dados constantes nos autos, o presente laudo tem como objetivo avaliar o **LOTE 12, QUADRA D, do loteamento VILLAGE D´ATIBAIA, situado na Rua "1", atual ALAMEDA JACQUES DEMOLAY, bairro do Mato Dentro (Matrícula nº 86.661), conforme decisão de fls. 1.141 dos autos.**

Às fls. 1.112 dos autos, o M.M. Juiz determinou a prova pericial, sendo esta signatária honrada com a nomeação para exercer as funções de Perita do Juízo.

Pela Requerente não foram formulados quesitos e nem indicado assistente técnico.

Pelos Requeridos foram formulados quesitos, às fls. 1.125 dos autos, deixando de indicar assistente técnico.

III – VISTORIA

Após os estudos necessários, deu-se o início aos trabalhos de vistoria. As partes foram devidamente comunicadas da data e hora da vistoria, conforme petição de fls. 1.121 e decisão de fls. 1.122 dos autos. **Os trabalhos de vistoria foram acompanhados pelo Requerido, Edigar de Toledo.**

1- VISTORIA

1.1-CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

O lote, objeto da presente Ação, **refere-se ao LOTE 12, QUADRA D, do loteamento VILLAGE D´ATIBAIA**, situado na Rua “1”, atual **ALAMEDA JACQUES DEMOLAY**, bairro do Mato Dentro, município de Atibaia, Estado de São Paulo.

O lote está localizado a cerca de 10 Km do centro da cidade de Atibaia (em linha reta) e 18 Km pelas estradas, sendo aprox. 11 Km pela Rodovia Fernão Dias (BR 146/381) e o restante (cerca de 8 Km) seguindo pelas: Rua Nello Bacci e Estrada Vicinal Mário da Silveira Leite, até a portaria do Residencial Pararanga. Após a portaria segue pela Ver. José Lúcio da Costa Junior até a Alameda Jacques Demolay, onde se localiza o lote em questão. O acesso se dá por asfalto e terra, em boas condições de trafegabilidade.

As imagens a seguir (**Figuras 1, 2, 3**) ilustram a localização do lote, objeto da presente Ação.

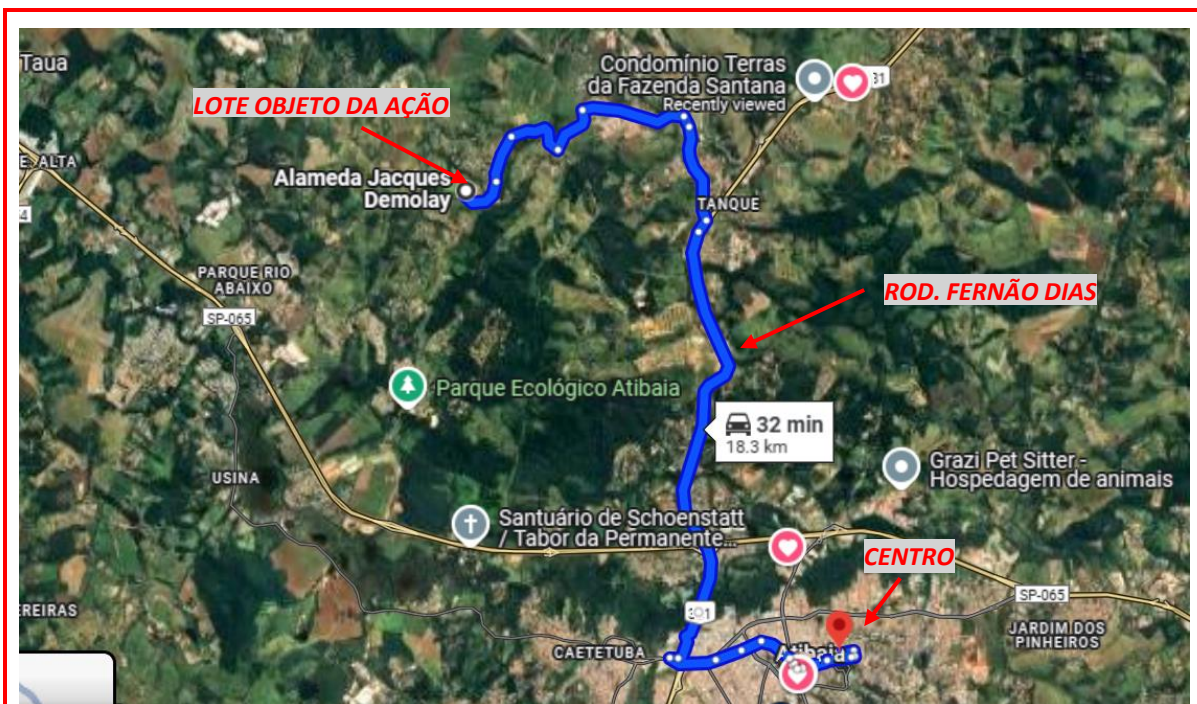


Figura 1 – Localização do lote, objeto da presente Ação, no município de Atibaia (imagem para fins ilustrativos).
Fonte: Modificado de Google Maps, 2024.

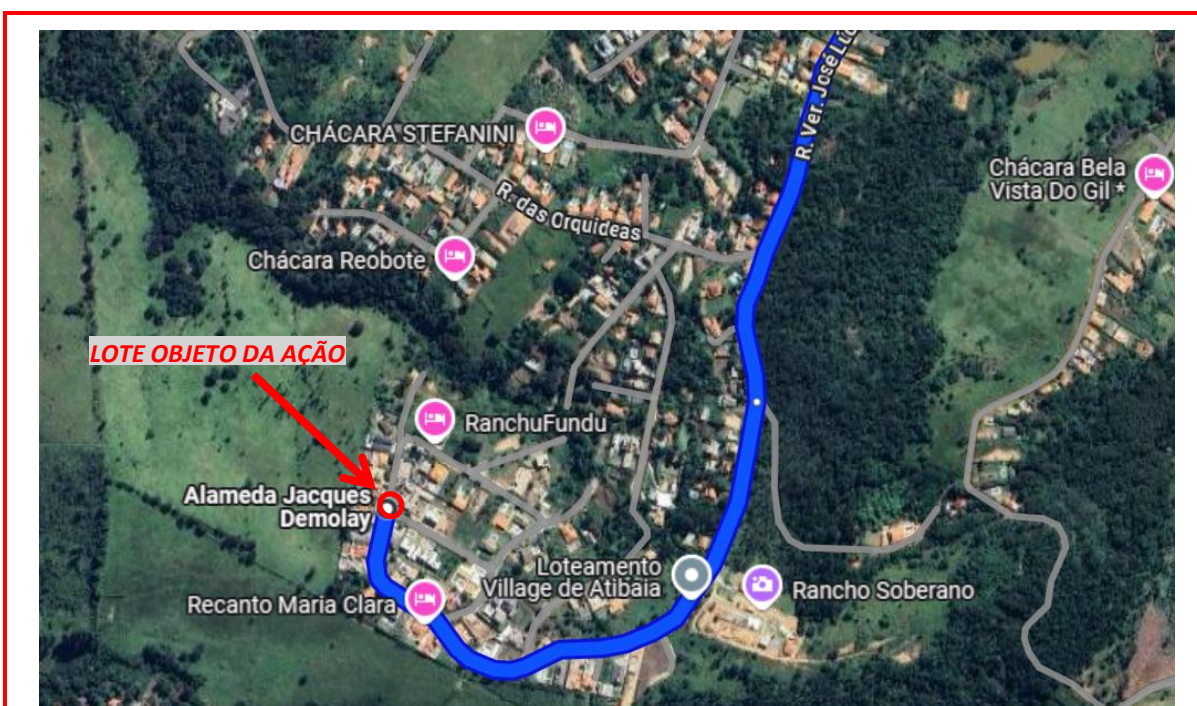


Figura 2 – Localização do lote no Loteamento VILLAGE D' ATIBAIA (imagem para fins ilustrativos).
Fonte: Modificado de GoogleEarth, 2024.



Figura 3 – Localização do lote na quadra D do Loteamento VILLAGE D' ATIBAIA (imagem para fins ilustrativos).
Fonte: Modificado de GoogleEarth, 2024.

1.2 – CARACTERÍSTICAS GERAIS (MEIO FÍSICO, TOPOGRAFIA, SOLO E ZONEAMENTO)

O município de Atibaia, com área territorial total de 478,521 km (IBGE 2022 – disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/atibaia.html>), apresenta relevo bastante diversificado, que inclui serras e relevos amorceados, alternados com terrenos de agradação. Na divisão do relevo do estado de São Paulo, Atibaia insere-se na província geomorfológica do Planalto Atlântico. Segundo Aziz Ab'Saber situa-se no domínio morfoclimático e fitogeográfico Mares de Morros.

Está inserido no bioma Mata Atlântica e de acordo com o Inventário Florestal 2020, a vegetação no entrono do imóvel caracteriza-se como originária de Floresta Ombrófila Densa (DataGeo – disponível em: <https://datageo.ambiente.sp.gov.br>).

Sobre o lote, objeto da presente Ação, não há cobertura vegetal significativa, apenas algumas árvores pontuais, **Figura 4.**



Figura 4 – Localização da área, com detalhe da vegetação nativa existente no imóvel (em verde) (imagem para fins ilustrativos).
Fonte: Modificado de GoogleEarth, 2024.

De acordo com a classificação climática de Koeppen (CEPAGRI/UNICAMP - www.cpa.unicamp.br), o clima de Atibaia é tropical de altitude - Cwa, com inverno relativamente frio e seco e verão quente e chuvoso, estando a uma altitude média em torno de 800 metros.

Quanto à hidrografia, o município localiza-se na Unidade Hidrográfica de Gerenciamento de Recursos Hídricos 05 (UGRHI 05) e pertence à Bacia Hidrográfica do Rio Atibaia, uma sub-bacia da Bacia do Rio Piracicaba.

Neste contexto, o **lote de interesse da presente perícia**, **localiza-se no município de Atibaia, nas coordenadas de lat - 23.05005868 e long -46.60677616** (coordenadas para localização).

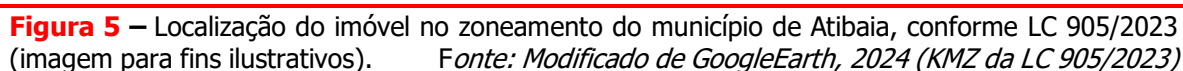
Atibaia possui 57% de áreas em zona rural e 43% em zona urbana. Sua população é de 158.647 habitantes, de acordo com o censo do IBGE 2022.

O lote, objeto da presente Ação, conforme a Lei Complementar nº 905, de 14 de julho de 2023, que atualiza o Plano Diretor do município de Atibaia, localiza-se na **MACROZONA URBANA DE EXPANSÃO (UEX)** - (**Figura 5**), sendo ela:

"Art. 40. A Macrozona Urbana de Expansão é composta por espaços adjacentes às zonas urbanizadas constituídas por áreas livres ou com ocupação de baixa densidade habitacional e destinados à expansão dos núcleos urbanos atuais, sendo sua dimensão estabelecida conforme cálculo de necessidades habitacionais."

Seguindo as seguintes diretrizes, conforme art 41, da mesma norma:

"Art. 41. A Macrozona Urbana de Expansão deverá atender diretrizes para compatibilização da conservação ambiental - inclusive com a preservação de fragmentos de vegetação nativa - com os usos turístico e residencial, além de atividades comerciais, de serviços e industriais de pequeno porte para atendimento local, promovendo o ordenamento do uso do solo urbano de forma responsável, ética e equilibrada, garantindo a diversidade de usos e de padrão social."



2.1- TERRENO

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Conforme Av.02/8661: encontra-se inscrito no cadastro municipal sob o número **22.004.012.00-0115083**.

Conforme se pode observar nas fotos a seguir, o terreno possui frente única, topografia plana (após aterramento, sendo a topografia original, em declive da esquerda para a direita, de quem olha de frente para o terreno), consistência do terreno seca e formato regular.

2.2- EDIFICAÇÃO

Sobre o terreno em questão não existem edificações. **De acordo com a foto 3, a seguir, o terreno encontra-se murado, sendo parte do muro, aproximadamente 100,00 m², de contenção (arrimo) e parte – 120,00 m² - de fechamento.**

A SEGUIR, SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DO TERRENO COMO UM TODO, DEMONSTRANDO AS SUAS CARACTERÍSTICAS GERAIS.



FOTO 1 – Vista da Alameda Jacques Demolay, no trecho onde se localiza o imóvel em questão.



FOTO 2 – Vista da fachada do lote em questão.



FOTO 3 – Outra vista da fachada do lote em questão, observando-se as características do muro de contenção e fechamento.



FOTO 4 – Vista de parte (frente) do terreno, observando-se as suas características gerais.



FOTO 5 – Outra vista de parte do lote.



FOTO 6 – Vista da parte dos fundos do lote em questão.

IV – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O método adotado para a referida avaliação foi o **"MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO"**, normatizado pelas **ABNT NBR 14.653-1 (PROCEDIMENTOS GERAIS)**, **ABNT NBR 14.653-2 (IMÓVEIS URBANOS)** e **ABNT NBR 14.653-3 (IMÓVEIS RURAIS)**.

Referido método tem na pesquisa de mercado e no tratamento de seus dados sua principal fundamentação, que é composta pelas seguintes etapas:

- a) planejamento da pesquisa de mercado;
- b) levantamento de dados do mercado;
- c) vistoria dos elementos amostrais;
- d) tratamento dos dados.

1 – PARA ÁREAS URBANAS

Para a avaliação dos imóveis urbanos, o **tratamento de dados** foi realizado através do **tratamento por fatores**, fundamentado pela **ABNT NBR 14.653-2** e a **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE-SP – 2011**, indicados a seguir.

1.1 – Fator oferta ou fonte (Ff)

A superestimativa de dados de oferta é considerada da seguinte forma:

Oferta	Depreciação	Fator
Proprietário	5%	0,95
Imobiliárias	10%	0,90

1.2 – Coeficiente localização (C_L)

O ajuste do fator localização pode ser utilizado com base na Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, quando atualizada, ou através de **estudo fundamentado**. Não podem ser considerados elementos com índices que apresentem discrepância superior ou inferior a 50%.

1.3 – Coeficientes de profundidade (C_p) e testada (C_f)

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos coeficientes explanados a seguir.

C_p – Coeficiente de profundidade

O **C_p** é o coeficiente de ajuste entre a profundidade de referência, fornecida pela Norma ou pelo paradigma local, e a profundidade do imóvel avaliando.

As relações entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites, profundidade mínima (Pmi) e profundidade máxima (Pma), se dão de acordo com as seguintes situações:

a) se a profundidade equivalente for inferior às mínimas e estiver acima da metade das mesmas ($1/2 Pmi \leq Pe \leq Pmi$), deverá ser empregada a fórmula

$$(Pe/Pmi)^p$$

b) se a profundidade equivalente for superior às máximas até o triplo das mesmas ($Pma \leq Pe \leq 3Pma$), a fórmula a ser empregada será

$$(Pma/Pe)^p + [(1-Pma/Pe) \cdot (Pma/Pe)^p]$$

Onde o expoente "p" é definido de acordo com a Tabela da referida **Norma**.

C_f – Coeficiente de frente

O **C_f** é o coeficiente de ajuste entre a frente de referência, fornecida pela Norma ou pelo paradigma local, e a frente do imóvel avaliando (frente projetada).

A relação entre a frente projetada (Fpr) e a frente de referência (Fr) se dá através da seguinte expressão:

$$C_f = (F_{pr}/F_r)^f$$

onde o expoente "f" é definido de acordo com a Tabela da referida

Norma.

A frente projetada (Fpr) deve sempre obedecer ao limite expresso abaixo:

$$F_r/2 \leq F_{pr} \leq 2F_r$$

1.4 – Coeficiente de frentes múltiplas (Ce)

Deve ser aplicado conforme determina a Tabela da referida ***Norma.***

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

1.5 – Fator de topografia (Ft):

O **Ft** é um fator valorizante ou desvalorizante do terreno de acordo com suas características topográficas (em elevação ou depressão, em aclave ou declive).

Existem duas formas de se obter o **Ft**:

1) pela dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários para **colocar o terreno em situação ideal de aproveitamento;**

2) pelos fatores corretivos genéricos apresentados na **Norma** (tabela a seguir).

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 aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

1.6 – Fator de consistência do terreno (Fc):

O **Fc** é um fator valorizante ou desvalorizante do terreno, de acordo com as características morfológicas e físicas de seu solo.

A tabela a seguir indica os fatores corretivos genéricos aplicáveis aos terrenos de acordo com a consistência do solo.

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

2 – PARA ÁREAS RURAIS

Para a avaliação dos imóveis rurais, o **tratamento de dados** foi realizado através do **tratamento por fatores**, fundamentado pela **ABNT NBR 14.653-3**, indicados a seguir.

2.1 – Fator oferta ou fonte (Ff)

A superestimativa de dados de oferta é considerada da seguinte forma:

Oferta	Depreciação	Fator
Proprietário	5%	0,95
Imobiliárias	10%	0,90

2.2 - Fator de classe de capacidade de uso das terras:

Referido fator está diretamente relacionado com a capacidade de uso e taxonomia das terras, conforme as seguintes características: fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.

	Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,067	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Fonte: ARANTES, C. A.; SALDANHA, M. S. **Avaliação de Imóveis Rurais Norma NBR 14.653-3 ABNT COMENTADA**. 1. ed. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 2009. 270 p.

2.3 - Fator de situação:

Referido fator é habitualmente aplicado nos ajustes quanto à localização e condições das vias de acesso dos imóveis rurais.

Situação	Características			
	Tipo de estrada	Importância das distâncias	Praticabilidade durante o ano	Escala de valor (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito boa	1ª classe s/ asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e servidões	Vias e distâncias se equivalem	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios com chuvas	75
Péssima	Fechos e intercep. p/ córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo c/ seca	70

Fonte: ARANTES, C. A.; SALDANHA, M. S. **Avaliação de Imóveis Rurais Norma NBR 14.653-3 ABNT COMENTADA**. 1. ed. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 2009. 270 p.

2.4 – Fator cota rodovia (Fcr):

O fator cota rodovia será considerado para ajustar os elementos quanto ao nível do terreno em relação à via pública (no presente caso com relação à Rodovia Fernão Dias). Referido fator difere dos fatores relacionados à topografia da área.

Cota x Rodovia	Depreciação	Fator
Desnível de até 1,00 m	-	1,00
Desnível entre 1,00 m e 3,00 m	Até 15%	Até 0,85
Desnível maior que 3,00 m	Até 75 %	Até 0,25

2.5 – Fator uso e ocupação do solo (Fuo):

A classificação de um imóvel quanto ao zoneamento, como urbano, rural, industrial, ambiental, entre outros, pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 905, de 14 de julho de 2023, que atualiza o Plano Diretor do município de Atibaia), trata-se de um fator de significativa influência sobre o valor do imóvel, sendo aplicado na sua homogeneização com os elementos que compõem a pesquisa. Tal fator é aplicado considerando a ampla experiência do profissional e seus estudos de mercado, visando equiparar os valores de áreas com potencial e permissão para usos diferentes.

3 – PARA ÁREAS INDUSTRIAIS

Para a avaliação das áreas industriais, por orientação da **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE-SP – 2011, tópico 10.7.4 – Lotes industriais**, temos:

"A avaliação de lotes industriais deve ser feita, em princípio, pelo unitário e pela localização. A pesquisa deve compreender terrenos com áreas e dimensões equivalentes, próximos dos da área avalianda. Não necessitarão obrigatoriamente ser levados em conta os fatores testada, profundidade e frentes múltiplas, desde que o acesso seja suficiente e proporcional às superfícies.

Na eventualidade de inexistirem dados em número suficiente preenchendo as condições de área e frente, poderão ser usados outros com superfícies e extensões menores, ou maiores, desde que feita análise demonstrando a relação valor unitário/área."

Após o tratamento dos dados através dos fatores/coeficientes indicados anteriormente, a avaliação dos terrenos/ áreas é feita pela seguinte expressão, segundo a *Norma*:

$$V_t = A_t \times V_u$$

onde:

V_t = Valor total do terreno

A_t = Área do terreno

V_u = Valor básico unitário

Todos os fatores de ajuste, mencionados no presente item (CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO), são aplicados na homogeneização da pesquisa de mercado, para se obter o valor do metro quadrado da área, desconsiderando benfeitorias (não reprodutivas ou reprodutivas).

4 – EDIFICAÇÕES

4.1 – Fator idade:

O **Foc** é o fator de depreciação da edificação que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como seu estado de conservação. É obtido através de uma adequação do método Ross/Heideck.

A fórmula utilizada para os cálculos do **Foc** é a seguinte:

$$\mathbf{Foc = R + K (1 - R)}$$

onde:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

R = Coeficiente residual

K = Coeficiente de Ross/Heideck

b1) **R** – Coeficiente residual

O **R** é o valor residual calculado como sendo 20% de **K**, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, IBAPE".

b2) **K** – Coeficiente Ross/Heideck

O **K** é o coeficiente obtido através da relação percentual entre a idade da edificação (Ie) e a vida referencial (Ir), levando-se em conta o estado de conservação da edificação.

4.2 – Fator padrão construtivo:

O fator padrão construtivo é obtido com base na "**Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos**" do **IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, de 2007**.

A aplicação do fator do padrão construtivo sobre o **Custo Unitário Básico de Edificações – CUB (padrão R8-N)**, publicado pela revista “Construção – Mercado” da Editora Pini, resulta no **Vu**, que corresponde ao valor do metro quadrado da edificação.

O **CUB** é elaborado mensalmente pelo SINDUSCON (Sindicato das Indústrias da Construção Civil de Grandes Estruturas), de acordo com o artigo 54 da Lei 4.591 e com a Norma NBR 12.721/2006 da ABNT.

Após o tratamento dos dados através dos fatores acima indicados, a avaliação da edificação é feita pela seguinte expressão, segundo a Norma:

$$Ve = Ae \times Vu \times Foc$$

onde:

Ve = Valor total da edificação

Ae = Área da edificação

Vu = Valor básico unitário

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

V – AVALIAÇÃO

De acordo com os critérios mencionados no item anterior, para a avaliação do imóvel em questão temos:

1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

1.1 – PESQUISA DE MERCADO

Conforme pesquisa de mercado em **ANEXO I**, o valor unitário básico obtido foi de:

R\$ 213,36/m²

**(duzentos e treze reais e trinta e seis centavos)
válido para OUTUBRO de 2024**

1.2- CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

$$\mathbf{V_t = A_t \times V_u}$$

onde:

$$A_t = 803,45 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 213,36/\text{m}^2 \text{ (OUT/24)}$$

$$\mathbf{V_t = 803,45 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 213,36/\text{m}^2}$$

$$\mathbf{V_t = \text{R\$ } 171.424,00 \text{ (OUT/24)}}$$

2 – BENFEITORIAS - MURO

BENFEITORIA (MURO)	METRAGEM (m²)	VALOR UNIT. (R\$)	VALOR FINAL (R\$)
CONTENÇÃO	100,00	200,00	20.000,00
FECHAMENTO	120,00	100,00	12.000,00
VALOR TOTAL	-----	-----	32.000,00

FONTES:

<https://tcpoweb.pini.com.br/home/home.aspx>
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/obras/tabelas_de_custos
<https://www.caixa.gov.br/poder-publico/modernizacao-gestao/sinapi/Paginas/default.aspx>
<https://www.habitissimo.com.br/orcamentos>
<https://www.cronoshare.com.br/quanto-custa>
<https://gerenciadeobras.com.br>

3 - VALOR DO BEM IMÓVEL

O valor do bem imóvel resulta da soma do terreno mais as benfeitorias, ou seja:

$$\mathbf{VI = Vt + Vb}$$

$$\mathbf{VI = R\$ 171.424,00 + R\$ 32.000,00}$$

$$\mathbf{VI = R\$ 203.424,00}$$

$$\mathbf{VI = R\$ 203.424,00}$$

(duzentos e três mil, quatrocentos e vinte e quatro reais)

Válido para OUTUBRO de 2024

VI – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a NBR 14.653-2 (área urbana), os laudos de avaliação devem se enquadrar nos graus de fundamentação e de precisão, conforme item 9 da referida norma. Assim temos:

1 – Grau de Fundamentação:

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de 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 analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a 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 ^a

^a 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.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

2 – Grau de Precisão:

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

De acordo com a pontuação e tabelas acima, a presente avaliação se enquadra no grau III de fundamentação e de precisão.

VII – CONCLUSÃO

Conforme os cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o **VALOR DO BEM IMÓVEL, referente ao LOTE 12, QUADRA D, do loteamento VILLAGE D´ATIBAIA, situado na Rua "1", atual ALAMEDA JACQUES DEMOLAY, bairro do Mato Dentro (Matrícula nº 86.661), município de Atibaia/SP, é de:**

VI = R\$ 203.424,00

(duzentos e três mil, quatrocentos e vinte e quatro reais)

Válido para OUTUBRO de 2024



IMAGEM AÉREA DO LOTE AVALIANDO

VIII – RESPOSTAS AOS QUESITOS

- Pelos Requeridos – fls. 1.125/1.126 dos autos:

1. Como se trata de avaliação uma área de lote, inserido no Loteamento Village D´Atibaia, inicialmente é imperioso saber, por uma questão de ordem, se o Perito analisou os documentos do Decreto n. 8287 2017 e o Decreto n. 8339 2017 ambos do Município de Atibaia SP?

R.: Sim.

a) Caso positivo, o perito sabe informar se as imagens que constam do processo que instruíram os decretos acima citados, se correspondem com as imagens do referido loteamento? Caso positivo, isso interfere o valor do imóvel?

R.: No entender desta signatária, tais questões não interferem no valor de mercado do imóvel.

2. Se no local onde está situado o lote em questão, existe serviço essencial de abastecimento de água da concessionária?

a) Caso positivo, qual concessionária?

b) O perito sabe informar se o abastecimento de água no imóvel em questão, é abastecido pela concessionária?

R.: De acordo com o “Estatuto Consolidado da Associação dos Proprietários do Loteamento Village D´Atibaia” (fls. 204/210 dos autos) e demais Atas, juntadas aos autos, os serviços de abastecimento de água são de responsabilidade da própria Associação.

3. Qual é a exata localização do terreno em Atibaia, incluindo coordenadas geográficas e endereços de referência?

R.: O lote, objeto da presente Ação, refere-se ao LOTE 12, QUADRA D, do loteamento VILLAGE D' ATIBAIA, situado na Rua "1", atual ALAMEDA JACQUES DEMOLAY, bairro do Mato Dentro, município de Atibaia, Estado de São Paulo, a cerca de 10 Km do centro da cidade de Atibaia (em linha reta) e 18 Km pelas estradas, sendo aprox. 11 Km pela Rodovia Fernão Dias (BR 146/381) e o restante (cerca de 8 Km) seguindo pelas: Rua Nello Bacci e Estrada Vicinal Mário da Silveira Leite, até a portaria do Residencial Pararanga. Após a portaria segue pela Ver. José Lúcio da Costa Junior até a Alameda Jacques Demolay, onde se localiza o lote em questão. O acesso se dá por asfalto e terra, em boas condições de trafegabilidade. Suas coordenadas de localização: lat -23.05005868 e long -46.60677616.

4. Qual é a extensão total do terreno em metros quadrados?

R.: De acordo com a Matrícula nº 86.661, o bem imóvel, objeto da presente Ação, refere-se ao "LOTE 12, QUADRA D do loteamento VILLAGE D' ATIBAIA, situado no bairro do Mato Dentro, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, com a área de 803,45 m², medindo 20,00 metros de frente para a rua 1; do lado direito de quem da rua olha mede 40,16 metros confrontando com o lote 13; do lado esquerdo mede 40,18 metros confrontando com o lote 11; no fundo mede 20,00 metros confrontando com Salvador Nery."

5. O terreno está devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, por esse motivo ele tem valor elevado face a outros imóveis sem regularização na mesma Comarca?

R.: Sim, conforme Matrícula nº 86.661.

6. *Existem edificações ou benfeitorias no terreno, e em caso afirmativo, quais são suas características e estado de conservação? E se valorizam o imóvel.*

R.: Sobre o terreno em questão não existem edificações. De acordo com a foto 3, a seguir, o terreno encontra-se murado, sendo parte do muro, aproximadamente 100,00 m², de contenção (arrimo) e parte – 120,00 m² - de fechamento.

7. *O terreno possui algum tipo de restrição legal ou ambiental que possa limitar seu uso ou sua valorização?*

R.: Não.

8. *Qual é a situação atual do terreno em relação à infraestrutura urbana, como disponibilidade de água encanada, poço, esgoto, energia elétrica, internet, pavimentação, coleta de lixo e transporte público?*

R.: De acordo com o "Estatuto Consolidado da Associação dos Proprietários do Loteamento Village D'Atibaia" (fls. 204/210 dos autos), temos, que os seguintes serviços e infraestrutura são de responsabilidade da própria Associação.

Artigo 3º - A Associação tem por finalidade e objetivo:
a) Promover atos negociais, objetivando a manutenção de rede elétrica e hidráulica limpeza e conservação do sistema viário, coleta de lixo, manutenção dos jardins e áreas verdes, segurança e vigilância.

9. *Caso, não tenha nenhuma das infraestruturas acima ou tenha parcialmente, pode descrever a situação que se encontram e se isso altera o valor de mercado do terreno?*

R.: As infraestruturas aparentes encontram-se em condições regulares de conservação. No presente caso, não alteram o valor de mercado do imóvel, uma vez que os elementos utilizados como comparativos possuem as mesmas características.

10. O terreno está em conformidade com o zoneamento urbano e as diretrizes do Plano Diretor do Município de Atibaia?

R.: Sim.

11. Qual o valor de mercado atual do terreno, considerando suas características e a realidade do mercado imobiliário local?

R.: O valor de mercado do imóvel é de:

VI = R\$ 203.424,00

(duzentos e três mil, quatrocentos e vinte e quatro reais)

Válido para OUTUBRO de 2024

12. Existem conflitos de posse ou de propriedade relacionados ao terreno? Em caso afirmativo, quais são as partes envolvidas e a natureza desses conflitos?

R.: Esta signatária desconhece qualquer conflito envolvendo o imóvel em questão.

13. Há ocupações, invasões ou construções irregulares no terreno?

R.: Na data da vistoria esta signatária não constatou qualquer irregularidade quanto a ocupação do terreno.

14. O terreno possui acessibilidade adequada para a circulação de pessoas e veículos?

R.: Sim.

15. Quais são os possíveis usos do terreno de acordo com suas características físicas e a legislação Municipal?

R.: O lote, objeto da presente Ação, conforme a Lei Complementar nº 905, de 14 de julho de 2023, que atualiza o Plano Diretor

do município de Atibaia, localiza-se na **MACROZONA URBANA DE EXPANSÃO (UEX)** - (**Figura 5**), sendo ela:

"Art. 40. A Macrozona Urbana de Expansão é composta por espaços adjacentes às zonas urbanizadas constituídas por áreas livres ou com ocupação de baixa densidade habitacional e destinados à expansão dos núcleos urbanos atuais, sendo sua dimensão estabelecida conforme cálculo de necessidades habitacionais."

Seguindo as seguintes diretrizes, conforme art 41, da mesma norma:

"Art. 41. A Macrozona Urbana de Expansão deverá atender diretrizes para compatibilização da conservação ambiental - inclusive com a preservação de fragmentos de vegetação nativa - com os usos turístico e residencial, além de atividades comerciais, de serviços e industriais de pequeno porte para atendimento local, promovendo o ordenamento do uso do solo urbano de forma responsável, ética e equilibrada, garantindo a diversidade de usos e de padrão social."

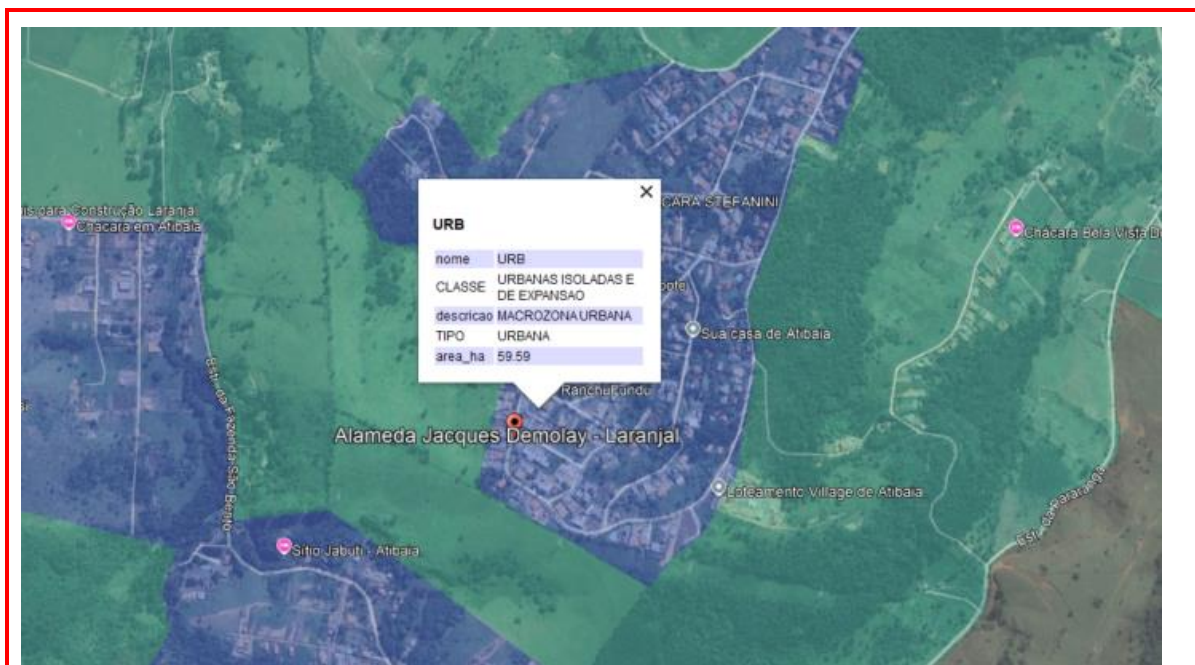


Figura 5 – Localização do imóvel no zoneamento do município de Atibaia, conforme LC 905/2023 (imagem para fins ilustrativos). Fonte: Modificado de GoogleEarth, 2024 (KMZ da LC 905/2023)

16. O Terreno se localiza em local privilegiado e vantajoso diferenciando o valor de mercado? Pode fundamentar?

R.: A localização do imóvel em relação aos demais elementos que compõe a pesquisa comparativa, foi considerada nos ajustes da Tabela 1 (ANEXO I).

17. O Terreno é plano ou possui alguma vegetação?

R.: Sim, o terreno foi aterrado, estando com a sua topografia plana. Possui vegetação pontual, tais como arbustos.

IX – ENCERRAMENTO

Consta, o presente **LAUDO**, de **33** (trinta e três) folhas, em arquivo digital na formatação PDF, mais os seguintes anexos:

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento.

Atibaia, 31 de outubro de 2024.

MARINELA NUCCI CARBONIERI
ARQUITETA E URBANISTA
CAU/SP (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) nº A84537-0
(antigo CREA 5061244334/D)

- Membro Titular do IBAPE –
Instituto Brasileiro de Avaliações e
Perícias de Engenharia/SP, desde 2003.
- Pós-graduada em “Avaliações e Perícias de Engenharia”.
- Pós-graduada em “Georreferenciamento de Imóveis Rurais”.

24007