



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo Digital nº: 0000218-83.1996.8.26-0126

Localização: 3ª Vara Cível da Comarca de Caraguatatuba

Classe Assunto: Execução de Título Fiscal

Requerente: Francisco Domingos Pereira Quinotti e Outro

Requerido: Espólio Mauri Diniz Ferreira

Finalidade: Obter o valor comercial do imóvel avaliando

Imóvel objeto: Imóvel Urbano, de uso residencial

Matrícula: nº 37.873, Registro Geral do RI da cidade de Caraguatatuba

Endereço: Praça José Rebelo da Cunha, s/nº, bairro Sumaré, Caraguatatuba, SP.

Solicitante: Juízo da 3ª Vara Civil da Comarca de Caraguatatuba

Proprietário: Espólio de Mauri Diniz Ferreira

Área do útil do terreno: 377,00 m²

Área da construção: Não existe

Valor comercial do imóvel avaliando: R\$822.598,88 (Oitocentos e Vinte e Dois Mil e Quinhentos e Noventa e Oito Reais e Oitenta e Oito Centavos).

Data de referência: 10/2024

Selo Certificador: nº 083945



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO

Preliminares /Considerações Gerais
Identificação do Solicitante e Proprietário
Objetivo e Finalidade da avaliação
Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

2. ATIVIDADES BÁSICAS

Análise e Pesquisa Documental
Vistoria
Coleta de Dados
Diagnóstico do Mercado
Identificação e Caracterização do IA
Da localização
Do Imóvel Avaliando Físico (Terreno e Benfeitorias)
Roteiro Fotográfico

3. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados do Mercado
Especificação da Avaliação
Método Comparativo por Tratamento por Fatores
Aproveitamento Eficiente

4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Conceito de Valor
Homogeneização por Fatores
Coleta de Dados
Processamento e Análise dos Dados
Planilha de Homogeneização por Fatores
Cálculo do Valor de Mercado
Classificação da Avaliação
Grau de Fundamentação
Grau de Precisão

5. CONCLUSÃO

6. RESPOSTAS AOS QUESITOS

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Anexos e Documentos

8. SELO DE CERTIFICAÇÃO

9. DILIGÊNCIAS

10. REFERÊNCIA/FONTES DE CONSULTA

11. ABREVIACÕES/SIGLAS

1. INTRODUÇÃO

1.1 Preliminares e Considerações Gerais

A presente ação foi movida pelos exequentes Francisco Domingos Pereira Quinetti e Outro, em face do Espólio de Mauri Diniz Ferreira, em razão de uma execução de título judicial, processo digital de nº 0000218-83.1996.8.26-0126 que tramita na 3ª Vara Cível do Foro de Caraguatatuba, SP.

O imóvel avaliando, ora IA, localizado à Praça José Rebelo da Cunha, designado lote nº 04 da quadra 20, bairro do Sumaré da cidade de Caraguatatuba está sendo ofertado como garantia.

O imóvel avaliando possui matrícula nº 37.873, RI do Cartório da cidade de Caraguatatuba, **Doc. 01**.

1.2 Solicitante

O solicitante é o juízo da 3ª Vara da Comarca da cidade de Caraguatatuba, conforme despacho saneador, fls. 1107.

“ Juiz de Direito: Dr. Walter de Oliveira Junior

VISTOS.

Fls. 1097/1098, 1102 e 1104: diante da ausência do executado em assumir o ônus da perícia, nomeia a Srª. LAURA DITT SMITH para reavaliar o imóvel penhorado.”

1.3 Proprietário:

Pela matrícula de nº 37.873, Av. 5, RI do Cartório da cidade de Caraguatatuba, consta que o imóvel avaliando é de propriedade de Mauri Diniz Ferreira, ora pertencente ao espólio.

1.4 Objetivo:

O objetivo do laudo é obter o reconhecimento técnico da precificação do imóvel avaliando, que se faz através das diretrizes deste trabalho.

1.5 Finalidade:

Este trabalho tem como finalidade determinar o preço justo do valor do imóvel avaliando para elucidar o objeto da presente ação no cumprimento de sentença.

A apuração do valor de venda do imóvel, tipo lote, juntamente com a apresentação dos fatores que fundamentaram essa avaliação, é essencial para a compreensão do processo de negociação.

1.6 Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- Neste trabalho, consideramos válidos os documentos consultados e as informações fornecidas por terceiros, considerando que são de boa-fé e confiáveis.
- Os resultados e o trabalho apresentado são válidos apenas para a metodologia utilizada, sendo proibida a aplicação deste parecer em conjunto com quaisquer outros.
- A responsabilidade técnica pelo presente trabalho está fundamentada na Norma nº 14.653:1/2/2011 a 2019 da ABNT, além de estar em conformidade com as diretrizes do conselho profissional.
- Por não se alinharem com a finalidade principal deste trabalho, não abordamos considerações legais de mérito relacionadas a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, entre outras, as quais consideramos de caráter jurídico.

2. ATIVIDADES BÁSICAS

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

2.1 Análise e Pesquisa Documental

Cabe a esta profissional fazer a leitura dos autos, verificar as restrições referentes aos imóveis avaliando, quanto a legislação municipal, estadual e federal, passivos ambientais e, todo e qualquer incentivo que possa influenciar no valor e na viabilidade do Parecer Técnico, como requer a NBR 14653:1/2 da ABNT.

Reitero que os dados levantados através dos documentos obtidos para análise e elaboração do Parecer Técnico do Laudo Pericial foram fornecidos por entidades e fontes idôneas, apontadas no item 8, Diligências.

Os documentos e todos os elementos consultados e considerados para os trabalhos, foram premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de “boa fé”. Supõe-se que sejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames que possam impedir a avaliação do imóvel.

Reitero que esta signatária não assume responsabilidades sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelos interessados e que, não foi solicitado análise jurídica dos documentos vistos.

Segue abaixo a relação de documentos vistos, os quais estão em anexo.

- Matrícula dos Imóvel IA, **Doc. 1**
- Espelho do IPTU, **Doc. 2**
- Dados da Vistoria, **Doc. 3**
- Planilha das Amostras e Relatório Estatístico (Cálculo Exato), **Doc. 4**
- Planilha do Fator Área, **Doc. 5**
- Tabela 1, grau de fundamentação, **Doc. 6**
- Tabela 5, graus de precisão, **Doc. 7**
- Selo de Certificação Profissional, **Doc. 8.**

2.2 Vistoria:

Efetuada no dia 05 de outubro de 2024, pela perita nomeada, avaliadora de imóveis, CNAI sob nº 06078. Não houve a presença das partes, dos patronos e assistentes técnicos. O roteiro da vistoria encontra-se no **Doc. nº 3.**

2.3 Coleta de Dados:

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel, **Doc. nº 4.**

2.4 Diagnóstico de Mercado

Para a tipologia “ lote urbano, comercial, plano”, inserido na microrregião avaliatória que é o bairro do Sumaré, NO município de Caraguatatuba, segunda maior cidade do litoral norte do Estado de São Paulo, nos termos de venda, foi considerado mercado imobiliário de comportamento aquecido, com liquidez alta, no que tange o imóvel avaliando específico.

Esse comportamento se deve principalmente pelas características econômicas do município, o qual tem crescido consideravelmente, fruto da instalação da nova rodovia dos Tamoios e implantação do Porto de São Sebastião. O polo de comércio e desenvolvimento da região, vem crescendo consideravelmente.

2.5 Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando

2.5.1 Da Região e Localização

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

Logradouro Frontal: Praça José Rebelo da Cunha s/nº

Bairro: Sumaré

Referência Principal: Fórum de Caraguatatuba

2.5.1.1 Acesso:

Tratando-se de imóveis situados em região urbanizada, o acesso é facilitado, por duas importantes vias. Ambas com facilidade de entrada e saída da cidade. São elas:

Rodovia BR 101 e Av. Dr. Arthur da Costa Filho



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth

2.5.1.2 Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

Tipo de imóvel: Imóveis Comerciais

Padrão construtivo: Normal, médio



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth

2.5.1.3 Infraestrutura Urbana:

O local onde estão situados o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth

2.5.2 Do Imóvel Avaliando Físico, Terreno sem Benfeitorias

Frente : Praça José Rebelo da Cunha, s/nº
Formato: Retangular
Posição: Ocupa o Lote P/4 da Quadra 20
Bairro: Sumaré
Topografia: Plana
Solo superficial: Seco
Ocupação: Meio de Quadra
Área total do lote: 377,00m²,

2.5.2.1 Roteiro Fotográfico do Imóvel Avaliando



Foto 1 – Vista da Fachada



Foto 2 – Fachada Lateral Direita



Foto 3 – Fachada Lateral Esquerda



Foto 4 – Vista dos Fundos



Foto 5 – Vista Interna



Foto 6 – Vista Interna

2.5.2.3 Confrontações:

Frente para a Praça José Rebelo da Cunha
Fundos: Av. Lucas Nogueira Garcês, nº 105
Do lado direito: Praça José Rebelo da Cunha, nº 100
Do lado esquerdo: Praça José Rebelo da Cunha, nº 130

2.5.2.4 Roteiro Fotográfico dos Confrontantes



Foto 1 – Vista da Rua



Foto 2 – Vista do Confrontante dos Fundos



Foto 3 – Vista do Confrontante à Direita



Foto 4 – Vista do Confrontante à Esquerda

3. METODOLOGIA E CRITÉRIO DA AVALIAÇÃO

3.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

A metodologia adotada para determinar o valor comercial do imóvel avaliando foi a do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1, Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1, Procedimentos Gerais, onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, que constam na amostra."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados, quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitando os níveis de fundamentação e precisão, definidos em Norma.

É condição fundamental para aplicação deste método, a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

3.2 Especificação da Avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) estabelece, no item 8, que a avaliação deve ser definida com base em alguns critérios como:

Prazos exigidos, recursos utilizados, disponibilidade de dados de mercado, e natureza do tratamento a ser aplicado. Esses critérios estão relacionados à fundamentação e à precisão da avaliação.

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis."

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), itens reproduzidos a seguir:

3.3 Método Comparativo – Tratamento por Fatores:

*“ 9.2.2 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 1, **Doc. 6.***

Para fins de enquadramento do laudo em graus de precisão, devem ser considerados os seguintes critérios:

*“ 9.2.3 Grau de precisão, no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 5”, **Doc. 07.***

3.4 Aproveitamento Eficiente

O princípio o qual direcionou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito definido na NBR-14.653-2 da ABNT está descrito a seguir:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS

4.1 Conceito de Valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

*“ **O valor de mercado:** quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

“ O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.”

4.2 Homogeneização por Fatores:

No Tratamento por fatores utiliza-se "fatores" empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada pelos fatores.

4.3 Coleta de Dados:

A coleta de dados é fundamental para qualquer avaliação, pois representa a etapa inicial em que são reunidos dados sobre imóveis com características semelhantes ao avaliado. Os tratamentos subsequentes desses dados proporcionarão a base técnica necessária para a elaboração do Laudo de Avaliação.

Para uma comparação mais eficaz entre os elementos da amostragem, foi realizada uma pesquisa seletiva. Nela, foram considerados imóveis semelhantes ao avaliando, todos terrenos urbanos comerciais, situados no município de Caraguatatuba, abrangendo os bairros Sumaré, Martim de Sá, Centro e Jardim Califórnia e Olaria. Tais bairros se assemelham ao bairro onde localiza-se o imóvel avaliando, quanto a topografia, tipo de relevo, de solo, acesso pela Rodovia SP-101, zoneamento e uso e ocupação do solo.

A listagem completa e detalhada das amostras encontra-se no **Doc. nº 04**.

4.4 Processamento e Análise dos Dados :

O valor de um imóvel, seja para venda ou locação, é determinado a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influentes, que colaboram de modo significativo na sua avaliação. Para tanto, é necessária atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes FATORES:

V/M²: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes, amplitude da amostra aproveitada:

De R\$ 1.847,94 m² a R\$ 2.913,56/m²

FATOR DE OFERTA

É utilizado para compensar o fato de que os imóveis da amostra estão em oferta no mercado e são passíveis de descontos, ou foram transacionados recentemente refletindo o valor real da venda.

FATOR LOCALIZAÇÃO

É para compensar as diferentes localizações dos imóveis da amostra.

FATOR TOPOGRAFIA

É para compensar os diferentes padrões de topografia dos imóveis da amostra.

Estes FATORES foram tabulados numa planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com seus fatores, anteriormente descritos. Dos 15 dados da pesquisa, todos foram efetivamente aproveitados na planilha, **Doc. 4**.

Observe que, de acordo com a NBR 14653, o tratamento por fatores deve ter dados homogêneos. Neste contexto, antes de aplicar os fatores referenciados no item anterior, a perita utilizou o fator área para homogeneizar os 15 dados da pesquisa, os quais apresentaram uma grande heterogeneidade. Sendo assim, o fator área foi aplicado para compensar essa disparidade e ajustar o valor dos imóveis da amostra, levando em conta as diferentes metragens das áreas. Para tanto, foi utilizada a seguinte fórmula:

$$FA = \text{Área do imóvel da amostra} / \text{área do imóvel avaliando} ^ n$$

Valores de n:

É utilizado para ajustar pequenas ou grandes diferenças de áreas.

O valor de n na fórmula depende da diferença percentual entre a área do imóvel da amostra e a área do imóvel avaliando.

n = 0,25 para diferença percentual menor que 30%

n = 0,125 para diferença percentual maior que 30%

A partir do valor do ajuste apresentado na tabela abaixo, foi calculado o valor ajustado do imóvel da amostra:

$$\text{Valor Ajustado} = \text{Valor do Imóvel da Amostra} * \text{Fator Área}$$

Nota: A planilha de tratamento do FATOR ÁREA, encontra-se em anexo, **Doc. nº 05**.

Os valores ajustados dos imóveis das amostras estão na planilha de homogeneização por fatores logo abaixo.

4.5 Planilha de Homogeneização por Fatores:

A planilha com o tratamento dado aos FATORES do presente modelo de avaliação.

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	1.362,50	0,90	1,50	1,50	2.759,06
2	2.430,22	0,90	1,50	1,00	3.280,79
3	2.211,73	0,90	1,50	1,50	4.478,75
4	1.618,34	0,90	0,90	1,50	1.966,29
5	578,45	0,90	0,90	1,00	468,55
6	3.954,55	0,90	1,50	0,80	4.270,91
7	1.346,89	0,90	1,20	1,50	2.181,96
8	818,46	0,90	0,60	1,00	441,97
9	1.029,67	0,90	0,90	1,20	1.000,84
10	3.330,59	0,90	1,50	1,00	4.496,29
11	1.216,69	0,90	1,20	1,50	1.971,04
12	2.693,08	0,90	1,20	1,50	4.362,78
13	818,41	0,90	0,60	1,50	662,92
14	1.123,61	0,90	1,20	1,50	1.820,25
15	1.274,78	0,90	0,90	1,50	1.548,86

4.6 Cálculo do Valor de Mercado

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

Imóvel Avaliando: Área = 377,00 m²

Campo de arbítrio:

Valor Mínimo de R\$2.142,68

Valor Máximo de: R\$2.618,83

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, amostra nº 07, vide Tabela de Homogeneização, item 4.5 sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 2.181,96 (Dois Mil e Cento e Oitenta e Um Reais e Noventa e Seis Centavos)

As etapas dos trabalhos com o resultado técnico, encontram-se *no Relatório Estatístico, Doc. nº 4.*

4.7 Classificação da Avaliação:

4.7.1 Quanto ao Grau de Fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir:

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	III	3
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	II	2
Pontuação atingida			10

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

Resultado da classificação quanto à fundamentação é o Grau III.

4.7.2 Quanto ao Grau de Precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$Ic = \frac{V_{\text{máx.}} - V_{\text{mín.}}}{V_{\text{médio}}} = \frac{2.913,56 - 1.847,94}{2.380,75} = 45,00$$

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

Resultado da classificação quanto à precisão é o Grau I.

5. CONCLUSÃO

Após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluimos que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

O valor do terreno urbano, comercial, localizado à Praça José Rebelo da Cunha, s/nº, bairro Sumaré, município de Caraguatatuba, SP, é **R\$822.598,88 (Oitocentos e Vinte e Dois Mil e Quinhentos e Noventa e Oito Reais e Oitenta e Oito Centavos).**

6. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não foram formulados quesitos.

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

A responsável pela elaboração do trabalho se coloca a disposição para quaisquer esclarecimentos necessários.

O laudo apresenta 21 (vinte e uma) páginas e 8 (oito) documentos anexos, assinadas digitalmente,



Ilhabela, 20 de outubro de 2024.

Laura Ditt Smith
Avaliadora de Imóveis – CNAI nº 06078
Engenheira Avaliações e Perita Ambiental – CREA nº 5071445069/SP

8. DILIGÊNCIAS

Solicitação de Certidões na ARISP
Site da ARISP <https://registradores.onr.org.br/>
Vistoria do imóvel IA, Coleta dos Dados “in loco”
Roteiro Fotográfico
Pesquisa no site do IBAPE
Pesquisa no site da Prefeitura de Caraguatatuba
Pesquisa no site Cálculo Exato
Levantamento de dados dos referenciais em sites de comercialização de imóveis e contato com proprietários e locatários da região
Medição por geoprocessamento do IA para confirmação
Inserção dos dados levantados nos trabalhos
Homogeneização dos Dados
Cálculos para conclusão

9. REFERÊNCIAS/ FONTES DE CONSULTAS

Site da Prefeitura Municipal da Estância de Ilhabela
GEOPIXEL Cidades Caraguatatuba
<https://caraguatatuba.geopx.com.br/geopixelcidades-caraguatatuba/map.html>
<https://www.caraguatatuba.sp.gov.br>
Site do IBAPE
NBR da ABNT nº 14653-2 da ABNT
Manual de Perícias, Prof. Rui Juliano
CRECISP – Pesquisa de Mercado
Secovi – Pesquisa de mercado
<https://www.zapimoveis.com.br/>
<https://www.imovelweb.com.br/>

9. ABREVIACÕES E SIGLAS

IA- Imóvel Avaliando
 ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
 ART. – Artigo
 A.C – Área da Construção
 AT – Área do Terreno
 A.T.T.- Área Total do Terreno
 A.T.C.- Área Total da Construção
 APP – Área de Preservação Permanente
 APA – Área de Preservação Ambiental
 C. M² - Custo do Metro Quadrado
 C. REPOS. - Custo de Reposição
 C.REPROD- Custo de Reprodução
 CAAVI- Conceitos Avançados de Avaliação de Imóveis
 CRECI – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis
 CNAI- Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis
 CUB – Custo Unitário Básico
 DTC – Depreciação por Tempo de Construção
 CUBE- Custo Unitário Básico da Edificação
 ÍNDICE CUPE- Índice de Custo Unitário PINI de Edificações
 I.A.C. – Idade aparente da Construção
 M² - Metro Quadrado
 PINI- Empresa de Dados da Construção Civil
 IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias da Engenharia
 I.A.C.- Idade Aparente da Construção
 IP- Imóvel Paradigma
 IR- Imóvel Referencial
 IPTU – Imposto Territorial Predial e Urbano
 M.G. – Média Geral
 M²- Metro Quadrado
 NBR – Norma Brasileira
 R - Referência
 RP1Q – Residência Popular padrão Baixo
 R.F.D – Resultado do Fator de Depreciação
 TABELA DE HOSS HEIDECHE- Tabela de Apontamento dos Percentuais de Depreciação de um Bem
 V.M. – Valor Médio
 V.L.- Valor da locação
 V.V. – Valor da Venda
 V.G.V ou V.G.L. – Valor Global da Venda ou Locação
 TG – Total Geral



DOCUMENTO 1

REPUBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE CARAGUATATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO

DR. DIEGO SELHANE PÉREZ

DR. DIEGO SELHANE PEREZ
MESTRE E DOUTOR EM DIREITO PELA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO - USP

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARAGUATATUBA
REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2

AND 1991

MATRÍCULA Nº 37.873

FICHA Nº 1

DATA 17/julho/1991

MOVEL - Um terreno remanescente do lote 04(quatro) da quadra 20(vinte) do loteamento denominado BAIRRO SUMARÉ, na Praia de Caraguatatuba, neste município e comarca de Caraguatatuba, SP, perimetro urbano, com as seguintes medidas e confrontações: 14,00m (catorze metros) de frente para a Praça José Rebelo da Cunha; 12,43m (doze metros e quarenta e tres centímetros) nos fundos, confrontando com o lote nº 06; do lado direito de quem do terreno - olha a Praça mede 27,53m (vinte e sete metros e cinquenta e tres centímetros) e confronta com o lote nº 05 e do lado esquerdo mede 22,94m (vinte e dois metros e noventa e quatro centímetros) confrontando com o lote 03. - **CONDIÇÕES DO LOTEAMENTO:** As constantes do titulo relativas ao uso do terreno. Transcrição nº 1543, fls. 162 do livro 3-A do Registro de Imóveis desta comarca. -

IDENTIFICAÇÃO nº 02.031.017

PROPRIETARIO: DR. EVARISTO JOSÉ GARCIA, brasileiro, casado, advogado, domiciliado em São Paulo, onde reside à Rua dos Morás, nº 598, Caraguatubá, 17 de julho de 1991. A oficial

R.01-Conforme Escritura de Venda e Compra lavrada no Primeiro Cartório - de notas desta comarca em 10 de julho de 1991 livro 209,fis.139/140 foi pelo Espólio de Evaristo José Garcia vendido à CONSTRUTORA ALARCON LTDA com sede nesta cidade, à Avenida Brasil, nº 749, Bairro Sumaré, inscrita no CGC/MF sob nº 46.233.136/0001-42 com seu contrato social registrado na JUCESP sob nº 797.415/75 em 09 de setembro de 1975 e última alteração - contratual datada de 25 de fevereiro de 1986 arquivada na mesma JUCESP sob nº 198.902/86 pelo preço de cr\$ 3.000.000,00(tres milhões de cruzei ros) imóvel objeto da presente matrícula.Caraguatatuba,17 de julho de 1991.A oficial, *Lucia*

R.02-Conforme Escritura de Venda e Compra lavrada no Primeiro Serviço No-
tarial desta comarca em 20 de novembro de 1997 livro 303,fls.42/43 foi
pela proprietária vendido à MANUEL VALVERDE SERRALVO, espanhol,apostado
portador do RNE sob nº W-065758-V e inscrito no CPF sob nº 218.551.618//
34,casado pelo regime da comunhão de bens anteriormente a vigência da -
Lei 6515/77 com dona DOLORES LARRUBIA MOLINA, espanhola, do lar, portadora-
do RNE sob nº W-065759-8 e inscrita no CPF sob nº 249.435.288/64, residen-
tes e domiciliados em São Paulo-Capital, na Rua Vespiano, nº 1111-Lapa pe-
lo preço de R\$ 15.000,00(quinze mil reais) o imóvel objeto da presente -
matricula.Caraguatuba 11 de dezembro de 1997.A substa do oficial

continua no verso..

Avenida Presciliana de Castilho, 151 - Centro - Caraguatatuba/SP - CEP: 11660-330
Fone: (12) 3886-6111 - Fax: (12) 3886-6120 - site: ritdcaragua.com.br - e-mail: ritdcaragua@terra.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Rua Das Araras, nº 35, cj 04 – Portinho – Ilhabela, SP 

Phone Number: 55 11 976112238

Email: lauradittsmith@gmail.com e/ou lauradittsmith@outlook.com

Laura Pitt Smith – Avaliadora CNAI 6078 – Engenharia Ambiental CREA 5071445069

DOCUMENTO 2

	Prefeitura Municipal de Caraguatatuba RUA LUIZ PASSOS JUNIOR, 50 - CENTRO CEP 11660900 - CARAGUATATUBA / SP Tel: (12) 3897-8100 CNPJ: 46.482.840/0001-39
Certidão de Valor Venal - 2023 Número: 379878/2023	
Identificação no Cadastro Imobiliário	
Inscrição Cadastral:	02031017 - Situação: Ativa
Proprietário:	ESPOLIO DE MAURI DINIZ FERREIRA
Endereço:	PRACA JOSE RABELO DA CUNHA, 0 - SUMARE - Quadra: 20 - Lote: P/4
Cidade:	CARAGUATATUBA / SP
Área do Terreno:	377,00m²
Área Construída:	66,00m²
Testada:	14,00m
Certificamos para os devidos fins que o imóvel acima identificado, de acordo com as informações contidas no cadastro imobiliário desta Prefeitura, tem os seguintes lançamentos de valor venal atribuídos para o exercício de 2023:	
<u>PARA FINS DE IPTU:</u>	
Valor Venal do Terreno:	R\$ 250.579,09 (Duzentos e Cinquenta Mil, Quinhentos e Setenta e Nove Reais e Nove Centavos)
Valor Venal da Construção:	R\$ 42.356,75 (Quarenta e Dois Mil, Trezentos e Cinquenta e Seis Reais e Setenta e Cinco Centavos)
Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00 (Zero)
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 292.935,84 (Duzentos e Noventa e Dois Mil, Novecentos e Trinta e Cinco Reais e Oitenta e Quatro Centavos)
<u>PARA FINS DE ITBI:</u>	
Valor Venal do Terreno:	R\$ 443.525,88 (Quatrocentos e Quarenta e Três Mil, Quinhentos e Vinte e Cinco Reais e Oitenta e Oito Centavos)
Valor Venal da Construção:	R\$ 42.356,75 (Quarenta e Dois Mil, Trezentos e Cinquenta e Seis Reais e Setenta e Cinco Centavos)
Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00 (Zero)
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 485.882,63 (Quatrocentos e Oitenta e Cinco Mil, Oitocentos e Oitenta e Dois Reais e Sessenta e Três Centavos)
Certidão emitida em 21/07/2023 às 09:28:01h (data e hora de Brasília).	
Acessada pelo IP: 172.17.53.1 / 187.70.155.27	
Código de Controle da Certidão: 072E.A776.08A3E	
Validade: Vitalícia (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto).	
A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço http://www.caraguatatuba.sp.gov.br .	

DOCUMENTO 3

DADOS DA VISTORIA

Proc. Dig. nº 0000218-83.1996.8.26-0126

Tipo de vistoria:

Levantamento de dados para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica do valor comercial do IA

Requerente: **Francisco Domingues Pereira Quinetti e Outro**

Requerido: **Espólio Mauri Diniz Ferreira**

Data: 05/10/2024/ 9:00 horas

Perito: Laura Ditt Smith - CNAI nº 06078

Qualificação: Avaliadora de Imóveis Urbanos e Rurais

Órgão de classe: CNAI 06078 e CRECI nº 8282

Equipe Multidisciplinar: Não há.

Observações da perita: Não existe construção no terreno.

REPRESENTANTES DAS PARTES

Do Requerente:

Nome: Francisco Domingos Pereira Quinotti e Outro

Qualificação:

Nº Órgão de classe:

Contato:

Assistente Técnico do Requerente:

Nome:

Qualificação:

Nº do Órgão de classe:

Contato:

OBS: Não compareceram

Do Requerido:

Nome: Espólio Mauri Diniz Ferreira

Qualificação:

Nº Órgão de classe:

Contato:

Assistente Técnico do Requerido:

Nome:

Qualificação:

Nº do Órgão de classe:

Contato:

OBS.: Não compareceram

Observações da perita: Não há.

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Aspectos Legais e Documentais

1. Matrícula – Providenciada pela perita
2. Ônus
3. Averbação da construção – Não há
4. Memorial descritivo
5. Planta do terreno ou Imóvel total – Não entregue
6. Levantamento planialtimétrico ou georreferenciamento - Não entregue
7. IPTU - Providenciado pela perita
8. Certidão de diretrizes – Não entregue
9. Certidão das medidas e confrontantes – Não entregue

Observações da perita:

Conformidade com a legislação:

10. Zoneamento certidão de uso e ocupação do solo
11. Habite-se – Não há
12. Contrato de locação: Não há

Observações da perita:

Histórico de transações:

- 1- Anteriores compras e vendas: Doc. 02
2. Alterações de propriedade: Não há

Observações da perita: Não há

Características Físicas do Imóvel Avaliando

1- Localização:

- a) Nobre ☐ Classe média ☒ Baixa renda ☐ Sob a linha da pobreza ☐
- b) Fluxo de pedestres:
Alto ☐ Moderado ☒ Baixo ☐ Não há ☐
- c) Fluxo de veículos:
Alto ☐ Moderado ☒ Baixo ☐ Não há ☐
- d) Possui escolas próximas:
Sim ☒ Não ☐
- e) Correios:
Sim ☒ Não ☐
- f) Coleta de lixo seletiva:
Sim ☒ Não ☐
- g) Bares e Restaurantes:
Sim ☐ Não ☒
- h) Lazer:
Sim ☐ Não ☒
- i) Hotéis e Pousadas:
Sim ☐ Não ☒
- j) Mercados:



- Sim ☐ Não ☐
 k) Serviços de saúde:
 Sim ☐ Não ☐

Conformidade com a NBR 14653:1:2

- 1- Classificação: Urbano
 Imóvel urbano, localizado em zona: Comercial
 Taxa de ocupação: prejudicada
 Coeficiente de aproveitamento: prejudicada
 Módulo mínimo: prejudicada
- 2- Uso:
 Residencial ☐ Comercial ☒ Industrial ☐ Institucional ☐ Misto ☐
- 3- Tipo de Imóvel:
 Terreno sem benfeitoria
- 4- Atividade:
 Residencial ☐ Comercial ☐
 Inativo
- 5- Ocupação: Vago
- 6- Área total do terreno: 377,00 m²
- 7- Formato do terreno: Retangular
- 8- Testada: 14 m
- 9- Profundidade: 26,83 m
- 10- Localização na quadra:
 Meio da Quadra ☒ Esquina ☐ Duas esquinas ☐ 100% da quadra ☐ Frente para duas ruas ☐
- 11- Natureza do Terreno (tipo de solo):
 Seco ☒ Alagadiço ☐ Brejoso ☐ Sujeito a enchentes ☐
- 12- Topografia:
 - a) Inclinado para o fundo:
 Até 0,50 m ☐ Superior a 0,50 m ☐ Superior a 1,50 m ☐
 - b) Plano:
 - c) Nível do logradouro ☒ Abaixo até 0,50 m ☐ De 0,50 a 1,00 m ☐ Superior a 1,00 m ☐
 - d) Acima do logradouro:
 Entre 0,50 e 1,00 m ☐ Entre 1,00 e 1,50 m ☐ Superior a 1,50 m ☐

Infraestrutura Básica

- 1- A rede esgoto do imóvel e de água pluvial são separados?
 Sim ☒ Não ☐
- 2- Possui rede coletora de esgoto?

- Sim ☒ Não ☐
- 3- Possui sistema de tratamento de esgoto?
Sim ☐ Não ☐
Prejudicada
- 4- Possui Fossa Séptica com Filtro ?
Sim ☐ Não ☒
- 5- Via pública do tipo:
Trânsito rápido ☐ Via coletora ☐ Via arterial ☐ Via Local ☒
- 6- Calçamento do tipo:
Asfalto ☐ Paralelepípedo ☒ De terra ☐
- 7- Calçada/passeio
Existe em boas condições ☒ Existe em más condições ☐ Não existe ☐
- 8- Transporte público/coletivo
Existe ☒ Existe, mas é precário ☐ Não existe ☐

Aspectos Econômicos e Fatores Externos

- 1- Padrão socioeconômico da região: Classe média
- 2- Padrão construtivo da região: Padrão Construtivo médio
- 3- Padrão de liquidez da região: Forte
- 4- Predominância do uso e ocupação: Comercial
- 5- Características da vizinhança:
Qualidade da área: Excelente Segurança: Boa Perspectivas de valorização: Média para alta
- Observações da perita: Não há.

Conformidade com os padrões de sustentabilidade

Não há.

Roteiro fotográfico

- 1- Do imóvel IA - Realizado
- a) Frontal
- b) Lateral direita
- c) Lateral esquerda
- d) Fundos
- e) Interior
- f) Área externa
- 2- Do logradouro: Realizado
- 3- Dos confrontantes: Realizado
- g) Frontal
- h) Lateral direita
- i) Lateral esquerda
- j) Fundos

Observações e recomendações da perita

Não há

DOCUMENTO 4

RELATÓRIO ESTATÍSTICO (UTILIZADO CÁLCULO EXATO)

Avaliação de Imóvel por Comparação Direta com Tratamento por Fatores

Valor do Imóvel Avaliando: **R\$822.598,88**

Imóvel Avaliando

Tipo: Terreno Urbano de Uso Comercial

Área: 377m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: FATOR OFERTA

F2: FATOR LOCALIZAÇÃO

F3: FATOR TOPOGRAFIA

Imóveis Amostrados para Comparação:

Imóvel 1:

END.: RUA AVELINO FERREIRA, Nº 189
BAIRRO: CENTRO

Área:

800m²

Valor:

R\$1.090.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$1.362,50

Fator de homogeneização FATOR OFERTA:

0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:

1,50

Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA:

1,50

Imóvel 2:

END.: RUA OSVALDO CRUZ X BR- 101
BAIRRO: CENTRO

Área: 920m²

Valor: R\$2.235.800,00

Valor por metro quadrado: R\$2.430,22

Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 1,50

Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 3:

END.: AV. PRESCILIANA DE CASTILHO, Nº 906
BAIRRO:CENTRO

Área: 3.120m²

Valor: R\$6.900.600,00

Valor por metro quadrado: R\$2.211,73

Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 1,50

Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA: 1,50

Imóvel 4:

END.: AV. MARTIM DE SÁ, Nº 66
BAIRRO: MARTIM DE SÁ

Área: 1.134m²

Valor: R\$1.835.200,00

Valor por metro quadrado: R\$1.618,34

Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,90

Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA: 1,50

Imóvel 5:

END.: RUA ALEXANDRE BARBOSA DE SOUZA, Nº 11290
BAIRRO: MARTIM DE SÁ

Área: 3.676m²

Valor: R\$2.126.400,00

Valor por metro quadrado: R\$578,45

Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,90

Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 6:

END.: AV. PIAUÍ, Nº 550
BAIRRO: CENTRO

Área: 633m²

Valor: R\$2.503.230,00

Valor por metro quadrado: R\$3.954,55

Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 1,50

Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA: 0,80

Imóvel 7:

END.:
BAIRRO: SUMARÉ

Área: 450m²

Valor: R\$606.100,00

Valor por metro quadrado: R\$1.346,89

Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 1,20

Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA: 1,50

Imóvel 8:

END.: AV. SABIÁ LARANJEIRA, Nº 419
BAIRRO: JARDIM OLARIA

Área: 312m²

Valor: R\$255.360,00

Valor por metro quadrado: R\$818,46

Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,60

Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 9:

END.: RUA FRANCISCO NUNES MARTINHO DECA, Nº 420
BAIRRO: MARTIM DE SÁ

Área: 922m²

Valor: R\$949.351,81

Valor por metro quadrado: R\$1.029,67

Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,90

Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA: 1,20

Imóvel 10:

END.: AV. AMAZONAS, Nº164
BAIRRO: CENTRO

Área: 632m²

Valor: R\$2.104.930,00

Valor por metro quadrado: R\$3.330,59

Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,50
Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA:	1,00

Imóvel 11:

END.: RUA QUELUZ, Nº 581
BAIRRO: SUMARÉ

Área:	600m ²
Valor:	R\$730.015,00

Valor por metro quadrado: R\$1.216,69

Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,20
Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA:	1,50

Imóvel 12:

END.: RUA CACHOEIRA Paulista, nº 505
BAIRRO: SUMARÉ

Área:	1.300m ²
Valor:	R\$3.501.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2.693,08

Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,20
Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA:	1,50

Imóvel 13:

END.: RUA ALCIDES DERVAL PEREIRA, S/Nº
BAIRRO: JARDIM CALIFÓRNIA

Área:	391m ²
Valor:	R\$320.000,00

Valor por metro quadrado: R\$818,41

Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	0,60
Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA:	1,50

Imóvel 14:

END.: RUA SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, Nº 111
BAIRRO: SUMARÉ

Área:	667m ²
Valor:	R\$749.450,00

Valor por metro quadrado: R\$1.123,61

Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,20
Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA:	1,50

Imóvel 15:

END: RUA FRANCISCO NUNES MARTINHO DECA, Nº 100
BAIRRO: MARTIM DE SÁ

Área: 320m²
Valor: R\$407.930,00
Valor por metro quadrado: R\$1.274,78
Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,90
Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	1.362,50	0,90	1,50	1,50	2.759,06
2	2.430,22	0,90	1,50	1,00	3.280,79
3	2.211,73	0,90	1,50	1,50	4.478,75
4	1.618,34	0,90	0,90	1,50	1.966,29
5	578,45	0,90	0,90	1,00	468,55
6	3.954,55	0,90	1,50	0,80	4.270,91
7	1.346,89	0,90	1,20	1,50	2.181,96
8	818,46	0,90	0,60	1,00	441,97
9	1.029,67	0,90	0,90	1,20	1.000,84
10	3.330,59	0,90	1,50	1,00	4.496,29
11	1.216,69	0,90	1,20	1,50	1.971,04
12	2.693,08	0,90	1,20	1,50	4.362,78
13	818,41	0,90	0,60	1,50	662,92
14	1.123,61	0,90	1,20	1,50	1.820,25
15	1.274,78	0,90	0,90	1,50	1.548,86

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

X = 2.380,75

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

S = 1.487,74

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 15 amostras, pela Tabela de Chauvenet: **VC = 2,13**

Amostra 1:	$d = 2.759,06 - 2.380,75 / 1.487,74 = 0,25 < 2.13$	(amostra pertinente)
Amostra 2:	$d = 3.280,79 - 2.380,75 / 1.487,74 = 0,60 < 2.13$	(amostra pertinente)
Amostra 3:	$d = 4.478,75 - 2.380,75 / 1.487,74 = 1,41 < 2.13$	(amostra pertinente)
Amostra 4:	$d = 1.966,29 - 2.380,75 / 1.487,74 = 0,28 < 2.13$	(amostra pertinente)
Amostra 5:	$d = 468,55 - 2.380,75 / 1.487,74 = 1,29 < 2.13$	(amostra pertinente)
Amostra 6:	$d = 4.270,91 - 2.380,75 / 1.487,74 = 1,27 < 2.13$	(amostra pertinente)
Amostra 7:	$d = 2.181,96 - 2.380,75 / 1.487,74 = 0,13 < 2.13$	(amostra pertinente)
Amostra 8:	$d = 441,97 - 2.380,75 / 1.487,74 = 1,30 < 2.13$	(amostra pertinente)
Amostra 9:	$d = 1.000,84 - 2.380,75 / 1.487,74 = 0,93 < 2.13$	(amostra pertinente)
Amostra 10:	$d = 4.496,29 - 2.380,75 / 1.487,74 = 1,42 < 2.13$	(amostra pertinente)
Amostra 11:	$d = 1.971,04 - 2.380,75 / 1.487,74 = 0,28 < 2.13$	(amostra pertinente)
Amostra 12:	$d = 4.362,78 - 2.380,75 / 1.487,74 = 1,33 < 2.13$	(amostra pertinente)
Amostra 13:	$d = 662,92 - 2.380,75 / 1.487,74 = 1,15 < 2.13$	(amostra pertinente)
Amostra 14:	$d = 1.820,25 - 2.380,75 / 1.487,74 = 0,38 < 2.13$	(amostra pertinente)
Amostra 15:	$d = 1.548,86 - 2.380,75 / 1.487,74 = 0,56 < 2.13$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 14 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 2.380,75 - 1.34 * 1.487,74/\sqrt{(15 - 1)} = \mathbf{1.847,94}$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 2.380,75 + 1.34 * 1.487,74/\sqrt{(15 - 1)} = \mathbf{2.913,56}$$

Cálculo do campo de arbátrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbátrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbátrio: de R\$2.142,68 a R\$2.618,83

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbátrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbátrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 2.181,96 (Dois Mil e Cento e Oitenta e Um Reais e Noventa e Seis Centavos)

DOCUMENTO 5

Área do Item da Amostra (m2)	Diferença para o Avaliando MAIOR ou MENOR que 30%	" n" (potência a ser usada)	área do item da amostra / área do avaliando
800,00	MAIOR	0,125	2,122015915
920,00	MAIOR	0,125	2,440318302
3120,00	MAIOR	0,125	8,275862069
1134,00	MAIOR	0,125	3,00795756
3676,20	MAIOR	0,125	9,751193634
633,00	MENOR	0,25	1,679045093
450,00	MENOR	0,25	1,193633952
312,00	MENOR	0,25	0,827586207
922,00	MAIOR	0,125	2,445623342
632,00	MENOR	0,25	1,676392573
600,00	MENOR	0,25	1,591511936
1300,00	MAIOR	0,125	3,448275862
391,00	MENOR	0,25	1,037135279
667,00	MENOR	0,25	1,769230769
320,00	MENOR	0,25	0,848806366

377	<---- ÁREA DO AVALIANDO
263,9	<---- LIMITE INFERIOR (- 30%)
490,1	<---- LIMITE SUPERIOR (+ 30%)

DOCUMENTO 6



www.cursodeavaliacaodeimoveis.com.br

TABELAS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

9.2.2 Grau de fundamentação com o uso do tratamento por fatores, conforme a Tabela 3.

Para o atendimento à Tabela 3, observar 9.1 a 9.2.

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

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

9.2.2.1 Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- a) apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

9.2.2.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.

www.laudomaster.com.br/cursos

3

contato@laudomaster.com.br

DOCUMENTO 7



www.cursodeavaliacaodeimoveis.com.br

TABELAS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Para o atendimento à Tabela 4, observar as Seções de 9.1 a 9.2.

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

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

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

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

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

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

DOCUMENTO 8

Anexo V

COFECI

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Laura Ditt Smith, CPF nº 11609295803, RG nº 11274326-2 SSP/SP, CRECI nº 82820, Endereço: Antonio Fanelli 15 Jardim Nova Sao Joao, Sao Joao da Boa Vista-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 0000218831996826

Vara Cível

Comarca: CARAGUATATUBA - SP

SAO JOAO DA BOA VISTA-SP , 20 de Outubro de 2024

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 083945



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 083945, 20 de Outubro de 2024

Documento assinado digitalmente
gov.br LAURA DITT SMITH
Data: 20/10/2024 16:02:47-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>