



Avaliar Perícias FJR

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL  
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE  
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

A.

Exma. Sra. Dra.

Luciene Pontirrolli Branco

MMa. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Suzano/SP**AUTOS N° 1007925-36.2015.8.26.0606**

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL-NOTA PROMISSÓRIA**, requerida pela **MARIA GORETTI BISPO DOS SANTOS**, em face de **MARCOS TASSO MARTINELLI**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na: **Avenida Leonardo Pinto Mendonça, n° 150 - Jardim Realce, lote n° 14, Quadra 07, Jardim Realce, Suzano/SP.**

**LAUDO**

Termos em que,

P. Deferimento.

Suzano, 08 de Setembro de 2.021.

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**  
**CREA 5.069.935.010/D**

**RESUMO**

**VALOR DO IMÓVEL R\$ 965.306,00**  
**(novecentos e sessenta e cinco mil trezentos e seis reais)**  
**Data Base: Setembro / 2021**



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Avenida Leonardo Pinto Mendonça, nº 150 - Jardim Realce, lote nº 14, quadra 07, Suzano/SP, Matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Suzano sob nº 11.302, bem como cadastrado junto à municipalidade como contribuinte nº 25.014.065.**

## I) OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho da MMA. Juíza, fl. 379, o presente laudo refere-se à avaliação do imóvel, descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL-NOTA PROMISSÓRIA**, requerida por **MARIA GORETTI BISPO DOS SANTOS** em face de **MARCOS TASSO MARTINELLI**, em curso na **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SUZANO - SP, AUTOS Nº 1007925-36.2015.8.26.0606** e tem por objetivo avaliar a seguinte unidade:

**Avenida Leonardo Pinto Mendonça, nº 150 - Jardim Realce, lote nº 14, quadra 07, Suzano/SP, Matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Suzano sob nº 11.302, bem como cadastrado junto à municipalidade como contribuinte nº 25.014.065.**

## II) VISTORIA

Na diligência para realização da vistoria interna do imóvel avaliando o Sr. Marcos Tasso Martinelli, ora Réu, não permitiu a entrada neste, impossibilitando o acesso da sua área interna.

Ficando prejudicada a vistoria interna, a avaliação procedeu-se com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011**, que atende as prescrições do **item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011**, que assim descreve:

"Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais."

## II.1 DO LOCAL

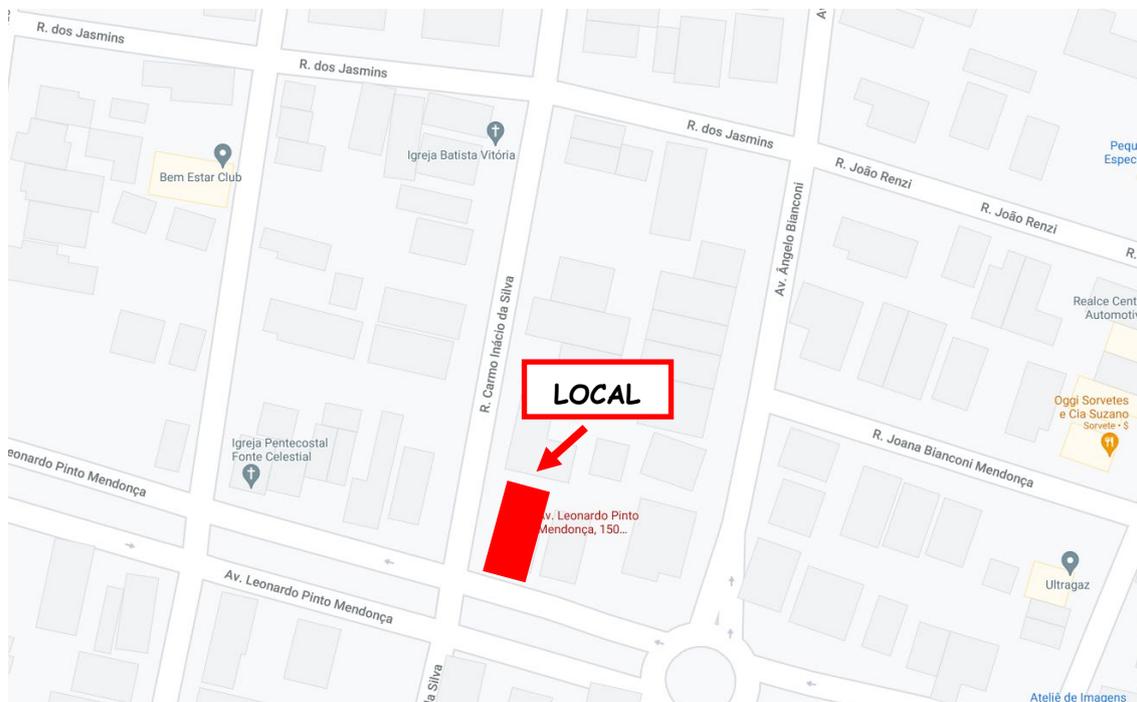
### II.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Avenida Leonardo Pinto Mendonça, nº 150 - Jardim Realce, Suzano/SP no quarteirão completado pelas vias: Rua Carmo Inácio da Silva e Avenida Ângelo Bianconi.

A reprodução do Mapa Oficial de Suzano, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:

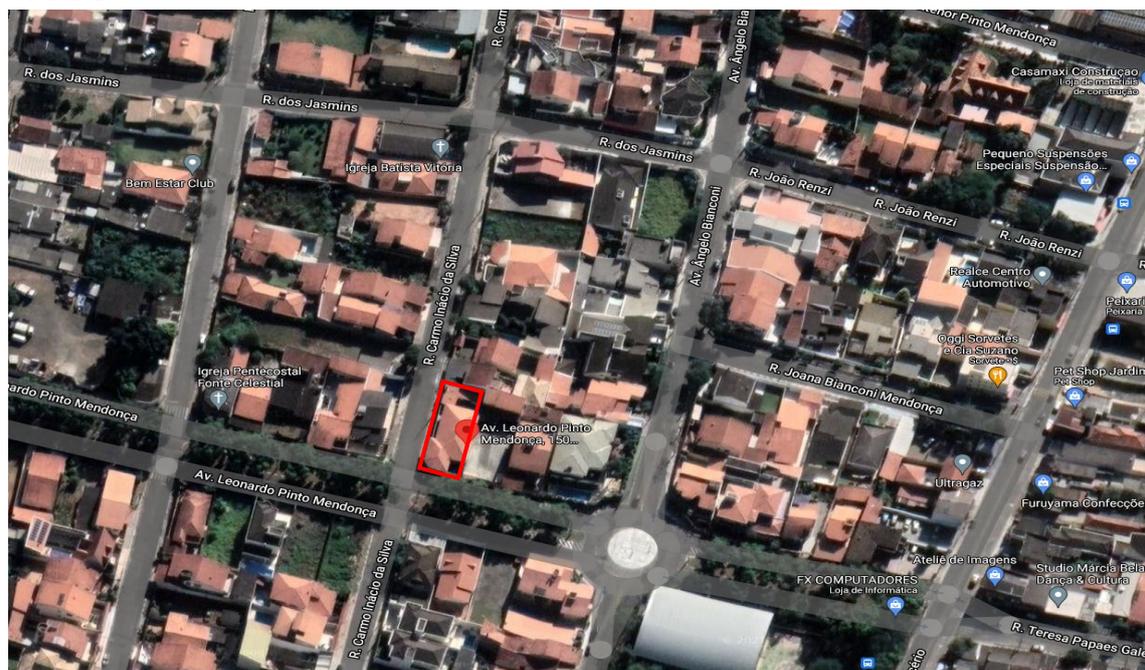
**VISTA AÉREA DA REGIÃO DO IMÓVEL, PODENDO VERIFICAR-SE A EXATA LOCALIZAÇÃO DO MESMO.**

**-FIGURA 01-**



Fonte Google Maps:

**-FIGURA 02-**



Fonte Google Earth:

**II. 1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL**

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Suzano, o imóvel possui a seguinte situação:

**ZONA: ZONA DE MÉDIA PARA BAIXA DENSIDADE DEMOGRÁFICA – Z-5:**



	Alterações posteriores da Lei Complementar 025/96
	"Z-1" - Zona Central de Alta Densidade Demográfica
	"Z-2" - Zona de Alta Densidade Demográfica
	"Z-3" - Zona de Média para Alta Densidade Demográfica
	"Z-4" - Zona de Média Densidade Demográfica;
	"Z-5" - Zona de Média para Baixa Densidade Demográfica
	"Z-6" - Zona de Baixa Densidade Demográfica
	"Z-7" - Zona de Baixíssima Densidade Demográfica
	"Z-8" - Zona de Expansão Urbana, de Baixíssima Densidade Demográfica
	"Z-9" - Zona de Baixa Densidade Demográfica, dentro da área de Proteção a Mananciais
	"Z-10" - Zona Rural dentro da área de Proteção aos Mananciais
	"ZE" - Zona Especial de uso pré-determinado
	"ZUD" - Zona de Uso Diversificado
	"ZUPI-1" - Zona de Uso Predominantemente Industrial -subcategoria "01"
	"ZUPI-2" - Zona de Uso Predominantemente Industrial -subcategoria "02"
	"ZEIS" - Zona Especial de Interesse Social

**INSCRIÇÃO: IMOBILIÁRIA Nº 25.014.065**

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

Extrato de IPTU - 2021			
Dados do Imóvel			
Inscrição Cadastral:	25.014.065	Código reduzido:	29281
Endereço:	AV LEONARDO PINTO MENDONCA 150 - JARDIM REALCE Suzano-SP		
Loteamento:	JD REALCE Lote:14 Quadra:7		
Valor do terreno:	174.031,65	Área total do terreno:	355,00
Valor da construção:	273.148,91	Área construída:	266,22
Valor venal excedente:	0,00	Fração ideal:	355,00
Valor total do imóvel:	447.180,56		
Dados do Proprietário			
Nome:	LUIZ JOSE PARENTE		
CPF/CNPJ:	360.763.258-87		
Endereço:	RUA ANTONIO MARIA MATHIAS, 20 CASA 01 CAXANGA - SUZANO - SP CEP: 08.664-240		
Dados do Coobrigado			
Nome:	ARLINDO ROBERTO DOS SANTOS		
CPF/CNPJ:			
Endereço:	RUA ANTONIO MARIA MATHIAS, 20 CASA 01 CAXANGA - SUZANO - SP CEP: 00.000-000		
Parcelas do IPTU			
Gula 29281/2021 I.P.T.U.			

### II.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos,

tais como:

-  - Pavimentação asfáltica;
-  - Guias e sarjetas;
-  - Rede de água;
-  - Rede de esgoto;
-  - Rede telefônica;
-  - Rede de energia elétrica;
-  - Iluminação pública a vapor de mercúrio;
-  - Coleta de lixo;
-  - Correio;
-  Transporte Coletivo Próximo;
-  - Escola.

**-FOTO 01-**



VISTA DA AVENIDA LEONARDO PINTO MENDONÇA, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

**-FOTO 02-**



VISTA DA AVENIDA LEONARDO PINTO MENDONÇA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO.

#### **II.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO**

O local apresenta características de uso misto, com ocupação predominantemente residencial, onde deve ser controlado o adensamento, sendo admitidos os usos: residencial multifamiliar, com diversidade de usos comerciais e de serviços, com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Econômico, Médio e Alto", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 – TERRENO

O imóvel em questão está localizado na Avenida Leonardo Pinto Mendonça, nº 150 - Jardim Realce, lote nº 14, quadra 07, Jardim Realce, Suzano - SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Suzano, sob nº 11.302, bem como cadastrado como contribuinte nº 25.014.065 junto à municipalidade.

O terreno do imóvel avaliando, possui as seguintes características e dimensões:

Topografia: plano;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: regular;

Frente Principal: 10,00 m;

Fundos: 12,00 m;

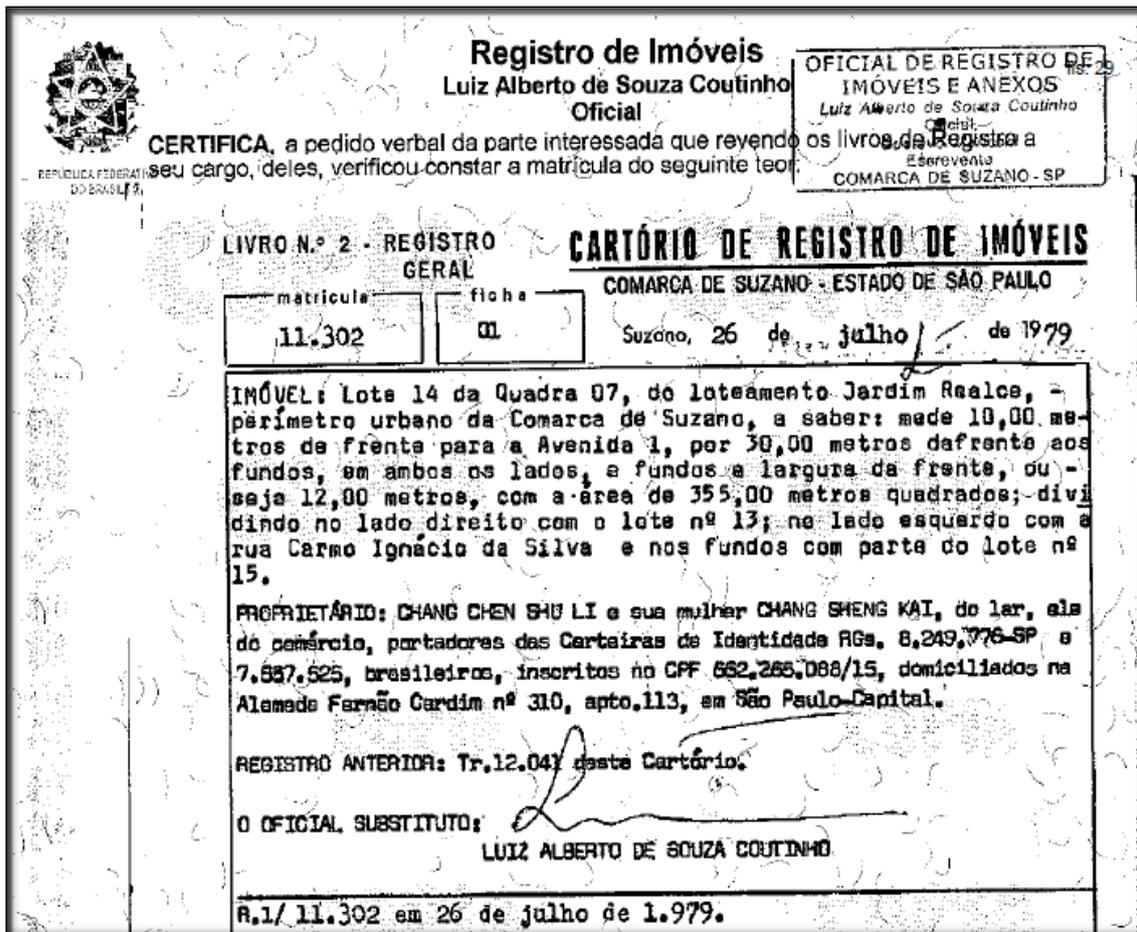
Lateral Esquerda: 30,00 m;

Lateral Direita: 30,00 m;

Área: 355,00 m<sup>2</sup>.

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

**Matricula do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano.**



**Registro de Imóveis**  
**Luiz Alberto de Souza Coutinho**  
**Oficial**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
 Luiz Alberto de Souza Coutinho  
 Oficial  
 Escrevente  
 COMARCA DE SUZANO - SP

CERTIFICA, a pedido verbal da parte interessada que revendo os livros de Registro a seu cargo, deles, verificou constar a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL  
**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

matricula: **11.302**      ficha: **01**  
 Suzano, 26 de julho de 1979

**IMÓVEL:** Lote 14 da Quadra 07, do loteamento Jardim Realce, - perímetro urbano da Comarca de Suzano, a saber: mede 10,00 metros de frente para a Avenida 1, por 30,00 metros de frente aos fundos, em ambos os lados, e fundos e largura da frente, ou seja 12,00 metros, com a área de 355,00 metros quadrados; dividindo no lado direito com o lote nº 13; no lado esquerdo com a rua Carmo Ignácio da Silva e nos fundos com parte do lote nº 15.

**PROPRIETÁRIO:** CHANG CHEN SHU LI e sua mulher CHANG SHENG KAI, do lar, ele do comércio, portadores das Carteiras de Identidade RGs. 8.249.776-SP e 7.667.625, brasileiros, inscritos no CPF 662.266.088/15, domiciliados na Alameda Faraão Cardim nº 310, apto.113, em São Paulo-Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:** Tr.12.041 deste Cartório.

**O OFICIAL SUBSTITUTO:**  
 LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO

R.1/ 11.302 em 26 de julho de 1.979.

Fonte: Autos nº 1007925-36.2015.8.26.0606 fls.nº 29.



Avaliar Perícias FJR

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

## II. 2.2 – BENFEITORIAS

Com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, tem-se:

*Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando*

*É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.*

*Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.*

*Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:*

a) *Descrição interna*

b) *Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*

c) *Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.*

*A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.*

Assim, a edificação existente sobre o terreno em questão pôde ser assim descrita e classificada:

- Padrão: Casa – Médio
- Idade: 20 anos
- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples
- Área total construída = 266,22m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e seis metros quadrados e vinte e dois decímetros quadrados).

**-FOTO 03-**



**VISTA DA FACHADA DA EDIFICAÇÃO.**

**-FOTO 04-**



**VISTA PARCIAL DA EDIFICAÇÃO.**

**-FOTO 05-**



**VISTA DA GARAGEM.**

**-FOTO 06-**



**VISTA PARCIAL DA EDIFICAÇÃO.**

### III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

#### 3.1 - TERRENO:

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

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

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

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

ZONA	Fatores de Ajustes										Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina					Coef. de área $C_a$	Área de referência do Lote $A_L$ (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Referências	Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Área de referência do Lote $A_L$ (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais							
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	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.				
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	-	-	-	-	1,10	-	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.				
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16	-	-	-	-	1,10	-	1500	800 - 2.500	(1)* - Para este grupo, o intervalo varia de 600 m <sup>2</sup> até um limite superior indefinido.				
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16	-	-	-	-	1,05	-	2500	1.200- 4.000					

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

ZONA	Fatores de Ajustes										Características e Recomendações	
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina			Coef de área		Área	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>	Área de referência	Área de intervalo	Observações gerais	Observações	
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.		
	10	20	40	0,25	0,50	1,10	não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500			
	15	20	60	0,15	0,50	1,05	não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000			
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área		
	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000			

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$Cf = (Fr / Fp) f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq Fp \leq 2Fr$$

Obs.: O expoente “f” admitido, bem como Fr, são e tirados das

Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$C_p = 1,0$ , dentro dos limites:  $P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$ ;

$C_p = (P_{mi}/P_e)^p$ , dentro dos limites:  $\frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$ ;

$C_p = (0,5)^p$ , para:  $P_e < \frac{1}{2} P_{mi}$ ;

$C_p = 1/[(P_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)]. (P_{ma}/P_e)^p\}]$ , dentro dos limites:  $P_{ma} \leq P_e \leq 3,0 P_{ma}$ ;

$C_p = 1/[(P_{ma}/3,0 P_{ma}) + \{[1-(P_{ma}/3,0 P_{ma})]. (P_{ma}/3,0 P_{ma})^p\}]$ , para:  $P_e > 3,0 P_{ma}$ .

Obs.: Os valores de “Pmin”, “Pmax” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CA = (A/125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de “AR” admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	1,05
Caído para os fundos de 5% a 10%	1,11
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

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

Terreno seco.....	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente p inundaçã .....	1,43
Terreno permanentemente alagado.....	1,67

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

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



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

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

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

Faixa “non aedificandi” de qualquer natureza.....	0,10
Reserva Florestal.....	0,10

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

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

### 3.2 - BENFEITORIAS:

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

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

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

#### A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do H8-N do SINDUSCON<sub>1</sub> conforme tabela a seguir:



Avaliar Perícias FJR

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,800	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
C/elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5 - FINO		2,652	3,066	3,480		
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	

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

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

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

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

K = coeficiente de Ross/Heideck

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

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

<b>Estado</b>	<b>Depreciação (%)</b>
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

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

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

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

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

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

### 3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

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

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$VI = (VT + VB) \times Fc$  ..... sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0



Avaliar Perícias FJR

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

**qmf = R\$ 990,50/m<sup>2</sup> - Data Base: Setembro/2021**

OBS: O valor unitário, de R\$ 950,00/m<sup>2</sup> (novecentos e noventa reais e cinquenta centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado em anexo 02:

## 4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor total do imóvel em questão:

VT = Valor Total do terreno avaliando

At = Área Total do Lote = 355,00m<sup>2</sup>

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 990,50/m<sup>2</sup>

Compondo os fatores segundos os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

VT = qmf x At

VT = R\$ 990,50/m<sup>2</sup> x 355,00 m<sup>2</sup> = R\$ 351.627,50

Ou em números redondos

**VT = R\$ 351.627,00**  
**(trezentos e cinquenta e um mil seiscentos e vinte e sete reais).**  
**Válido para setembro de 2021.**



Avaliar Perícias FJR

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

### 4.3.- AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

Ordem:-	9
Classe:-	RESIDENCIAL
Tipo: -	CASA
Padrão: -	Médio/Superior
Elevador:-	0
Nível:-	02 Médio
Faixa de Valor:	2,43600 x R8N
Conservação:	Necessitando de reparos simples
Fator Conservação	18,1
Idade Aparente - I <sub>e</sub>	20 Anos
Vida Referencial - I <sub>r</sub> :	60 Anos I <sub>e</sub> /I <sub>r</sub> *100 =42%

#### Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação

Formula:  $Foc = R + K (1 - R)$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

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

Aplicação

R = 20%

K = 0,5740

Foc = 0,2 + 0,574 \*(1 - 0,2) = 0,6592

#### Valor das Benfeitorias

	Área		R8N		Faixa		Foc
VB =	266,22 m <sup>2</sup>	x	R\$ 1435,51/m <sup>2</sup>	x	2,4360	x	0,6592

**VB = R\$ 613.679,00**

**(seiscentos e treze mil e seiscentos e setenta e nove reais)**

**Válido para setembro de 2021.**

#### 4.4.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Somando-se os valores de terreno e de edificação, temos o valor total do imóvel:

Valor do Terreno -----	R\$ 351.627,00
Valor da Edificação-----	R\$ 613.679,00
<b>Valor Total Apurado -----</b>	<b>R\$ 965.306,00</b>

Ou, em números redondos:

**VI = R\$ 965.306,00**

**(novecentos e sessenta e cinco mil trezentos e seis reais).**

**Válido para Setembro de 2.021.**

## V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor de mercado para o imóvel localizado na **Avenida Leonardo Pinto Mendonça, nº 150, Jardim Realce, lote nº 14, quadra 07, Suzano - SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Suzano - SP, sob nº 11.302, bem como cadastrado junto à municipalidade como contribuinte nº 25.014.065, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL- NOTA PROMISSÓRIA, requerida por MARIA GORETTI BISPO DOS SANTOS, em face de MARCOS TASSO MARTINELLI, em curso 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SUZANO - SP, AUTOS Nº 1007925-36.2015.8.26.0606, é de:**

**VI = R\$ 965.306,00**

**(novecentos e sessenta e cinco mil trezentos e seis reais).**

**Válido para Setembro de 2.021.**



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

## **VI - ENCERRAMENTO:**

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO** que se compõe de 39 (trinta e nove) folhas datilografadas de um lado só, incluindo anexos, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

**ANEXO I – Cálculos**

**ANEXO II – Fichas de Pesquisas Mercado.**

*Em prudência ao disposto nos artigos 156 e seguintes do Código de Processo Civil, na Resolução n.º 233, do Conselho Nacional de Justiça e no Provimento n.º 2.306/2015, do Conselho Superior de Magistratura, se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, no site do Tribunal de São Paulo (<http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica>): “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação) e certidões (cível e criminal).*

**Suzano, 08 de Setembro de 2021.**

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**

*Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia*

*Membro do IBAPE / SP – N.º 2.214*

*PERITO DO JUÍZO*

**Fernando Rodrigues dos Santos**

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**1) Ident:** 1007925-36.2015.8.26                      **Tipo:** Laudo completo                      **Solicitante:** 4ª Vara Cível Suzano  
**Lograd.:** Avenida Leonardo Pinto Mendonça                      **Nº:** 150                      **Complemento:**  
**Bairro:** Jardim Realce                      **Cidade:** Suzano                      **Estado:** São Paulo

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	22.000,00	238,00	92,44	0,90	1,00	1,00	1,00	83,19
2	48.000,00	480,00	100,00	0,90	1,00	1,00	1,00	90,00
3	30.000,00	310,00	96,77	0,90	1,00	1,00	1,00	87,10
4	38.000,00	300,00	126,67	0,90	1,00	1,00	1,00	114,00
5	40.000,00	300,00	133,33	0,90	1,00	1,00	1,00	120,00
6	56.000,00	504,00	111,11	0,90	1,00	1,00	1,00	100,00

**F1:** Oferta

**F2:** Área

**F3:** Topografia

**F4:** Esquina

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/09/2021 às 23:39, sob o número WSJZJ21700866344. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007925-36.2015.8.26.0606 e código 4116164F.

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	83,19
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	120,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	594,29
Amplitude total (R\$/m2):	36,81
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	9,20
Média aritmética (R\$/m2):	99,05
Mediana (R\$/m2):	95,00
Desvio médio (R\$/m2):	12,284991
Desvio padrão (R\$/m2):	15,096524
Variância (R\$/m2) ^ 2:	227,905049

**Onde:****a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado****d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

$$g) \text{ Desvio Médio} = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M | ) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2 ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N ) ] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73**

**4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0502

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3878

**4.3) CONCLUSÃO:**

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

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

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

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

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 15,24

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^{0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^{0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m}^2 \text{ )} = 89,95$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{ )} = 99,05$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 108,15$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 9,18$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 9,18$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 84,19$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{ )} = 99,05$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 113,91$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

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

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m}^2 \text{ )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{ )} = 355,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{ )} = 990,50$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 351.627,50$$

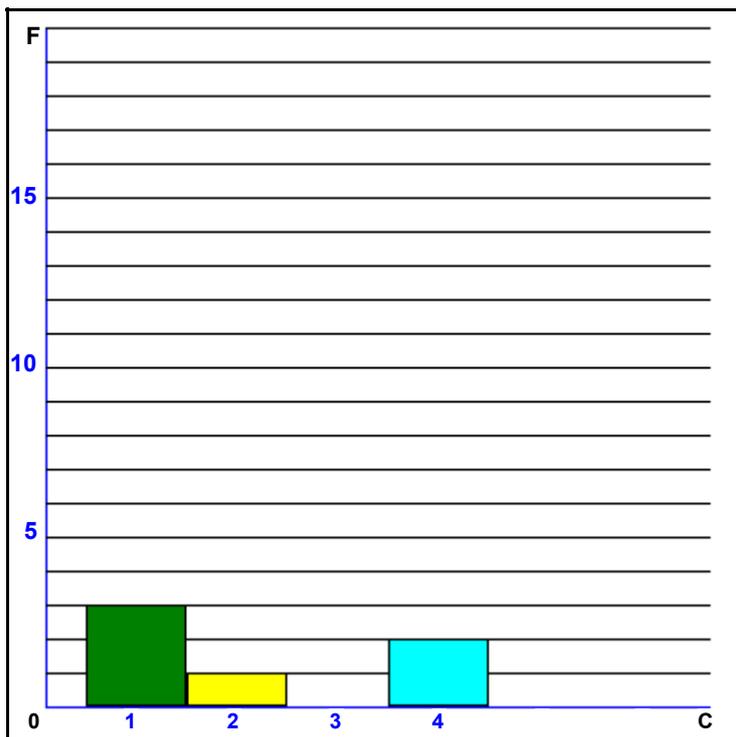
trezentos e cinquenta e um mil, seiscentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**9) GRÁFICOS:**

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

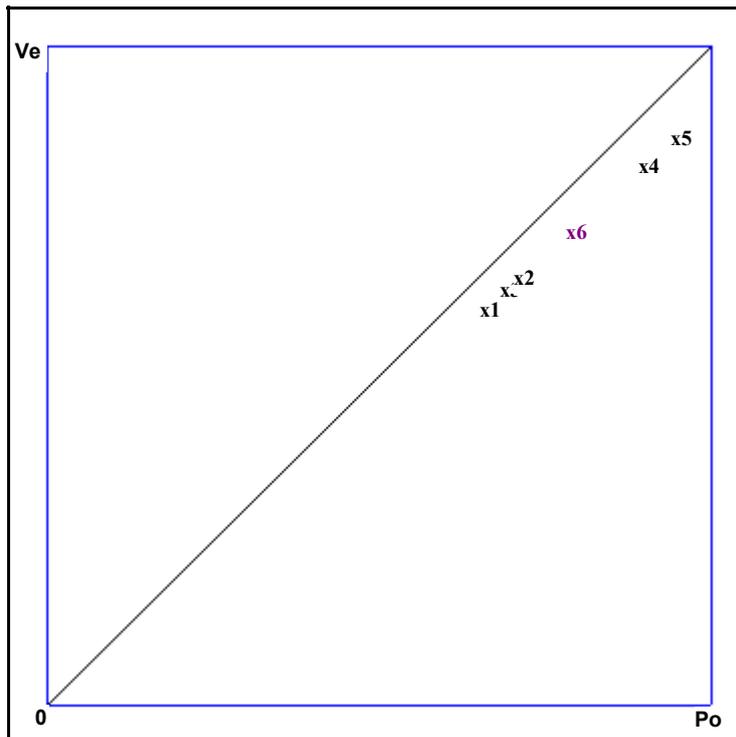


**INTERVALO**

Classe	De: _____	Até	Freq.
1	83,19	92,39	3
2	92,39	101,60	1
3	101,60	110,80	0
4	110,80	120,00	2

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

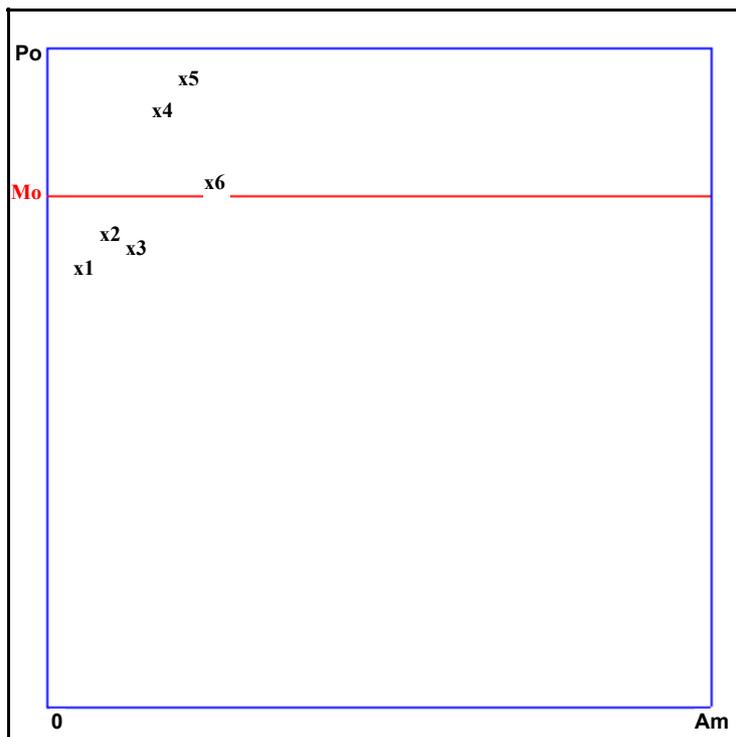
**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	92,44	83,19	0,90
2 -	100,00	90,00	0,90
3 -	96,77	87,10	0,90
4 -	126,67	114,00	0,90
5 -	133,33	120,00	0,90
6 -	111,11	100,00	0,90

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**



**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 110,05**

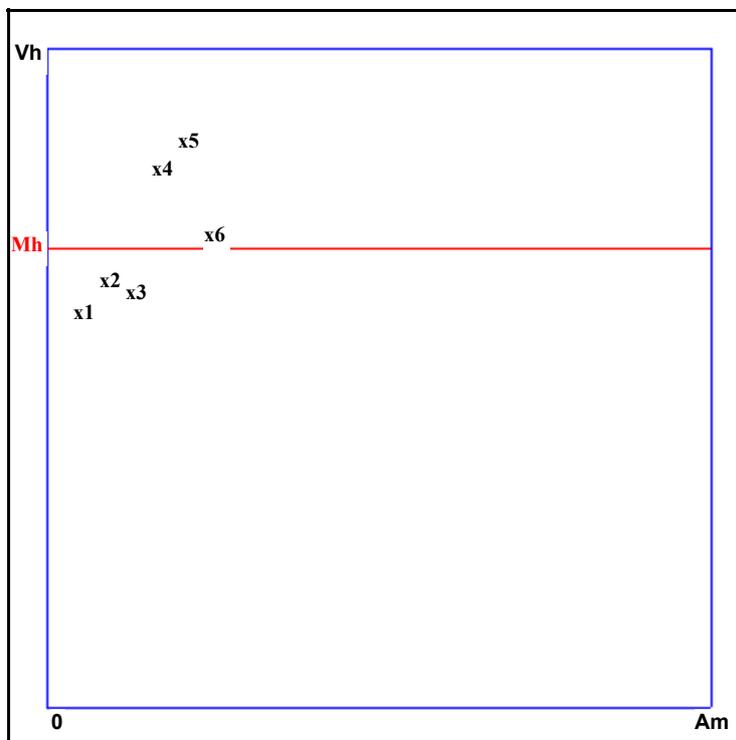
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	92,44	17,617	16,01
2 -	100,00	10,054	9,14
3 -	96,77	13,280	12,07
4 -	126,67	16,613	15,10
5 -	133,33	23,280	21,15
6 -	111,11	1,057	0,96

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 99,05**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	83,19	15,855	16,01
2 -	90,00	9,048	9,14
3 -	87,10	11,952	12,07
4 -	114,00	14,952	15,10
5 -	120,00	20,952	21,15
6 -	100,00	0,952	0,96

Data: 08/09/2021

Fernando R. Santos  
Engº



Avaliar Perícias FJR

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

**FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 01**

Contato: CORT - Cód. TE0286		Telefone: (11) 94005-1511
Endereço do Imóvel: Rua. Carmo Inácio da Silva		Bairro: Parque Santa Rosa
Ponto de Referência: <a href="https://www.connexaoimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-238-m-por-220000-Parque-Santa-Rosa-suzano-sp/TE0286-AAAP?from">https://www.connexaoimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-238-m-por-220000-Parque-Santa-Rosa-suzano-sp/TE0286-AAAP?from</a>		
Município: Suzano	Estado: SP	CEP: 08664-111
Área Terreno: 238m <sup>2</sup>	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M <sup>2</sup> : R\$
	Preço de oferta – Venda: R\$ 220.000,00	Preço Venda por M <sup>2</sup> : R\$ 924,00
Área Construída: m <sup>2</sup> / Área Aberta: m <sup>2</sup> / Área Fechada: m <sup>2</sup> / Non Edificandi: m <sup>2</sup>		
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta Particular <input type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta ___ / ___ / ___ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> Oferta		
<input type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



**TERRENO:**

Tipo:  isolado  
 em condomínio fechado  
 gleba urbanizável  
 Lot. Irregular  

**ACESSO:**

Asfalto  
 Cascalho  
 Pedra paralela  
 Terra batida Outros: Bloquete  
 X

**CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

Lote Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input checked="" type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

**ZONEAMENTO:**

<b>Zona:</b>	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		
		Coefficiente aproveitamento:

**SITUAÇÃO DO TERRENO:**

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frete: 15,00 m	Profundidade: 30,00 m		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/09/2021 às 23:39, sob o número W5SZN21700861344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007925-36.2015.8.26.0606 e código 416164F.



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL**  
**ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE**  
**IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

Avaliar Perícias FJR

Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Argiloso <input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Rochoso <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Alagadiço <input type="checkbox"/>
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input checked="" type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

**SOBRE A EDIFICAÇÃO:**

Padrão Construção	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/>
Estrutura	<input type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> Metálica	<input type="checkbox"/> Alvenaria	<input type="checkbox"/> Madeira
Cobertura	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Telha de barro	<input type="checkbox"/> Fibro cimento	<input type="checkbox"/> Metálica
Revestim. Fachada	<input type="checkbox"/> Reboco/Pintura	<input type="checkbox"/> Cerâmico	<input type="checkbox"/> Mármore/Granito	
Est. Conservação	<input type="checkbox"/> Nova <input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Nova/Regular <input type="checkbox"/> RepSimples/Imp	<input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Reparos Import	<input type="checkbox"/> Reg/RepSimples <input type="checkbox"/> RepImp/Semval
Idade Real	Idade Aparente:		Vida Útil:	
Prédio no terreno	<input type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	<input type="checkbox"/> Vazio	<input type="checkbox"/> Proprietário	<input type="checkbox"/> Inquilino	<input type="checkbox"/> Empréstimo

**SERVIÇOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:**

<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	Iluminação	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de água	<input type="checkbox"/> Limp.Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Passeio	Rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Rede esgoto	<input type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Guias/sarjetas	Gás encan.	<input type="checkbox"/> Rede pluvial	<input type="checkbox"/> Trans. Coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Escola	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	Comércio	<input type="checkbox"/> Banco	<input type="checkbox"/> Área lazer	<input type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/>

**VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:**

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> Misto	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

OFERTA	R\$ 220.000,00x 0,90 = R\$ 198. 000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
<b>VALOR UNITÁRIO</b>	R\$ 198. 000,00/ 44.970 m² = <b>R\$ 831,90/m²</b>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/09/2021 às 23:39, sob o número W/SZN21700861344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007925-36.2015.8.26.0606 e código 416164F.