

**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 28ª Vara
Cível - Foro Central Cível, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes

Processo :- 0010268-76.2001.8.26.0100

Autos :- Execução de Título Extrajudicial

Requerente :- Espólio de Afonso Ortega Filho

**Requerido :-Estância Clube de Veraneio Circuito das
Águas S/C**

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

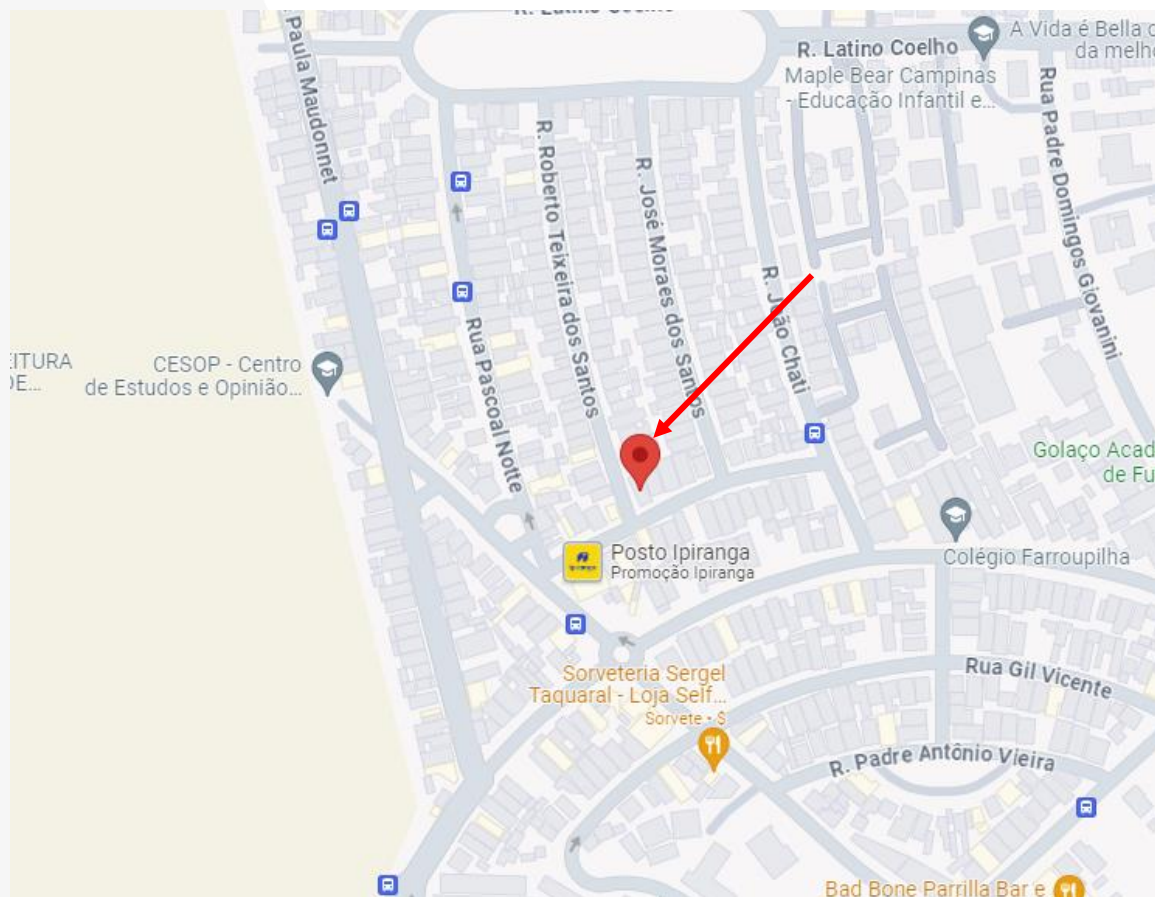
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	10
III.1	Terreno	10
III.2	Benfeitorias	13
III.2.i	Edificação	13
III.2.ii	Cobertura	32
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	34
IV.1	Método Evolutivo	34
IV.2	Método Comparativo	36
IV.3	Tratamento por fatores.....	38
IV.4	Zonas de características homogêneas	41
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	42

IV.6	Grau de precisão.....	43
IV.7	Método Ross/Heidecke	44
V	AVALIAÇÃO	47
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	47
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	47
V.2	Fatores Homogeneizantes	59
V.2.i	Grau de Precisão	63
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	64
V.3	Valor do Terreno	66
V.4	Valor das Benfeitorias	67
V.4.i	Edificação	68
V.4.ii	Cobertura	69
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	70
VI.1	Grau de Fundamentação	71
VII	ENCERRAMENTO	72

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Brasilio de Magalhães, Nº 85 - Parque Taquaral, Campinas - SP, matriculado sob o Nº 6.376, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



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

II VISTORIA

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

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do imóvel, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Brasílio de Magalhães, Nº 85 - Parque Taquaral, Campinas - SP, matriculado sob o Nº 6.376, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

Na imagem abaixo, tem-se uma imagem aérea da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



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



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

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

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

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

- ✓ Latitude :- **22°52'8.07"S**
- ✓ Longitude :- **47° 3'48.49"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Rua Brásílio de Magalhães, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

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

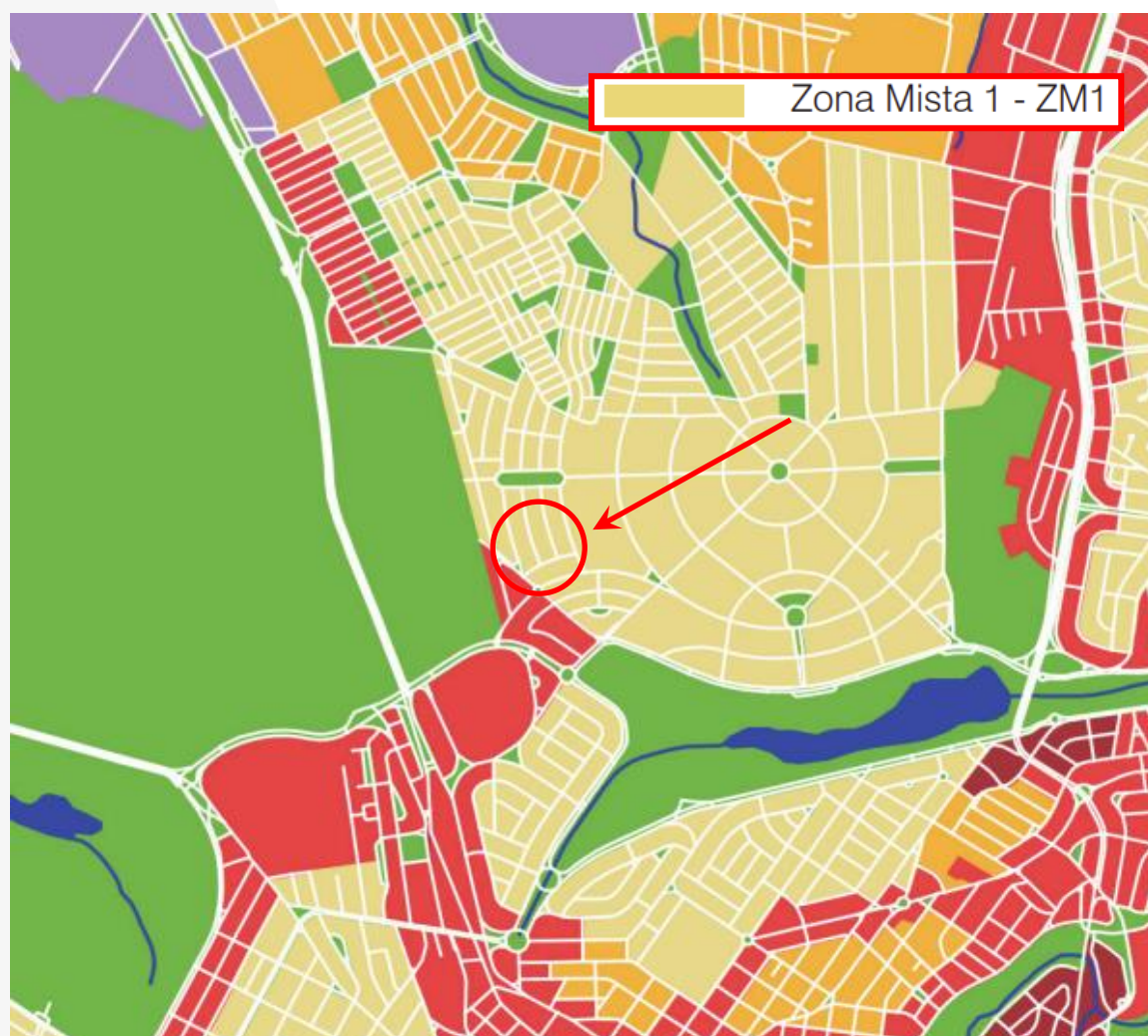
A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, tem tomadas da Rua Brásílio de Magalhães, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei Complementar Nº 352, de 11 de Maio de 2022, Dispõe sobre a alteração do zoneamento de parte das UTBS EU-30 e MM48, altera o Anexo II da Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018, que "dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo no Município de Campinas", identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZM1 – Zona Mista 1** –, na qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



Acima, tem-se parte do mapa de zoneamento do Município de Campinas, onde observa-se que o imóvel objeto encontram-se inserido em região classificada como **ZM1 – Zona Mista 1**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula Nº 6.376, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP, às fls. 724/727, a qual vem descrita a seguir:

“(...)Lote 01, da quadra 12-C, do loteamento denominado Parque Taquaral, com frente para a Brasília de Magalhães, em Campinas, que mede: - 12,00m de frente, 26,80m do lado direito, da frente aos fundos, 28,00m do lado esquerdo, também de frente aos fundos, e 11,16m de largura nos fundos, confrontando com os lotes nºs 2 e 56(...)”

Em continuidade, procedeu com a análise da Certidão de Dados Cadastrais emitida pelo Município de Campinas, conforme tem-se ilustrado abaixo:



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

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

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

EXERCÍCIO FISCAL DE 2024	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Código Cartográfico:	3254.62.89.0046.01001
Endereço do Imóvel:	RUA LATINO COELHO, 1544
Complemento:	
Bairro / Loteamento:	FAZENDA TAQUARAL
Quarteirão / Quadra / Lote:	00969-21D 001-
DADOS DO TERRENO	
Valor do m² do terreno - R\$:	972,02
Valor do terreno - R\$:	326.113,92
Área terreno / Fração ideal:	335,50
Produto dos fatores de correção:	1,0000

Desta forma, diante da análise retro, foi possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **335,50m² (trezentos e trinta e cinco metros quadrados e cinquenta décimos quadrados)**.

Por conseguinte, procedeu-se a vistoria ao local, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente para a Rua Brasílio de Magalhães, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 335,50m²
Topografia Plana
Formato Irregular
Consistência Seca
Acessibilidade..... Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Rua Brasílio de Magalhães.



III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo **“Edificações Valores de Venda – 2019”**, encontra-se erigida no terreno *“Sub-Judice”* 02 (duas) benfeitorias, as quais foram classificadas, descritas e medidas, assim:

III.2.i Edificação

- Padrão

Escritório Padrão Simples

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

25 (vinte e cinco) anos

- Área construída

339,13 m² (trezentos e trinta e nove metros quadrados e treze decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões.”.

Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/283592/tourvirtual/>

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

Área Externa

A área externa apresenta piso em pedra natural, paredes em massa fina pintada e portão em metal pintado.



Acima e abaixo tem-se a área externa, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala

As salas apresentam piso em revestimento cerâmico, paredes e teto em massa fina pintada, porta de madeira, e, janela em quadrilha de alumínio e vidro.



Acima e abaixo tem-se o salão, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se a sala 01, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se a sala 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente revestidas em massa fina pintada e em revestimento cerâmico, teto em massa fina pintada, janela em metal e vidro e porta em madeira.



Acima e abaixo tem-se o lavado onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se os W.C, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala

A sala apresenta piso laminado, paredes e teto em massa fina pintada, porta de madeira, e, janela em metal e vidro.



Acima e abaixo tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Cozinha

A cozinha apresenta piso e paredes em revestimento cerâmico, teto em massa fina pintada, porta de madeira, e, janela em metal e vidro.



Acima e abaixo tem-se a cozinha. onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso em revestimento cerâmico, paredes parcialmente revestidas em massa fina pintada e revestimento cerâmico, teto em massa fina pintada, e, porta em metal e vidro.



Acima tem-se a área de serviço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Dormitório

Os dormitórios apresentam piso cimentado, paredes e teto em massa fina pintada, porta de madeira e janela em metal e vidro.



Acima tem-se o dormitório 01, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se o dormitório 02, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se o dormitório 03, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro

O banheiro apresenta paredes e piso em revestimento cerâmico, teto em massa fina pintada, porta de madeira, e, janela em metal e vidro.



Acima tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Recepção

A recepção apresenta piso laminado, paredes e teto em massa fina pintada, porta de madeira, e, janela em metal e vidro.



Acima e abaixo tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala

A sala apresenta piso em taco de madeira, paredes e teto em massa fina pintada, porta de madeira, e, janela em metal e vidro.



Acima e abaixo tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro

O banheiro apresenta paredes e piso em revestimento cerâmico, teto em massa fina pintada, porta de madeira, e, janela em metal e vidro.



Acima e abaixo tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sacada

A sacada apresenta piso em ardósia, paredes parcialmente revestidas em cerâmica e massa fina pintada, porta em alumínio, e, gradil em metal.



Acima e abaixo tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.2.ii Cobertura

- Padrão

Cobertura Simples

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

15 (quinze) anos

- Área construída

82,59 m² (oitenta e dois metros quadrados e cinquenta e nove decímetro quadrado) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações

Cobertura

A Cobertura apresenta estrutura em metal e telhado de fibrocimento.



Acima e abaixo tem-se a cobertura, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

IV.1 Método Evolutivo

Conforme enuncia a NBR 14.653 – Avaliações de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, a composição do valor total do imóvel avaliando pelo Método Evolutivo, pode ser obtida pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização. Ou seja:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação;

Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017, define que, “o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos”.

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

3.1.2 O presente estudo calculou, com o uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização Médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

Portanto, para a apuração do valor de mercado de um imóvel, temos a seguinte equação:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (V_B) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_B = CUB \times P_C \times A_C \times FOC$$

Onde:

P_C = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2017

A_C = Área construída da edificação em apreço

FOC = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo

Assim sendo, tem-se que:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

e

$$V_I = V_T + V_B$$

Desta forma temos que, quando da utilização do Estudo Valores de Venda da Benfeitoria ou da Edificação, o Fator de Comercialização já está embutido no V_b (Valor da Venda das Edificações).

$$(V_T + C_B) \times FC = V_T + V_B$$

IV.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

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

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

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem

a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

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

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis

econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.3 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

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

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

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

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

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

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

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

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

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

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

$$P_e = 3P_{ma}$$

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.4 Zonas de características homogêneas

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

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

A 2ª Zona, onde se enquadra residências horizontais de padrão Médio, conforme descreve a referida Norma, compreendem as

regiões dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m², podendo ser terras ou assombradas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente e profundidade, com área de referência de 250,00m².

Tabela 1 – Grupos I e II												
ZONA		Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lpte (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade						
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _f	C _p				
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	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 ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	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 até um limite superior indefinido.	
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)		
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)		

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio.

IV.5 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os

quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.6 Grau de precisão

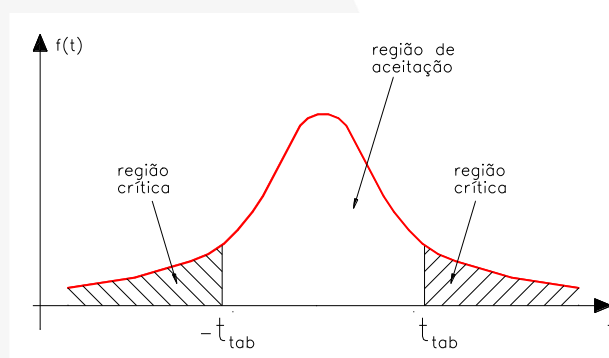
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.7 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**.

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

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

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

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

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

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

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

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

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

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

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

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

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

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

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

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

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

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

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



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

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Rua Fernão Lopes, 365</u>		Ofertante: <u>DUT Imóveis</u>	
Cidade: <u>Campinas</u>		Informante: <u>DUT Imóveis</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Bairro: <u>Parque Taquaral</u>		Telefone: <u>(19) 2121-9100</u>	Data: <u>ago/24</u>
IF: <u>1</u>		Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-taquaral-bairros-campinas-550m2-venda-RS990001-id-2503705845/	
Setor: <u>z</u>	Quadra: <u>z</u>		
Lat: <u>22°52'14.36"S</u>	Long: <u>47° 3'5.07"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	550,00m²	Zona de Ocupação:	2º Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m):	25,50m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	21,57m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00m²	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator - ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 2.010,79/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 2.010,79/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 990.001,00		R\$ 1.800,00/m²	

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Favoritos](#) J Julia ▾

DUT Imóveis
Creci: 29076-J-SP

Desde 28 de julho de 2020
3.050 imóveis cadastrados
5.0 (9 classificações)

Envie uma mensagem

Julia Monaco
julia@monacofontes.com.br
Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 990.001, Rua Fernão Lopes, 365 - Parque Taquaral, Campinas - SP.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp"

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Parque Taquaral / **Rua Fernão Lopes**

Venda
R\$ 990.001 Condomínio não informado IPTU R\$ 1.000/ano
550 m²

Endereço
Rua Fernão Lopes, 365 - Parque Taquaral, Campinas - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 550 m² por R\$ 990.001
(Código do anunciante: TE009621 | Código no VivaReal: 2503705845)

Terreno à venda no bairro Parque Taquaral em Campinas - SP. 550 m².
Já com projetos elétricos e hidráulicos.
Terreno plano. -

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

ELEMENTO 02																																																							
Endereço: <u>Rua Basílio de Magalhães, 198</u> Cidade: <u>Campinas</u> Bairro: <u>Parque Taquaral</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>22°52'8,41"S</u> Long <u>47° 3'44.11"O</u>		Ofertante: <u>Rodrigo Garcia Palazzo</u> Informante: <u>Rodrigo Garcia Palazzo</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 99193-9484</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lotte-terreno-parque-taquaral-bairros-campinas-386m2-venda-RS480000-id-2657300021/</u>																																																					
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 386,00m² Testada Principal (m) : 10,00m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 38,60m Topografia : Terreno Plano Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Esquina ou Frentes Múltiplas																																																					
BENFEITORIAS																																																							
Construção 1		Construção 2																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00m²</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Ir = 0</td> <td colspan="2">%vida:</td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td colspan="2">R = 0</td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Fator - ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>R8N:</td> <td colspan="2">R\$ 2.010,79/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Sem Edificação	0,00m²	0	Classe de Conservação	0		Termo	0		Ir = 0	%vida:		K = 0,000	R = 0		Foc:	0		Fator - ponderação do padrão:	0		R8N:	R\$ 2.010,79/m²		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00m²</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Ir = 0</td> <td colspan="2">%vida:</td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td colspan="2">R = 0</td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>R8N:</td> <td colspan="2">R\$ 2.010,79/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Sem Edificação	0,00m²	0	Classe de Conservação	0		Termo	0		Ir = 0	%vida:		K = 0,000	R = 0		Foc:	0		Fator de ponderação do padrão:	0		R8N:	R\$ 2.010,79/m²	
Padrões	Área	Idade																																																					
Sem Edificação	0,00m²	0																																																					
Classe de Conservação	0																																																						
Termo	0																																																						
Ir = 0	%vida:																																																						
K = 0,000	R = 0																																																						
Foc:	0																																																						
Fator - ponderação do padrão:	0																																																						
R8N:	R\$ 2.010,79/m²																																																						
Padrões	Área	Idade																																																					
Sem Edificação	0,00m²	0																																																					
Classe de Conservação	0																																																						
Termo	0																																																						
Ir = 0	%vida:																																																						
K = 0,000	R = 0																																																						
Foc:	0																																																						
Fator de ponderação do padrão:	0																																																						
R8N:	R\$ 2.010,79/m²																																																						
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00																																																					
Construção 3		ELEMENTO																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sem Edificação</td> <td>0,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Ir = 0</td> <td colspan="2">%vida:</td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td colspan="2">R = 0</td> </tr> <tr> <td>Foc:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td>R8N:</td> <td colspan="2">R\$ 2.010,79/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Sem Edificação	0,00	0	Classe de Conservação	0		Termo	0		Ir = 0	%vida:		K = 0,000	R = 0		Foc:	0		Fator de ponderação do padrão:	0		R8N:	R\$ 2.010,79/m²																													
Padrões	Área	Idade																																																					
Sem Edificação	0,00	0																																																					
Classe de Conservação	0																																																						
Termo	0																																																						
Ir = 0	%vida:																																																						
K = 0,000	R = 0																																																						
Foc:	0																																																						
Fator de ponderação do padrão:	0																																																						
R8N:	R\$ 2.010,79/m²																																																						
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.243,52/m²																																																					
VALOR TOTAL R\$ 480.000,00																																																							

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Favoritos](#) [Julia ▾](#)

Rodrigo Garcia Palazzo
Creci: 97414-F-SP

Desde 27 de março de 2018
567 imóveis cadastrados
5.0 (2 classificações)

Envie uma mensagem

Julia Monaco
julia@monacofontes.com.br
Telefone:

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 480.000, Rua Basílio de Magalhães, 198 - Parque Taquaral, Campinas - SP

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ata "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp"

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Parque Taquaral / Rua Basílio de Magalhães

Venda
R\$ 480.000 * Condomínio não informado IPTU R\$ 200/ano
386 m²

Endereço
Rua Basílio de Magalhães, 198 - Parque Taquaral, Campinas - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 386 m² por R\$ 480.000
(Código do anunciante: BASILIO | Código no VivaReal: 2657300021)

Imobiliária em Campinas.

Tenha segurança na compra do imóvel.

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

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Jorge de Figueiredo Corrêa, S/N</u> Cidade: <u>Campinas</u> Bairro: <u>Parque Taquaral</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>22°51'54.99"S</u> Long <u>47° 2'56.35"O</u>		Ofertante: <u>M3 Brokers</u> Informante: <u>M3 Brokers</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 99357-5742</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-taquaral-bairros-campinas-400m2-venda-RS600000-id-2703044790/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 400,00m²		Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Testada Principal (m) : 18,78m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m) : -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m) : 21,30m			
Topografia : Terreno Plano			
Consistência do terreno : Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Sem Edificação	0,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Idade	0	Idade	0
Classe de Conservação 0		Classe de Conservação 0	
Termo 0		Termo 0	
Ir = 0 %vida:		Ir = 0 %vida:	
K = 0,000	R = 0	K = 0,000	R = 0
Foc: 0		Foc: 0	
Fator de ponderação do padrão: 0		Fator de ponderação do padrão: 0	
R8N: R\$ 2.010,79/m²		R8N: R\$ 2.010,79/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	0		
Classe de Conservação 0			
Termo 0			
Ir = 0 %vida:			
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.010,79/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 600.000,00		R\$ 1.500,00/m²	




7 fotos

Mapa

M3 Brokers
Creci: 187525-F-SP

Desde 4 de julho de 2018

619 imóveis cadastrados

5.0 (3 classificações)

Compartilhar

Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Parque Taquaral / **Rua Jorge de Figueiredo Corrêa**

Venda

R\$ 600.000

Condomínio não informado IPTU R\$ 463/ano

400 m²

Endereço

Rua Jorge de Figueiredo Corrêa, S/N - Parque Taquaral, Campinas - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 400 m² por R\$ 600.000

(Código do anunciante: TE0018 | Código no VivaReal: 2703044790)

"Terreno comercial no bairro Parque Taquaral em rua de grande fluxo de veículos e pessoas, excelente oportunidade de investimento. M3 Brokers Imóveis" -

(19) 99357-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 1 de abril de 2024, atualizado há 9 horas.

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 600.000, Rua Jorge de Figueiredo Corrêa, S/N -

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

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

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Rua Jorge de Figueiredo Corrêa, S/N</u> Cidade: <u>Campinas</u> Bairro: <u>Parque Taquaral</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>22°51'54.36"S</u> Long <u>47° 2'56.80"O</u>		Ofertante: <u>M3 Brokers</u> Informante: <u>M3 Brokers</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 99357-5742</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-taquaral-bairros-campinas-889m2-venda-RS1423000-id-2703044002/</u>	
DADOS DO ELEMENTO Área Total (m²) : 889,00m² Testada Principal (m) : 19,60m Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 45,36m Topografia : Terreno Plano Consistência do terreno : Terreno Seco		DADOS DA REGIÃO Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio Uso predominante na região: Zona Urbana Localização na Quadra: Meio	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00m²	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.010,79/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00		VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.010,79/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00			
VALOR TOTAL R\$ 1.423.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 1.600,67/m²	




M3 Brokers
Creci: 187525-F-SP

Desde 4 de julho de 2018

619 imóveis cadastrados

5.0 (3 classificações)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Parque Taquaral / Rua Jorge de Figueiredo Corrêa

Venda

R\$ 1.423.000 • Condomínio não informado IPTU R\$ 1.051/ano

889 m²

Endereço

Rua Jorge de Figueiredo Corrêa, S/N - Parque Taquaral, Campinas - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 889 m² por R\$ 1.423.000

(Código do anunciante: TE004I | Código no VivaReal: 2703044002)

"Terreno comercial no Parque Taquaral em excelente localização, rua de grande fluxo de pessoas e veículos a poucos metros da lagoa do Taquaral. M3 Brokers Imóveis" -

(19) 99357-... [Ver telefone](#)

🕒 Anúncio criado em 1 de abril de 2024, atualizado há 8 horas.

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 1.423.000, Rua Jorge de Figueiredo Corrêa, S/N -

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

(19) 99357-... [Ver telefone](#)

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

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Rua Afrânio Peixoto, 825</u> Cidade: <u>Campinas</u> Bairro: <u>Parque Taquaral</u> IF : <u>1</u> Setor <u>=</u> Quadra <u>=</u> Lat <u>22°51'53.70"S</u> Long <u>47° 3'31.30"O</u>		Ofertante: <u>Galante Imóveis Ltda</u> Informante: <u>Galante Imóveis Ltda</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 3797-1500</u> Data: <u>ago/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-taquaral-bairros-campinas-305m2-venda-RS480000-id-2715044053/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 305,00m²		Zona de Ocupação: 2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Testada Principal (m) : 11,20m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m) : -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m) : 27,23m			
Topografia : Terreno Plano			
Consistência do terreno : Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Sem Edificação	0,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Idade	0	Idade	0
Classe de Conservação 0		Classe de Conservação 0	
Termo 0		Termo 0	
Ir = 0 %vida:		Ir = 0 %vida:	
K = 0,000	R = 0	K = 0,000	R = 0
Foc: 0		Foc: 0	
Fator de ponderação do padrão: 0		Fator de ponderação do padrão: 0	
R8N: R\$ 2.010,79/m²		R8N: R\$ 2.010,79/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	0		
Classe de Conservação 0			
Termo 0			
Ir = 0 %vida:			
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.010,79/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 480.000,00		R\$ 1.573,77/m²	

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda Favoritos J Juli ▾

Galante Imóveis Ltda
Creci: 01802-J-SP

Desde 27 de março de 2018
2.402 imóveis cadastrados
4.4 (20 classificações)

Envie uma mensagem

Julia Monaco
julia@monacofontes.com.br
Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 480.000, Rua Afrânio Peixoto, 825 - Parque Taquaral, Campinas - SP.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp"

Lote/Terreno à Venda, 305 m² por R\$ 480.000
(Código do anunciante: TE009537 | Código no VivaReal: 2715044053)

Terreno Residencial à Venda com 305m² no Parque Taquaral - Campinas/SP.

Terreno com um pouco de declive. Zona ZMI

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

V.2 Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 1.620,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.119,17/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.350,00/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.440,61/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.416,39/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.620,00/m ²	25,50	0,87	-209,71	-0,13	R\$ 1.410,29/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.119,17/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.119,17/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.350,00/m ²	18,78	0,88	-159,87	-0,12	R\$ 1.190,13/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.440,61/m ²	19,60	0,87	-181,41	-0,13	R\$ 1.259,20/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.416,39/m ²	11,20	0,98	-31,74	-0,02	R\$ 1.384,65/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.620,00/m ²	550,00	1,08	124,11	0,08	R\$ 1.744,11/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.119,17/m ²	386,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.119,17/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.350,00/m ²	400,00	1,08	112,59	0,08	R\$ 1.462,59/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.440,61/m ²	889,00	1,01	10,44	0,01	R\$ 1.451,05/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.416,39/m ²	305,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.416,39/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.620,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.620,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.119,17/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.119,17/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.350,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.350,00/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.440,61/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.440,61/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.416,39/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.416,39/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.620,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.620,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.119,17/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.119,17/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.350,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.350,00/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.440,61/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.440,61/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.416,39/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.416,39/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.620,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.620,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.119,17/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.119,17/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.350,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.350,00/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.440,61/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.440,61/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.416,39/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.416,39/m ²

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo II, onde se insere Zonas de Uso Residencial Horizontal, bem como na 2ª Zona, de Padrão Médio, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 200,00 m² e 500,00m².

Todavia, foram utilizados alguns elementos comparativos para determinar o valor de mercado do imóvel objeto da lide cuja dimensão de área está fora do intervalo definido para esse tipo de zona retro descrita.

Assim, relacionando os valores unitários com a área dos elementos comparativos, potenciais variáveis dependentes do modelo, com uma variável que pudesse explicar seus valores, dessa vez com a variável relacionada à área. O resultado desse estudo inicial pode ser mais bem apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:

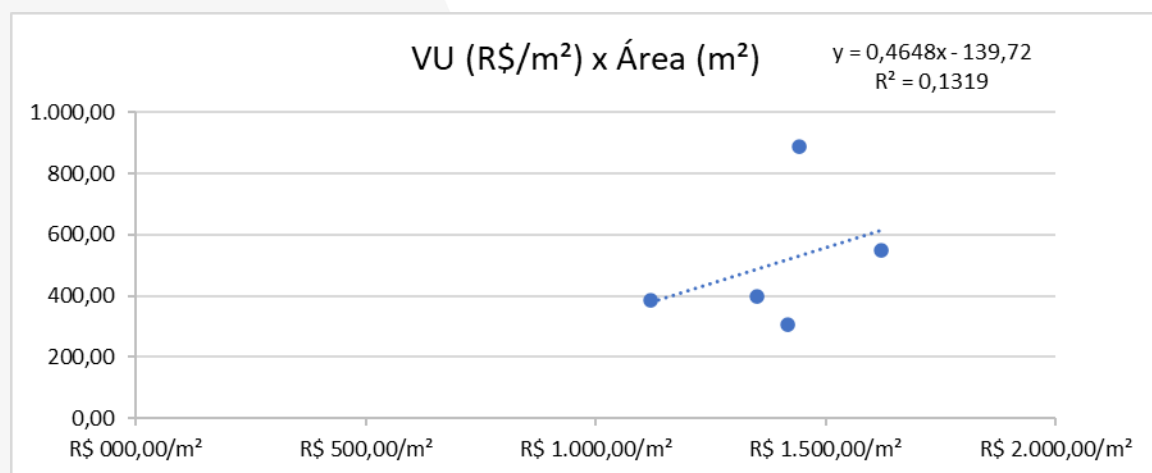


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R^2 resultou em 0,1319, ou seja, distante de 1, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Agosto de 2024**.

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

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

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

Ref.	Combinação
1	R\$ 1.534,40/m ²
2	R\$ 1.119,17/m ²
3	R\$ 1.302,72/m ²
4	R\$ 1.269,64/m ²
5	R\$ 1.384,65/m ²
média	R\$ 1.322,12/m²
desvio	R\$ 152,72/m²
CV	12%
Linferior	R\$ 925,48/m²
Lsuperior	R\$ 1718,75/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 1.322,12/m² (Mil Trezentos e Vinte e Dois Reais e Doze Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado em amarelo na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

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

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 1322,12/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 152,72/m ²	
Erro-Padrão		104,72	
IC(significância=20%)	R\$ 1217,40/m ²	< VUmed <	R\$ 1426,83/m ²
Amplitude do IC		16%	
Grau III			

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

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o ajuste para o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, este atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	1.620,00	1.534,40	0,95
2	1.119,17	1.119,17	1,00
3	1.350,00	1.302,72	0,96
4	1.440,61	1.269,64	0,88
5	1.416,39	1.384,65	0,98

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

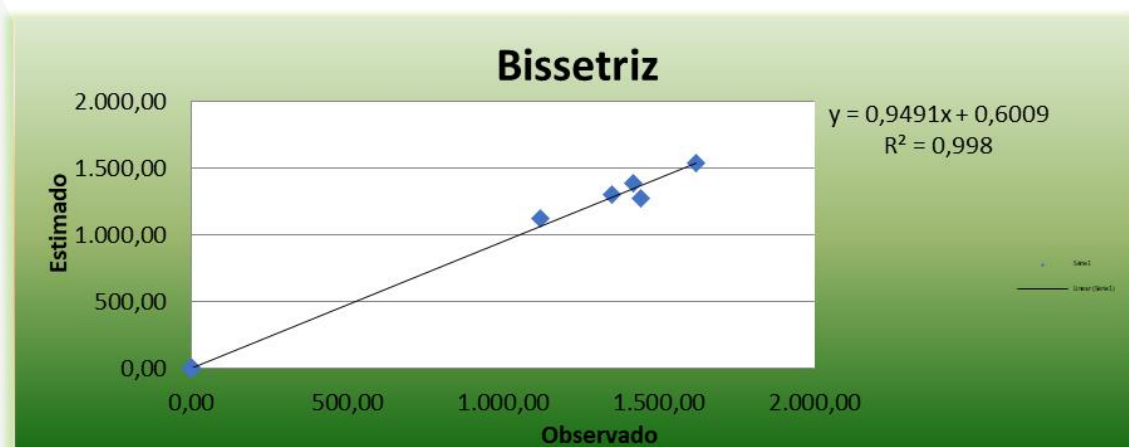


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NA PARQUE TAQUARAL - SÃO PAULO/SP É DE:

$$Q = R\$ 1.322,12/m^2$$

(Mil Trezentos e Vinte e Dois Reais e Doze Centavos por Metro Quadrado)

Agosto/2024

V.3 Valor do Terreno

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

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	335,50 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 1.322,12 /m²	
Zona	2º Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Esquina	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
12,0m	0,964192504	-0,035807496
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
27,96m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Esquina	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
335,50 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 1.371,22/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 460.042,93

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

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

Onde:

V_{UC} = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Frente

F_2 = Fator Profundidade

F_3 = Fator Topografia

F_4 = Fator Consistência

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

$V_T = R\$ 460.042,93$

**(Quatrocentos e Sessenta Mil e Quarenta e Dois Reais e
Noventa e Três Centavos)**

Agosto/2024

V.4 Valor das Benfeitorias

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, fora possível obter o valor das referidas benfeitorias que vem a seguir apresentadas.

V.4.i Edificação

A benfeitoria vem classificada como “ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES”, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

Edificação

Ordem :-

21

Classe :-

Comercial

Tipo :-

Escritório

Padrão :-

Simple

Elevador :-

Sem Elevad

Nível :-

2 Médio

Faixa de Valor :-

3,75300 x R8N

Conservação:-

E Necessitando de reparos simples

Fator Conservação

18,1

Idade Aparente - I_e :-

25 Anos

Vida Referencial - I_r :-

70 Anos

I_e/I_r*100 = 36%

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :-

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

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

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

Aplicação

R = 20%

K = 0,6185

F_{oc} = 0,2 + 0,6185088 *(1 - 0,2) 0,6948

Valor das Benfeitorias

Área

R8N

Faixa

F_{oc}

V_B =

339,13 m2

x

R\$ 2010,79 /m2

x

3,7530

x

0,6948

V_B =

R\$ 1.778.184,64

V_{B1} = R\$ 1.778.184,64

(Um Milhão, Setecentos e Setenta e Oito Mil, Cento e Oitenta e Quatro Reais e Sessenta e Quatro Centavos)

Agosto/2024

V.4.ii Cobertura

A benfeitoria vem classificada como "COBERTURA PADRÃO SIMPLES", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Cobertura</u>	
Ordem :-	33
Classe :-	Especial
Tipo :-	Coberturas
Padrão :-	Simple
Elevador :-	0
Nível :-	2 Médio
Faixa de Valor :-	0,14200 x R8N
Conservação:-	e Necessitando de reparos simples
Fator Conservação	18,1
Idade Aparente - I _e :-	15 Anos
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos I _e /I _r *100 = 75%
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação	
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)
Onde:-	
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)
Aplicação	
R =	10%
K =	0,2815
F _{oc} =	0,1 + 0,28153125 *(1 - 0,10,3534
Valor das Benfeitorias	
V_B =	Área R8N Faixa F_{oc}
	82,59 m2 x R\$ 2010,79 /m2 x 0,1420 x 0,3534
V_B =	R\$ 8.333,11

V_{B2} = R\$ 8.333,11

(Oito Mil, Trezentos e Trinta e Três Reais e Onze Centavos)

Agosto/2024

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

Valor do Terreno -----	R\$ 460.042,93
Valor da Escritório -----	R\$ 1.778.184,64
Valor da Cobertura -----	R\$ 8.333,11
Valor Total Apurado-----	R\$ 2.246.560,67

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

$V_I = \text{R\$ } 2.246.560,67$

**(Dois Milhões, Duzentos e Quarenta e Seis Mil,
Quinhentos e Sessenta Reais e Sessenta e Sete
Centavos)**

Agosto/2024

VI.1 Grau de Fundamentação

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

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

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

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 72 (sessenta e dois) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 13 de Agosto de 2024.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

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

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code

