

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas

Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01

Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica

Violação de Marcas e Patentes

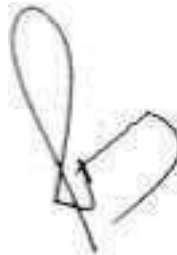
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA
ÚNICA DA COMARCA DE NAZARÉ PAULISTA - ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 1001576-60.2023.8.26.0695

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, extraída dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em curso na **1ª VARA DA COMARCA DE SANTA ISABEL - SP**, requerida pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **GRAN FUNCIONAL IMÓVEIS LTDA.**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado, expressos em resumo a seguir, para os imóveis situados na **Fazenda São Judas Tadeu, Bairro Quatro Cantos, Nazaré Paulista - São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Nazaré Paulista, 21 de janeiro de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL (1):

Transcrição nº 18.633, do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia

Fazenda São Judas Tadeu

Bairro Quatro Cantos, Nazaré Paulista - São Paulo.

R\$ 932.000,00

(novecentos e trinta e dois mil reais)

JANEIRO / 2025

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL (1).

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL (2):

Transcrição nº 14.168, do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia

Fazenda São Judas Tadeu

Bairro Quatro Cantos, Nazaré Paulista - São Paulo.

R\$ 1.970.000,00

(um milhão, novecentos e setenta mil reais)

JANEIRO / 2025

FOTO 02



FACHADA DO IMÓVEL (2).

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, extraída dos **AUTOS DA AÇÃO DE XECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em curso na 1ª VARA DA COMARCA DE SANTA ISABEL - SP, requerida pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **GRAN FUNCIONAL IMÓVEIS LTDA.**:

(1) Uma parte ideal de terras em comum com José Francisco Pinheiro, situada no Bairro dos Quatro Cantos, no município de Nazaré Paulista, Comarca de Atibaia, com a área de 7,26 ha, confrontando no seu todo com Sebastião Rodrigues Freitas, por um córrego, José Custódio, José Pires de Oliveira Sobrinho e outros, imóvel este transcrito sob nº 18.633, a fls. 143 do Livro 3-AD.

(2) Uma parte de terras de 0,9680 ha, em comunhão com Maria Francisco do Carmo e outros, situada no referido bairro dos Quatro Cantos, no Município de Nazaré Paulista, Comarca de Atibaia - SP, encravada em um imóvel com a área de 14 alqueires de terras, mais ou menos, onde existe a referida comunhão, confrontando no seu todo com sucessores de João Camilo Caraça, com Benedito Antônio Bueno e outros, transcrito sob nº 14.168 a fls. 196 do Livro 3-Z. Sobre o dito imóvel, existe construções de aproximadamente 1.000 metros quadrados de área total construída, composta por residência do proprietário, casa de hóspedes, casa de caseiro, salão de festas e piscina.

(1) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Transcrição nº 18.633, do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia
Fazenda São Judas Tadeu
Bairro dos Quatro Cantos, Nazaré Paulista - São Paulo

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 54.

Em diligência ao imóvel objeto da presente ação, o Sr. Fabio Miguel da Silva, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

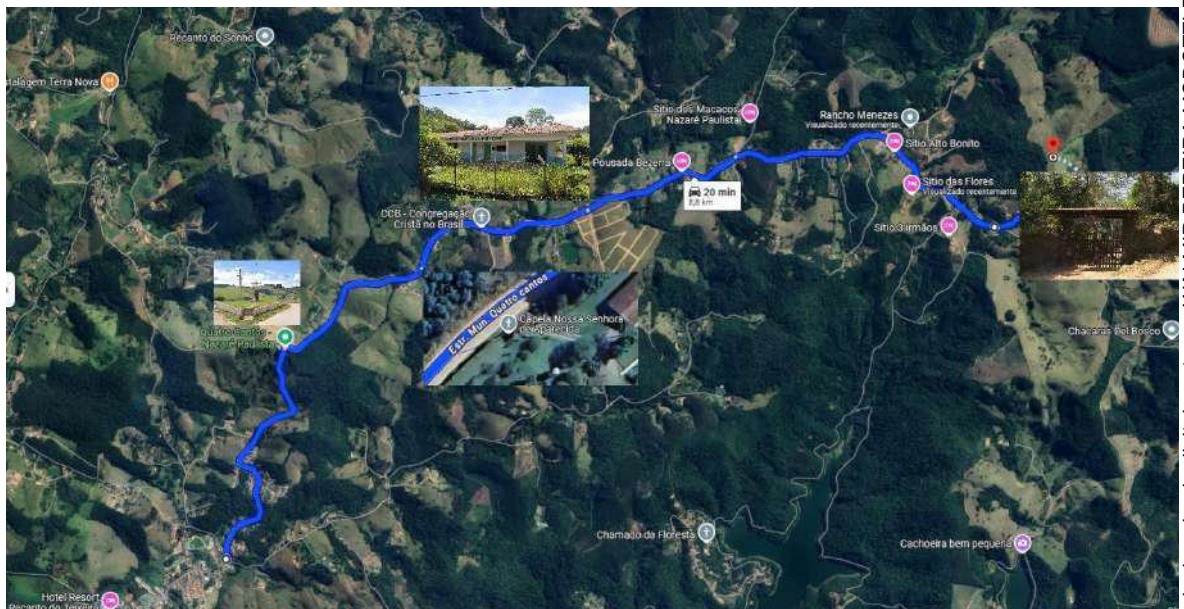
2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

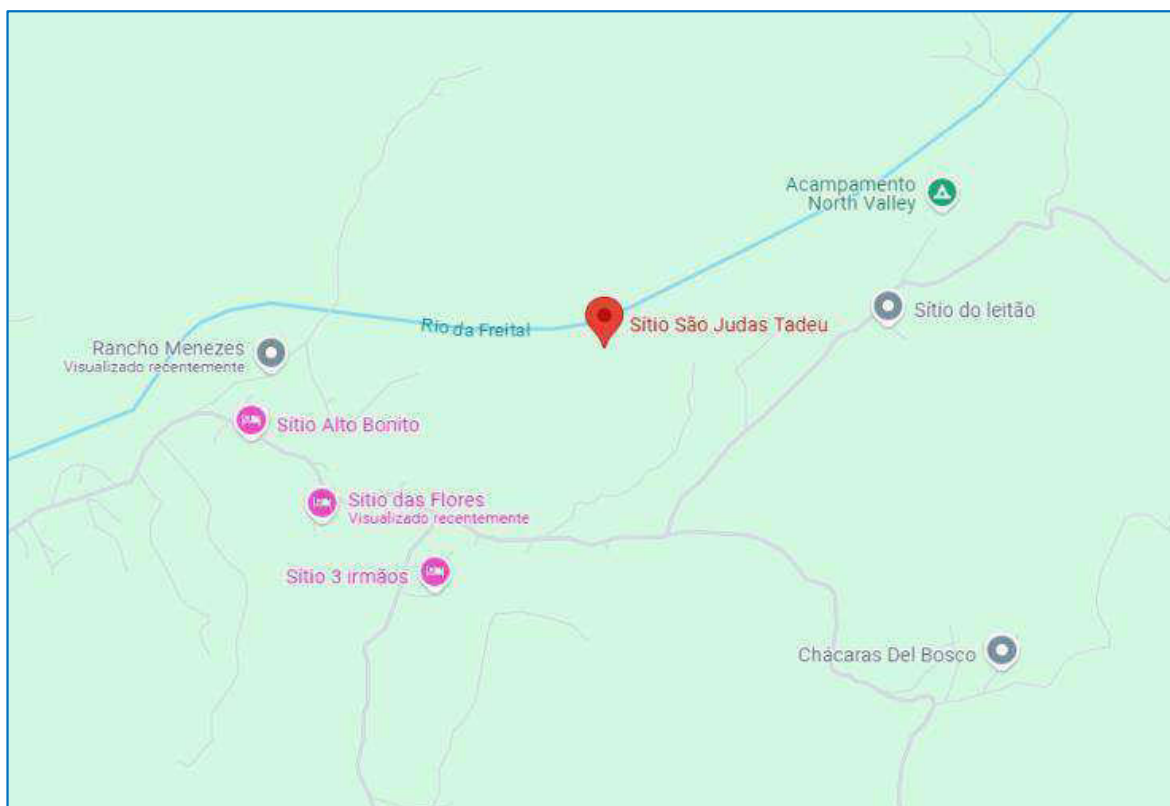
Para acessar o imóvel, o signatário seguiu as seguintes direções:

No bairro de Vicente Nunes em Nazaré Paulista, seguir para nordeste na Rua Joaquim Avelino Pinheiro em direção a Rua José Faria Júnior, siga em frente até encontrar um mirante com estátua de homenagem ao Cristo Redentor, vire a direita

para a Estrada Municipal Quatro Cantos e siga por aproximadamente 1,4 km até encontrar a Estrada João Però, nesse trecho encontrará o Sítio "Toninho Però" à direita e um pouco adiante a Capela Nossa Senhora Aparecida, à direita, após esse ponto, siga a direita ao encontrar a Escola Estadual Dorali AP. Pinheiro. Na Estrada João Però, irá encontrar à direita o futuro Condomínio Residencial Quatro Cantos, siga sempre com conversões à direita até o Sítio "Eliete Cantinho Feliz", onde encontrará uma bifurcação, saia da Estrada João Però, à direita para a servidão sem denominação, avance por mais 3 km até encontrar a porteira do Sítio São Judas Tadeu, à esquerda, local onde se localizam os imóveis.



A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Nazaré Paulista - SP, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI. Protocolado em 22/01/2025 às 13:48:29, sob o número WNZP25700007274. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1001576-60.2023.8.26.0895 e o código Sm31PXJn.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA LUCIANE MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 28/05/2025 às 13:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001115-53.1998.8.26.0543 e código aCB200kb.

FOTOS 03/04



SERVIDÃO SEM DENOMINAÇÃO,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Trata-se de imóvel situado no perímetro rural da Cidade de Nazaré Paulista.

2.1.3 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada ao longo da Estrada João Però e Estrada Municipal Quatro Cantos.

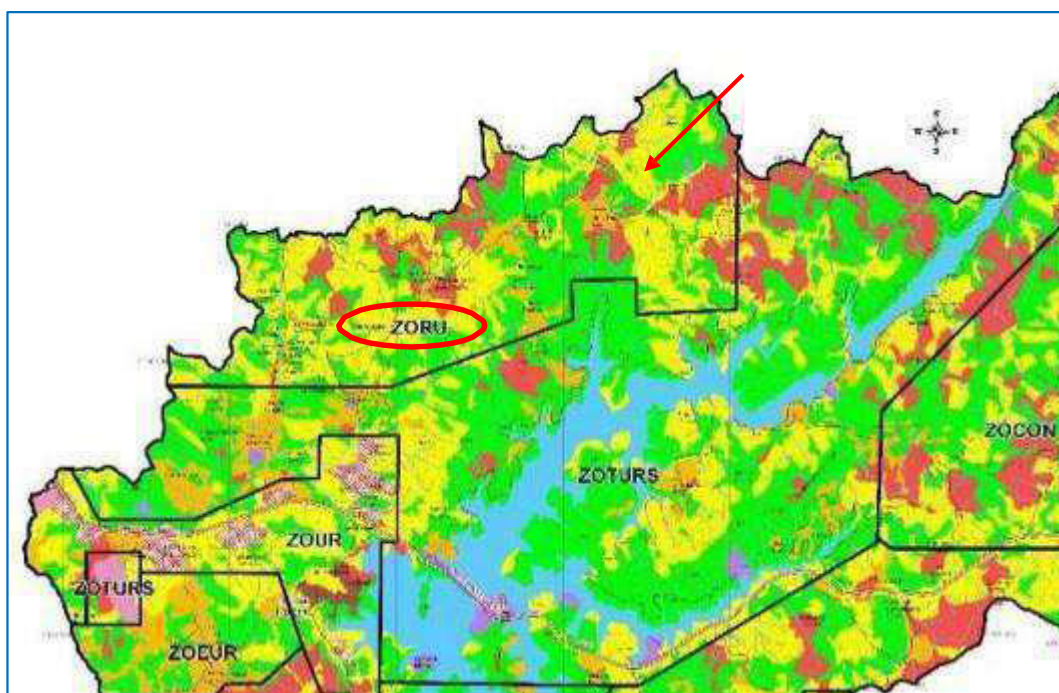
A destinação residencial é predominada por chácaras, sítios e armazéns.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 05/06, consolida as disposições do Plano Diretor do Município de Nazaré Paulista.

O local em causa integra a "ZORU", Zona Rural, ocorre na porção central do Município e em suas bordas noroeste e nordeste. Recomenda-se, para essa zona, seu cadastramento e sua regularização fundiária.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Área total do imóvel: 7,26 ha - 72.600 m²

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontram-se erigidas 4 edificações, assim divididas:

1. Edificação localizada na parte de baixo do terreno, com características de uso residencial, com área construída aproximada de 35,00 m², conforme medições efetuadas *in loco*, apresentando uma idade física estimada de 40 anos, podendo ser classificadas como "2.2 - Casa Padrão Proletário", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Ibape", e enquadra-se na referência "G" - necessitando de importantes.



2. Edificação localizada na parte de baixo do terreno, com características de uso residencial, com área aproximada de 77,86 m², conforme medições efetuadas *in loco*, apresentando uma idade física estimada de 40 anos, podendo ser classificadas como "2.3 - Casa Padrão Econômico", limite mínimo, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Ibape", e enquadra-se na referência "F" - necessitando de reparos, de simples a importantes.



3. Edificação localizada na parte superior do terreno, com características de uso residencial, com área aproximada de 183,46 m², conforme medições efetuadas *in loco*, apresentando uma idade física estimada de 40 anos, podendo ser classificadas como "3.1 - Galpão Padrão Econômico", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Ibape", e enquadra-se na referência "G" - necessitando de importantes.

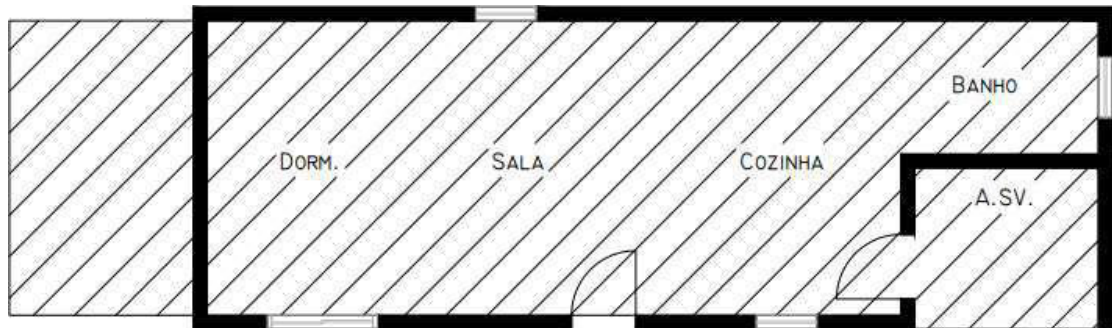


4. Edificação localizada na parte superior do terreno, com características de uso residencial, subdividida em pequenas casas, com área total construída de 363,98 m², conforme medições efetuadas *in loco*, apresentando uma idade física estimada de 40 anos, podendo ser classificadas como "2.4 - Casa Padrão Simples", limite mínimo, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Ibape", e enquadra-se na referência "F" - necessitando de reparos, de simples a importantes.

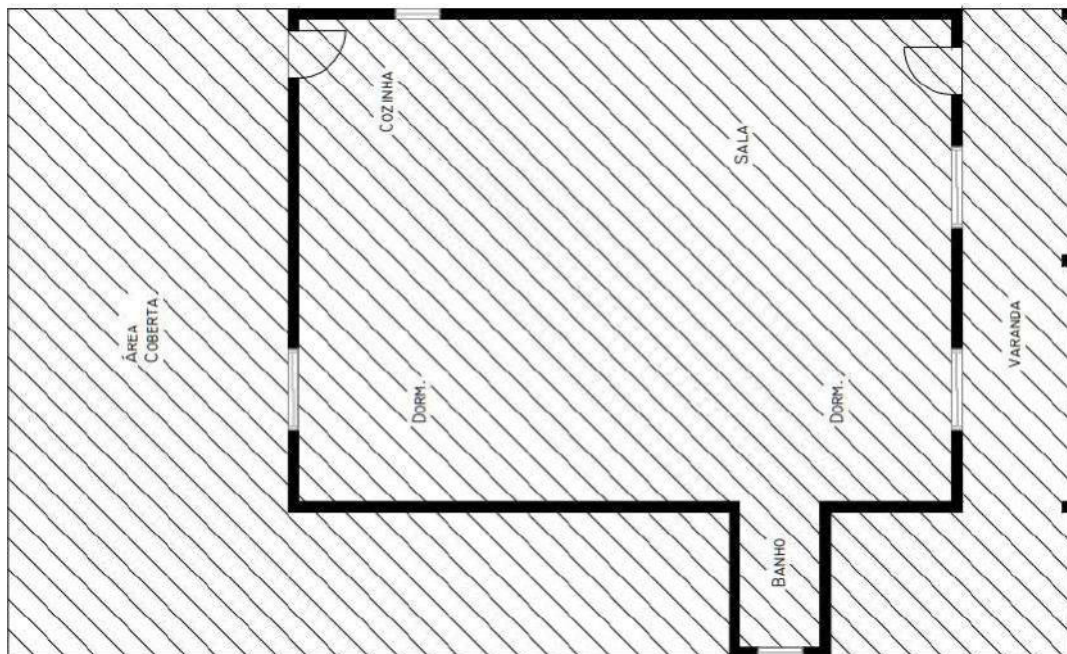


As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente ação, podem ser observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

CROQUI - EDIFICAÇÕES 1 E 2

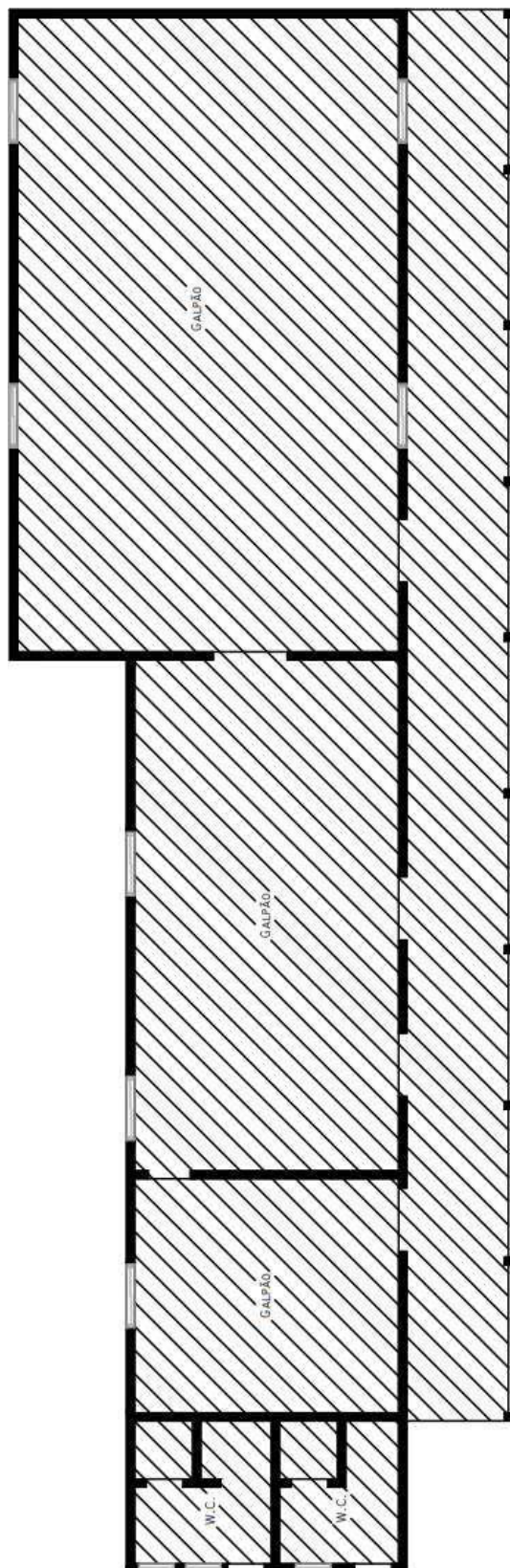


EDIFICAÇÃO 1



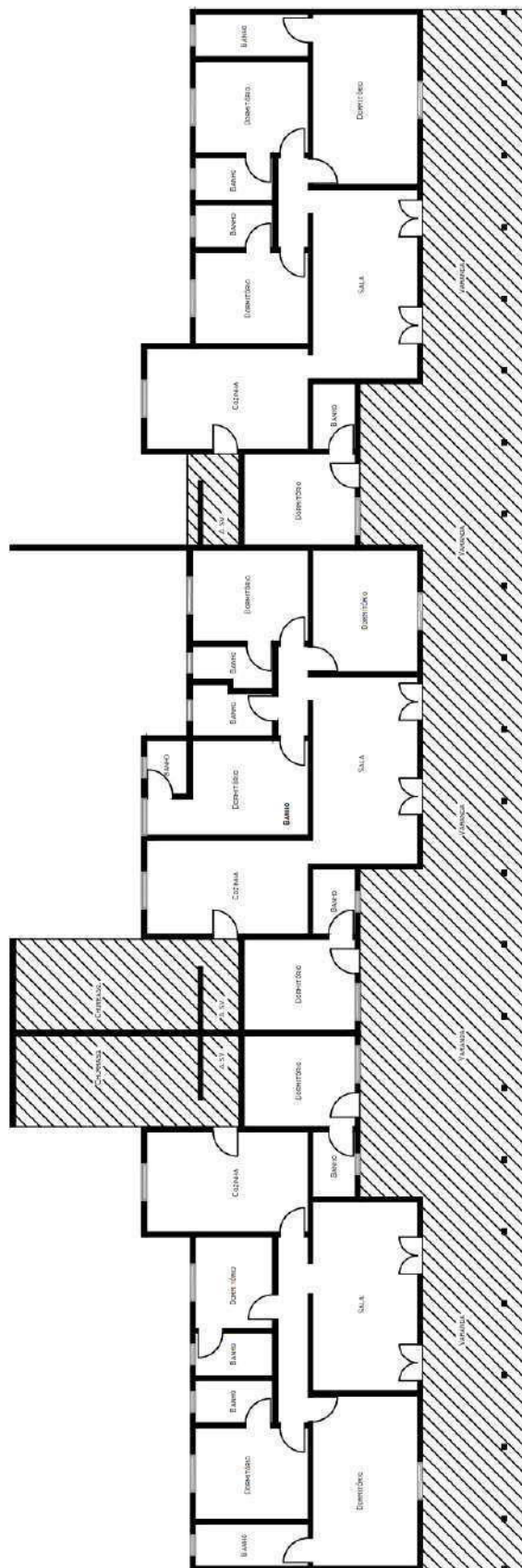
EDIFICAÇÃO 2

CROQUI - EDIFICAÇÃO 3



EDIFICAÇÃO 3

CROQUI - EDIFICAÇÃO 4



Edificação 4

FOTO 05

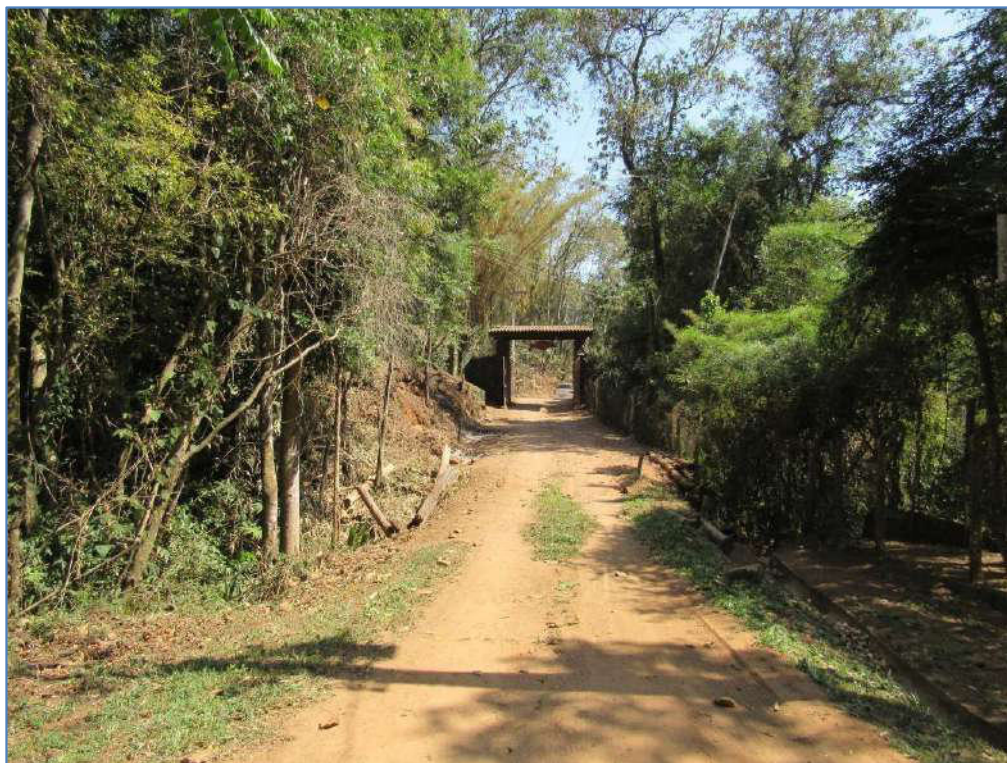
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



ACESSO À FAZENDA.

FOTOS 06/07

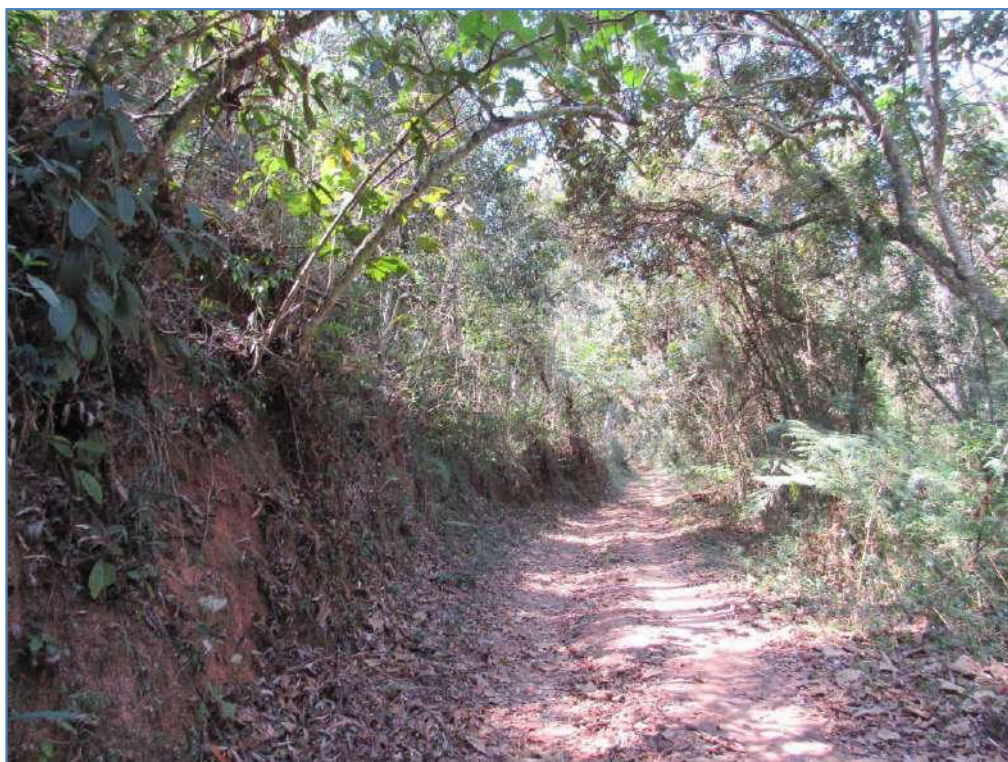
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



CAMINHO DE ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTOS 08/09

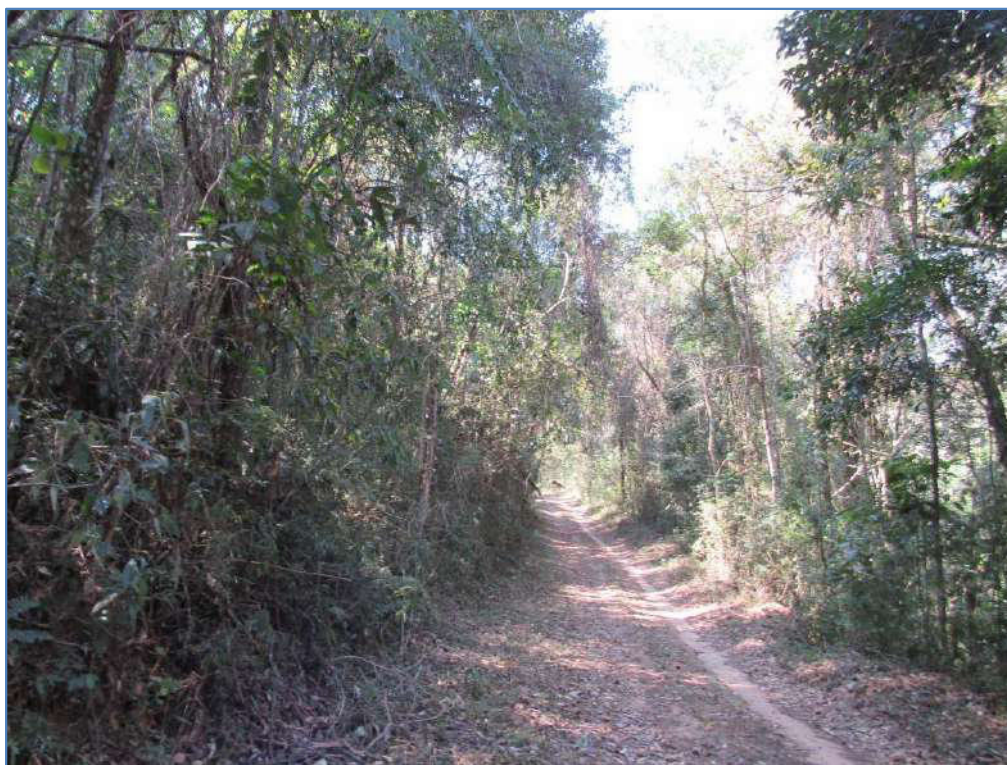
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



CAMINHO DE ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTOS 10/11

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



CAMINHO DE ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTOS 12/13

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



CAMINHO DE ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 14

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTOS 15/16

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 17/18

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 1



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

FOTOS 19/20

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 1



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

FOTOS 21/22

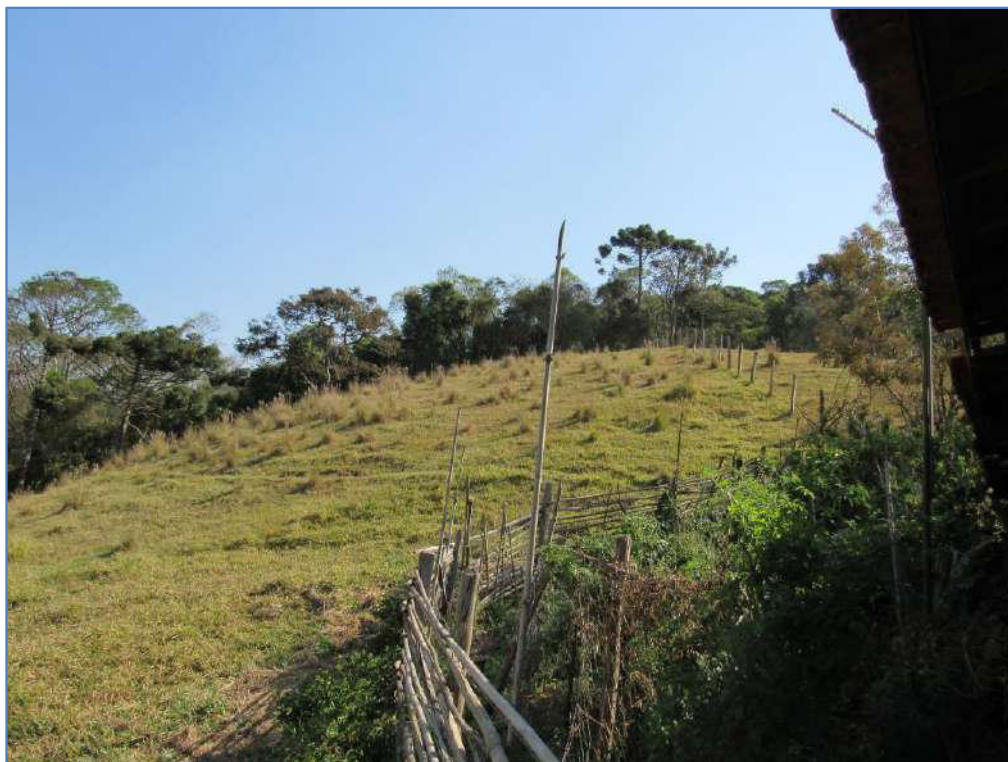
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 23/24

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 25/26

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 2



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

FOTOS 27/28

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 2



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

FOTOS 29/30

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 2



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

FOTOS 31/32

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 33/34

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 35/36

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 37/38

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 39/40

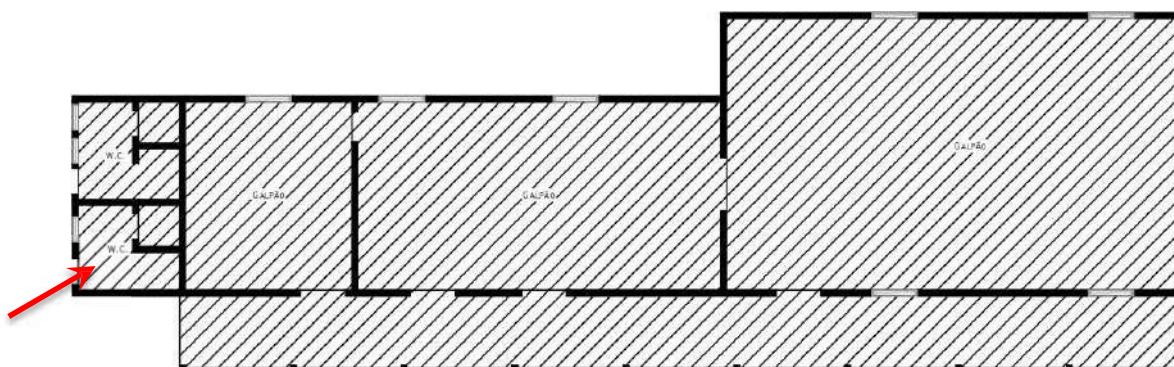
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 3



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

FOTO 41

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



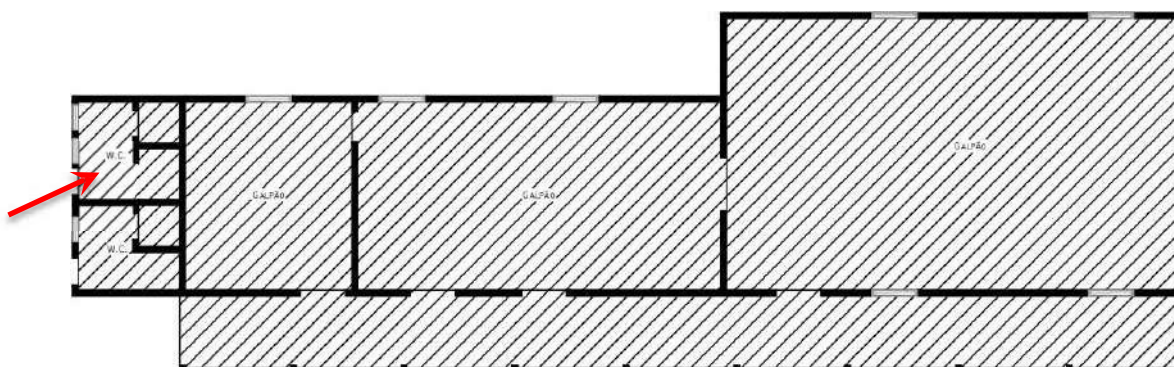
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 3



SANITÁRIO.

FOTO 42

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



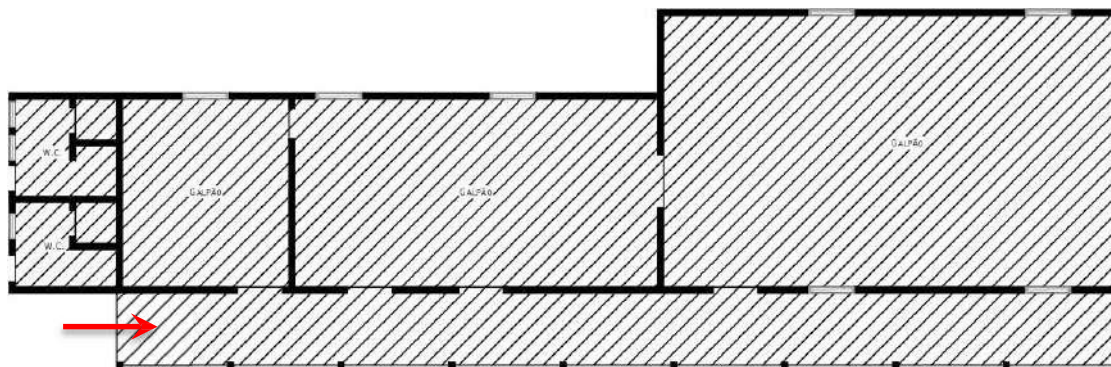
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 3



SANITÁRIO.

FOTO 43

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



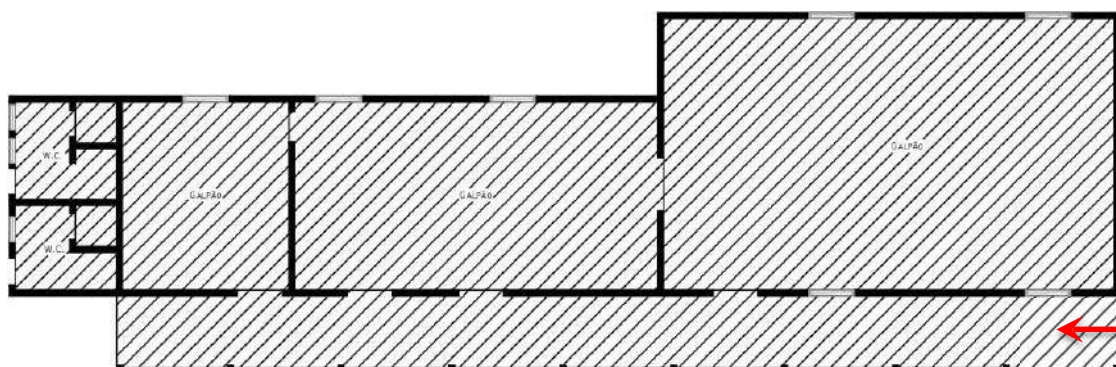
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 3



VARANDA.

FOTO 44

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



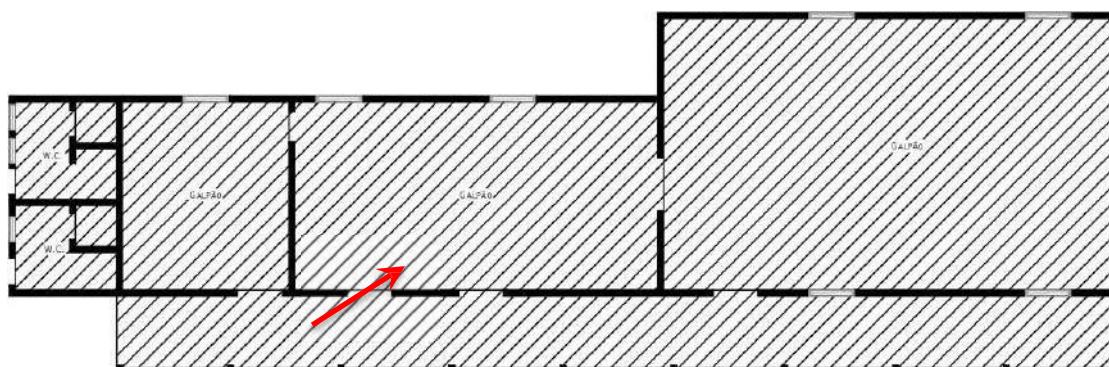
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 3



OUTRA VISTA DA VARANDA.

FOTO 45

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



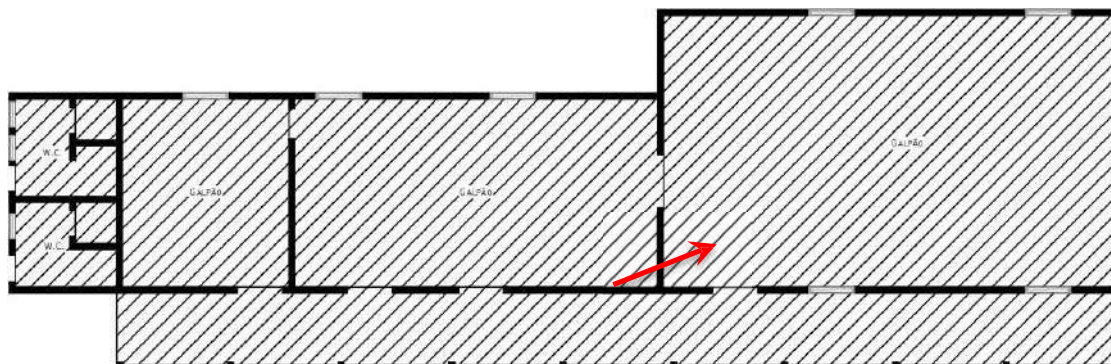
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 3



GALPÃO.

FOTO 46

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 3



GALPÃO.

FOTOS 47/48

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

FOTOS 49/50

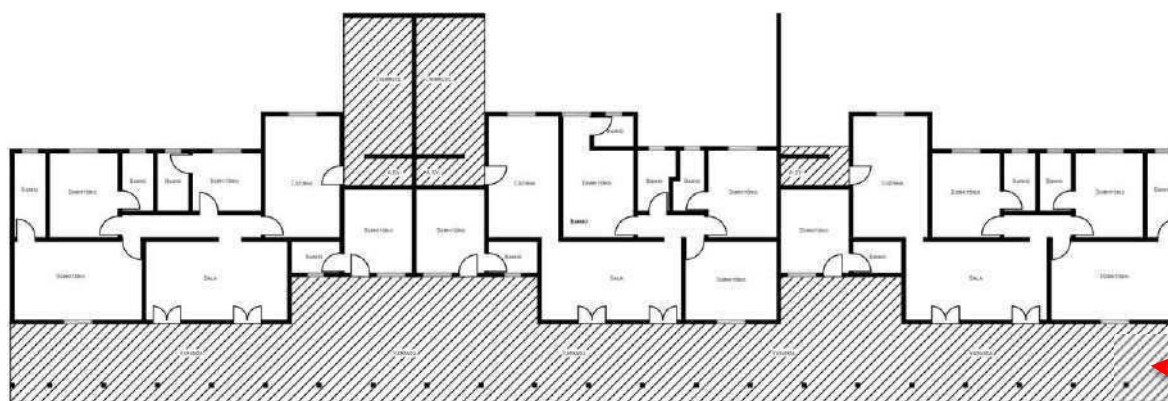
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 3



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

FOTO 51

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



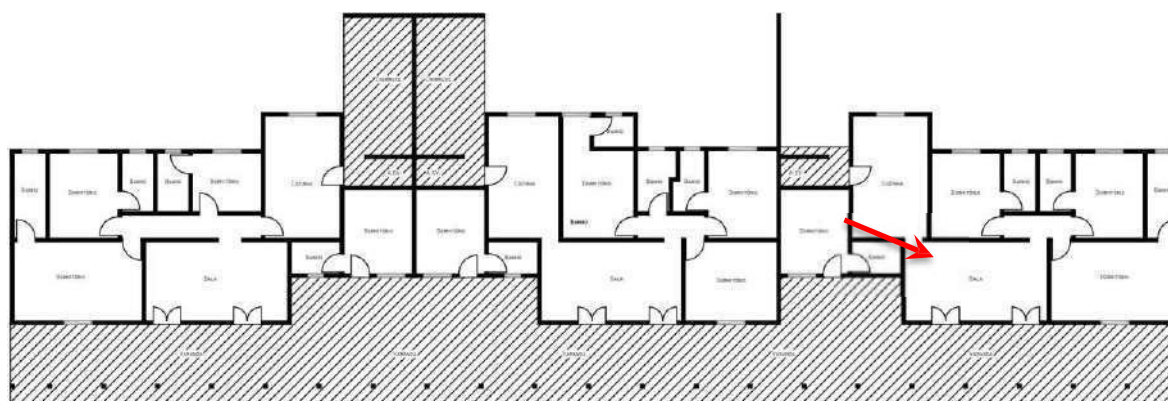
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4



VARANDA.

FOTO 52

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



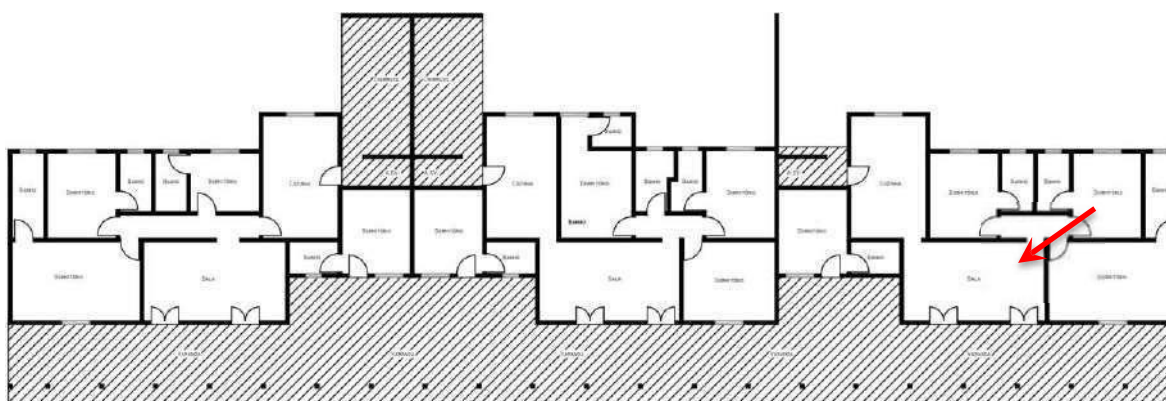
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 1



SALA.

FOTO 53

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



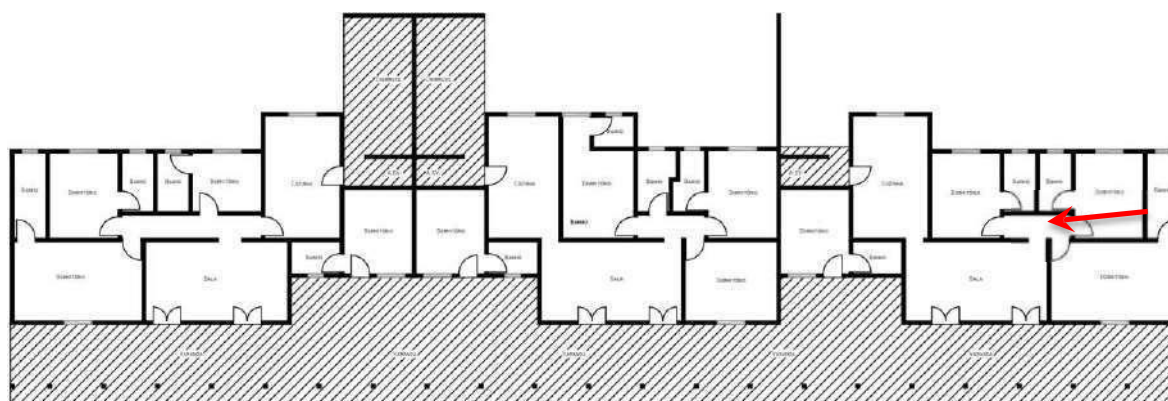
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 1



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 54

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



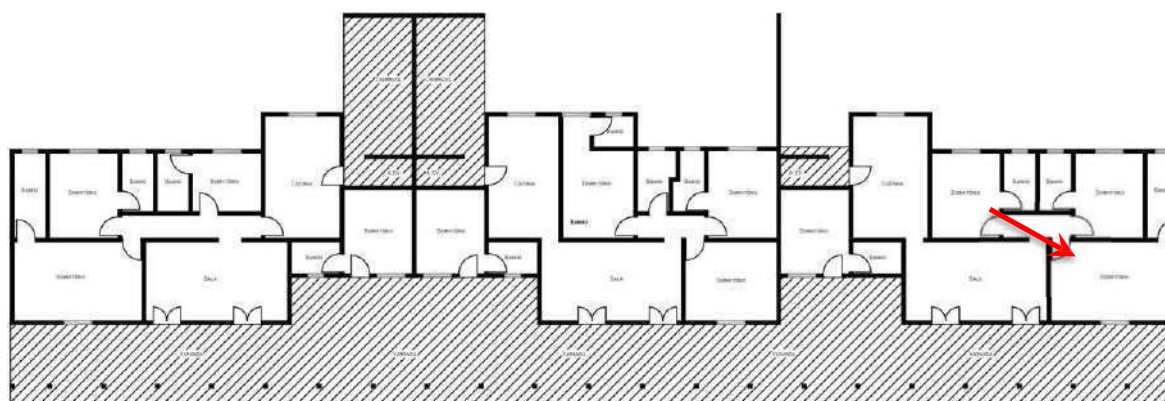
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 1



CIRCULAÇÃO.

FOTO 55

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



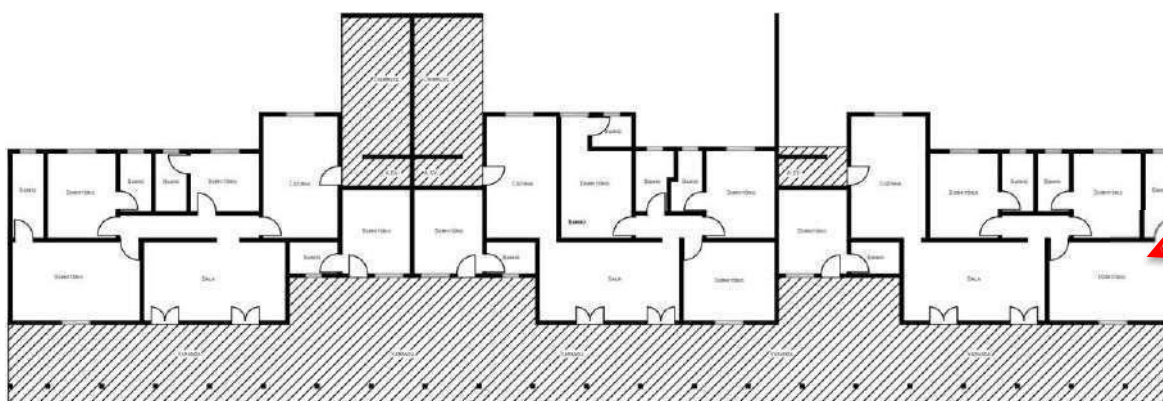
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 1



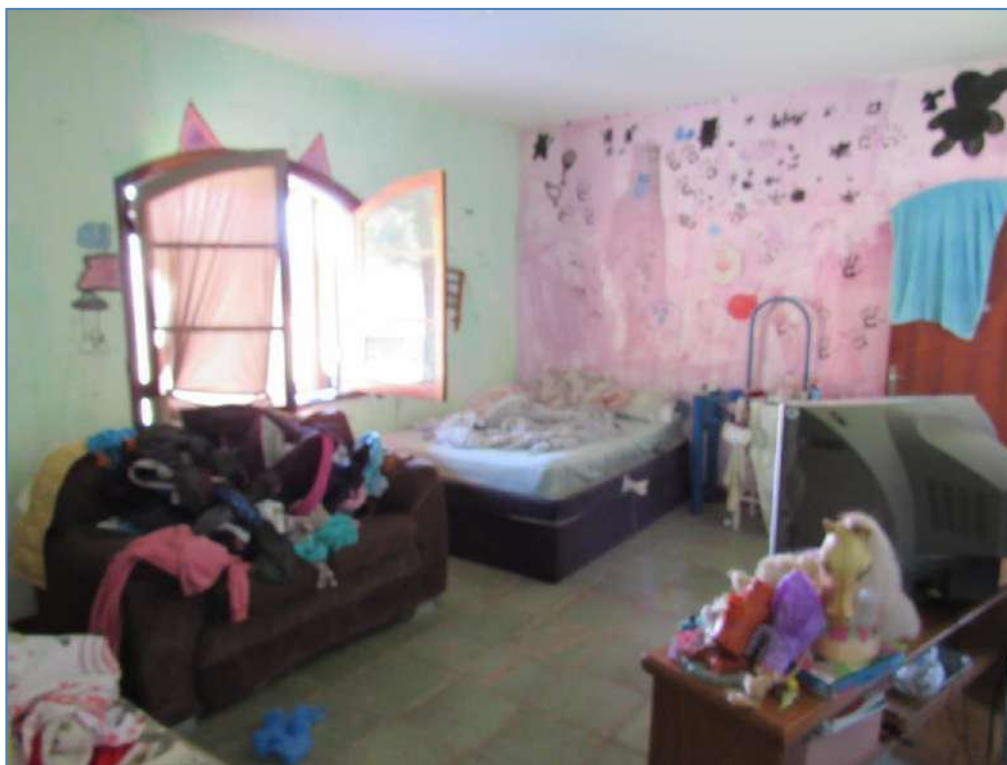
DORMITÓRIO 1.

FOTO 56

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



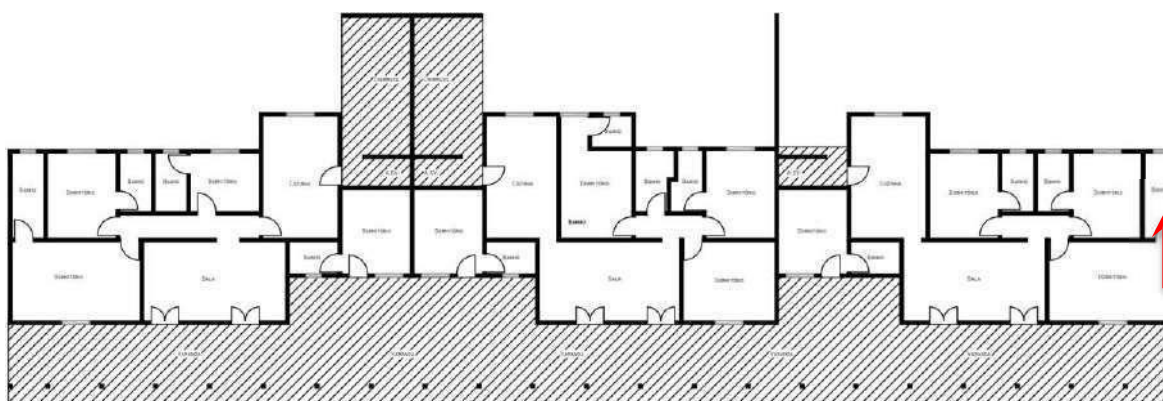
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 1



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 1.

FOTO 57

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



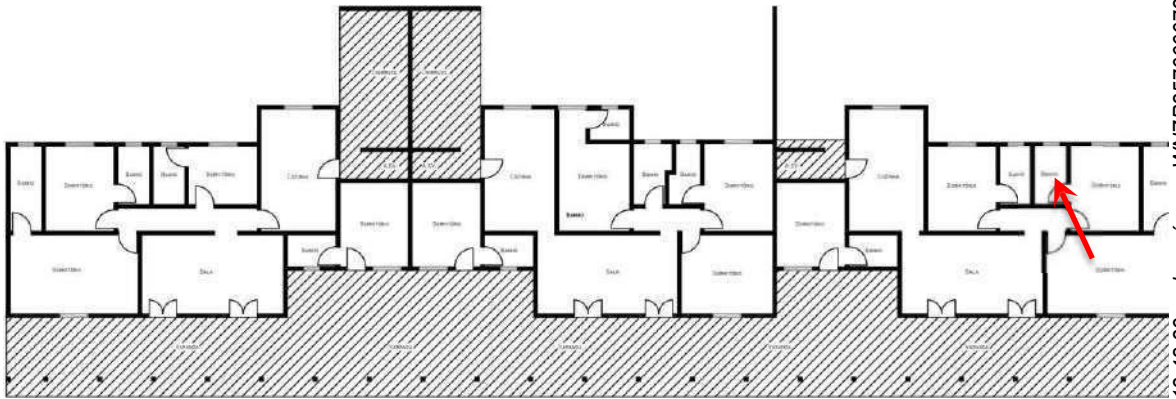
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 1



BANHEIRO.

FOTO 58

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



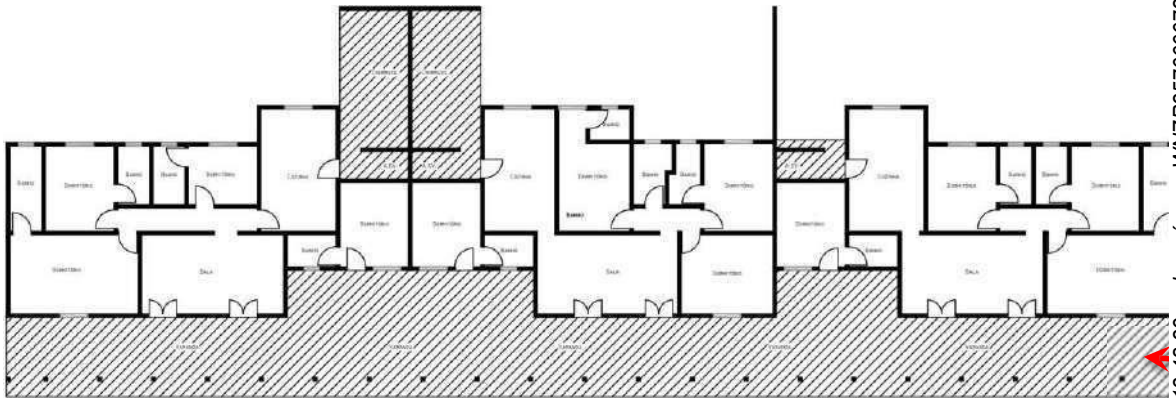
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 1



BANHEIRO.

FOTO 59

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



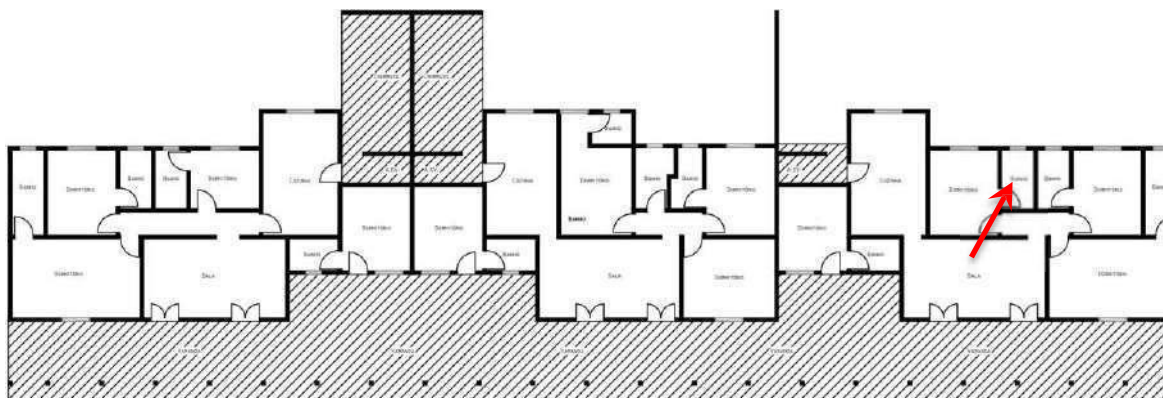
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 1



DORMITÓRIO 3.

FOTO 60

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



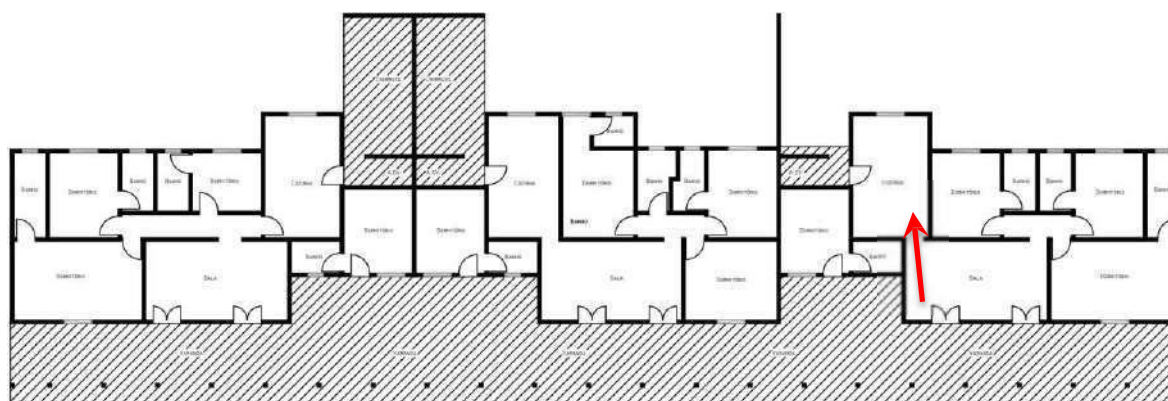
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 1



BANHEIRO.

FOTO 61

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



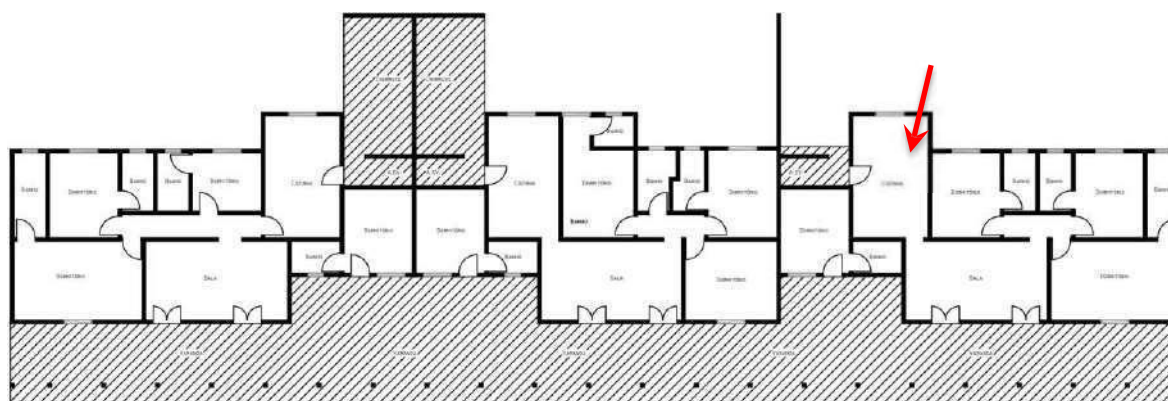
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 1



COZINHA.

FOTO 62

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



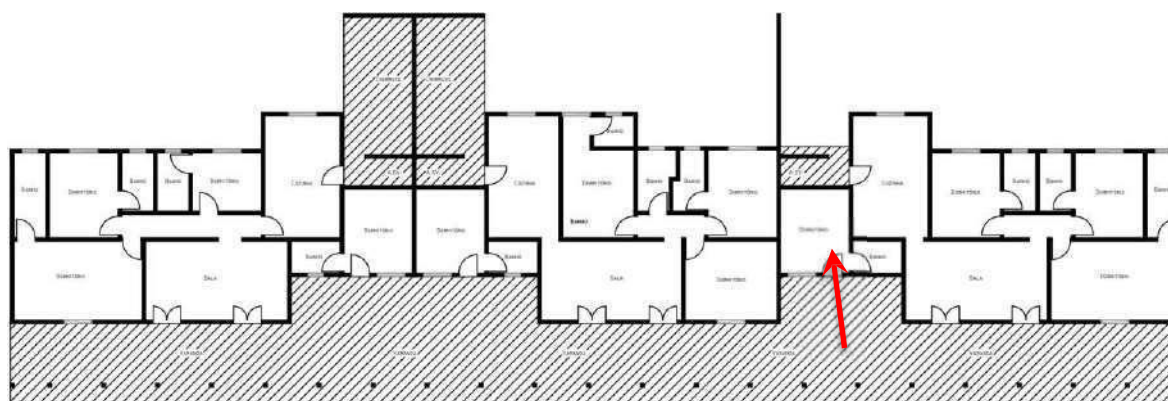
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 1



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 63

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4



DORMITÓRIO.

FOTO 64

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



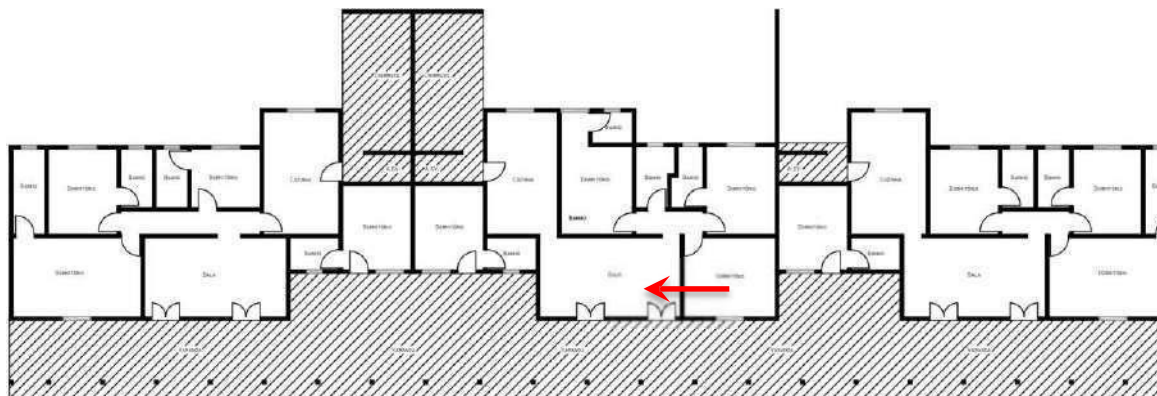
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4



BANHEIRO.

FOTO 65

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



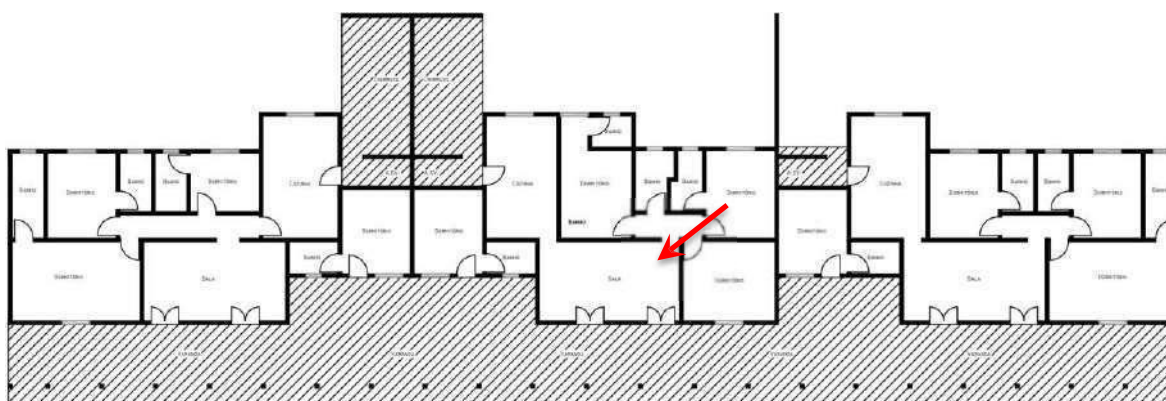
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 2



SALA.

FOTO 66

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



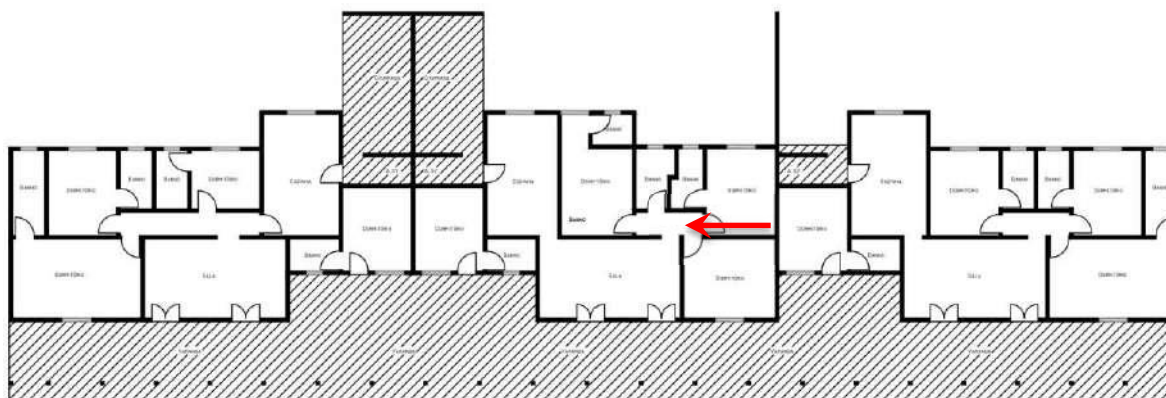
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 2



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 67

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



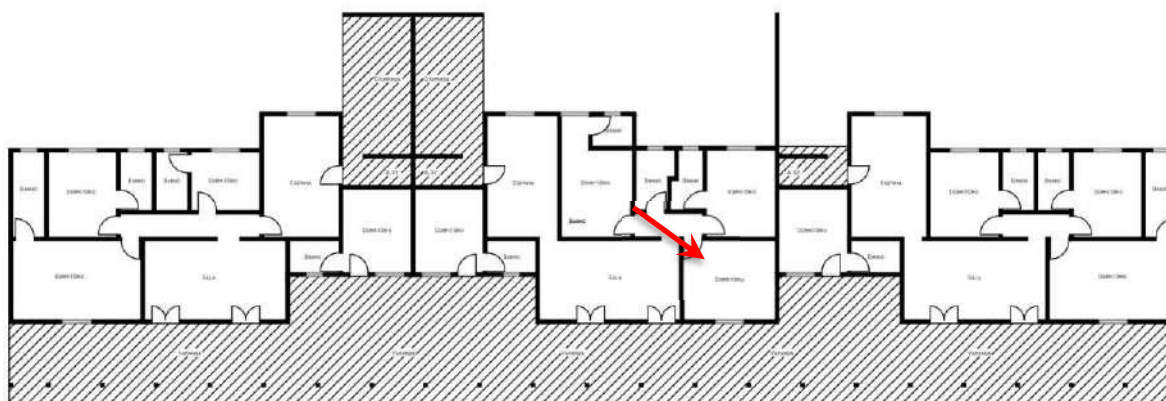
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 2



CIRCULAÇÃO.

FOTO 68

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



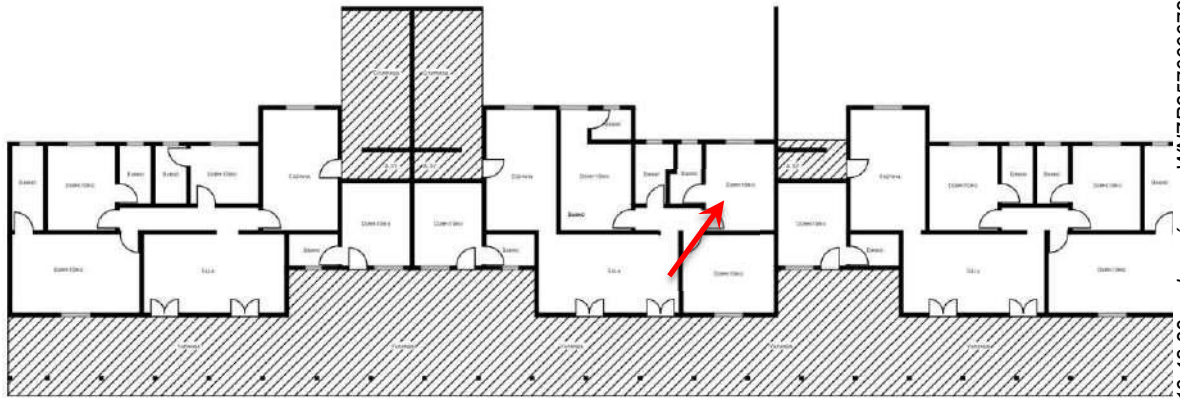
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 2



DORMITÓRIO 1.

FOTO 69

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 2



DORMITÓRIO 2.

FOTO 70

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



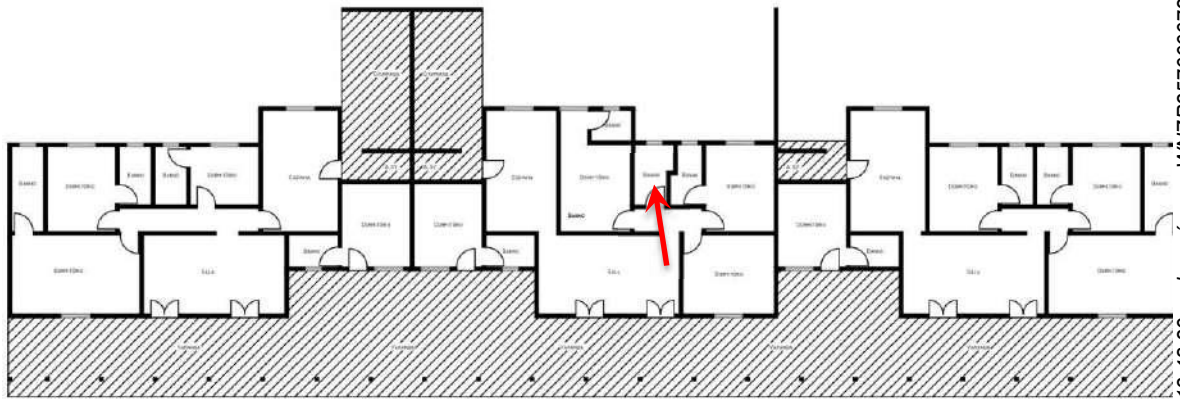
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 2



BANHEIRO.

FOTO 71

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



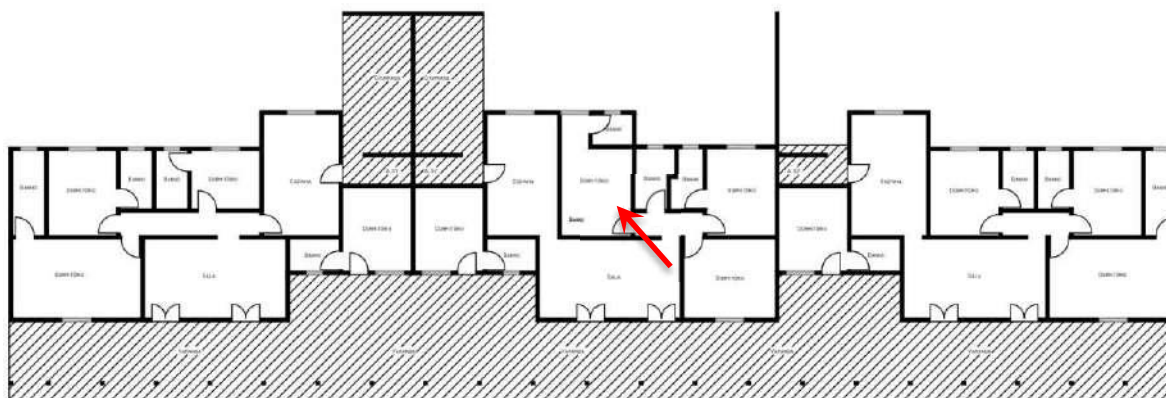
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 2



BANHEIRO.

FOTO 72

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 2



DORMITÓRIO 3.

FOTO 73

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



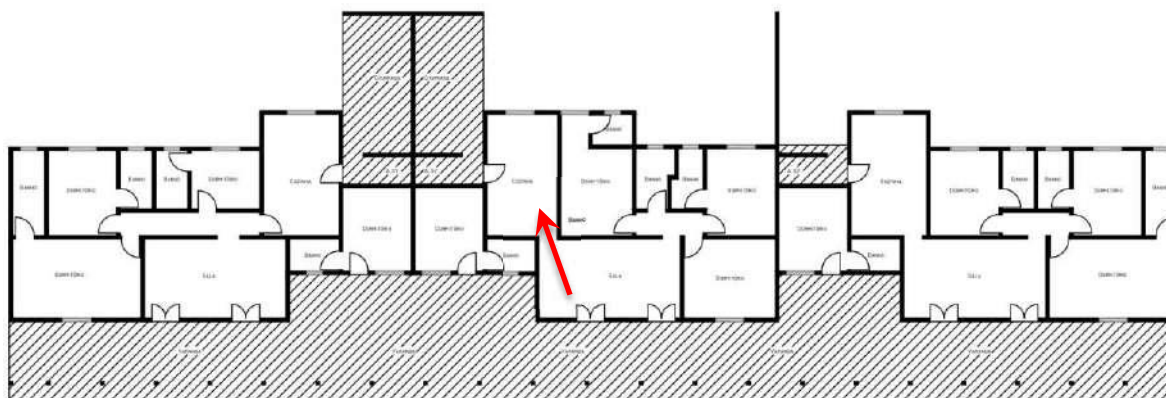
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 2



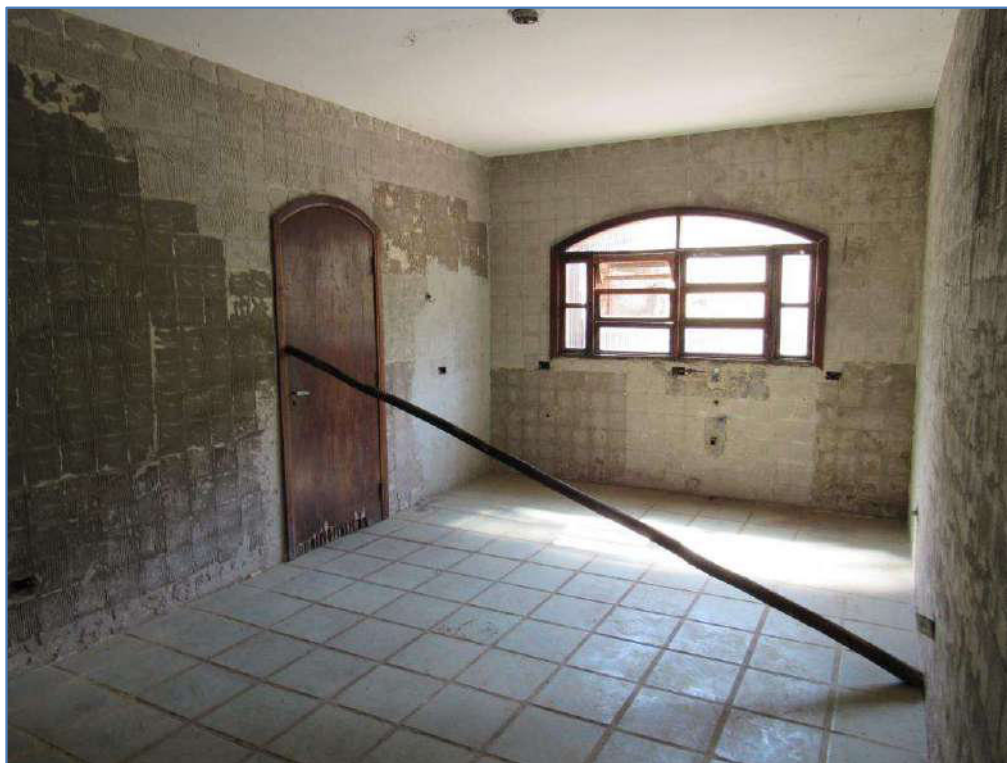
BANHEIRO.

FOTO 74

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 2



COZINHA.

FOTO 75

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



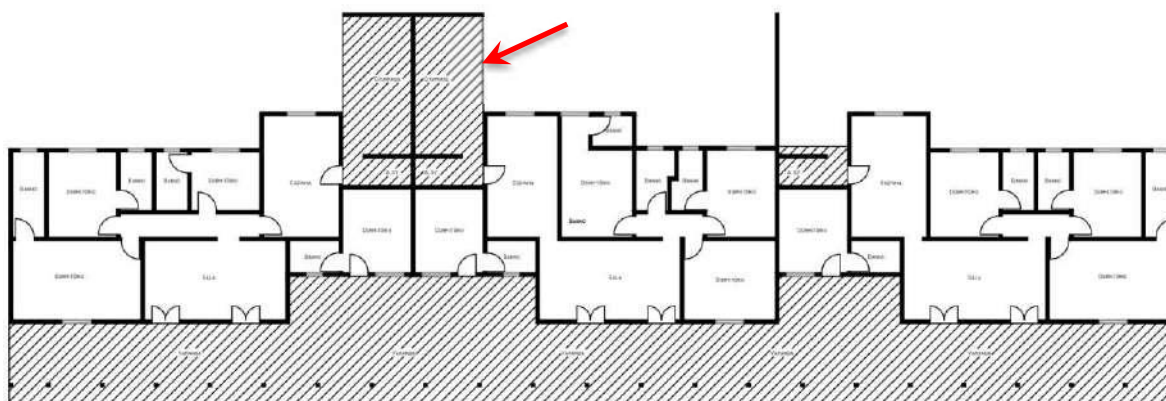
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 2



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 76

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



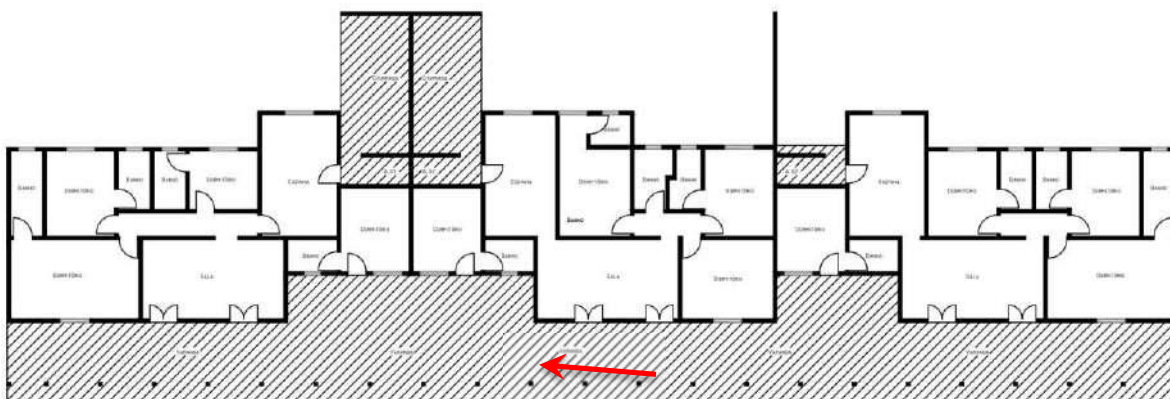
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 2



CHURRASQUEIRA.

FOTO 77

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



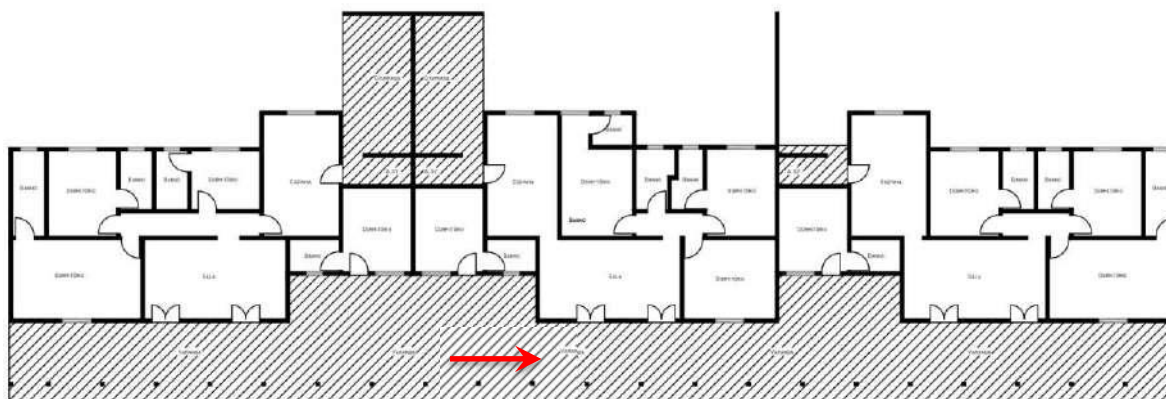
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4



VARANDA.

FOTO 78

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



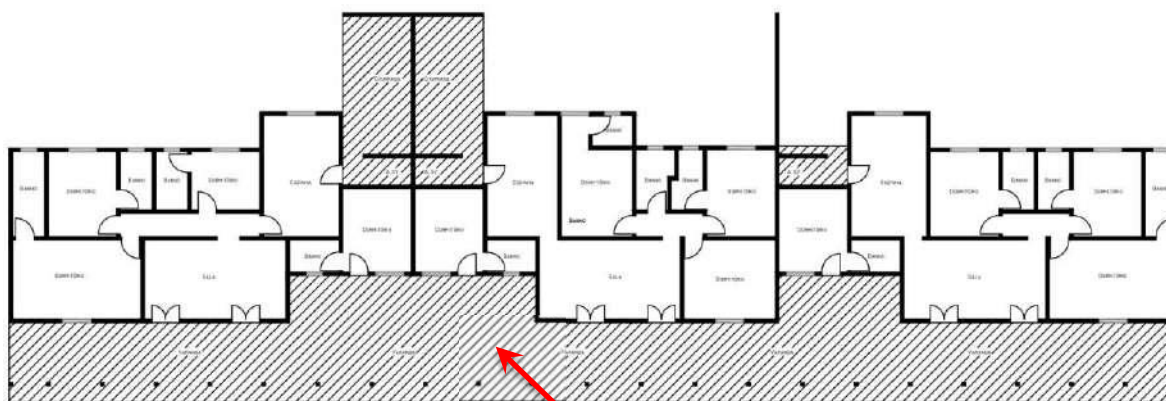
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4



OUTRA VISTA DA VARANDA.

FOTO 79

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



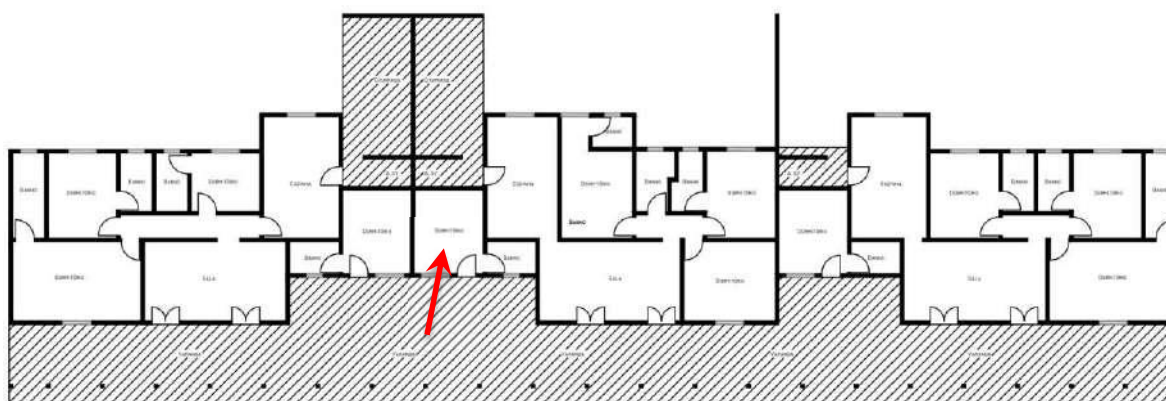
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4



VARANDA.

FOTO 80

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



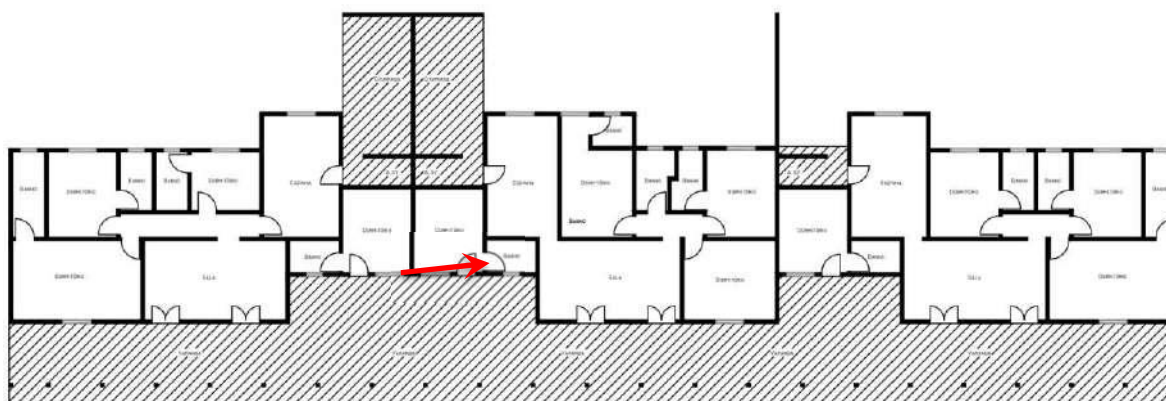
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4



DORMITÓRIO.

FOTO 81

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



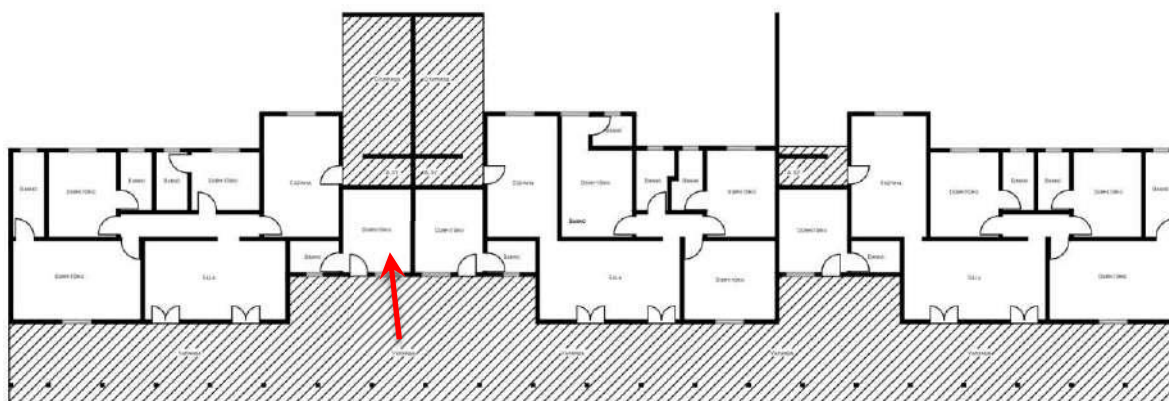
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4



BANHEIRO.

FOTO 82

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4



DORMITÓRIO.

FOTO 83

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



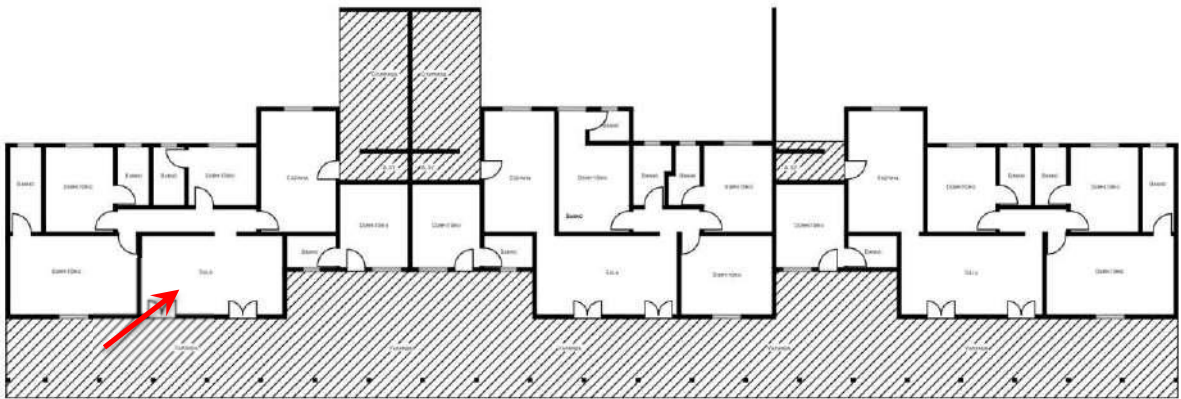
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4



BANHEIRO.

FOTO 84

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



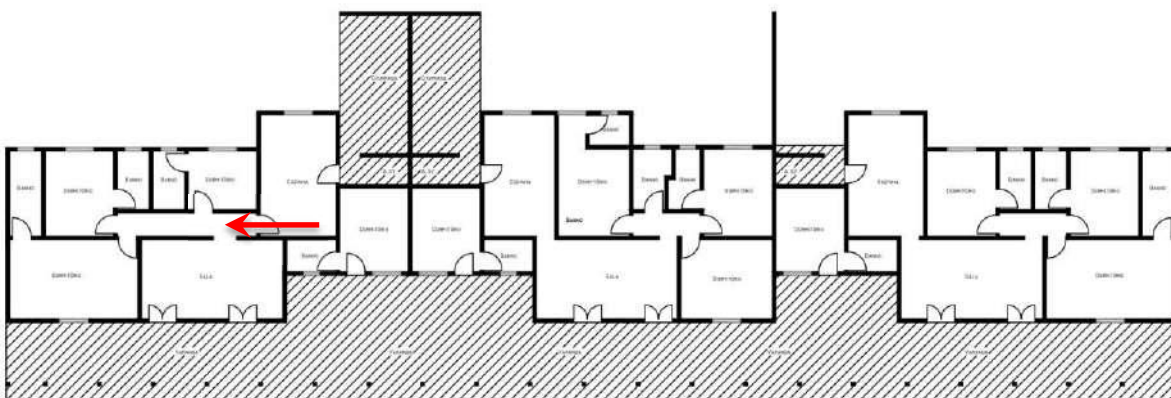
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 3



SALA.

FOTO 85

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



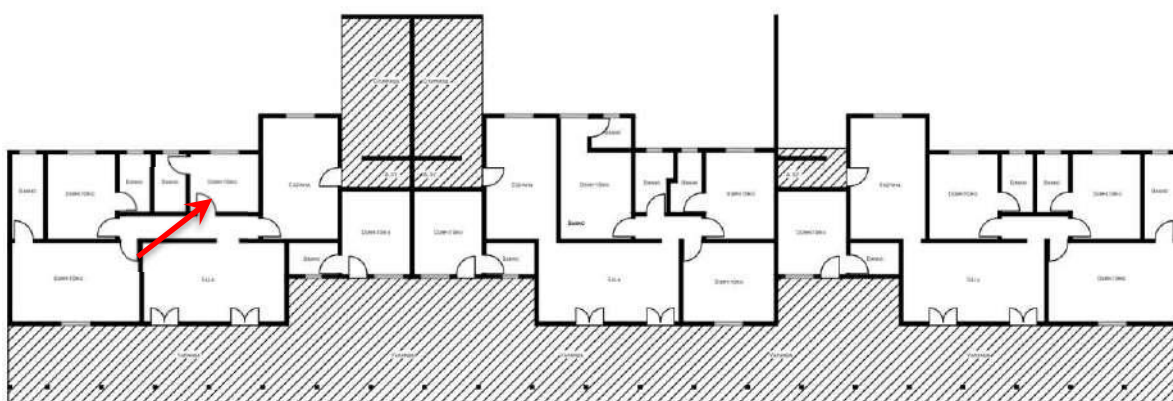
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 3



CIRCULAÇÃO.

FOTO 86

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



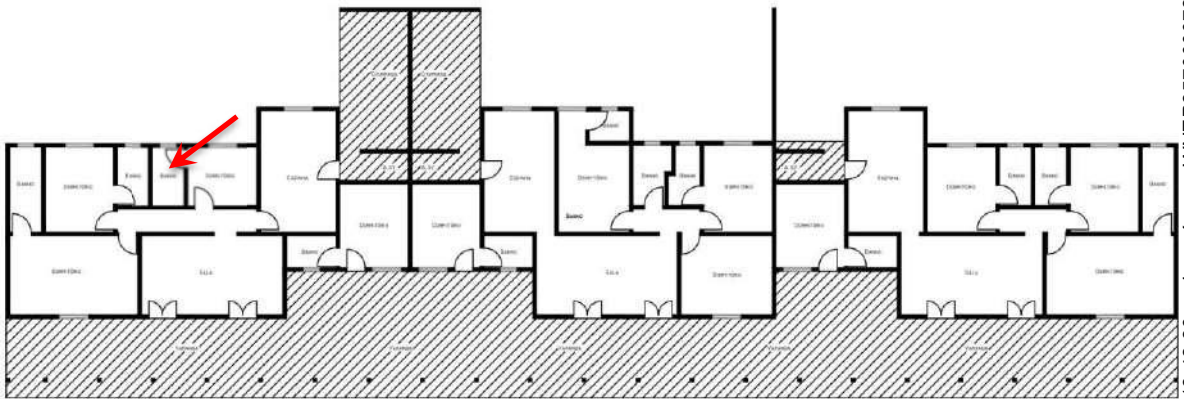
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 3



DORMITÓRIO 1.

FOTO 87

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



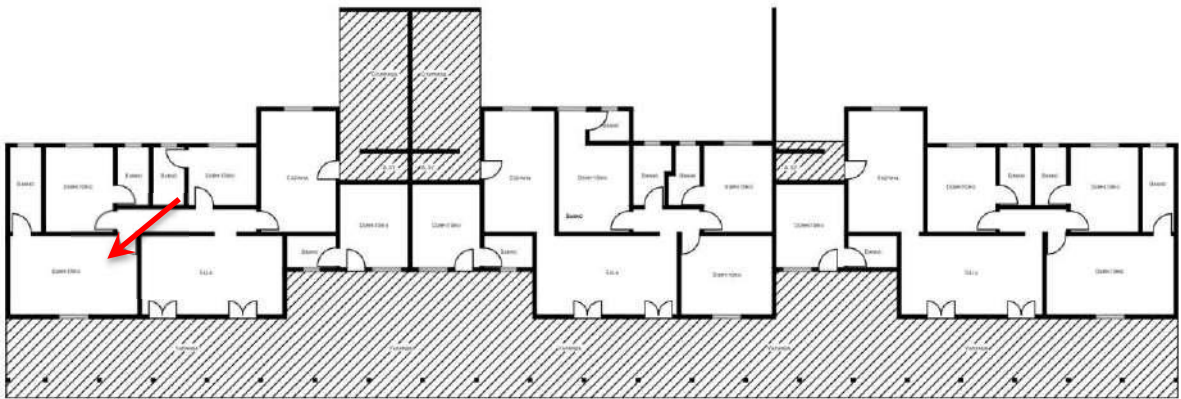
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 3



BANHEIRO.

FOTO 88

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



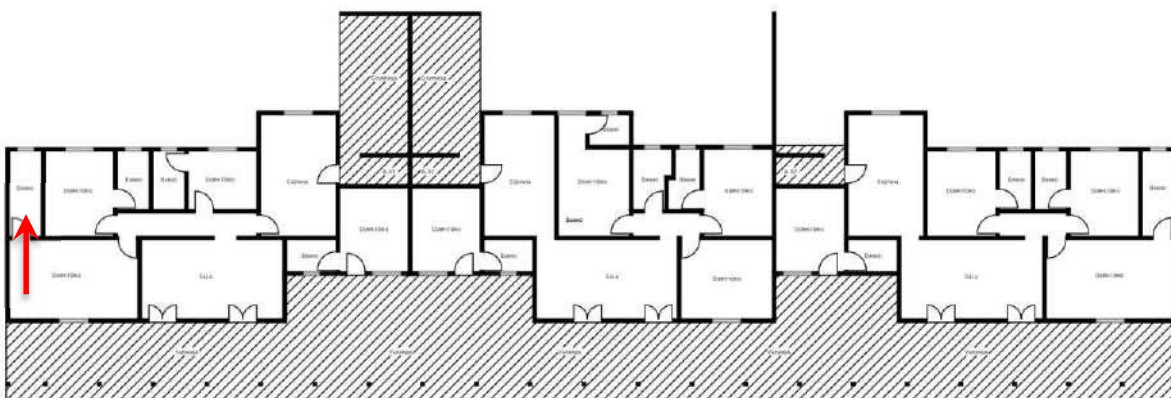
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 3



DORMITÓRIO 2.

FOTO 89

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



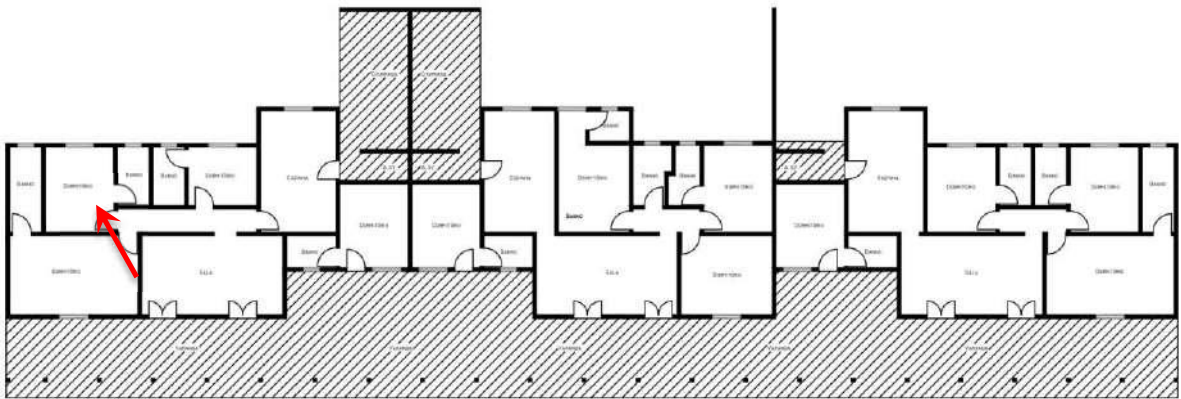
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 3



BANHEIRO.

FOTO 90

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



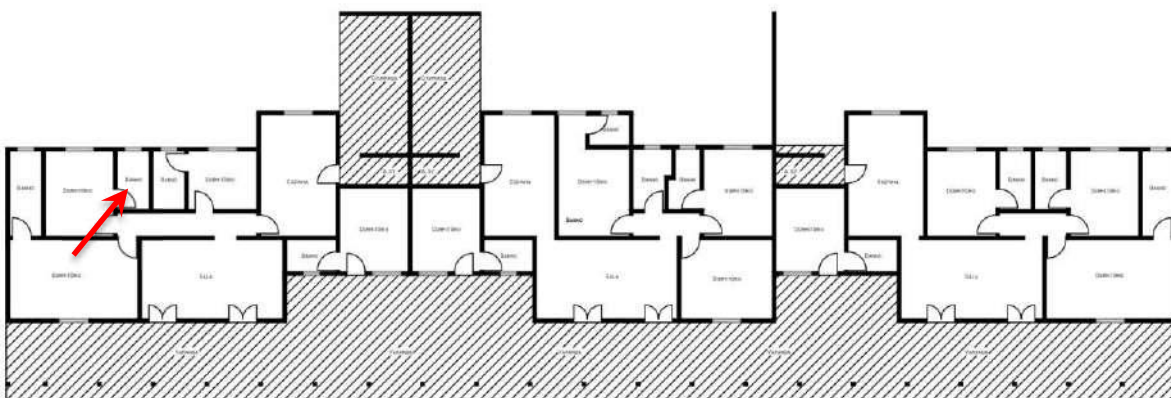
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 3



DORMITÓRIO 3.

FOTO 91

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



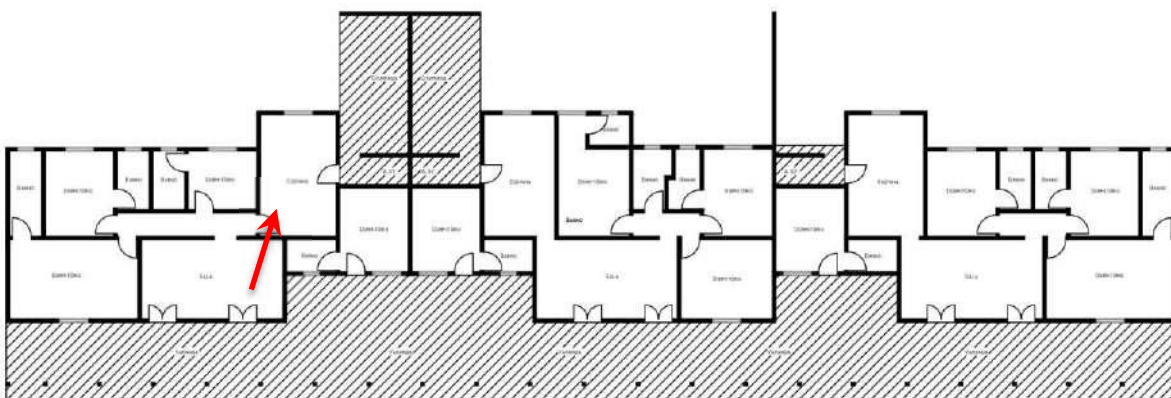
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 3



BANHEIRO.

FOTO 92

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



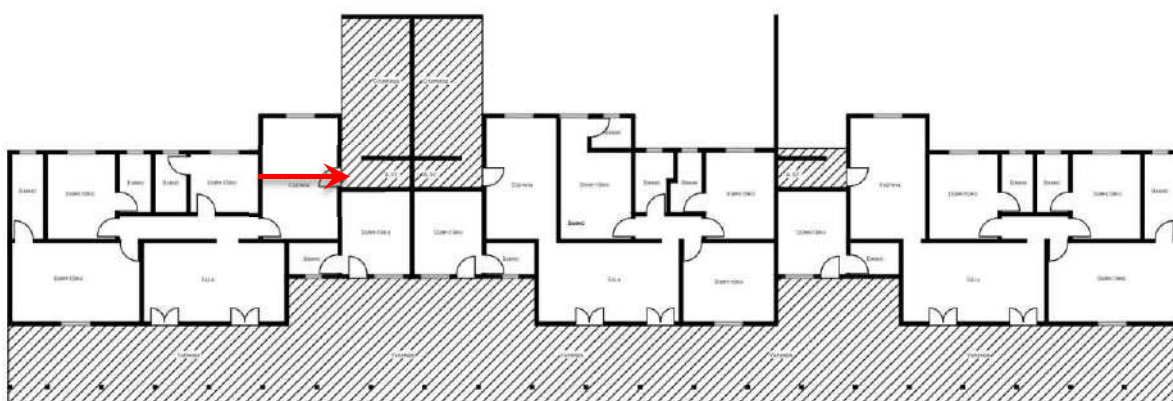
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 3



COZINHA.

FOTO 93

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



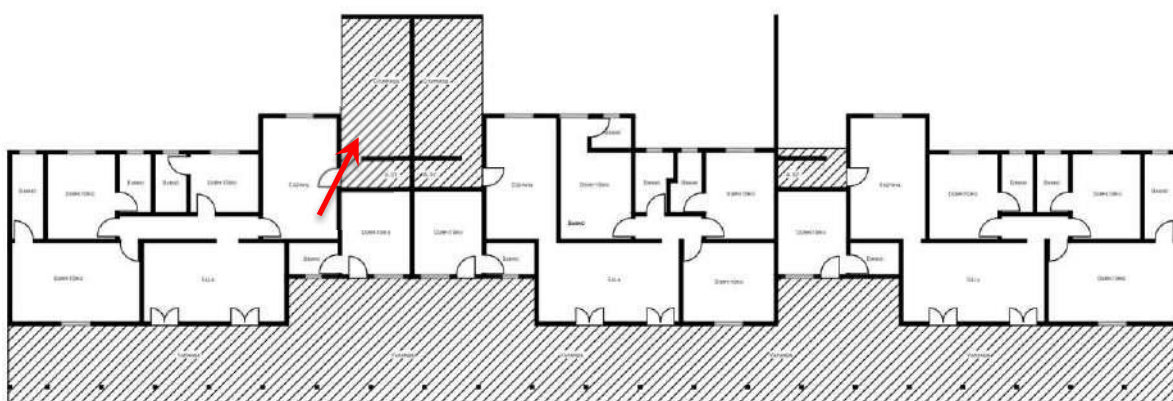
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 3



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 94

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



FAZENDA SÃO JUDAS TADEU - EDIFICAÇÃO 4 - CASA 3



SALA.

FOTOS 95/96

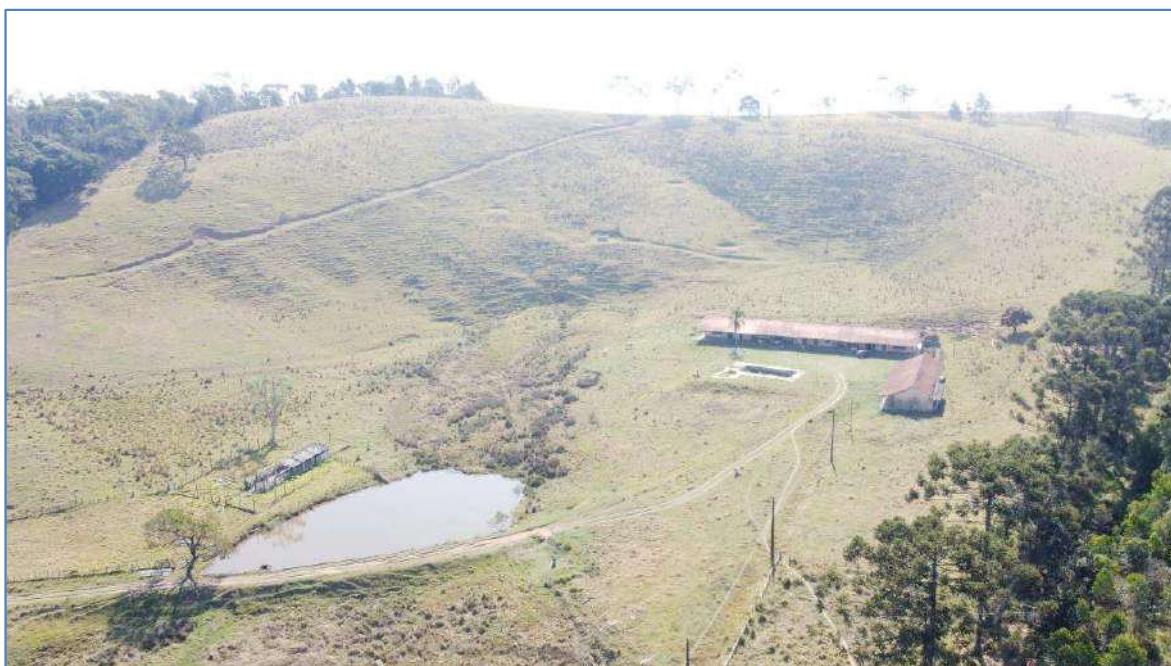
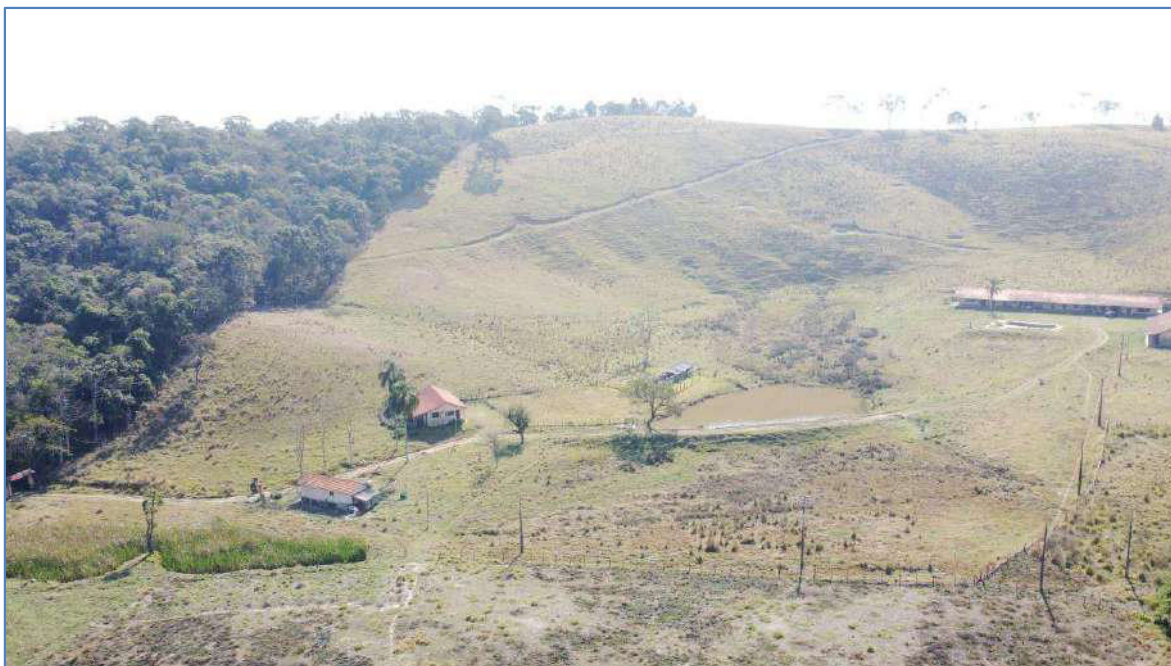
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 97/98

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 99/100

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
EXCETO AS DAV - SERVIÇO TERRACENA NACIONAL

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações										
		Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área de referência característico de Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais							
		Referências																
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima														
		F _r	P _m	P _{ma}	"f"	"p"	C _f	C _a										
Grupo I Zonas de uso residencial (habitacional)	1ª Zona Residencial Horizontal Padrão	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.							
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.							
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000								
Grupo II Zonas de ocupação vertical (habitacional)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3		2000	≥800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1*) – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia de um terço superior até um terço inferior máximo.							
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10	Mínimo	-			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	650 - 2.500 (1*)								
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10	Mínimo	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1*)								



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
RUA JOSE DE MOURA, 100 - JARDIM BOM JARDIM - SÃO PAULO - SP

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste								Características e Recomendações								
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área de referência característico do lote (m²)	Intervalo de áreas (m²)	Observações gerais							
	Referências																
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima														
	F _r	P _m	P _{ma}	"f"	"p"	C _f	C _a										
Grupo III Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.							
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	200	200 - 500								
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	600	250 - 1000								
Grupo IV Zonas industriais ou galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 25.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.							
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000								

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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 alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive 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		

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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 alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

g) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

j) Para homogeneização da relação entre os valores dos imóveis e suas respectivas áreas, será utilizado o fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (2008), conforme segue:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 7 (sete) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 5,40/m^2$$

(cinco reais e quarenta centavos por metro quadrado)

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Sem desoneração . R8-N
2.036,30
▲ 0,21%

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6- Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8- Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Económico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Económico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
		2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc, \text{ sendo:}$$

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão: $VT = At \times Vu \times Ft \times FI$, onde:

VT = Valor o terreno procurado

At = Área do terreno = 7,26 ha - 72.600,00 m²

Vu = Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 5,40

F_T = Fator topografia = 0,95

F_{localização} = 0,80 (via não asfaltada)

Substituindo e calculando:

$$VT = 72.600,00 \text{ m}^2 \times R\$ 5,40/\text{m}^2 \times 0,95 \times 0,80$$

$$VT = R\$ 297.950,40$$

Ou, em números redondos:

$$VT = R\$ 298.000,00$$

(duzentos e noventa e oito mil reais)

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 5,40/m² (cinco reais e quarenta centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Data: janeiro / 2025

Endereço: Bairro Quatro Cantos, Nazaré Paulista - SP

Oferta: R\$ 2.200.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Imobiliária Pelegrin - (11) 98934-7120

AT = 508.200,00 m²

Topografia: Em declive de 5% até 10% (coef. = 1,11)

Fator Área: 1,2754

Obs.: Terreno sem benfeitorias.

Cálculo do Valor Unitário

$$V_u = (R\$ 2.200.000,00 \times 0,9) \times 1,11 \times 1,2754 / 508.200,00 \text{ m}^2$$

$$V_u (1) = 5,52 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Data: janeiro / 2025

Endereço: Bairro Santa Luzia, Nazaré Paulista - SP

Oferta: R\$ 465.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Rodolfo Lima - (11) 97454-6232

AT = 193.600,00 m²

Topografia: Em aclive até 10% (coef. = 1,05)

Fator Área: 1,1304

Obs.: Terreno sem benfeitorias.

Cálculo do Valor Unitário

$$Vu = (R\$ 465.000,00 \times 0,9) \times 1,05 \times 1,1304 / 193.600,00 \text{ m}^2$$

$$Vu (2) = 2,57 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Data: janeiro / 2025

Endereço: Rodovia Juvenal Ponciano de Camargo, Nazaré Paulista - SP

Oferta: R\$ 120.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Keniti - (11) 99919-1829

AT = 11.183,00 m²

Topografia: Em aclave até 10% (coef. = 1,05)

Fator Área: 0,7915

Obs.: Terreno sem benfeitorias.

Cálculo do Valor Unitário

$$Vu = (R\$ 120.000,00 \times 0,9) \times 1,05 \times 0,7915 / 11.183,00 \text{ m}^2$$

$$Vu (3) = 8,02 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Data: janeiro / 2025

Endereço: Bairro Cuiabá, Nazaré Paulista - SP

Oferta: R\$ 450.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Rodolfo Lima - (11) 97454-6232

AT = 80.000,00 m²

Topografia: Em aclave até 10% (coef. = 1,05)

Fator Área: 1,0246

Obs.: Terreno sem benfeitorias.

Cálculo do Valor Unitário

$$V_u = (R\$ 450.000,00 \times 0,9) \times 1,05 \times 1,0246 / 80.000,00 \text{ m}^2$$

$$V_u (4) = 5,45 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Data: janeiro / 2025

Endereço: Bairro Cuiabá, Nazaré Paulista - SP

Oferta: R\$ 360.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Rodolfo Lima - (11) 97454-6232

AT = 48.400,00 m²

Topografia: Em aclave até 10% (coef. = 1,05)

Fator Área: 0,9506

Edificação em alvenaria - 200,00 m² - Galpão Padrão Econômico, limite mínimo,

30 anos, necessitando de reparos importantes - Foc = 0,3970

$V_b = 200,00 \text{ m}^2 \times 0,518 \times \text{R\$ } 2.036,30/\text{m}^2 \times 0,3970 = \text{R\$ } 83.751,39$

Cálculo do Valor Unitário

$V_u = [((\text{R\$ } 360.000,00 \times 0,9) - \text{R\$ } 83.751,39) \times 1,05 \times 0,9506 / 48.400,00 \text{ m}^2] =$

Vu (5) = 4,95 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO 06



Data: dezembro / 2024

Endereço: Bairro Cuiabá, Nazaré Paulista - SP

Oferta: R\$ 450.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Rodolfo Lima - (11) 97454-6232

AT = 3.000,00 m²

Topografia: Em declive de 5% até 10% (coef. = 1,11)

Fator Área: 0,6715

Edificação em alvenaria - 185,00 m² - Casa Padrão Simples, limite médio, 25 anos, necessitando de reparos simples - Foc = 0,7004

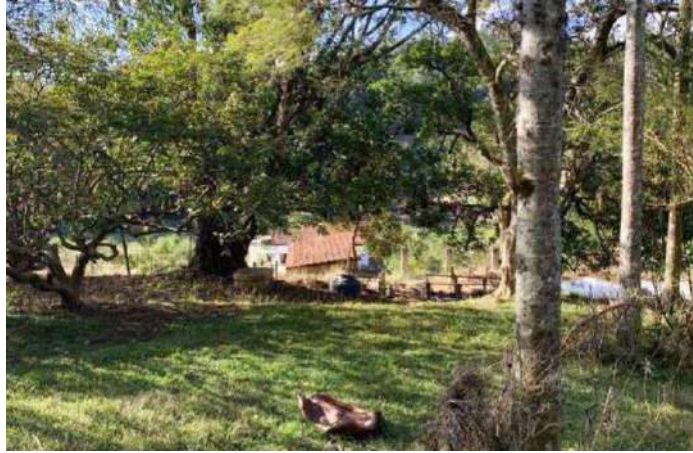
$V_b = 185,00 \text{ m}^2 \times 1,497 \times \text{R\$ } 2.036,30/\text{m}^2 \times 0,7004 = \text{R\$ } 394.985,75$

Cálculo do Valor Unitário

$V_u = [((\text{R\$ } 450.000,00 \times 0,9) - \text{R\$ } 394.985,75) \times 1,11 \times 0,6715 / 3.000,00 \text{ m}^2] =$

Vu (6) = 2,48 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO 07



Data: dezembro / 2024

Endereço: Bairro Cuiabá, Nazaré Paulista - SP

Oferta: R\$ 750.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Grupo ARV - (11) 98220-3971

AT = 36.300,00 m²

Topografia: Em declive de 5% até 10% (coef. = 1,11)

Fator Área: 0,9170

Edificação em alvenaria - 250,00 m² - Casa Padrão Simples, limite médio, 30 anos, necessitando de reparos simples - Foc = 0,6198

$V_b = 250,00 \text{ m}^2 \times 1,497 \times \text{R\$ } 2.036,30/\text{m}^2 \times 0,6198 = \text{R\$ } 472.340,45$

Cálculo do Valor Unitário

$V_u = [((\text{R\$ } 750.000,00 \times 0,9) - \text{R\$ } 394.985,75) \times 1,11 \times 0,9170 / 36.300,00 \text{ m}^2] =$

Vu (7) = 5,68 / m²

VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO UNITÁRIO DE TERRENO:

Elemento Comparativo nº	Valor R\$/m ²
01	5,52
02	2,57 (*)
03	8,02 (*)
04	5,45
05	4,95
06	2,48 (*)
07	5,68

(*) Obs.: Os elementos nº 02, 03 e 06 estão fora do limite de +/- 30% em torno da média e foram descartados.

Média aritmética= R\$ 5,40/ m²

Limite inferior (-30%) = R\$ 3,78 / m²

Limite superior (+ 30%) = R\$ 7,02 / m²

Não existem elementos discrepantes, fora do limite de +/- 30% em torno da média.

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.2.1. - EDIFICAÇÃO 1 - Considerando-se que a construção principal se enquadra na seguinte classificação: "2.2 - Casa Padrão Proletário", limite médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,919 x R8-N

$V_u = 0,734 \times R\$ 2.036,30/m^2 = R\$ 1.494,64/m^2$

Área Construída: 35,00 m²

Idade: 40 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos: $VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 35,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.494,64/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (G) - necessitando de reparos importantes;

K = 0,2143.

Substituindo e calculando:

$$VB1 = 35,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.494,64/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,2143 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB1 = R\$ 19.430,92}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{R\$ 19.000,00}$$

(dezenove mil reais)

4.2.2. - EDIFICAÇÃO 2 - Considerando-se que a construção principal se enquadra na seguinte classificação: "2.3 - Casa Padrão Econômico", limite mínimo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: $0,919 \times R8-N$

$$Vu = 0,919 \times R\$ 2.036,30/\text{m}^2 = R\$ 1.871,36/\text{m}^2$$

Área Construída: $77,86 \text{ m}^2$

Idade: 40 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos: $VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = $77,86 \text{ m}^2$;

Vu = valor unitário = $R\$ 1.871,36/\text{m}^2$;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (F) - necessitando de reparos, de simples a importantes;

K = 0,3690.

Substituindo e calculando:

$$VB2 = 77,86 \text{ m}^2 \times R\$ 1.871,36/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,3690 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB2 = R\$ 72.152,67}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{R\$ 72.000,00}$$

(setenta e dois mil reais)

4.2.3. - EDIFICAÇÃO 3 - Considerando-se que a construção principal se enquadra na seguinte classificação: "3.1 - Galpão Padrão Econômico", limite médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,609 x R8-N

$$Vu = 0,609 \times R\$ 2.036,30/\text{m}^2 = R\$ 1.240,11/\text{m}^2$$

Área Construída: 183,46 m²

Idade: 40 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoleto e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos: **VB = A x Vu x (R + K x (1 - R))**

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 183,46 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.240,11/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

Ir = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = (G) - necessitando de reparos importantes;

K = 0,2143.

Substituindo e calculando:

$$VB3 = 183,46 \text{ m}^2 \times R\$ 1.240,11/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,2143 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB3 = R\$ 84.506,53}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{R\$ 84.000,00}$$

(oitenta e quatro mil reais)

4.2.4. - EDIFICAÇÃO 4 - Considerando-se que a construção principal se enquadra na seguinte classificação: "2.4 - Casa Padrão Simples", limite mínimo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,251 x R8-N

$$Vu = 1,251 \times R\$ 2.036,30/\text{m}^2 = R\$ 2.547,41/\text{m}^2$$

Área Construída: 363,98 m²

Idade: 40 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos: $VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 363,98 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.547,41/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (F) - necessitando de reparos, de simples a importantes;

K = 0,3690.

Substituindo e calculando:

$$VB4 = 363,98 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.547,41/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,3690 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB4 = \text{R\$ } 459.152,55}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{\text{R\$ } 459.000,00}$$

(quatrocentos e cinquenta e nove mil reais)

4.2.5. - VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

$$VB = VB1 + VB2 + VB3 + VB4$$

$$VB = R\$ 19.000,00 + R\$ 72.000,00 + R\$ 84.000,00 + R\$ 459.000,00$$

$$VB = R\$ 634.000,00$$

(seiscentos e trinta e quatro mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 298.000,00 + R\$ 634.000,00 = \underline{R\$ 933.000,00}$$

VALOR DO IMÓVEL 1:

(Transcrição nº 18.633 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba)

Área de 7,26 ha - 72.600,00 m²

R\$ 932.000,00

(novecentos e trinta e dois mil reais)

Base: janeiro de 2025.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas

Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01

Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica

Violação de Marcas e Patentes

(2) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Transcrição nº 14.168, do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia

Fazenda São Judas Tadeu

Bairro dos Quatro Cantos, Nazaré Paulista - São Paulo

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 54. Em diligência ao imóvel objeto da presente ação, o Sr. Fabio Miguel da Silva, informou que o imóvel se encontrava fechado e sem ninguém para franquear o acesso para as vistorias internas.

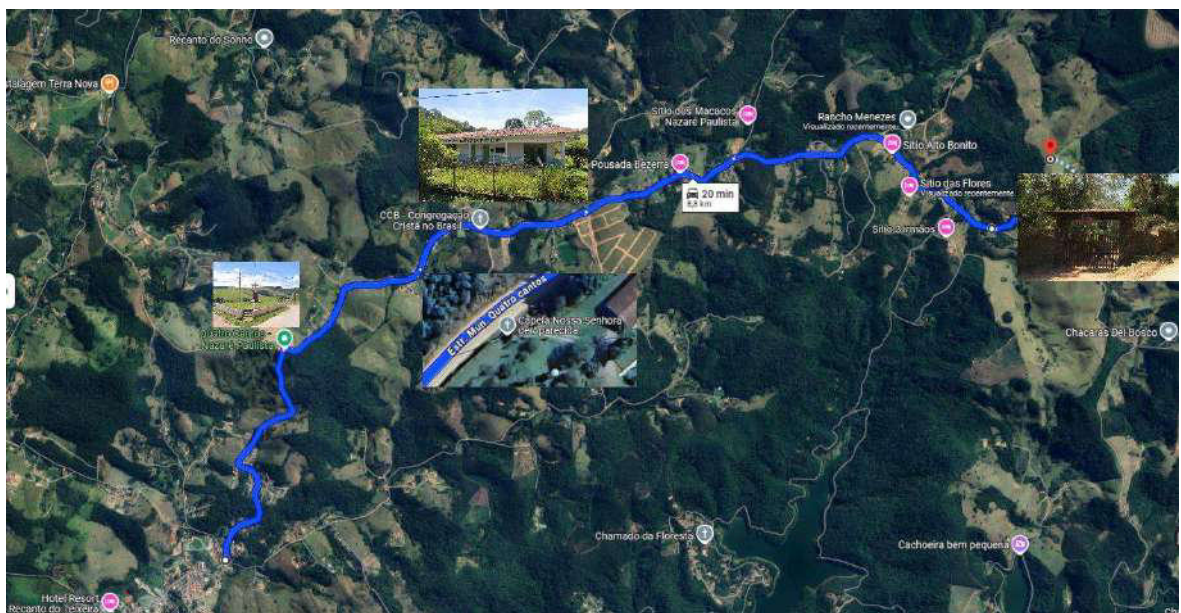
2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

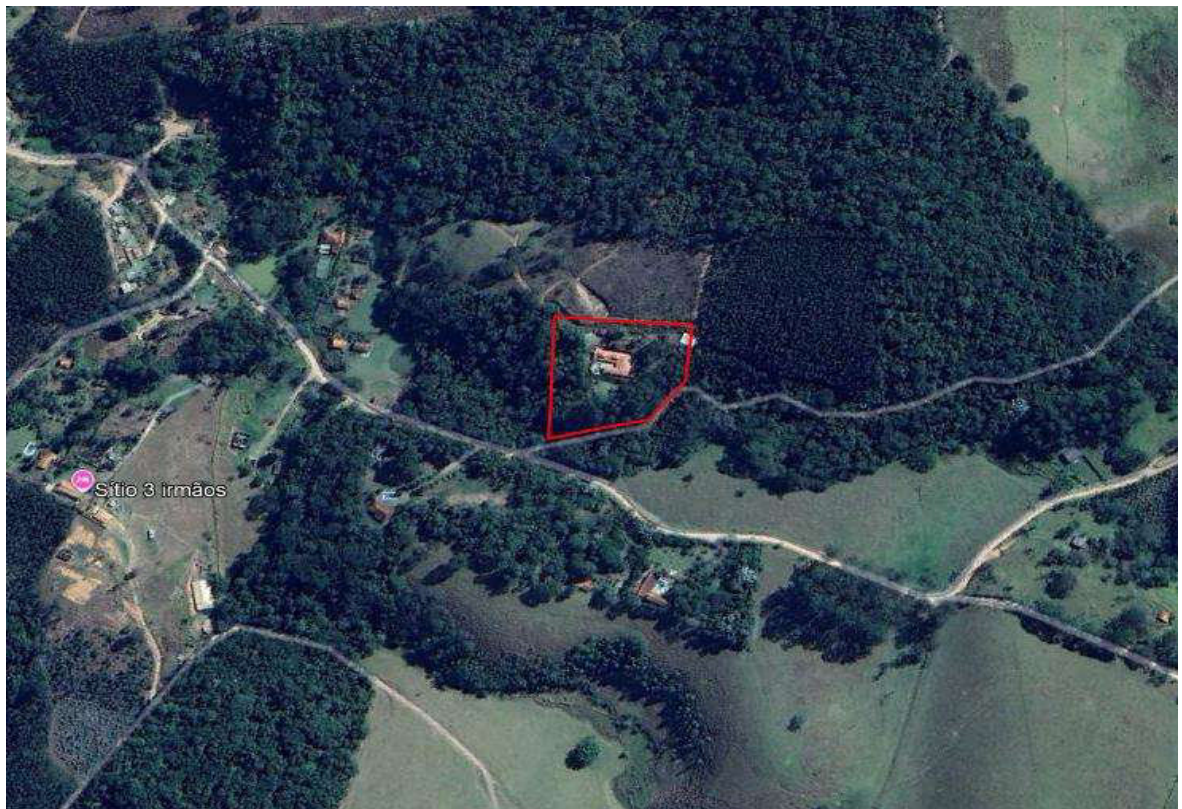
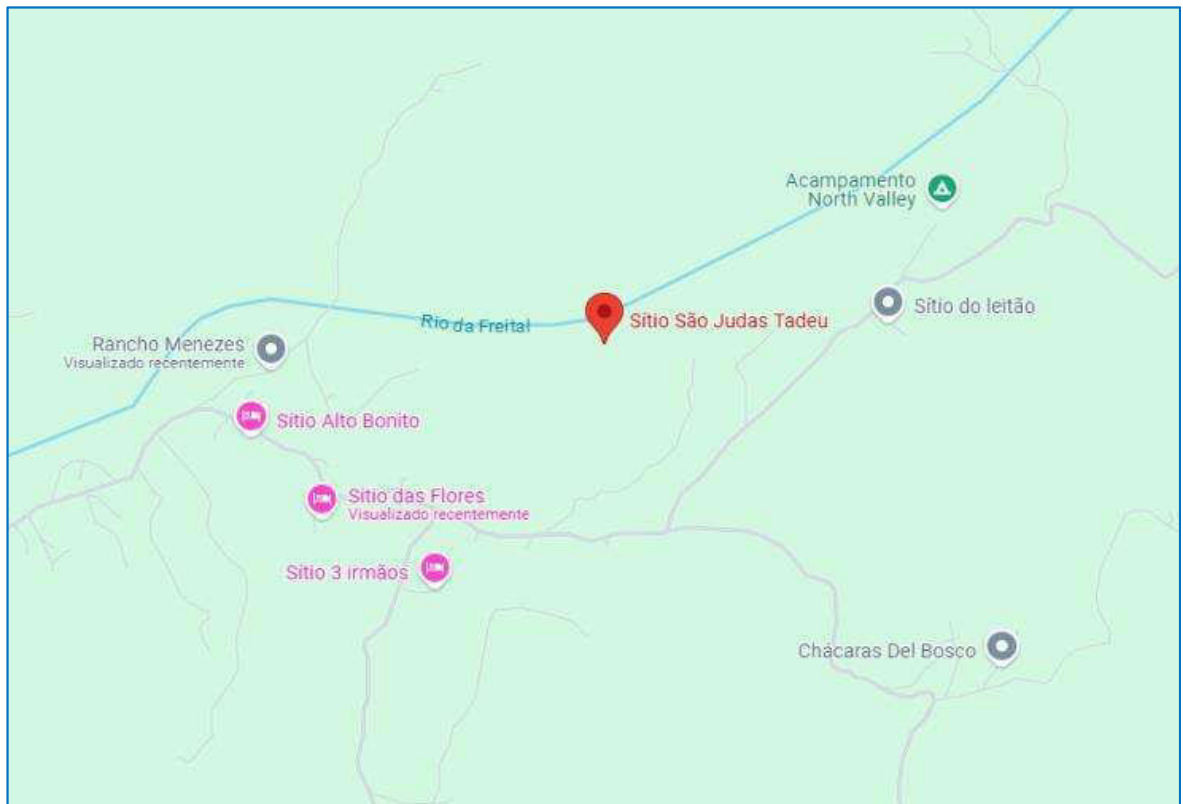
Para acessar o imóvel, o signatário seguiu as seguintes direções:

No bairro de Vicente Nunes em Nazaré Paulista, seguir para nordeste na Rua Joaquim Avelino Pinheiro em direção a Rua José Faria Júnior, siga em

frente até encontrar um mirante com estátua de homenagem ao Cristo Redentor, vire a direita para a Estrada Municipal Quatro Cantos e siga por aproximadamente 1,4 km até encontrar a Estrada João Pero, nesse trecho encontrará o Sítio "Toninho Però" à direita e um pouco adiante a Capela Nossa Senhora Aparecida, à direita, após esse ponto, siga a direita ao encontrar a Escola Estadual Doralci AP. Pinheiro. Na Estrada João Però, irá encontrar à direita o futuro Condomínio Residencial Quatro Cantos, siga sempre com conversões à direita até o Sítio "Eliete Cantinho Feliz", onde encontrará uma bifurcação, saia da Estrada João Però, à direita para a servidão sem denominação, avance por mais 3 km até encontrar a porteira do Sítio São Judas Tadeu, à esquerda, local onde se localizam os imóveis.



A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Nazaré Paulista - SP, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 101/102



SERVIDÃO SEM DENOMINAÇÃO,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Trata-se de imóvel situado no perímetro rural da Cidade de Nazaré Paulista.

2.1.3 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada ao longo da Estrada João Però e Estrada Municipal Quatro Cantos.

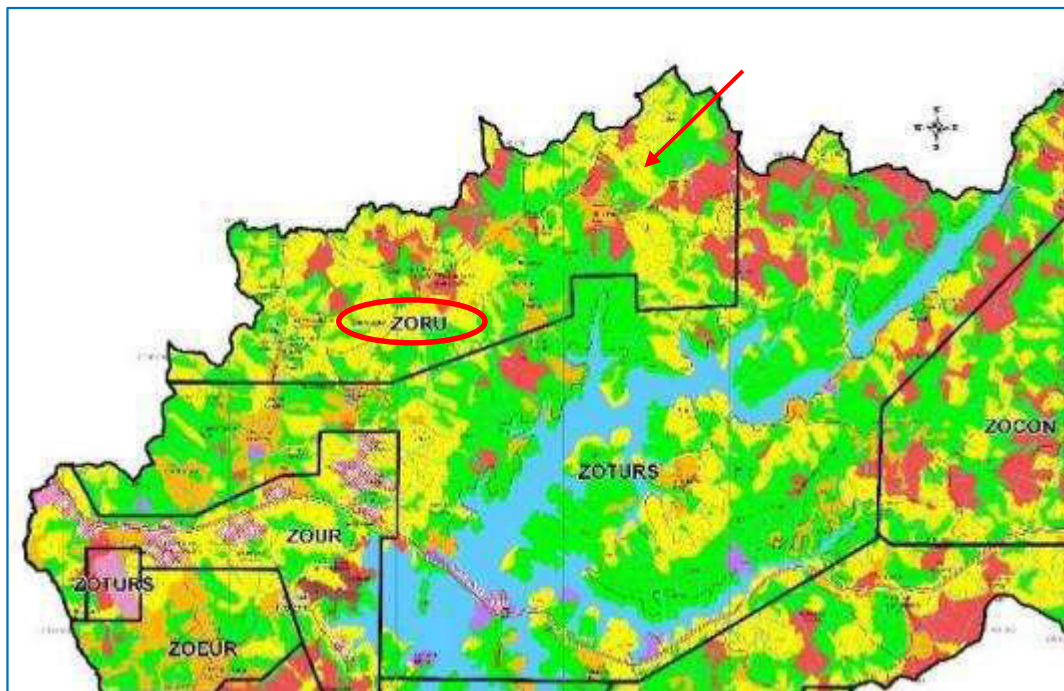
A destinação residencial é predominada por chácaras, sítios e armazéns.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 05/06, consolida as disposições do Plano Diretor do Município de Nazaré Paulista.

O local em causa integra a "ZORU", Zona Rural, ocorre na porção central do Município e em suas bordas noroeste e nordeste. Recomenda-se, para essa zona, seu cadastramento e sua regularização fundiária.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Área total do imóvel: 0,9680 ha - 9.680 m²

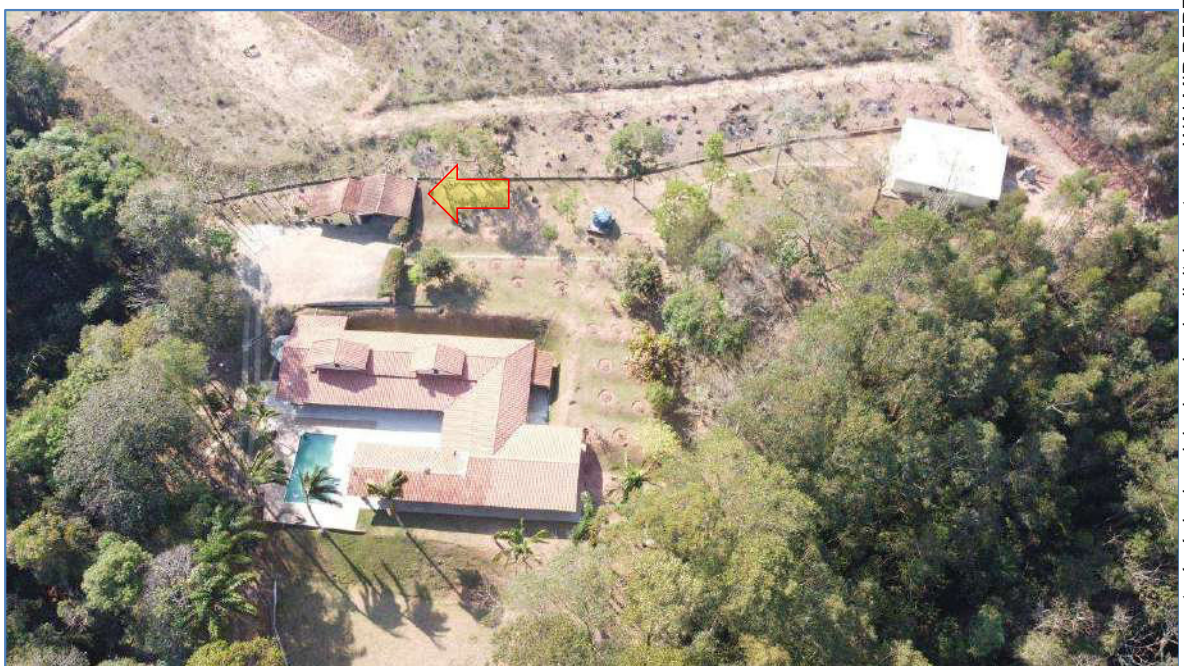
2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontram-se erigidas 3 edificações, assim divididas:

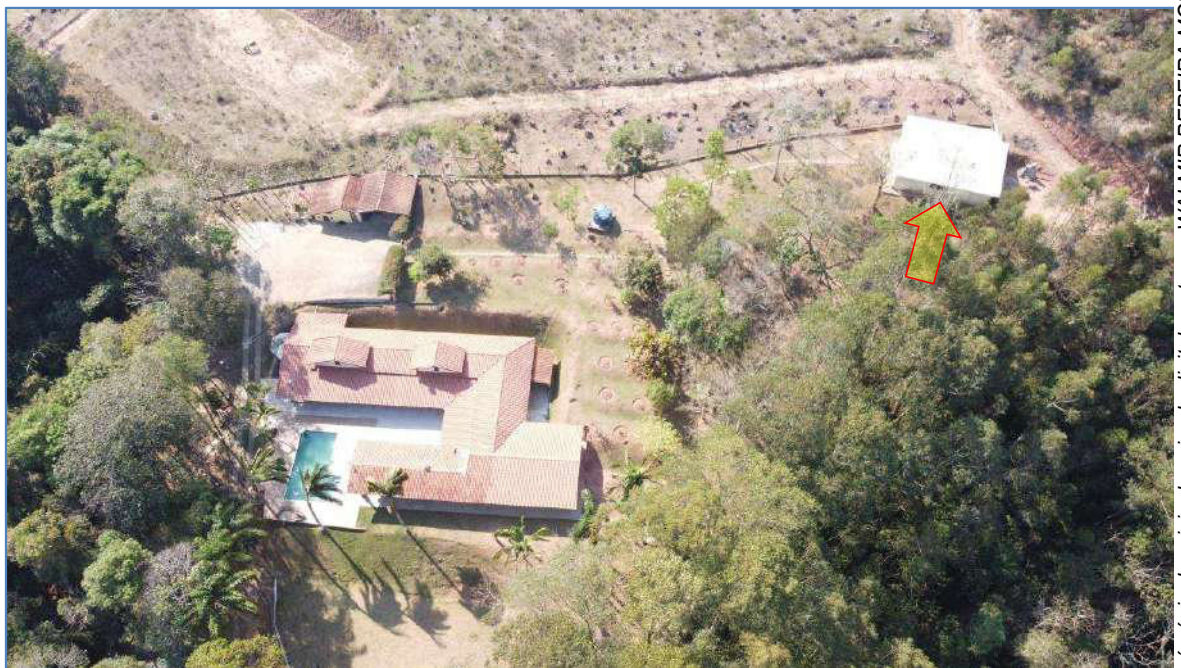
1. Edificação principal (casa sede), com características de uso residencial, com área construída aproximada de 550,00 m², e piscina com 30,00 m², conforme medições com auxílio de software de medição e imagens de satélite, apresentando uma idade física estimada de 40 anos, podendo ser classificadas como "2.6 - Casa Padrão Superior", limite mínimo, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Ibape", e enquadra-se na referência "D" - entre regular e necessitando de reparos simples.



2. Depósito, com área construída aproximada de 48,00 m², conforme medições com auxílio de software de medição e imagens de satélite, apresentando uma idade física estimada de 40 anos, podendo ser classificadas como "3.1 - Galpão Padrão Econômico", limite mínimo, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Ibape", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.



3. Casa do administrador, com características de uso residencial, com área construída aproximada de 145,00 m², conforme medições com auxílio de software de medição e imagens de satélite, apresentando uma idade física estimada de 40 anos, podendo ser classificadas como "2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Ibope", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.



As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTO 103

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



ACESSO À FAZENDA.

FOTOS 104/105

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



CAMINHO DE ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTOS 106/107

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



CAMINHO DE ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 108

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTOS 109/110

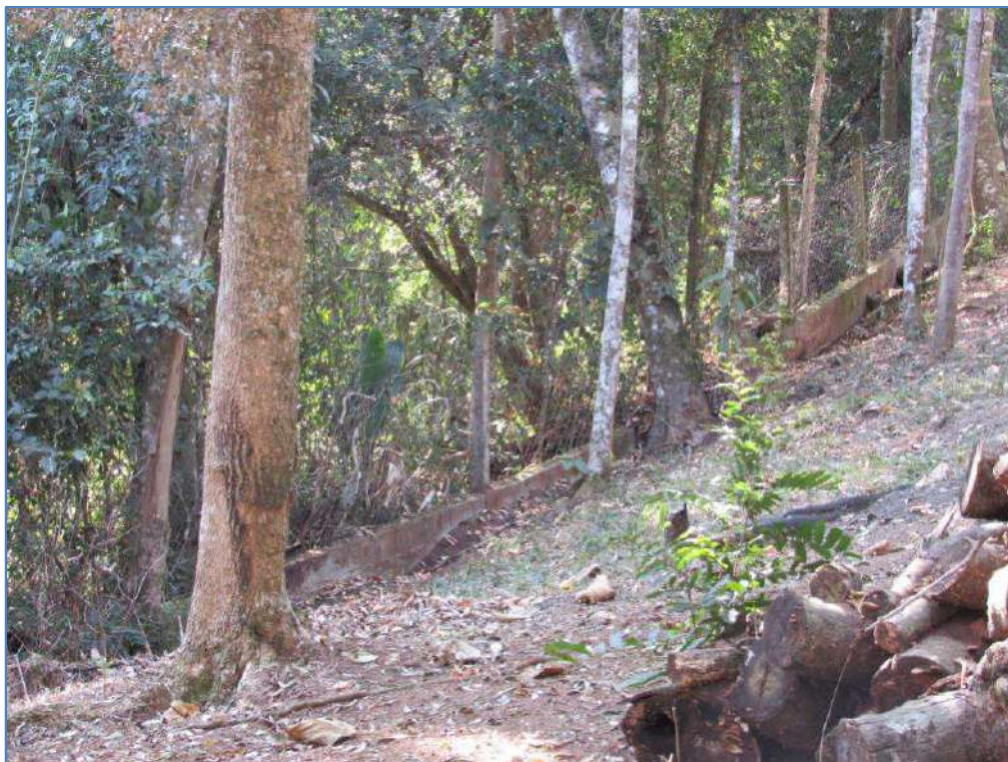
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 111/112

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 113/114

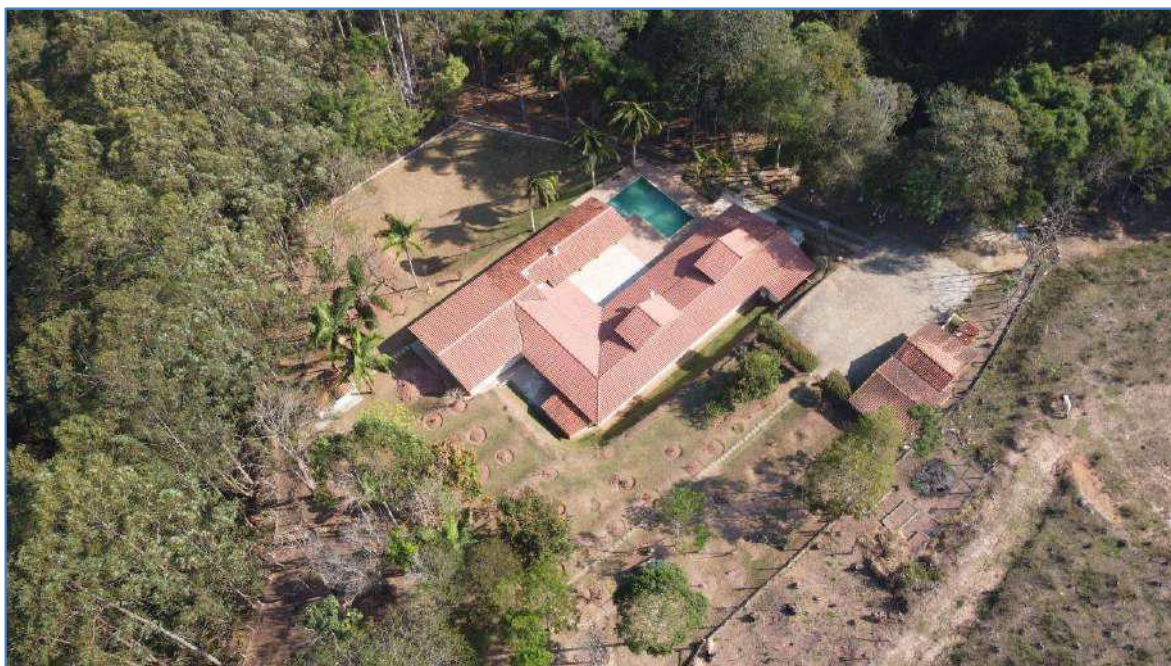
FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 115/116

FAZENDA SÃO JUDAS TADEU



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
EXCETO AS DPM - INSTITUTO TERRACON NACIONAL

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela I - Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações							
		Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área de referência característico de Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais					
		Referências			Exponente do Fator Frente										
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima											
		F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _f	C _a							
Grupo I - Zonas de uso residencial (habitacional)	1ª Zona Residencial Horizontal Padrão	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.				
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.				
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000					
Grupo II - Zonas de uso comercial e serviços	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥900 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1*) - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia de um terço superior máximo.				
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10	Mínimo	-			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	850 - 2.500 (1*)					
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10	Mínimo	-			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2500	1.200 - 4.000 (1*)					



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
RUA DO MAR, 105 - JARDIM VILA NOVA - SÃO PAULO - SP

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste								Características e Recomendações					
	Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área de referência característico do Lote (m²)	Intervalo de áreas (m²)	Observações gerais					
	Referências			Exponente do Fator Frente										
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima											
	F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _f	C _a							
Grupo III - Zonas de uso comercial e serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.			
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500				
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000				
Grupo IV - Zonas industriais ou galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo		5.000	2.000 - 25.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.			
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo		500	250 - 3.000				

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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 alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive 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		

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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 alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

g) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

j) Para homogeneização da relação entre os valores dos imóveis e suas respectivas áreas, será utilizado o fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (2008), conforme segue:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 5 (cinco) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 8,20/m^2$$

(oito reais e vinte centavos por metro quadrado)

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Sem desoneração . R8-N

2.036,30

▲ 0,21%

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6- Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8- Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)



ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

Tabela 1 - Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Económico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Económico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
		2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc, \text{ sendo:}$$

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão: $VT = At \times Vu \times Ft \times FI$, onde:

VT = Valor o terreno procurado

At = Área do terreno = 0,9680 ha - 9.680,00 m²

Vu = Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 8,20

F_T = Fator topografia = 0,85

F_{localização} = 0,80 (via não asfaltada)

Substituindo e calculando:

$$VT = 9.680,00 \text{ m}^2 \times R\$ 8,20/\text{m}^2 \times 0,85 \times 0,80$$

$$VT = R\$ 53.975,68$$

Ou, em números redondos:

$$VT = R\$ 54.000,00$$

(cinquenta e quatro mil reais)

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 8,20/m² (oito reais e vinte centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Data: janeiro / 2025

Endereço: Bairro Quatro Cantos, Nazaré Paulista - SP

Oferta: R\$ 2.200.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Imobiliária Pelegrin - (11) 98934-7120

AT = 508.200,00 m²

Topografia: Em declive de 5% até 10% (coef. = 1,11)

Fator Área: 1,6407

Obs.: Terreno sem benfeitorias.

Cálculo do Valor Unitário

$$V_u = (R\$ 2.200.000,00 \times 0,9) \times 1,11 \times 1,6407 / 508.200,00 \text{ m}^2$$

$$V_u (1) = 7,09 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Data: janeiro / 2025

Endereço: Rodovia Juvenal Ponciano de Camargo, Nazaré Paulista - SP

Oferta: R\$ 120.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Keniti - (11) 99919-1829

AT = 11.183,00 m²

Topografia: Em aclave até 10% (coef. = 1,05)

Fator Área: 1,037

Obs.: Terreno sem benfeitorias.

Cálculo do Valor Unitário

$$V_u = (R\$ 120.000,00 \times 0,9) \times 1,05 \times 1,037 / 11.183,00 \text{ m}^2$$

$$V_u (2) = 10,52 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Data: janeiro / 2025

Endereço: Bairro Cuiabá, Nazaré Paulista - SP

Oferta: R\$ 450.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Rodolfo Lima - (11) 97454-6232

AT = 80.000,00 m²

Topografia: Em aclive até 10% (coef. = 1,05)

Fator Área: 1,3021

Obs.: Terreno sem benfeitorias.

Cálculo do Valor Unitário

$$V_u = (R\$ 450.000,00 \times 0,9) \times 1,05 \times 1,3021 / 80.000,00 \text{ m}^2$$

$$V_u (3) = 6,92 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Data: janeiro / 2025

Endereço: Bairro Cuiabá, Nazaré Paulista - SP

Oferta: R\$ 360.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Rodolfo Lima - (11) 97454-6232

AT = 48.400,00 m²

Topografia: Em aclave até 10% (coef. = 1,05)

Fator Área: 1,2228

Edificação em alvenaria - 200,00 m² - Galpão Padrão Econômico, limite mínimo,

30 anos, necessitando de reparos importantes - Foc = 0,3970

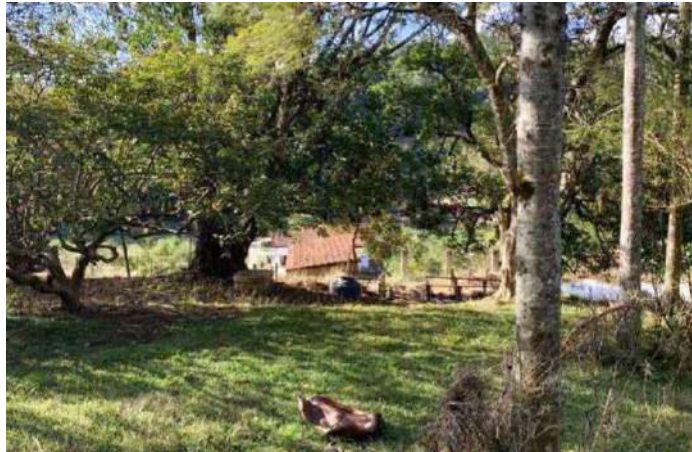
$V_b = 200,00 \text{ m}^2 \times 0,518 \times \text{R\$ } 2.036,30/\text{m}^2 \times 0,3970 = \text{R\$ } 83.751,39$

Cálculo do Valor Unitário

$V_u = [((\text{R\$ } 360.000,00 \times 0,9) - \text{R\$ } 83.751,39) \times 1,05 \times 1,2228 / 48.400,00 \text{ m}^2] =$

Vu (4) = 6,37 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Data: janeiro / 2025

Endereço: Bairro Cuiabá, Nazaré Paulista - SP

Oferta: R\$ 750.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Grupo ARV - (11) 98220-3971

AT = 36.300,00 m²

Topografia: Em declive de 5% até 10% (coef. = 1,11)

Fator Área: 1,1796

Edificação em alvenaria - 250,00 m² - Casa Padrão Simples, limite médio, 30 anos, necessitando de reparos simples - Foc = 0,6198

$Vb = 250,00 \text{ m}^2 \times 1,497 \times R\$ 2.036,30/\text{m}^2 \times 0,6198 = R\$ 472.340,45$

Cálculo do Valor Unitário

$Vu = [((R\$ 750.000,00 \times 0,9) - R\$ 394.985,75) \times 1,11 \times 1,1796 / 36.300,00 \text{ m}^2] =$

Vu (5) = 10,10 / m²

VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO UNITÁRIO DE TERRENO:

Elemento Comparativo nº	Valor R\$/m ²
01	7,09
02	10,52
03	6,92
04	6,37
05	10,10

Média aritmética= R\$ 8,20/ m²

Limite inferior (-30%) = R\$ 5,74 / m²

Limite superior (+ 30%) = R\$ 10,66 / m²

Não existem elementos discrepantes, fora do limite de +/- 30% em torno da média.

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.2.1. - EDIFICAÇÃO 1 - Considerando-se que a construção principal se enquadra na seguinte classificação: "2.6 - Casa Padrão Superior", limite mínimo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 2,356 x R8-N

$$Vu = 2,356 \times R\$ 2.036,30/m^2 = R\$ 4.797,52/m^2$$

$$\text{Área Construída: } 550,00 \text{ m}^2 + (30,00 \text{ m}^2 \times 0,50) = 565,00 \text{ m}^2$$

Idade: 40 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos: $VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 565,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 4.797,52 /m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (D) - entre regular e necessitando de reparos simples;

K = 0,5078.

Substituindo e calculando:

$$VB1 = 565,00 \text{ m}^2 \times R\$ 4.797,52/m^2 \times (0,20 + 0,5078 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB1 = R\$ 1.643.273,42}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{R\$ 1.643.000,00}$$

(um milhão, seiscentos e quarenta e três mil reais)

4.2.2. - EDIFICAÇÃO 2 - Considerando-se que a construção principal se enquadra na seguinte classificação: "3.1 - Galpão Padrão Econômico", limite mínimo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,609 x R8-N

$Vu = 0,518 \times R\$ 2.036,30/m^2 = R\$ 1.054,80/m^2$

Área Construída: 48,00 m²

Idade: 40 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos: $VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 48,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.054,80/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

Ir = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = (E) - necessitando de reparos simples;

K = 0,3704.

Substituindo e calculando:

$$VB2 = 48,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.054,80/m^2 \times (0,20 + 0,3704 \times (1 - 0,20))$$

$$VB2 = R\$ 25.128,88$$

Ou, em números redondos:

R\$ 25.000,00

(vinte e cinco mil reais)

4.2.3. - EDIFICAÇÃO 3 - Considerando-se que a construção principal se enquadra na seguinte classificação: "2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,4971 x R8-N

$V_u = 1,497 \times R\$ 2.036,30/m^2 = R\$ 3.048,34/m^2$

Área Construída: 145,00 m²

Idade: 40 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos: $VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 145,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 3.048,34/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - necessitando de reparos simples;

K = 0,4525.

Substituindo e calculando:

$$VB3 = 145,00 \text{ m}^2 \times R\$ 3.048,34/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,4525 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB3 = R\$ 248.409,23}$$

Ou, em números redondos: R\$ 248.000,00

(duzentos e quarenta e oito mil reais)

4.2.5. - VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

$$VB = VB1 + VB2 + VB3$$

$$VB = R\$ 1.643.000,00 + R\$ 25.000,00 + R\$ 248.000,00$$

$$VB = R\$ 1.916.000,00$$

(um milhão, novecentos e dezesseis mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: **VI = VT + VB**

$$VI = R\$ 54.000,00 + R\$ 1.916.000,00 = \underline{R\$ 1.970.000,00}$$

VALOR DO IMÓVEL 2:

(Transcrição nº 14.168 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba)

Área de 0,9680 ha - 9.680 m²

R\$ 1.970.000,00

(Um milhão, novecentos e setenta mil reais)

Válido para janeiro / 2025.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, os valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, extraída dos **AUTOS DA AÇÃO DE XECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em curso na **1ª VARA DA COMARCA DE SANTA ISABEL - SP**, requerida pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **GRAN FUNCIONAL IMÓVEIS LTDA.**, correspondem a:

VALOR DO IMÓVEL (1):

Transcrição nº 18.633, do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia

Fazenda São Judas Tadeu

Bairro Quatro Cantos, Nazaré Paulista - São Paulo.

R\$ 932.000,00

(novecentos e trinta e dois mil reais)

JANEIRO / 2025

VALOR DO IMÓVEL (2):

Transcrição nº 14.168, do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia

Fazenda São Judas Tadeu

Bairro Quatro Cantos, Nazaré Paulista - São Paulo.

R\$ 1.970.000,00

(um milhão, novecentos e setenta mil reais)

JANEIRO / 2025

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 158 (cento e cinquenta e oito) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Nazaré Paulista, 21 de janeiro de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D