LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Proc.:	nº 1007164-14.2015.8.26.0506
Ação:	Ação de Cumprimento de Sentença
Requerente:	Nelci Teixeira Silva de Guide
Requerido:	Portal Vans Comércio de Veículos Ltda.

Referência: Janeiro/2021

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO 3
1.1 Identificação do solicitante 3
1.2 Finalidade do laudo 3
1.3 Objetivo 3
1.4 Metodologia 3
2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO 5
2.1 Caracterização da região 5
2.2 Caracterização da Gleba Urbanizável 6
2.3 Documentação utilizada 7
3 DA VISTORIA *IN LOCO* 7
4 AVALIAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO DO TERRENO 8
4.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados 8
4.2 Justificativa da utilização do método acima utilizado 9
4.3 Condições para Homogeneização 9
4.3.1 Fator de Oferta ou de Fonte (Fo): 9
4.3.2 Fator de Topografia 10
4.3.3 Fator de Área 10
4.3.4 Fator de Transposição 11
4.4 Grau de Fundamentação de Precisão do Valor Unitário médio do terreno 11
4.5 Valor Unitário médio do terreno 13
5 AVALIAÇÃO DA GLEBA AVALIANDA 16
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS 18
7 CONCLUSÃO 19
8 ENCERRAMENTO 19
ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA 20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.

1 INTRODUÇÃO

1.1 Identificação do solicitante

10ª Vara Cível

1.2 Finalidade do laudo

Tem-se por finalidade a apuração do valor atual e real de mercado de uma gleba localizada no Recanto das Palmeiras na cidade de Ribeirão Preto / SP.

1.3 Objetivo

Objetiva-se com o presente trabalho técnico pericial, realizar uma avaliação, determinando o valor real e atual de uma gleba urbanizável localizada no Recanto das Palmeiras, em Ribeirão Preto / SP, com uma área de 16.480,00 m^2, referente ao cadastro municipal de número 250.213, e matrícula nº 18.801 registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Ribeirão Preto/SP.

1.4 Metodologia

De acordo com a norma técnica vigente para o assunto, esta avaliação respeita aos requisitos de atualidade, semelhança, fonte da informação, números de elementos efetivamente utilizados, contemporaneidade e confiabilidade no tratamento dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.

Para fins deste trabalho, pode-se definir "valor de mercado" como sendo o preço mais provável, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria num mercado competitivo e aberto, sob todas as condições necessárias para que se cumpra uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.

Para apurar o valor atual de mercado do imóvel em pauta, será adotado o Método Involutivo, fundamentada na Norma Brasileira NBR 14653-1 e NBR 14653-2, de acordo com as Normas de Avaliações atuais, nas avaliações de Glebas Loteáveis deve ser utilizado, preferencialmente, o método comparativo direto de dados, mas na impossibilidade de utiliza-lo, deve ser aplicado o Método Involutivo, inclusive adotando, fórmulas simplificadas.

Como o Método Comparativo Direto, é descartado por motivos de inexistência de dados comparativos na situação do avaliando em número mínimo exigido pelas Normas, desta forma, adotaremos nesse trabalho técnico o Método Involutivo, que consiste em avaliar a gleba urbanizável a partir da receita global de todos os lotes, deduzidas as despesas, vendas, bem como o lucro estimado do empreendedor. Segundo a Norma Brasileira NBR 14653-1, item 7.2.2, esse método:

"O Método Involutivo identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado a qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. O método involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.

2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Caracterização da região

A Gleba objeto é situada ao lado do Jardim Vilico Cantarelli e próximo ao bairro Jardim Pedra Branca, esses bairros citados são ocupados por imóveis residenciais unifamiliares, estando disponíveis atividades comerciais e de serviços (padarias, açougues, minimercados, supermercados, salões de beleza, dentre outros), e também conta com infraestrutura urbana, como:

- Redes elétricas de baixa e alta tensão / aérea e iluminação (C.P.F.L.);
- Redes telefônicas;
- Abastecimento de água e esgoto (DAERP);
- Pavimentação asfáltica;
- Meio-fio e sarjetas;
- Calçadas / passeio público;
- Coleta de lixo;
- Linhas regulares de transportes coletivos;
- Sinalização padronizada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.

2.2 Caracterização da Gleba Urbanizável

A Gleba Urbanizável avaliada está localizada na Rua Circular (Recanto das Palmeiras), anexa à Rua Vilico Cantarelli, em Ribeirão Preto - SP.



LAT -21.143976
LON -47.731724

Coordenadas Geográficas do imóvel

Conforme consta na **matrícula nº 18.801** do 2º Cartório de Registro de Imóveis (C.R.I), trata-se de uma chácara nº 29 localizada no Recanto das Palmeiras, à Rua Circular, lado direito de quem Ribeirão Preto se dirige ao Rio Pardo, com área de **16.480,00 m²**, confrontando em seu todo, dos lados com a chácara de nº 2, cadastrada no INCRA sob número 613.088.522.163/0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.

2.3 Documentação utilizada

Os documentos analisados e utilizados como referência para o desenvolvimento deste trabalho técnico de avaliação são:

- Normas Brasileiras NBR 14653-1 e NBR 14653-2
- Literatura especializada do IBAPE
- Matrícula nº 18.801 do 2ª Cartório de Registro de imóveis

3 DA VISTORIA *IN LOCO*

Pesquisou-se o mercado imobiliário e realizaram-se levantamentos técnicos, baseados na NBR-14653-1 e 14653-2 da ABNT (Norma Brasileira Regulamentadora para Avaliação de Bens Imóveis Urbanos - Associação Brasileira de Norma Técnicas) e também nos critérios e recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Foi realizada a vistoria final de constatação no dia 8 de janeiro de 2021, às 10h30, oportunidade na qual foi realizada a documentação fotográfica da gleba em análise, que ilustra esse laudo de avaliação (vide "Anexo I").

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.

4 AVALIAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO DO TERRENO

4.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados

A pesquisa de valores, descrita nos elementos comparativos no item 4.5 deste laudo, ocorreu através de imobiliárias, jornais, corretores, banco de dados do signatário, proprietários de imóveis nas imediações e outros, no período previsto em norma, sendo que o valor apurado tem como referência janeiro de 2021.

Os elementos comparativos foram pesquisados considerando-se área total, localização e outros, conforme anexo no escopo deste trabalho pericial, sendo utilizados aqueles que melhor se adequaram ao modelo.

Para apurar o valor unitário atual de um terreno no local do imóvel avaliando, será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite obter o valor através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado, fundamentada na Norma Brasileira NBR 14653-1 e NBR 14653-2, conforme descrito abaixo:

"O Método Comparativo de Dados de Mercado, define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características extrínsecas e intrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta norma. É condição fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.

Vale ressaltar, que para a avaliação do valor unitário, consideramos que irá ser realizado um empreendimento com terrenos de 10m (oito metros) de testada/frente, por 20m (vinte metros) de profundidade, totalizando em uma área total de 200m^2 (duzentos metros quadrados).

4.2 Justificativa da utilização do método acima utilizado

Disponibilidade de elementos similares e confiabilidade no método, por ser o mais direto possível e indicado pela norma técnica.

4.3 Condições para Homogeneização

Como a identidade absoluta entre os imóveis avaliados e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização. Para o presente caso serão utilizados os seguintes fatores:

4.3.1 Fator de Oferta ou de Fonte (Fo):

Após pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a 0,90, isto é, as ofertas de venda serão multiplicadas por esse fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação efetivada o multiplicador será igual a 1,00.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.

4.3.2 Fator de Topografia

Índices estabelecidos conforme item 10.5.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011:

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		

4.3.3 Fator de Área

Constatado através de pesquisa de mercado que áreas maiores têm valor unitário menor, corrigiremos esta discrepância com a aplicação de Fator de Correção de Área conforme estudos do Engenheiro Sérgio Abunahman, que estabelece:

Fa = (Área do elemento pesquisado / Área do imóvel avaliando ou paradigma) ^ 0,25
* quando a razão for inferior a 30%

Fa = (Área do elemento pesquisado / Área do imóvel avaliando ou paradigma) ^ 0,125
* quando a razão for superior a 30%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.

4.3.4 Fator de Transposição

Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do avaliador:

ELEM.	LOCAL	NOTA
1	Recanto das Palmeiras – Ribeirão Preto / SP	100
2	Jardim Vilico Cantarelli – Ribeirão Preto / SP	100
3	Jardim Pedra Branca – Ribeirão Preto / SP	100
4	Jardim Pedra Branca – Ribeirão Preto / SP	100
5	Jardim Pedra Branca – Ribeirão Preto / SP	100

4.4 Grau de Fundamentação de Precisão do Valor Unitário médio do terreno

Tabela de Grau de Fundamentação

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.

Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores conforme NBR 14.653-2 da ABNT

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

Tabela de Grau de Precisão

DESCRIÇÃO	**GRAU**		
	III	**II**	**I**
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	Menor ou igual a 30 %	Menor ou igual a 40 %	Menor ou igual a 50 %

Nível de Precisão

Valor mínimo:
R$ 317,17

Valor máximo:
R$ 354,37

Cálculo da Amplitude:
R$ 37,20

Amplitude / Média Aritmética:
11%

Posteriormente às análises dos cálculos apresentados no Anexo II, bem como em concordância com a ABNT NBR 14653-2 (tabelas acima), o enquadramento do laudo é:

GRAU II de Fundamentação e GRAU III de Precisão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.

4.5 Valor Unitário médio do terreno

Primeiramente obtemos o valor unitário médio do terreno, para isso, utilizamos os seguintes elementos comparativos:

Elemento 1:

Endereço: Recanto das Palmeiras, Cód V3878 – Ribeirão Preto / SP
Área do elemento comparativo = 300 m^2
Índice = 100
Valor ofertado = R$ 100.000,00
Fonte de informação: Índice Imóveis Ltda.
Telefone: (16) 98253-0106

Elemento 2:

Endereço: Jardim Vilico Cantarelli, Cód TE0235 - Ribeirão Preto / SP
Área do elemento comparativo = 200 m^2
Índice = 100
Valor Ofertado = R$ 80.000,00
Fonte de informação: Magma Imóveis e Administração Ltda.
Telefone: (16) 2111-5650

Elemento 3:

Endereço: Jardim Pedra Branca, Cód 5426 – Ribeirão Preto / SP
Área do elemento comparativo = 200 m^2
Índice = 100
Valor Ofertado = R$ 70.000,00
Fonte de informação: Imobiliária Canah Ltda.
Telefone: (16) 3235-8405

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.

Elemento 4:

Endereço: Jardim Pedra Branca, Cód TE022673 - Ribeirão Preto / SP
Área do elemento comparativo = 194 m^2
Índice = 100
Valor Ofertado = R$ 74.200,00
Fonte de informação: Imobiliária Cesar Paschoal
Telefone: (16) 2101-0800

Elemento 5:

Endereço: Jardim Pedra Branca, Cód TE0615 – Ribeirão Preto / SP
Área do elemento comparativo = 222 m^2
Índice = 100
Valor Ofertado = R$ 70.000,00
Fonte de informação: Andrade & Menezes Negócios Imobiliários Ltda.
Telefone: (16) 3635-6858

Após a pesquisa dos elementos comparativos e a análise dos fatores para homogeneização é possível determinar o valor unitário médio do terreno. Abaixo demonstraremos como chegamos no valor unitário homogeneizado do imóvel avaliando.

Cálculo do Valor Unitário Homogeneizado (R$/$m^2$)

	A total (m2)	A. Homog.	Indice F/L	Topograf	Valor total (R$)	V. Unitário (R$/m2)	Fo	Unitário Partida	Fa	Ftr.	Ftop.	V. Unitário homogenizad
AVALIANDO	200	200	100	1								
ELEM. 1	300	300	100	1	100000	R$ 333,33	0,9	R$300,00	32,00458	0	-	R$ 332,00
ELEM. 2	200	200	100	1	80000	R$ 400,00	0,9	R$360,00	0	0	-	R$ 360,00
ELEM. 3	200	200	100	0,89	70000	R$ 350,00	0,9	R$315,00	0	0	38,93	R$ 353,93
ELEM. 4	194	194	100	1	74200	R$ 382,47	0,9	R$344,23	-2,61126	0	-	R$ 341,62
ELEM. 5	222	222	100	1	70000	R$ 315,32	0,9	R$283,78	7,50135	0	-	R$ 291,29

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.

TABELA RESUMO DOS UNITÁRIOS HOMOGENIZADOS				
Elemento No	Área Homog.	Unitário Part.	Unitário Final	Verificação Amostra
1	300	300,00	332,00	332,00
2	200	360,00	360,00	360,00
3	200	315,00	353,93	353,93
4	194	344,23	341,62	341,62
5	222	283,78	291,29	291,29

Resultado Preliminar da Pesquisa	
Média Aritmética	335,77
Desvio Padrão	27,13035408
Coef. de Variação	8%
Limite inferior	235,039
Limite superior	436,501

Resultado Final após saneamento da Pesquisa:	
Média Saneada:	**335,77**
Desvio Padrão	**27,13035408**
Coef. de Variação	**8%**
Vu = R$	**335,77 /m2**

Em suma, calculamos o valor unitário médio do terreno em:

R$335,77

(Trezentos e trinta e cinco reais e setenta e sete centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.

5 AVALIAÇÃO DA GLEBA AVALIANDA

Após obter esse valor unitário médio do terreno, podemos, por fim, avaliar a Gleba Urbanizável. De um modo simplificado, pode-se dizer que o custo da Gleba Urbanizável "Vg", somado com as despesas "D" e ao Lucro "L", deve se corresponder ao valor de venda da área loteável "VI", resultando na seguinte fórmula:

$$\mathbf{VI = Vg + L + D}$$

Será utilizada a equação apresentada pelo Eng. Oscar A. Olave no trabalho de Avaliações de Glebas publicado no livro Construções -Terrenos da Editora PINI, considerando uma redução de 40% sobre a área da gleba a ser loteada, que será utilizada para construção da infraestrutura do loteamento, ou seja, para construir vias de circulação, áreas verdes, entre outros, conforme a legislação exige.

O lucro do empreendedor foi considerado 15%, valor recomendado por literatura.

O valor despesas de urbanização, utilizamos a planilha de Avaliações de Glebas contendo os custos de urbanização para um módulo de 1.000,00m^2 (mil metros quadrados) de área útil, publicada pela revista Construção Mercado da editora PINI para novembro de 2020 (último publicado).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.

Serviços de Topografia	R$ 9.155,87
Terraplanagem	R$ 3.757,24
Rede de Água Potável	R$ 8.837,62
Rede de Esgoto	R$ 19.237,42
Drenagem de Águas Pluviais - galerias	R$ 7.312,49
Drenagem de Águas Pluviais – Guias e Sarjetas	R$ 6.462,24
Pavimentação	R$ 17.160,00
Rede de Iluminação Pública	R$ 3.007,34
TOTAL:	**R$ 74.930,00**

Em síntese, o cálculo do valor da Gleba Urbanizável, será obtido pela equação final:

$$Vg = \left(\frac{At\ da\ gleba\ x\ (1 - Perdas\ de\ área)x\ Vu\ do\ Terreno)}{(1 + Lucro)}\right) - Despesas$$

Realizando o Cálculo temos:

$$Vg = \left(\frac{16.480{,}00\ x\ (1 - 0{,}4)x\ 335{,}77}{(1 + 0{,}15)}\right) - \left(\left(\frac{74.930{,}00}{1.000{,}00}\right) x\ 16.480{,}00\right)$$

Sendo assim, o valor total apurado para o a gleba urbanizável deste laudo técnico de avaliação é, em números redondos: **R$ 1.650.000,00** (Um milhão e seiscentos e cinquenta mil reais), tendo-se como referência janeiro de 2021.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O método utilizado para determinação do valor do imóvel é o que melhor espelha a realidade do mercado, pois a convicção do valor se deu mediante aos requisitos de confiabilidade e atualidade para o assunto.

A presente avaliação obedeceu aos preceitos normativos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem como ainda as seguintes literaturas:

- *Publicações do Seminário Paulista de 1992 – Avaliações e Perícias;*
- *Publicações do COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, São Paulo, Belo Horizonte e Salvador (último realizado);*
- *Avaliações de Imóveis Urbanos – Eng.º José Fiker – Editora Pini;*
- *Apostilas de "Engenharia de Avaliações "Professor e Eng.º Nelson Nady Nôr Filho;*
- *Apostilas de "Fundamentos e Aplicações Práticas da Inferência Estatística à Avaliação de Imóveis Urbanos "Instrutora / Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira;*
- *Publicações do IBAPE / SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia / S.P. e outros.*

No melhor conhecimento e crédito deste engenheiro avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos obtidos como verdadeiros e corretos.

Por fim, o presente laudo de avaliação foi elaborado com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.

7 CONCLUSÃO

Após as diligências e estudos necessários, as quais foram amplamente apresentadas no corpo deste Laudo Técnico de Avaliação, apurou-se que o valor atual para a gleba urbanizável avaliada, considerando a realidade do mercado imobiliário atual, é, em números redondos:

R$ 1.650.000,00

(Um milhão e seiscentos e cinquenta mil reais)

Referência: Janeiro/2021

8 ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi digitado em 21 (vinte e uma) folhas, de um só lado já considerando todos os anexos..

Ribeirão Preto, 12 de janeiro de 2021

DIOGENES ALBERTO CASTRO

CREA nº 0601784987 - SP

IBAPE nº 648 - S.P. (Membro Titular)

Pós Graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 - Vista do Logradouro



Foto 2 - Vista de parte da Gleba avalianda



Foto 3 - Vista de parte da topografia da gleba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.



Foto 4 - Outra vista do logradouro



Foto 5 - Outra vista da parte topográfica da gleba



Foto 6 - Outra vista da Gleba avalianda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 13/01/2021 às 14:51 , sob o número WRPR21700071297 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-14.2015.8.26.0506 e código 6F8588D.