



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER DE OLIVEIRA, Diretor Geral, e código 6476074. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009696-56.2009.8.26.0003 e código 6476074.

Processo: **1000697-54.2023.8.26.0048**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,

P. deferimento.

Atibaia, 20 de outubro de 2.023.

Perito Judicial: **Marcos Eduardo Bigatto – CREA 5061053150**

Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1507

Pós-Graduado do Curso de Perícias de Engenharia e Avaliações

Pós-Graduado do Curso de Eng. de Segurança do Trabalho



SUMÁRIO

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
II. OBJETIVO	3
III. METODOLOGIA	3
IV. DADOS DO IMÓVEL	4
V. VISTORIA	6
VI. FUNDAMENTAÇÃO	11
VII. PESQUISA E DETERMINAÇÃO DOS VALORES	14
VIII. CONCLUSÃO	30
IX. ENCERRAMENTO	31



I - Considerações Iniciais

Trata a presente de uma Carta Precatória Cível – Construção/Penhora/Avaliação, requerida por DVR Participações Ltda., contra Ademir José Brovino, em curso na 1ª Vara Cível de Atibaia/SP, Autos nº 1000697-54.2023.8.26.0048.

II – Objetivo do Laudo

Conforme R. Decisão de fls. 25 dos Autos, o objetivo do presente trabalho consiste na avaliação do valor de mercado do imóvel matriculado no CRI de Atibaia sob o nº 30.273.

III - Metodologia

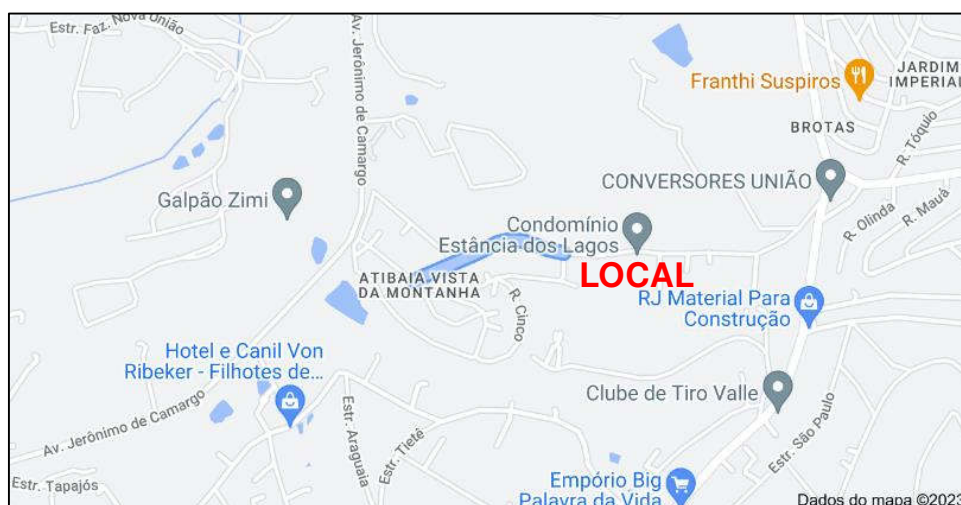
Serão adotados os critérios determinados pela **ABNT** NBR 14653-1 Procedimentos Gerais / NBR 14653-2 Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos; e pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia). Para determinação do Valor de Locação do imóvel será aplicado o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”, que consiste em analisar elementos semelhantes ao imóvel avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores, descrita no item 10.



IV – Dados do Imóvel

Trata-se de um lote residencial, localizado na Rua Maritaca, nº 0, Quadra D, Lote 03 A, Condomínio Estancia dos Lagos, Bairro Estancia dos Lagos, Município de Atibaia/SP.

IV.1 – Mapa de Localização



IV.2 – Planta do Loteamento





fls. 9109
Marcos E. Bigatto
Engenheiro Civil
CREA 506.105.315 - IBAPE 1507

IV.3 – Dados Cadastrais na Prefeitura de Atibaia

		2023				
PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA		09/02/2023 07:02				
FICHA CADASTRO IMOBILIÁRIO						
Inscrição	14.018.005.00-0057715	Inscrição				
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO						
Logradouro:	RUA MARITACA	Nº:	0			
Complemento		Cond. /				
Quadra:	D	Lote: 03 A	Loteamento: ESTANCIA DOS LAGOS			
Bairro:	COND ESTANCIA DOS LAGOS	CEP:	12950-026			
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA						
Logradouro:	RUA CAYOWAA	Nº:	1042			
Complemento		Bairro:	PERDIZES			
Município:	SÃO PAULO	UF:	SP			
		CEP:	05018-001			
PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO/POSSUIDOR						
Proprietário:	ADEMIR JOSE BROVINO	RG:	6672754			
CNPJ/CPF:	431.658.778-15					
Compromissário / Possuidor:						
CNPJ/CPF:		RG:				
Responsáveis:		RG:	CPF/CNPJ:			
			TIPO:			
ADEMIR JOSE BROVINO	6672754	431.658.778-15	PROPRIETÁRIO			
TERRENO						
Área M²	Área Comum M²	Área Global M²	Fator Prof.	Testada	Valor M²	Matricula
1.000,00	1.000,00	1.000,00	1,0000	TESTADA PRINCIPAL 25,00	171,77	30273
VALOR BASE DE CALCULO (70%)						
Exercício: 2023						
Valor Venal Terreno: 120.241,03						
Valor Venal Excedente: 0,00						
Valor Venal da Área Comum do Terreno: 0,00						
Valor Venal Construção: 0,00						
Valor Venal Construção Área Comum: 0,00						
Valor Venal Total: 120.241,03						
VALOR VENAL ATUALIZADO						
Exercício: 2023						
Valor Venal Terreno: 171.772,90						
Valor Venal Excedente: 0,00						
Valor Venal da Área Comum do Terreno: 0,00						
Valor Venal Construção: 0,00						
Valor Venal Construção Área Comum: 0,00						
Valor Venal Total: 171.772,90						



V – Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 10/10/2023, onde houve a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias.

V.1 – Características da Região

O imóvel está situado na zona urbana do Município de Atibaia/SP, em região residencial, e conta com os principais melhoramentos públicos, tais como:

- pavimentação, guias e sarjetas
- rede de distribuição de água e coleta de esgoto
- energia elétrica
- iluminação pública

V.2 – Características do Imóvel

O imóvel avaliando é composto por um terreno residencial, com 1.000,00 m² de área total em formato regular (25,00 m x 40,00 m), e sua topografia é levemente caída para direita.

V.3 – Registro Fotográfico

As fotos 01 até 08 foram extraídas na vistoria, numeradas sequencialmente e complementadas com comentários pertinentes, conforme segue:



fls. 9311
Marcos E. Bigatto
Engenheiro Civil
CREA 506.105.315 - IBAPE 1507



FOTO N° 01 – IDENTIFICAÇÃO DA RUA MARITACA



FOTO N° 02 – RUA MARITACA, VIA DE ACESSO DO IMÓVEL AVALIANDO



fls. 9412
Marcos E. Bigatto
Engenheiro Civil
CREA 506.105.315 - IBAPE 1507

fls. 9412

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por MARCOS E. BIGATTO, Engenheiro Civil, sob o número WAI/A23701144060. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00008996-58.2009.8.26.0008 e código 5A7B0764.



FOTO Nº 03 – VISTA DO TERRENO AVALIANDO



FOTO Nº 04 – VISTA DO TERRENO AVALIANDO, POR OUTRO ANGULO



Marcos E. Bigatto
Engenheiro Civil
CREA 506.105.315 - IBAPE 1507

fls. 9513



FOTO N° 05 – VISTA DO TERRENO AVALIANDO, POR OUTRO ÂNGULO



FOTO N° 06 – VISTA DO TERRENO AVALIANDO, POR OUTRO ÂNGULO



fls. 9614
Marcos E. Bigatto
Engenheiro Civil
CREA 506.105.315 - IBAPE 1507



FOTO N° 07 – VISTA DO TERRENO AVALIANDO, POR OUTRO ÂNGULO



FOTO N° 08 – VISTA DO TERRENO AVALIANDO, POR OUTRO ÂNGULO



VI – Fundamentação

A seguir serão apresentados fundamentos e conceitos técnicos para compreensão da metodologia descrita no item III.

VI.1 – Metodologia Adotada

De acordo com NBR 14653 AVALIAÇÃO DE BENS PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, para avaliar o valor de venda do imóvel será adotado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", através de elementos comparativos caracterizados por imóveis semelhantes ao avaliando, ofertados para locação ou efetivamente transacionados no mercado imobiliário da região. Para o cálculo do valor unitário será utilizado o software Avalurb.

VI.1.1 – Tratamento por Fatores

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados seis elementos comparativos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado. Na homogeneização dos atributos intrínsecos foi adotado o fator oferta, localização e topografia.



VI.1.1.1 – Seleção

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, e à adequação ao meio.

VI.1.1.2 – Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação propostos pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e demais normas e trabalhos pertinentes.

VI.1.1.2.1 – Fator Oferta

Conforme preceituado pelas normas de avaliação, será aplicado um deságio de 10 % no valor das ofertas a fim de compensar a normal elasticidade dos valores dos imóveis à venda no livre mercado imobiliário.



10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.



VI.1.1.2.2 – Fator Localização

Para transposição da parcela do valor referente ao terreno, será empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais publicadas pela Prefeitura de Atibaia/SP, sendo o IF do imóvel avaliando igual a 130,00.

015 – ESTÂNCIA DOS LAGOS (Q.D)	130,00
--------------------------------	--------

VI.1.4.3 – Fator Topografia

Serão adotados os fatores corretivos genéricos publicados pelo IBAPE/SP, sendo a topografia do imóvel avaliando considerada como declive até 5% (compatível com levemente caído para a direita).

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	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		



VII – Pesquisa e Determinação dos Valores

VII.1 – Amostras

Amostra 1

R\$ 514.900
Condomínio R\$ 300
IPTU: R\$ 199

Simular parcelas

1.500m² Área

Terreno plano no Condomínio Estância dos Lagos em Atibaia SP. São 1.500 m2 totalmente aproveitável e plano, uma vista linda e excelente localização.

ESTRADA RIO DO PEIXE, 777
Condomínio Estância dos Lagos, Atibaia

Referência: TE00107

CARLOS GOMES
Anunciante Bronze
CRECI: 156074
No portal desde novembro de 2022

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
bigotto@hotmail.com

Nome
Moro

Telefone/Whats
(19) 99651-9435

Localização Condomínio Estância dos Lagos

Índice Fiscal 130,00

Área do Terreno 1.500,00 m²

Topografia Levemente Caído p/ Direita

Valor da Oferta R\$ 514.900,00

Fonte Atibaia Lar (11) 97570-1430

[https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-atibaia-condominio-estancia-dos-lagos-1500m2-R\\$514900/id-16022904/](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-atibaia-condominio-estancia-dos-lagos-1500m2-R$514900/id-16022904/)



fls. 1019
Marcos E. Bigatto
Engenheiro Civil
CREA 506.105.315 - IBAPE 1507

Amostra 2

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Condomínio Estância dos Lagos

Lote/Terreno à Venda, 1050 m² por R\$ 320.000 COD. TE0342

Condomínio Estância dos Lagos, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

1050m² Não informado Não informado 0 vagas

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[Simular Financiamento](#)

Terreno à venda, 1050 m² por R\$ 320.000,00 - Condomínio Estância dos Lagos - Atibaia/SP
Terreno no Condomínio Estância dos Lagos - Atibaia/SP

Lote com 1.050 m²
Leve active, prioriza linda vista e facilita a construção.

COMPRAR
R\$ 320.000

Condomínio R\$ 390
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
MAXImóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

Localização Condomínio Estância dos Lagos
Índice Fiscal 130,00
Área do Terreno 1.050,00 m²
Topografia Active até 10%
Valor da Oferta R\$ 320.000,00
Fonte Max Imóveis (11) 4411-6688
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-estancia-dos-lagos-bairros-atibaia-1050m2-venda-RS320000-id-2637927151/>



fls. 1020
Marcos E. Bigatto
Engenheiro Civil
CREA 506.105.315 - IBAPE 1507

Amostra 3



R\$ 349.000
Condomínio R\$ 390
IPTU: R\$ 100

[Simular parcelas](#)

1.000m² Área

Terreno no Condomínio Estância Dos Lagos em Atibaia. São 1.000 m2 com excelente topografia e o lote todo murado.

 Rua Biguá, 511
Condomínio Estância dos Lagos, Atibaia

Terreno

Referência: TE00091

Terreno no Condomínio Estância Dos Lagos em Atibaia.
São 1.000 m2 com excelente topografia, murado, com vista fantástica.
Aceita financiamento bancário.

CARLOS GOMES
Anunciante Bronze
CRECI: 156074
No portal desde novembro de 2022

[Mensagem](#) [Solicitar Visita](#)

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
bigatto@hotmail.com

Nome
Moro

Telefone/Whats
(19) 99651-9435

Você já concordou com as Termos de Uso e Política de Privacidade.

[ENVIAR MENSAGEM](#)

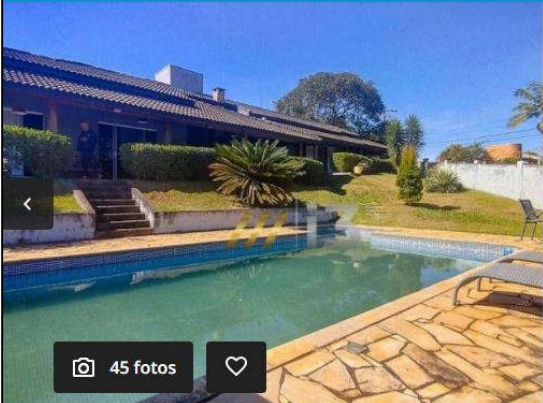
Localização Condomínio Estancia dos Lagos
Índice Fiscal 130,00
Área do Terreno 1.000,00 m²
Topografia Active até 10%
Valor da Oferta R\$ 349.000,00
Fonte Atibaia Lar (11) 97570-1430
<https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-atibaia-condominio-estancia-dos-lagos-1000m2-RS349000/id-11463515/>



fls. 1021
Marcos E. Bigatto
Engenheiro Civil
CREA 506.105.315 - IBAPE 1507

Amostra 4

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



 45 fotos 

Início / Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Atibaia / Condomínio Estância dos Lagos

Fazenda/Sítio com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 251 m² por R\$ 1.200.000

COD. CH0257

Condomínio Estância dos Lagos, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

 251m²

 3 quartos

 2 banheiros
1 suíte

 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

[Simular Financiamento](#)

Chácara à venda, 1000 m² por R\$ 1.200.000,00 - Condomínio Estância dos Lagos - Atibaia/SP
Chácara à venda no Condomínio Estância dos Lagos em Atibaia

Um dos poucos condomínios dentro da cidade de Atibaia, fácil acesso a infraestrutura da cidade (Escolas, Mercados, Postos de Combustíveis, Açougues) sem ter que pegar rodovias. Outro ponto positivo é localização dentro do condomínio, a chácara em condomínio fica de frente para os dois lagos (Imagine acordar e com essa paisagem) vista panorâmica para área de lazer, imóvel raro a venda neste condomínio.

Chácara belíssima com varanda pela sua extensão
Ponto forte: Vista panorâmica, região de natureza exuberante.

Área do terreno: 1.000,00 m²
Área construída: 251,30 m²

COMPRA

R\$ 1.200.000

Condomínio R\$ 445
IPTU R\$ 3.116

ANUNCIANTE

I3 NEGOCIOS

IMOBILIARIOS LTDA



[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

 (11) 91 [VER TELEFONE](#)

 Mais 11 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas



Localização Condomínio Estancia dos Lagos
Índice Fiscal 130,00
Área do Terreno 1.000,00 m²
Topografia Plano (já possui edificação)
Valor da Oferta R\$ 1.200.000,00
Fonte Helas (11) 94002-8008
[https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-condominio-estancia-dos-lagos-bairros-atibaia-com-garagem-251m2-venda-R\\$1200000-id-2635590856/](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-condominio-estancia-dos-lagos-bairros-atibaia-com-garagem-251m2-venda-R$1200000-id-2635590856/)
Valor estimado da Construção R\$ 850.000,00
Valor Residual do Terreno R\$ 350.000,00

Custo Unitário Básico (CUB):	R\$ 1.956,58
Data Base:	SETEMBRO/2023

Dados da Edificação		
Área Construída (m²):	251,00	
Idade Real (anos):	20	
Classe:	Residencial	Elevador Sim ()
Grupo:	Casa	Não (X)
Padrão:	Superior	Mínimo (X)
		Médio ()
		Máximo ()
Estudo:	IBAPE-SP	
Coefficiente R-8N:	2,356	

Valor Unitário	
Vu =	CUB x Coeficiente R-8N
Vu =	R\$ 4.609,70

Valor da Edificação Nova	
VeN =	Área Construída x Valor Unitário
VeN =	R\$ 1.157.035,32

Depreciação - Método de Ross-Heidecke		
Estado de Conservação:	reparos simples	
Previsão de Vida Útil (anos):	70	
Valor Residual (R):	20,00%	
IR em % da VU:	29%	Idade Real / Prev. Vida Útil
K:	0,672	
Fator de Adequação =	R + K x (1-R)	
FOC =	0,738	

Valor da Edificação	
Ve =	VeN x FOC
Ve =	R\$ 853.429,25



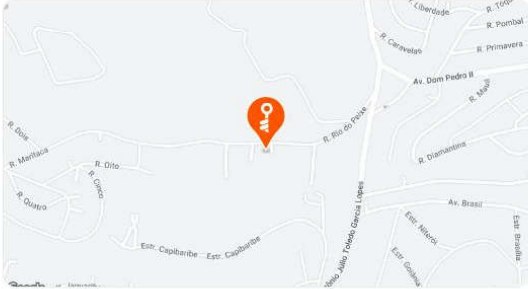
fls. 1023
Marcos E. Bigatto
Engenheiro Civil
CREA 506.105.315 - IBAPE 1507

Amostra 5



Casa · 216m² · 3 Quartos · 4 Vagas
Venda R\$ 1.300.000

📍 Estrada Rio do Peixe 0, Atibaia, São Paulo



↑
n² tot.

📏
216 m² útil

🚿
4 Banheiros

🚗
4 vaga

🛏
3 quarto

1

🏠
ños

Casa Térrea Com 216 m², 3 Dormitórios, à Venda Por R\$1.300.000 - Condomínio Estância Dos Lagos - At

Casa térrea com 216 m², 3 dormitórios, à venda por R\$ 1.300.000 -
Condomínio Estância dos Lagos - Atibaia/SP

1000 m² de terreno

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar 📧

Contato por WhatsApp 📞

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade](#)

helas HELAS

119400

Chat Online

Ver o telefone



Localização Condomínio Estancia dos Lagos
Índice Fiscal 130,00
Área do Terreno 1.000,00 m²
Topografia Plano (já possui edificação)
Valor da Oferta R\$ 1.300.000,00
Fonte Helas (11) 94002-8008
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-terrea-com-216-m-sup2--3-dormitorios-a-venda-2959805030.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=Sale_SP
Valor estimado da Construção R\$ 950.000,00
Valor Residual do Terreno R\$ 350.000,00

Custo Unitário Básico (CUB):	R\$ 1.956,58
Data Base:	SETEMBRO/2023

Dados da Edificação	
Área Construída (m²):	216,00
Idade Real (anos):	15
Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Superior
Estudo:	IBAPE-SP
Coefficiente R-8N:	2,656
Elevador Sim ()	Não (X)
Mínimo ()	Médio (X)
Máximo ()	

Valor Unitário	
Vu =	CUB x Coeficiente R-8N
Vu =	R\$ 5.196,68

Valor da Edificação Nova	
VeN =	Área Construída x Valor Unitário
VeN =	R\$ 1.122.482,12

Depreciação - Método de Ross-Heidecke	
Estado de Conservação:	entre regular e reparos simples
Previsão de Vida Útil (anos):	70
Valor Residual (R):	20,00%
IR em % da VU:	21%
K:	0,809
Fator de Adequação =	R + K x (1-R)
FOC =	0,847

Valor da Edificação	
Ve =	VeN x FOC
Ve =	R\$ 950.966,85



VII.2 – Cálculo do Valor do Terreno

1/8
Marcos Eduardo Bigatto
<u>Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</u>

1) Ident: Processo 1000697

Tipo: Laudo completo

Solicitante: 1 Vara Cível de Atibaia

Lograd.: Rua da Maritaca

Nº: 0

Complemento: Lote 3-A

Bairro: Estancia dos Lagos

Cidade: Atibaia

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times \{1 + [(F2 - 1) + + (F(k) - 1)]\}$, onde: F1 = Fator de Oferta

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	514.900,00	1.500,00	343,27	0,90	1,00	1,00	308,94
2	320.000,00	1.050,00	304,76	0,90	1,00	1,00	274,29
3	349.000,00	1.000,00	349,00	0,90	1,00	1,00	314,10
4	350.000,00	1.000,00	350,00	0,90	1,00	0,95	299,25
5	350.000,00	1.000,00	350,00	0,90	1,00	0,95	299,25

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Topografia



Marcos Eduardo Bigatto

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	274,29
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	314,10
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.495,83
Amplitude total (R\$/m2):	39,81
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	9,95
Média aritmética (R\$/m2):	299,17
Mediana (R\$/m2):	299,25
Desvio médio (R\$/m2):	9,951771
Desvio padrão (R\$/m2):	15,310112
Variância (R\$/m2) ^ 2:	234,399539

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Marcos Eduardo Bigatto

3/8

Avaliur 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))^2 / N] / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))^2 / N] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,6250

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9755

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 5,12



Marcos Eduardo Bigatto

4/8

Avaliur 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 288,67

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 299,17

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 309,66

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 3,51

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 3,51

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBITRIO:

LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2) = 254,29

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 299,17

LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2) = 344,04

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 1.000,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 299,17

VALOR TOTAL (R\$) = 299.170,00

duzentos e noventa e nove mil, cento e setenta reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



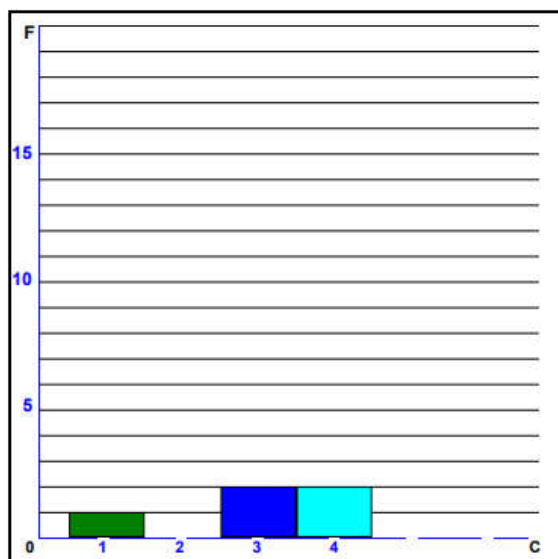
Marcos Eduardo Bigatto

5/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até _____	Freq.
1	274,29	284,24	1
2	284,24	294,19	0
3	294,19	304,15	2
4	304,15	314,10	2

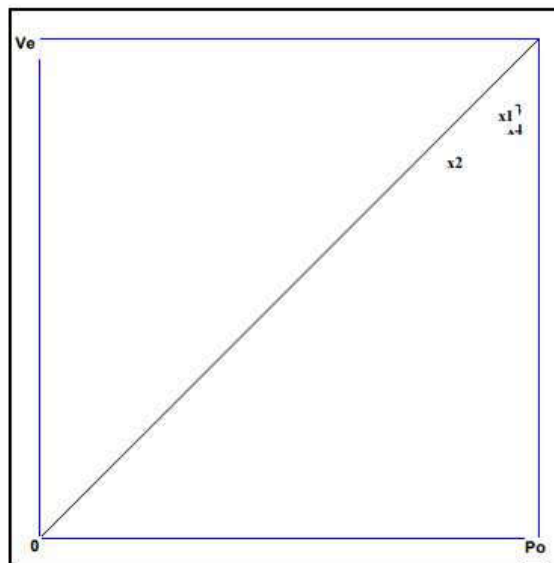


Marcos Eduardo Bigatto

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m²



Am	Po(R\$/m ²)	Ve(R\$/m ²)	Var.
1 -	343,27	308,94	0,90
2 -	304,76	274,29	0,90
3 -	349,00	314,10	0,90
4 -	350,00	299,25	0,85
5 -	350,00	299,25	0,85

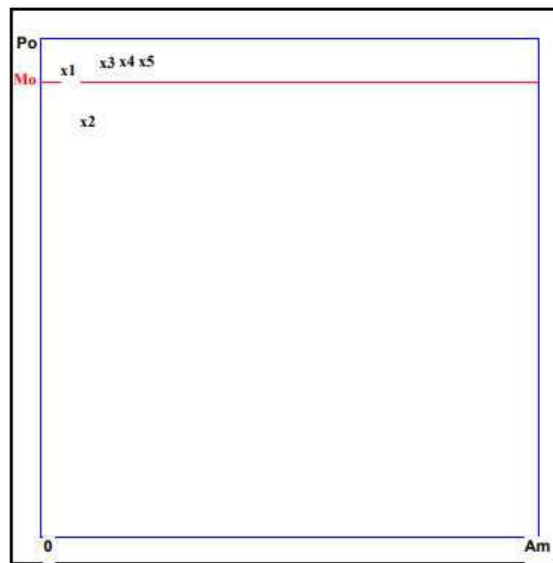


Marcos Eduardo Bigatto

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 339,41

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	343,27	3,861	1,14
2 -	304,76	34,644	10,21
3 -	349,00	9,594	2,83
4 -	350,00	10,594	3,12
5 -	350,00	10,594	3,12

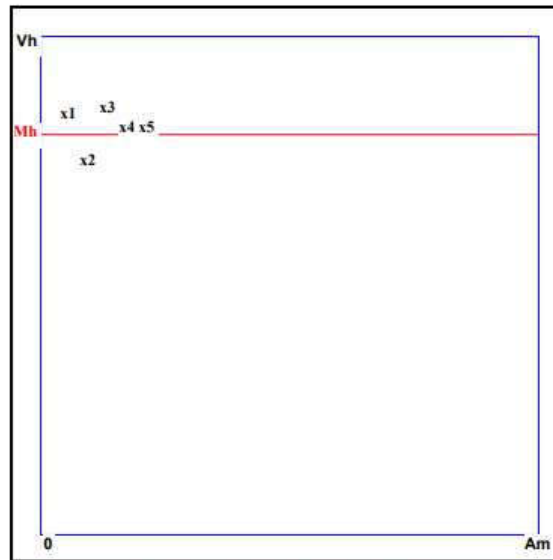


Marcos Eduardo Bigatto

8/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 299,17

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	308,94	9,775	3,27
2 -	274,29	24,879	8,32
3 -	314,10	14,935	4,99
4 -	299,25	0,085	0,03
5 -	299,25	0,085	0,03

Data: 20/10/2023

Marcos Eduardo Bigatto
Eng. Civil



VII.3 – Valor Unitário

Após a devida homogeneização da amostra, validação estatística, obteve-se a classificação de **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**, para a data base da avaliação, resultando o valor unitário em R\$ 299,17/m².

VII.4 – Valor do Imóvel

O valor do imóvel é dado pela multiplicação direta de sua área pelo valor unitário obtido na pesquisa.

$$VI = 1.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 299,17/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 299,170,00$$

VII.4.1 – Especificação da Avaliação (Fundamentação)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

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



VIII – Conclusão

Diante do todo exposto, conclui-se que o valor de mercado do imóvel matriculado no CRI de Atibaia sob o nº 30.273, descrito nos termos dos Autos nº 1000697-54.2023.8.26.0048, em curso na 1ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP, é, em números redondos:

Valor do Imóvel
Matricula nº 30.273 – CRI de Atibaia/SP
R\$ 300.000,00
(Trezentos Mil Reais)
- Outubro/2023 -



IX – Encerramento

Consta, o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, de **31** (trinta e uma) folhas digitadas, vindo esta última datada e assinada via certificado digital por este Perito Judicial.

Desde já, este signatário se coloca ao inteiro dispor desse M.M. juízo para dirimir quaisquer dúvidas sobre o trabalho apresentado ou efetuar complementações necessárias.

Termos em que,

P. deferimento.

Atibaia, 20 de outubro de 2023.

Perito Judicial: **Marcos Eduardo Bigatto – CREA 5061053150**

Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1507

Pós-Graduado do Curso de Perícias de Engenharia e Avaliações

Pós-Graduado do Curso de Eng. de Segurança do Trabalho