

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

EXMO. Sr. Dr. JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP.

Processo nº 0017231-02.2012.8.26.0008

Fabio Costa Fernandes, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA sob nº 060.134.589-5, Membro Titular do IBAPE nº 793, Jurisperito, louvado e compromissado nos autos em epígrafe, onde tem curso o processo de AÇÃO DE ALIMENTOS ajuizado por **LUCAS MONTIEL MENDES**, como requerente, contra **NELSON MENDES** como requerido, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELENCIA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente;

LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 06 de Agosto de 2.024.

**Fabio C. Fernandes**

Engenheiro civil
Crea – 060.134.589-5
Membro do Ibape nº 793

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

INDICE

I - CAPÍTULO	4
I.1 PRELIMINARES	4
I.2 OBJETIVO:	5
I.3 VISTORIA:	5
I.4 – 02 (dois) IMOVEIS DESCRITOS COMO LOTES 04 E 05 DA QUADRA “B”- RUA DAS RESEDÁS, nº 894 – LOTEAMENTO SÃO SEBASTIÃO – MUNICIPIO E COMARCA DE ITATIBA – ESTADO DE SÃO PAULO.	6
I.5 - DESCRIÇÃO	10
I.5.i – LOCAL	10
I.5.ii – MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	10
I.5.iii – O IMÓVEL VISTORIADO LOTE 04 DA QUADRA “B” – LOTEAMENTO SÃO SEBASTIÃO – MUNICIPIO DE ITATIBA	11
I.5.iv – O IMÓVEL VISTORIADO LOTE 05 DA QUADRA “B” – LOTEAMENTO SÃO SEBASTIÃO – MUNICIPIO DE ITATIBA	12
I.5.vi RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	13
I.5.vii RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	17
CAPÍTULO	24
I.6 CRITÉRIOS E METODOLOGIA	24
I.7 Método Comparativo.....	24
I.7.i Verificação do Grau de Ajustamento.....	27
I.7.ii Grau de precisão:.....	27
I.8 AVALIAÇÃO.....	30
I.8.i Obtenção do valor metro quadrado do Terreno	30
I.8.ii Pesquisa de Campo:.....	30

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.8.iii	Fatores homogeneizantes:	31
I.8.iv	– Grau de Precisão:	36
I.8.v	Grau de Fundamentação:	38
II	APURAÇÃO DO VALOR 1973,10R DA ÁREA OBJETIVADA- LOTE nº 04 DA QUADRA “B”	41
III	APURAÇÃO DO VALOR 1973,10R DA ÁREA OBJETIVADA- LOTE nº 04 DA QUADRA “B”	42
III.1	Cálculo da Edificação denominada Edificação;	43
III.2	Cálculo do Valor do Capital Terreno	44
III.2.i	Grau de fundamentação do Laudo:	45
III.3	Grau de fundamentação do Laudo:	45
III.4	Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;	47
IV	– CONCLUSÃO	48
V	– ENCERRAMENTO	49

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - C A P Í T U L O

I.1 PRELIMINARES

Refere-se o presente Laudo Técnico a **AÇÃO DE ALIMENTOS**, decorrente do **processo nº 0017231-02.2012.8.26.0008**, cujo requerente é **Lucas Montiel Mendes**, contra o requerido **Nelson Mendes**.

Conforme fls. 02/15 dos autos o requerente solicita ação de cobrança de alimentos contra o requerido, informando ser legítimo herdeiro do mesmo após relacionamento extraconjugal entre o requerido e sua genitora.

Assim, desde a concepção do requerido até a presente data o requerido não contribuiu com nenhum gasto proveniente ao crescimento do requerente, fora a falta do contato afetivo entre as partes, assim, não deixando outra condição a não ser a cobrança judicial.

Assim, o requerente solicita a penhora dos lote 04 e 05 da Quadra “B” do loteamento Jardim São Sebastião – Município e Comarca de Itatiba, conforme Matrículas nº 17.497 e 17.498 do referido CRI.

Os imóveis estão localizados a Rua das Resedás, nº 894 (lote 05), Bairro de São Sebastião – Município de Itatiba – Estado de São Paulo.








Nomeado Perito Judicial as fls. 1575 dos autos, sendo este profissional designado para Avaliação dos Bens descritos as fls. 1533/1536 e 1537/1540 dos autos.

Assumiu o signatário o compromisso geral em cartório, de bem e fielmente, sem dolo, nem malícia, apresentar seu Laudo Técnico sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I.2 OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico tem por escopo:

-  Proceder a Localização dos imóveis;
-  Proceder Vistoria Técnica;
-  Elaborar Relatório Fotográfico;
-  Elaborar Levantamento de Campo;
-  Proceder a cálculos para a elucidação do feito Através de Metodologia determinada conforme NBR 14653-2;
-  Apresentar valor por metro quadrado do imóvel através das diretrizes impostas na NBR 14653-2 ;
-  Informar a este D. Juízo o valor total dos Imóveis objeto da demanda;

I.3 VISTORIA:

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seus valores na moderna técnica de Vistoria.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Inicialmente a vistoria foi realizada na data das 12/07/2024 às 14:00 horas nos imóveis localizados a Rua das Resedás, nº 894 – Bairro de São Sebastião – Município e Comarca de Itatiba, descritos como lotes 04 e 05 da Quadra “B” – Município e Comarca de Itatiba, onde estiveram presentes este signatário juntamente com seu assistente técnico e o caseiro do imóvel. A data da vistoria foi previamente informada as partes, conforme cópia de e-mail enviando e inserido em **anexo II** deste laudo técnico.

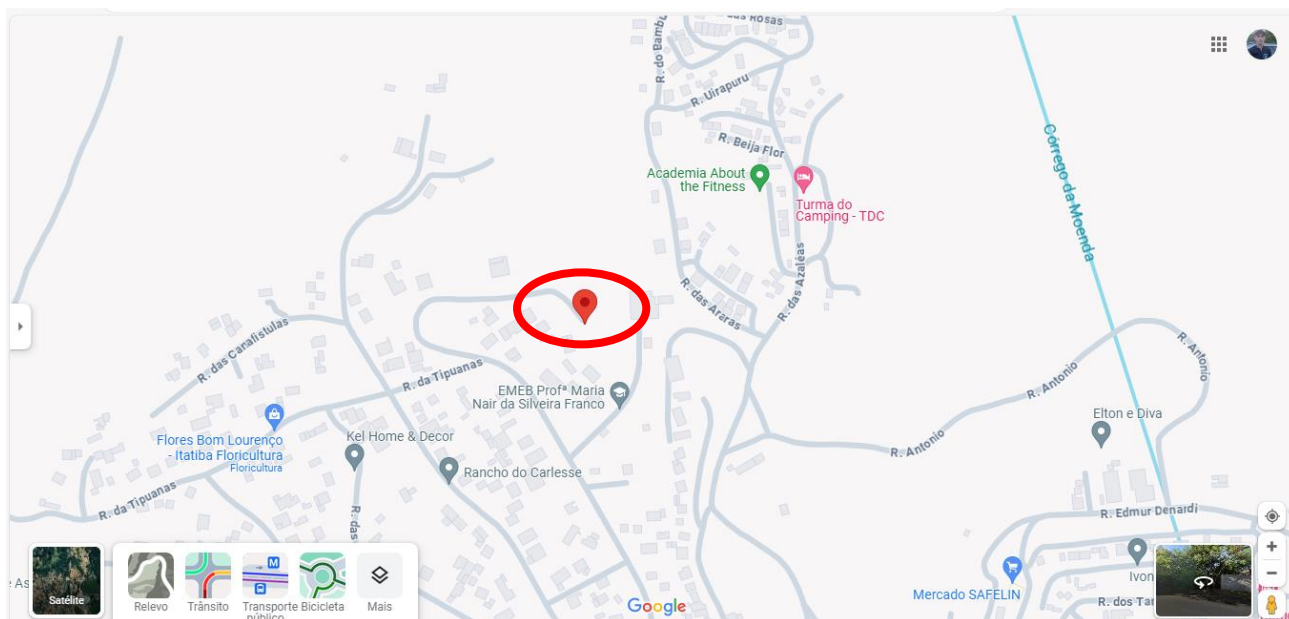
I.4 – 02 (dois) IMOVEIS DESCRITOS COMO LOTES 04 E 05 DA QUADRA “B”- RUA DAS RESEDÁS, nº 894 – LOTEAMENTO SÃO SEBASTIÃO – MUNICIPIO E COMARCA DE ITATIBA – ESTADO DE SÃO PAULO.

- Os imóveis em questão estão localizados a Rua das Resedás, nº 894 – Lotes 04 e 05 da Quadra “B” – Loteamento – São Sebastião – Município e Comarca de Itatiba - Estado de São Paulo, de frente para a referida via em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

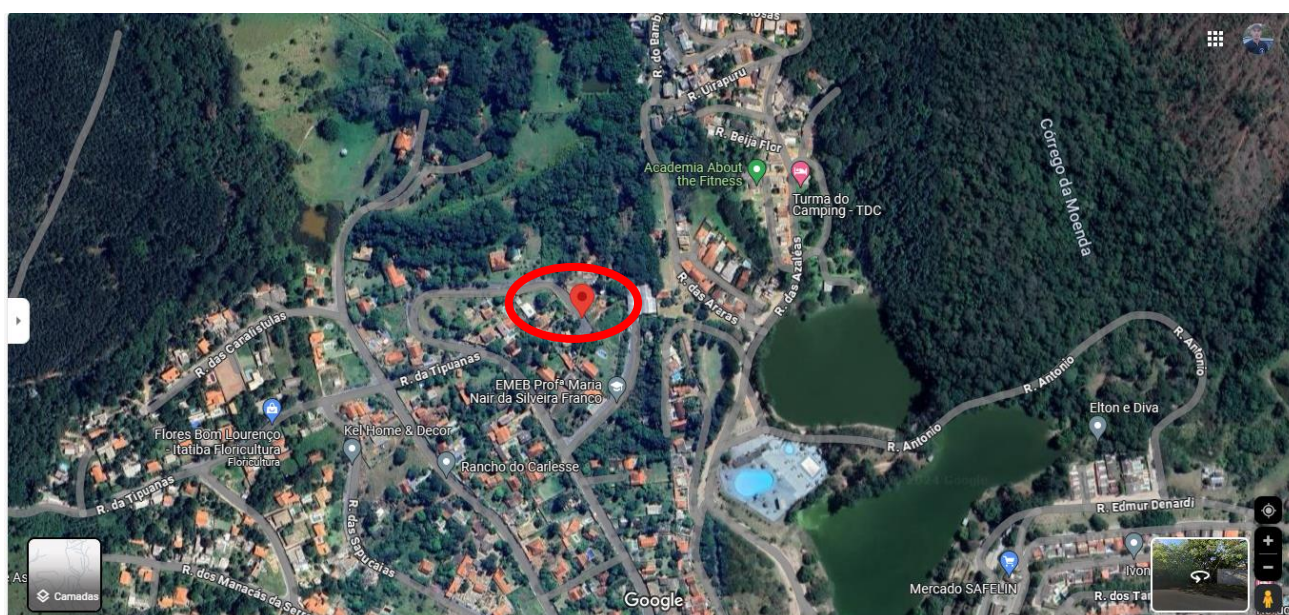
**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

“O GUIA”



“AEROFOTO”



Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP
cel. (11) 98556.8579 - Email-fcfernan@uol.com.br

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

O terreno situado a Rua das Resedás, lote nº 04 da quadra “B” – Bairro de São Sebastião – Município e Comarca de Itatiba, é composto de um terreno como segue abaixo;

Área do Terreno***1.973,00m²******Lote 04******Quadra “B”******Bairro de São Sebastião******Município de Itatiba******Inscrição Cadastral******23444-51-07-00294-0-0260-00000***

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

O terreno situado a Rua das Resedás, lote nº 05 da quadra “B” – Bairro de São Sebastião – Município e Comarca de Itatiba, é composto de um terreno como segue abaixo;

Área do Terreno***1.979,00m²******Lote 05******Quadra “B”******Bairro de São Sebastião******Município de Itatiba******Inscrição Cadastral******23444-51-07-00294-0-0243-00000***

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.5 - DESCRIÇÃO

I.5.i – LOCAL

O Local onde se situa a área objeto da demanda objetivado no presente Laudo Técnico apresentam os principais melhoramentos públicos tais como, água, energia elétrica, e transporte coletivo, sem gás encanado.

I.5.ii – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- Água
- Luz
- Transporte
- Energia Elétrica
- Rede de telefonia
- Guias
- Sarjetas

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**I.5.iii – O IMÓVEL VISTORIADO LOTE 04 DA QUADRA “B” –
LOTEAMENTO SÃO SEBASTIÃO – MUNICIPIO DE ITATIBA**

O terreno possui formato regular e topografia plana para os fundos. O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

A medida do imóvel situado de Frente para a Rua Resedás

TESTADA ===== 12,57 mts.

PARA A RUA DAS RESEDÁS

LATERAL DIREITA ===== 48,00 mts

LATERAL ESQUERDA ===== 56,58 mts

FUNDOS ===== 90,40 mts

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL 1.973,13 M²

(Um mil, novecentos e setenta e três metros e treze centímetros)

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.5.iv – O IMÓVEL VISTORIADO LOTE 05 DA QUADRA “B” – LOTEAMENTO SÃO SEBASTIÃO – MUNICIPIO DE ITATIBA

O terreno possui formato regular e topografia plana para os fundos. O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

A medida do imóvel situado de Frente para a Rua Resedás

TESTADA ===== 16,79 mts.

PARA A RUA DAS RESEDÁS

LATERAL DIREITA ===== 81,83 mts

LATERAL ESQUERDA ===== 56,58 mts

FUNDOS ===== 29,99 mts

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL 1.979,39 M²

(Um mil, novecentos e setenta e nove metros e trinta e nove centímetros)

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.5.vi RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista do lote nº 04 da Quadra “B” do loteamento São Sebastião – Município e Comarca de Itatiba – SP.



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 1 e 2) - Vista da parte externa do lote nº 04 da quadra “B” – localizado a Rua das Resedás – Bairro de São Sebastião – Município e Comarca de Itatiba.



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 3 e 4) – Vista da Rua das Reasedás – Município de Itatiba.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05 e 06) – Vistas internas do lote nº 04 da Quadra “B”.

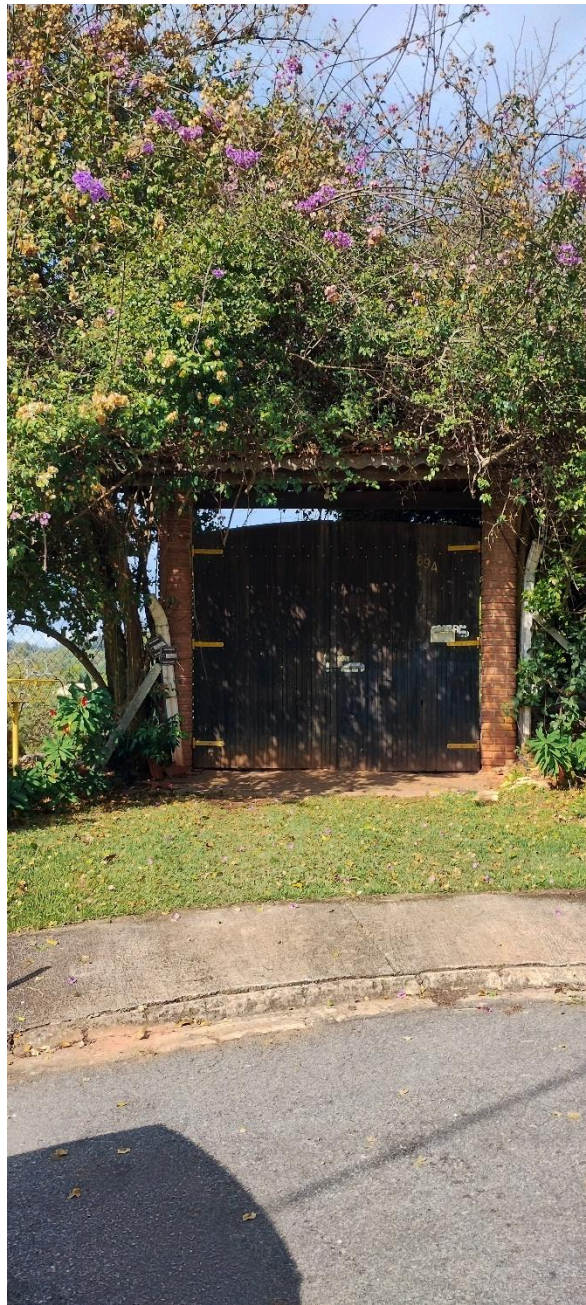


**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.5.vii RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista do lote nº 05 da Quadra “B” - Loteamento São Sebastião – Município e Comarca de Itatiba – Estado de São Paulo – SP.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 1 e 2) - Vista dos confrontantes do lote nº 05 da Quadra “B” do loteamento São Sebastião – Município e Comarca de Itatiba – Estado de São Paulo – SP.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 3 e 4) – Vista da Rua das Resedás em ambos os sentidos, notando a existência de todos os melhoramentos públicos.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

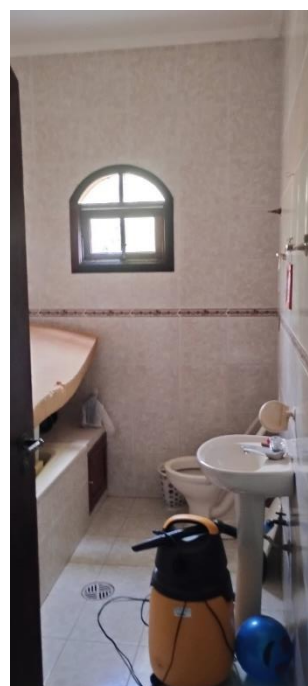
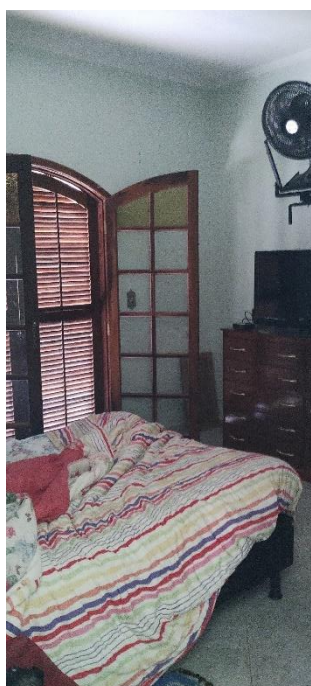
FOTO 05 e 06) – Vista da edificação existente no interior do lote nº 05 da quadra “B” do loteamento São Sebastião.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07, 08, 09, 10, 11 e 12) – Vistas internas do imóvel avaliando, notando seu atual estado de conservação.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13, 14, 15, 16, 17 e 18) – Vistas internas e externas do imóvel, notando a existência de banheiro suíte com banheira e hall externo do imóvel.



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 19 e 20) – Vista de outros pontos da área externa do imóvel em questão.



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

CAPÍTULO

I.6 CRITÉRIOS E METODOLOGIA

I.7 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.

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 terreno 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.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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**.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode 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. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Área: paradigma à área erradicada (1.000,00m²);
- Frente: 15,00 m;
- Profundidade: entre 20 e 40 m;
- Topografia: terreno plano;
- Consistência: Seco

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.7.i 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 à 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.

I.7.ii 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.

FABIO FERNANDES

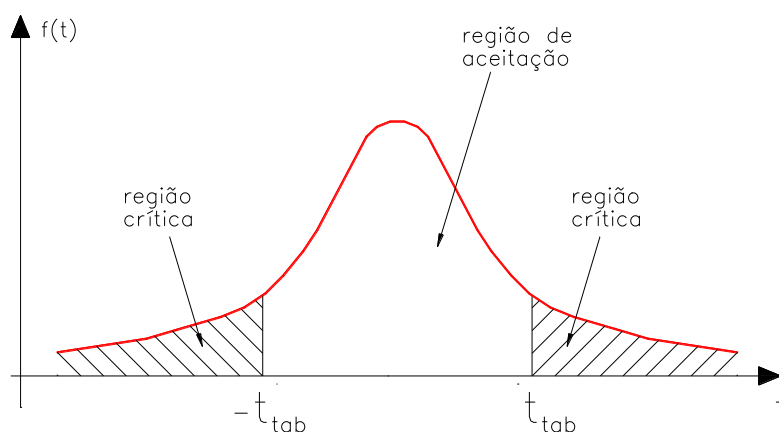
Avaliações e Perícias de Engenharia

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:



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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;

I.8 AVALIAÇÃO

I.8.i Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

I.8.ii Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu 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 amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:-

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.8.iii Fatores homogeneizantes:

Como fatores de homogeneização, o jurisperito adotou os que seguem:

Foi obtido através do Programa Statvalor um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

Ref.	VUtot	Nat	At	F	Pe	zona	Ac	Vc	Vtot	Vt	VUterr	IF	Topografia	Consistência
1	151,63	oferta	1.319,00	15,0	87,9	3ª zona	0,0	0,0	200.000,0	200.000,0	151,6		declive médio	seco
2	179,82	oferta	1.001,00	15,0	66,7	3ª zona	0,0	0,0	180.000,0	180.000,0	179,8		declive médio	seco
3	200,00	oferta	1.000,00	15,0	66,7	3ª zona	0,0	0,0	200.000,0	200.000,0	200,0		declive médio	seco
4	190,48	oferta	1.050,00	15,0	70,0	3ª zona	0,0	0,0	200.000,0	200.000,0	190,5		declive médio	seco
5	160,00	oferta	1.250,00	15,0	83,3	3ª zona	0,0	0,0	200.000,0	200.000,0	160,0		declive médio	seco
6	224,30	oferta	1.070,00	15,0	71,3	3ª zona	0,0	0,0	240.000,0	240.000,0	224,3		declive médio	seco

• **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;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Ref.	Valor total	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU Corrigido
1,00	200.000,00	oferta	0,90	-20.000,00	-0,10	136,47
2,00	180.000,00	oferta	0,90	-18.000,00	-0,10	161,84
3,00	200.000,00	oferta	0,90	-20.000,00	-0,10	180,00
4,00	200.000,00	oferta	0,90	-20.000,00	-0,10	171,43
5,00	200.000,00	oferta	0,90	-20.000,00	-0,10	144,00
6,00	240.000,00	oferta	0,90	-24.000,00	-0,10	201,87

• PROFUNDIDADE - 30/60 : Calculado segundo recomendação normativa, admitindo que o avaliando está situado em 3ª Zona para a qual as profundidades limites eficientes para aproveitamento máximo resultam nos seguintes valores: 30,00m (Profundidade mínima) e 30,00m (Profundidade máxima). O fator profundidade é calculado do seguinte modo:

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

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

- 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:

$$C_p = (P_{ma} / P_e) + [(1 - (P_{ma} / P_e)) \cdot (P_{ma} / P_e)^P]$$

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

A aplicação do fator profundidade forneceu o seguinte resultado:

Expoente $F_p = 0,5$				
Profundidade				
Profundidade comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
87,93	0,94	7,54	0,06	144,01
66,73	0,99	0,85	0,01	162,68
66,67	0,99	0,92	0,01	180,92
70,00	0,99	1,82	0,01	173,25
83,33	0,96	6,11	0,04	150,11
71,33	0,99	2,66	0,01	204,53

- TESTADA : Calculado segundo recomendação do item 10.3.1-b da NORMA IBAPE - 2005 admitindo 10,00m como testada de referência para o local (aproveitamento eficiente), limitada a um mínimo de 12,5m e máximo de 16,25m, calculada do seguinte modo:

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

Expoente de $F_f = 0,15$				
Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
15,00	1,00	0,00	0,00	136,47
15,00	1,00	0,00	0,00	161,84
15,00	1,00	0,00	0,00	180,00
15,00	1,00	0,00	0,00	171,43
15,00	1,00	0,00	0,00	144,00
15,00	1,00	0,00	0,00	201,87

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

- TOPOGRAFIA : Calculado segundo recomendação da NORMA IBAPE - 2005 admitindo o terreno plano como paradigma, calculada do seguinte modo:

Topografia			
Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
0,90	13,65	0,10	150,11
0,90	16,18	0,10	178,02
0,90	18,00	0,10	198,00
0,90	17,14	0,10	188,57
0,90	14,40	0,10	158,40
0,90	20,19	0,10	222,06

Desta forma obtendo as seguintes diferenças entre os fatores :

Diferenças				Fatores			
Fo	Ff	Fp	Ftop	Fo	Ff	Fp	Ftop
136,467	0,00	7,54	13,65	0,90	1,00	0,94	0,90
161,8382	0,00	0,85	16,18	0,90	1,00	0,99	0,90
180	0,00	0,92	18,00	0,90	1,00	0,99	0,90
171,4286	0,00	1,82	17,14	0,90	1,00	0,99	0,90
144	0,00	6,11	14,40	0,90	1,00	0,96	0,90
201,8692	0,00	2,66	20,19	0,90	1,00	0,99	0,90

- ATUALIZAÇÃO : Todos os elementos são válidos para o **mês de Julho/2024;**
- LOCAL : A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;
- CONSTRUÇÕES : Os elementos com algum tipo de construção sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente valor de terreno-nú e foi feita mediante o uso do MÉTODO RESIDUAL;

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 1	Fo	Ff		
Comb 2	Fo	Fp		
Comb 3	Fo	Ftop		
Comb 4	Fo	Ff	Fp	
Comb 5	Fo	Ff	Ftop	
Comb 6	Fo	Fp	Ftop	
Comb 7	Fo	Ff	Fp	Ftop

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:

s/n	Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3	Comb 4	Comb 5	Comb 6	Comb 7
s	1	136,47	136,47	144,01	150,11	144,01	150,11	157,66	157,66
s	2	161,84	161,84	162,68	178,02	162,68	178,02	178,87	178,87
s	3	180,00	180,00	180,92	198,00	180,92	198,00	198,92	198,92
s	4	171,43	171,43	173,25	188,57	173,25	188,57	190,39	190,39
s	5	144,00	144,00	150,11	158,40	150,11	158,40	164,51	164,51
s	6	201,87	201,87	204,53	222,06	204,53	222,06	224,71	224,71
	média	165,93	165,93	169,25	182,53	169,25	182,53	185,84	185,84
	desvio	24,02	24,02	22,11	26,43	22,11	26,43	24,50	24,50
	CV	14%	14%	13%	14%	13%	14%	13%	13%
	Linferior	116,15	116,15	118,47	127,77	118,47	127,77	130,09	130,09
	Lsuperior	215,71	215,71	220,02	237,29	220,02	237,29	241,60	241,60

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 07**”, exposta na tabela supra. De fato, quaisquer uma das combinações supra expostas resultariam no mesmo valor unitário de terreno, mas como a norma rege que os fatores FRENTE E PROFUNDIDADE são fatores de uso obrigatório, o signatário entende por adotar a **combinação 07** onde são “utilizados” os dois fatores.

Tal combinação fornece um valor unitário de R\$ 185,84/m².

I.8.iv – Grau de Precisão:

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.

O intervalo de confiança é obtido por meio da seguinte formulação:

$$\bar{X} - \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}}$$

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

O valor de t_p , para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, aplicável em inferências para pequenas amostras, cuja densidade segue representada a seguir:

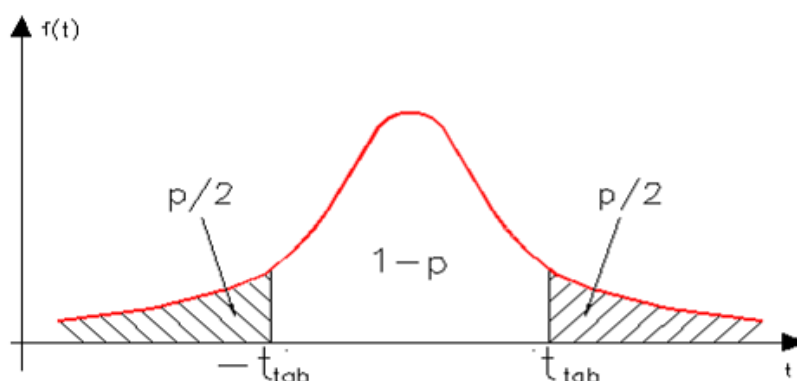


Fig.- Distribuição t-Student.

Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	185,84
Desvio-Padrão	24,50
Erro-Padrão	16,17
IC(significância=20%)	169,6721 < VUmed < 202,0132
Amplitude do IC	17%
Grau III de Precisão	

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO** (a maior precisão possível).

I.8.v 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 todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.9 a 1.0, todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

O conjunto de fatores também atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Vu	Comb 7	FG
1	136,47	157,66	1,16
2	161,84	178,87	1,11
3	180,00	198,92	1,11
4	171,43	190,39	1,11
5	144,00	164,51	1,14
6	201,87	224,71	1,11

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb 07 = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

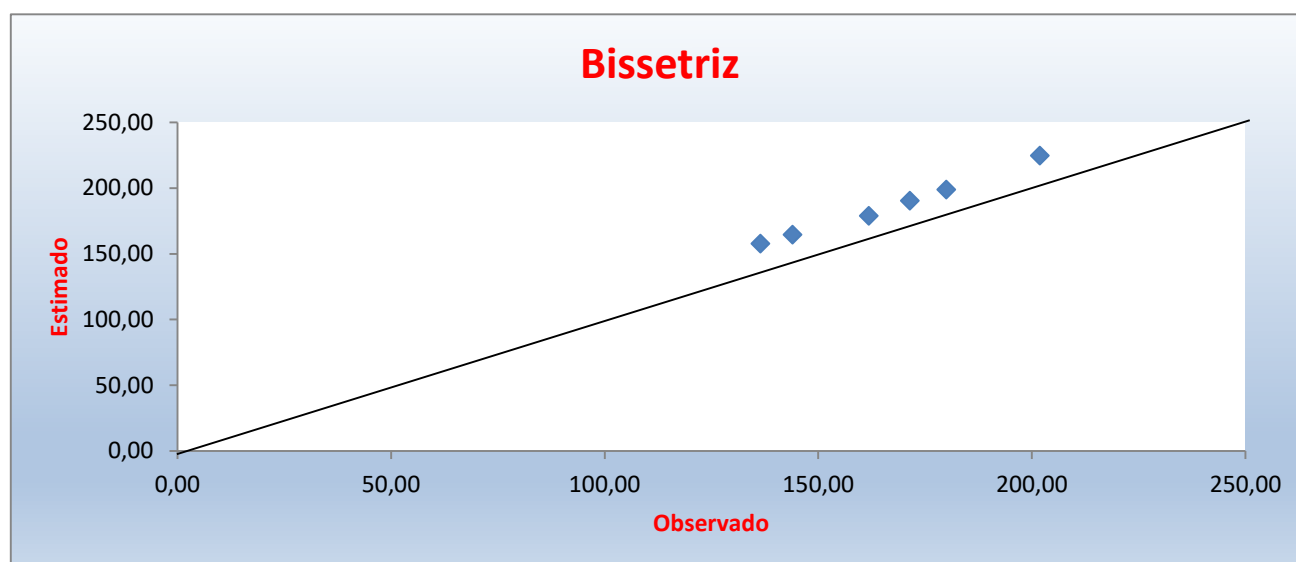


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

Não houve valores discrepantes.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO para TERRENO
NO BAIRRO DE SÃO SEBASTIÃO**

$$Q = \text{R\$ } 185,84 / \text{ m}^2$$

**(CENTO E CINCO REAIS E OITENTA E QUATRO
CENTAVOS POR METRO QUADRADO)**

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**II APURAÇÃO DO VALOR DA ÁREA OBJETIVADA- LOTE
nº 04 DA QUADRA “B”**

Segue abaixo cálculos do terreno objeto da lide situado a Rua das Resedás – Lote nº 04 da Quadra “B” – Chácara São Sebastião – Município e Comarca de Itatiba;

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	1973,10	
VU Homogeneizado	185,8426666	
Topografia	declive médio	
Consistência	seco	
Localização	meio de quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
12,6	1,035274654	6,5553585
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
156,5952381	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Paradigma	Fator	Diferença
plano	0,9	-18,58426666
Aplicação do Fator Consistência		
Paradigma	Fator	Diferença
3ª zona	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Paradigma	Fator	Diferença
meio de quadra	1	0
VU CORRIGIDO		173,81
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		342.952,28

Q = R\$ 342.952,28

**(Trezentos e quarenta e dois mil, novecentos e cinquenta e dois
reais e vinte e oito centavos)**

JULHO/2024

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**III APURAÇÃO DO VALOR DA ÁREA OBJETIVADA- LOTE
nº 04 DA QUADRA “B”**

Segue abaixo cálculos do terreno objeto da lide situado a Rua das Resedás – Lote nº 05 da Quadra “B” – Chácara São Sebastião – Município e Comarca de Itatiba;

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	1979,40	
VU Homogeneizado	185,8426666	
Topografia	declive médio	
Consistência	seco	
Localização	meio de quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
16,8	1,080927068	15,03970208
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
117,8214286	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Paradigma	Fator	Diferença
plano	0,9	-18,58426666
Aplicação do Fator Consistência		
Paradigma	Fator	Diferença
3ª zona	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Paradigma	Fator	Diferença
meio de quadra	1	0
VU CORRIGIDO		182,30
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		360.840,86

Q = R\$ 342.952,28

(Trezentos e sessenta e oitocentos e quarenta reais e oitenta e seis centavos)

JULHO/2024

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

III.1 Cálculo da Edificação denominada Edificação;

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2007”, a edificações ora objetivadas vêm classificadas como “CASA PADRÃO SIMPLES”, termo médio, com idade aproximada de 30 (trinta) anos, estado de conservação “d” (necessitando de reparos simples);

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão apuradora:

$$VB = Sc \times 1,386 \times H82N \times [R + K \times (1-R)]$$

Onde:

VB = valor da construção = ?

Sc = área construída (aproximada) = 213,60m² (obs: esse valor incorpora a área construída do imóvel existentes sobre o terreno objetivado);

H82N = Valor unitário de edificações – SINDUSCON – publicado pela revista “A CONSTRUÇÃO – MERCADO”, e estimado para Julho/2024 = R\$ 1.932,32/m².

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, obtido da tabela 1 do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos = 0,20;

K = coeficiente de Ross-Heideck, encontrado na tabela 2 do estudo do IBAPE = 0,709 (considerando-se estado “d” de conservação e idade real de 30 anos);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2024 às 12:41, sob o número WJMJ24417224277. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017231-02.2012.8.26.0008 e código yDeVNsDb.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Edificação			
Endereço: Rua das Reasedás, nº 894			
Cidade: Itatiba	Bairro: São Sebastião		
Setor : 0	Quadra : 0	IF : 0	Data: jul/24

DADOS DO ELEMENTO		EDIFICAÇÕES		
Área Total (m²) :	0,0	Padrões	Área	Idade
Testada Principal (m) :	0,0	casa padrão médio	213,60	30
Testada Secundária (m) :	-	Classe de Conservação	d	
Profundidade Equivalente (m) :	#DIV/0!	Termo	médio	3
Topografia :	terreno plano	lc = 70	%vida:	43
Consistência do terreno :	seco	K = 0,637	R = 0,2	
Obs:		Foc: 0,709200001		
		Fator de ponderação do padrão: 1,386		
		R8N 1932,32		

VALOR CONSTRUÇÃO	à vista	VALOR UNITÁRIO
R\$ 405.706,77		1899,38 /m²

III.2 Cálculo do Valor do Capital Terreno

Após a realização de vistoria técnica no imóvel objeto da lide, este signatário demonstrara abaixo o valor do capital terreno do imóvel avaliando;

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m²)	Área Edificada (m²)	Valor unitário proposto/terreno (R\$/m²)	Valor Unitário proposto/edificação (R\$/m²)	Total (R\$)
01.	Terreno situado a Rua das Resedás – lote nº 04 da Quadra “B” – Loteamento Jardim São Sebastião – Município e Comarca de Itatiba - SP	1.973,10	0,00	173,81		342.952,28
02.	Terreno situado a Rua das Resedás – lote nº 05 da Quadra “B” – Loteamento Jardim São Sebastião – Município e Comarca de Itatiba - SP	1.979,40	0,00	182,30		360.840,86
03	Edificação existente no lote 05 da quadra “B”	0,00	213,60	0,00	1.899,38	405.706,77
04.	TOTAL GERAL					1.109.499,91

III.2.i Grau de fundamentação do Laudo:

III.3 Grau de fundamentação do Laudo:

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

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	4
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida apenas para uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,9 a 1,0	0,8 a 1,2	0,5 a 1,0

Os campos identificados pela cor azul 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.

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653
O fator Fo atingiu grau III O fator Ff atingiu grau II O fator Fp atingiu grau III O conjunto de fatores atingiu grau II

III.4 Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;

Com fulcro no valor unitário do capital terreno e capital benfeitoria calculado no item retro, pode-se calcular o valor total da área erradicada, conforme segue (situação atual);

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m²)	Área Edificada (m²)	Valor unitário proposto/terreno (R\$/m²)	Valor Unitário proposto/edificação (R\$/m²)	Total (R\$)
01.	Terreno situado a Rua das Resedás – lote nº 04 da Quadra “B” – Loteamento Jardim São Sebastião – Município e Comarca de Itatiba - SP	1.973,10	0,00	173,81		342.952,28
02.	Terreno situado a Rua das Resedás – lote nº 05 da Quadra “B” – Loteamento Jardim São Sebastião – Município e Comarca de Itatiba - SP	1.979,40	0,00	182,30		360.840,86
03	Edificação existente no lote 05 da quadra “B”	0,00	213,60	0,00	1.899,38	405.706,77
04.	TOTAL GERAL					1.109.499,91

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV – CONCLUSÃO

O processo avaliatório, muito mais que mero exercício matemático e estatístico encerra formulação de um ajustamento com bases racionais mensuráveis, pois pressupõe a aplicação de um conjunto de idéias e conceitos presentes no mercado de negociação de imóveis, cuja aceitação e invocação o uso consagrou.

Foi avaliado 02 (dois) Terrenos com benfeitorias em sua situação atual, caracterizados no corpo do presente laudo de avaliação, situado a Rua das Resedás, Lotes 04 e 05 da quadra “B” – Loteamento São Sebastião – Município e Comarca de Itatiba e determinado os valores constantes no corpo deste laudo somam **o total geral de R\$ 1.109.499,91 para pagamento à vista, nesta data.**

(Um milhão, cento e nove mil, quatrocentos e noventa e nove reais e noventa e um centavos)

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

V – ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 49 (quarenta e nove) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

Seguem 02 (dois) anexos, também rubricados.

São Paulo, 06 de Agosto de 2.024.



FABIO COSTA FERNANDES

Engenheiro civil
CREA 060.134.589-5
Membro do IBAPE - 793

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

A N E X O S

ANEXO 1) – Pesquisa Imobiliária

ANEXO 2) – E-mail enviado as partes

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 1

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Situado a Rua das Resedás, lotes 04 e 05 da Quadra “B”

Jardim São Sebastião

Município de Itatiba

Estado de São Paulo

Pesquisador : Sidney Machado Vaitkevicius

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 01

ELEMENTO : 1																																																																												
<table><tr><td>Endereço: <u>Rua das Quaresmeiras</u></td><td>Ofertante: <u>Conecta Imoveis</u></td></tr><tr><td>Cidade: <u>Itatiba</u> Bairro: <u>São Sebastião</u></td><td>Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u></td></tr><tr><td>Sector : Quadra : IF :</td><td>Telefone: <u>99824-3558</u> Data: <u>jul/24</u></td></tr></table>		Endereço: <u>Rua das Quaresmeiras</u>	Ofertante: <u>Conecta Imoveis</u>	Cidade: <u>Itatiba</u> Bairro: <u>São Sebastião</u>	Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u>	Sector : Quadra : IF :	Telefone: <u>99824-3558</u> Data: <u>jul/24</u>																																																																					
Endereço: <u>Rua das Quaresmeiras</u>	Ofertante: <u>Conecta Imoveis</u>																																																																											
Cidade: <u>Itatiba</u> Bairro: <u>São Sebastião</u>	Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u>																																																																											
Sector : Quadra : IF :	Telefone: <u>99824-3558</u> Data: <u>jul/24</u>																																																																											
<table><tr><td>DADOS DO ELEMENTO</td><td>DADOS DO LOCAL</td></tr><tr><td>Área Total (m²) : 1.319,0</td><td>Zona de Ocupação: 3ª zona</td></tr><tr><td>Testada Principal (m) : 15,0</td><td>Uso predominante na região: urbana</td></tr><tr><td>Testada Secundária (m) : -</td><td>Acessibilidade: direta</td></tr><tr><td>Profundidade Equivalente (m) : 87,93</td><td>Pólo de influência:</td></tr><tr><td>Topografia : declive médio</td><td>Obs:</td></tr><tr><td>Consistência do terreno : seco</td><td></td></tr><tr><td>Obs:</td><td></td></tr><tr><td>EDIFICAÇÕES</td><td>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</td></tr><tr><td><table><tr><td>Padrões</td><td>Área</td><td>Idade</td></tr><tr><td>sem construção</td><td>0,00</td><td></td></tr><tr><td>Classe de Conservação</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Termo</td><td>médio</td><td>3</td></tr><tr><td>Ic =</td><td>%vida:</td><td>0</td></tr><tr><td>K = 0,000</td><td>R = nd</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">Foc:</td><td>0</td></tr><tr><td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td><td>0</td></tr><tr><td colspan="3">H82N:</td></tr></table></td><td><table><tr><td>Sarjetas:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>água:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>luz domiciliar:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Esgoto:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Ilum. Pública:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Transp.</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Telefone:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Gás:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Pavimentação:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>lixo:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td colspan="4">Benfeitorias Diversas/Culturas:</td></tr></table></td></tr><tr><td>VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00</td><td>VALOR DO TERRENO R\$ 200.000,00</td></tr><tr><td>VALOR TOTAL R\$ 200.000,00 à vista</td><td>VALOR UNITÁRIO R\$ 151,63 /m²</td></tr></table>		DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO LOCAL	Área Total (m²) : 1.319,0	Zona de Ocupação: 3ª zona	Testada Principal (m) : 15,0	Uso predominante na região: urbana	Testada Secundária (m) : -	Acessibilidade: direta	Profundidade Equivalente (m) : 87,93	Pólo de influência:	Topografia : declive médio	Obs:	Consistência do terreno : seco		Obs:		EDIFICAÇÕES	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	<table><tr><td>Padrões</td><td>Área</td><td>Idade</td></tr><tr><td>sem construção</td><td>0,00</td><td></td></tr><tr><td>Classe de Conservação</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Termo</td><td>médio</td><td>3</td></tr><tr><td>Ic =</td><td>%vida:</td><td>0</td></tr><tr><td>K = 0,000</td><td>R = nd</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">Foc:</td><td>0</td></tr><tr><td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td><td>0</td></tr><tr><td colspan="3">H82N:</td></tr></table>	Padrões	Área	Idade	sem construção	0,00		Classe de Conservação			Termo	médio	3	Ic =	%vida:	0	K = 0,000	R = nd		Foc:		0	Fator de ponderação do padrão:		0	H82N:			<table><tr><td>Sarjetas:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>água:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>luz domiciliar:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Esgoto:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Ilum. Pública:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Transp.</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Telefone:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Gás:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Pavimentação:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>lixo:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td colspan="4">Benfeitorias Diversas/Culturas:</td></tr></table>	Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	Benfeitorias Diversas/Culturas:				VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	VALOR DO TERRENO R\$ 200.000,00	VALOR TOTAL R\$ 200.000,00 à vista	VALOR UNITÁRIO R\$ 151,63 /m²
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO LOCAL																																																																											
Área Total (m²) : 1.319,0	Zona de Ocupação: 3ª zona																																																																											
Testada Principal (m) : 15,0	Uso predominante na região: urbana																																																																											
Testada Secundária (m) : -	Acessibilidade: direta																																																																											
Profundidade Equivalente (m) : 87,93	Pólo de influência:																																																																											
Topografia : declive médio	Obs:																																																																											
Consistência do terreno : seco																																																																												
Obs:																																																																												
EDIFICAÇÕES	MELHORAMENTOS PÚBLICOS																																																																											
<table><tr><td>Padrões</td><td>Área</td><td>Idade</td></tr><tr><td>sem construção</td><td>0,00</td><td></td></tr><tr><td>Classe de Conservação</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Termo</td><td>médio</td><td>3</td></tr><tr><td>Ic =</td><td>%vida:</td><td>0</td></tr><tr><td>K = 0,000</td><td>R = nd</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">Foc:</td><td>0</td></tr><tr><td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td><td>0</td></tr><tr><td colspan="3">H82N:</td></tr></table>	Padrões	Área	Idade	sem construção	0,00		Classe de Conservação			Termo	médio	3	Ic =	%vida:	0	K = 0,000	R = nd		Foc:		0	Fator de ponderação do padrão:		0	H82N:			<table><tr><td>Sarjetas:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>água:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>luz domiciliar:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Esgoto:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Ilum. Pública:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Transp.</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Telefone:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Gás:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Pavimentação:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>lixo:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td colspan="4">Benfeitorias Diversas/Culturas:</td></tr></table>	Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	Benfeitorias Diversas/Culturas:																											
Padrões	Área	Idade																																																																										
sem construção	0,00																																																																											
Classe de Conservação																																																																												
Termo	médio	3																																																																										
Ic =	%vida:	0																																																																										
K = 0,000	R = nd																																																																											
Foc:		0																																																																										
Fator de ponderação do padrão:		0																																																																										
H82N:																																																																												
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																									
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																									
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																									
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																									
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																									
Benfeitorias Diversas/Culturas:																																																																												
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	VALOR DO TERRENO R\$ 200.000,00																																																																											
VALOR TOTAL R\$ 200.000,00 à vista	VALOR UNITÁRIO R\$ 151,63 /m²																																																																											



Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP
cel. (11) 98556.8579 - Email-fcfern@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2024 às 12:41, sob o número WJMJ24417224277. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017231-02.2012.8.26.0008 e código yDeVNsDb.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 02

ELEMENTO : 2			
Endereço: <u>Rua das Quaresmeiras</u>		Ofertante: <u>Conecta Imoveis</u>	
Cidade: <u>Itatiba</u>	Bairro: <u>São Sebastião</u>	Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Sector :	Quadra : IF :	Telefone: <u>99824-3558</u> Data: <u>jul/24</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²) : 1.001,0		Zona de Ocupação: 3ª zona	
Testada Principal (m) : 15,0		Uso predominante na região: urbana	
Testada Secundária (m) : -		Acessibilidade: direta	
Profundidade Equivalente (m) : 66,73		Pólo de influência:	
Topografia : declive médio		Obs:	
Consistência do terreno : seco			
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
sem construção	0,00		luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação			Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Ic =	%vida:	0	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
H82N:			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 180.000,00	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
à vista			
R\$ 180.000,00		R\$ 179,82 /m²	



FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 03

ELEMENTO : 3			
Endereço: <u>Rua das Quaresmeiras</u>		Ofertante: <u>volução Imoveis</u>	
Cidade: <u>Itatiba</u>	Bairro: <u>São Sebastião</u>	Informante: <u>Net</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Sector :	Quadra :	IF :	Telefone: <u>11-99110-9640</u> Data: <u>jul/24</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²) : 1.000,0		Zona de Ocupação: 3ª zona	
Testada Principal (m) : 15,0		Uso predominante na região: urbana	
Testada Secundária (m) : -		Acessibilidade: direta	
Profundidade Equivalente (m) : 66,67		Pólo de influência:	
Topografia : declive médio		Obs:	
Consistência do terreno : seco			
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
sem construção	0,00		luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação			Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Ic =	%vida:	0	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
H82N:			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 200.000,00	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 200.000,00		R\$ 200,00 /m²	
à vista			



Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP
cel. (11) 98556.8579 - Email-fcfern@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO COSTA FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2024 às 12:41, sob o número WJMJ24417224277. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017231-02.2012.8.26.0008 e código yDeVNsDb.

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 04

ELEMENTO : 4																																																																						
<table><tr><td>Endereço: Rua das Resedás</td><td>Ofertante: volução Imoveis</td></tr><tr><td>Cidade: Itatiba Bairro: São Sebastião</td><td>Informante: Net Tipo: oferta</td></tr><tr><td>Sector: Quadra: IF:</td><td>Telefone: 11-99110-9640 Data: jul/24</td></tr></table>		Endereço: Rua das Resedás	Ofertante: volução Imoveis	Cidade: Itatiba Bairro: São Sebastião	Informante: Net Tipo: oferta	Sector: Quadra: IF:	Telefone: 11-99110-9640 Data: jul/24																																																															
Endereço: Rua das Resedás	Ofertante: volução Imoveis																																																																					
Cidade: Itatiba Bairro: São Sebastião	Informante: Net Tipo: oferta																																																																					
Sector: Quadra: IF:	Telefone: 11-99110-9640 Data: jul/24																																																																					
<table><tr><td>DADOS DO ELEMENTO</td><td>DADOS DO LOCAL</td></tr><tr><td>Área Total (m²): 1.050,0</td><td>Zona de Ocupação: 3ª zona</td></tr><tr><td>Testada Principal (m): 15,0</td><td>Uso predominante na região: urbana</td></tr><tr><td>Testada Secundária (m): -</td><td>Acessibilidade: direta</td></tr><tr><td>Profundidade Equivalente (m): 70,00</td><td>Pólo de influência:</td></tr><tr><td>Topografia: declive médio</td><td>Obs:</td></tr><tr><td>Consistência do terreno: seco</td><td></td></tr><tr><td>Obs:</td><td></td></tr></table>		DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO LOCAL	Área Total (m²): 1.050,0	Zona de Ocupação: 3ª zona	Testada Principal (m): 15,0	Uso predominante na região: urbana	Testada Secundária (m): -	Acessibilidade: direta	Profundidade Equivalente (m): 70,00	Pólo de influência:	Topografia: declive médio	Obs:	Consistência do terreno: seco		Obs:																																																						
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO LOCAL																																																																					
Área Total (m²): 1.050,0	Zona de Ocupação: 3ª zona																																																																					
Testada Principal (m): 15,0	Uso predominante na região: urbana																																																																					
Testada Secundária (m): -	Acessibilidade: direta																																																																					
Profundidade Equivalente (m): 70,00	Pólo de influência:																																																																					
Topografia: declive médio	Obs:																																																																					
Consistência do terreno: seco																																																																						
Obs:																																																																						
<table><tr><td>EDIFICAÇÕES</td><td>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</td></tr><tr><td><table><tr><td>Padrões</td><td>Área</td><td>Idade</td></tr><tr><td>sem construção</td><td>0,00</td><td></td></tr><tr><td>Classe de Conservação</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Termo</td><td>médio</td><td>3</td></tr><tr><td>Ic =</td><td>%vida:</td><td>0</td></tr><tr><td>K = 0,000</td><td>R = nd</td><td></td></tr><tr><td>Foc:</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>Fator de ponderação do padrão:</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>H82N:</td><td></td><td></td></tr></table></td><td><table><tr><td>Sarjetas:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>água:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>luz domiciliar:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Esgoto:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Ilum. Pública:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Transp.</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Telefone:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Gás:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Pavimentação:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>lixo:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td colspan="4">Benfeitorias Diversas/Culturas:</td></tr></table></td></tr><tr><td colspan="2"><table><tr><td>VALOR DA CONSTRUÇÃO</td><td>VALOR DO TERRENO</td></tr><tr><td>R\$ 0,00</td><td>R\$ 200.000,00</td></tr></table></td></tr><tr><td colspan="2"><table><tr><td>VALOR TOTAL</td><td>VALOR UNITÁRIO</td></tr><tr><td>R\$ 200.000,00</td><td>R\$ 190,48 /m²</td></tr><tr><td>à vista</td><td></td></tr></table></td></tr></table>		EDIFICAÇÕES	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	<table><tr><td>Padrões</td><td>Área</td><td>Idade</td></tr><tr><td>sem construção</td><td>0,00</td><td></td></tr><tr><td>Classe de Conservação</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Termo</td><td>médio</td><td>3</td></tr><tr><td>Ic =</td><td>%vida:</td><td>0</td></tr><tr><td>K = 0,000</td><td>R = nd</td><td></td></tr><tr><td>Foc:</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>Fator de ponderação do padrão:</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>H82N:</td><td></td><td></td></tr></table>	Padrões	Área	Idade	sem construção	0,00		Classe de Conservação			Termo	médio	3	Ic =	%vida:	0	K = 0,000	R = nd		Foc:	0		Fator de ponderação do padrão:	0		H82N:			<table><tr><td>Sarjetas:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>água:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>luz domiciliar:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Esgoto:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Ilum. Pública:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Transp.</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Telefone:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Gás:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Pavimentação:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>lixo:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td colspan="4">Benfeitorias Diversas/Culturas:</td></tr></table>	Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	Benfeitorias Diversas/Culturas:				<table><tr><td>VALOR DA CONSTRUÇÃO</td><td>VALOR DO TERRENO</td></tr><tr><td>R\$ 0,00</td><td>R\$ 200.000,00</td></tr></table>		VALOR DA CONSTRUÇÃO	VALOR DO TERRENO	R\$ 0,00	R\$ 200.000,00	<table><tr><td>VALOR TOTAL</td><td>VALOR UNITÁRIO</td></tr><tr><td>R\$ 200.000,00</td><td>R\$ 190,48 /m²</td></tr><tr><td>à vista</td><td></td></tr></table>		VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO	R\$ 200.000,00	R\$ 190,48 /m²	à vista	
EDIFICAÇÕES	MELHORAMENTOS PÚBLICOS																																																																					
<table><tr><td>Padrões</td><td>Área</td><td>Idade</td></tr><tr><td>sem construção</td><td>0,00</td><td></td></tr><tr><td>Classe de Conservação</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Termo</td><td>médio</td><td>3</td></tr><tr><td>Ic =</td><td>%vida:</td><td>0</td></tr><tr><td>K = 0,000</td><td>R = nd</td><td></td></tr><tr><td>Foc:</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>Fator de ponderação do padrão:</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>H82N:</td><td></td><td></td></tr></table>	Padrões	Área	Idade	sem construção	0,00		Classe de Conservação			Termo	médio	3	Ic =	%vida:	0	K = 0,000	R = nd		Foc:	0		Fator de ponderação do padrão:	0		H82N:			<table><tr><td>Sarjetas:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>água:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>luz domiciliar:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Esgoto:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Ilum. Pública:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Transp.</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Telefone:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Gás:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Pavimentação:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>lixo:</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td colspan="4">Benfeitorias Diversas/Culturas:</td></tr></table>	Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	Benfeitorias Diversas/Culturas:																					
Padrões	Área	Idade																																																																				
sem construção	0,00																																																																					
Classe de Conservação																																																																						
Termo	médio	3																																																																				
Ic =	%vida:	0																																																																				
K = 0,000	R = nd																																																																					
Foc:	0																																																																					
Fator de ponderação do padrão:	0																																																																					
H82N:																																																																						
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																			
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																			
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																			
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																			
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																			
Benfeitorias Diversas/Culturas:																																																																						
<table><tr><td>VALOR DA CONSTRUÇÃO</td><td>VALOR DO TERRENO</td></tr><tr><td>R\$ 0,00</td><td>R\$ 200.000,00</td></tr></table>		VALOR DA CONSTRUÇÃO	VALOR DO TERRENO	R\$ 0,00	R\$ 200.000,00																																																																	
VALOR DA CONSTRUÇÃO	VALOR DO TERRENO																																																																					
R\$ 0,00	R\$ 200.000,00																																																																					
<table><tr><td>VALOR TOTAL</td><td>VALOR UNITÁRIO</td></tr><tr><td>R\$ 200.000,00</td><td>R\$ 190,48 /m²</td></tr><tr><td>à vista</td><td></td></tr></table>		VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO	R\$ 200.000,00	R\$ 190,48 /m²	à vista																																																																
VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO																																																																					
R\$ 200.000,00	R\$ 190,48 /m²																																																																					
à vista																																																																						



Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP
cel. (11) 98556.8579 - Email-fcfern@uol.com.br

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 05

ELEMENTO : 5			
Endereço: <u>Rua das Resedás</u>		Ofertante: <u>volução Imoveis</u>	
Cidade: <u>Itatiba</u>	Bairro: <u>São Sebastião</u>	Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Sector :	Quadra : IF :	Telefone: <u>11-99110-9640</u> Data: <u>jul/24</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²) : 1.250,0		Zona de Ocupação: 3ª zona	
Testada Principal (m) : 15,0		Uso predominante na região: urbana	
Testada Secundária (m) : -		Acessibilidade: direta	
Profundidade Equivalente (m) : 83,33		Pólo de influência:	
Topografia : declive médio		Obs:	
Consistência do terreno : seco			
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
sem construção	0,00		luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação			Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Ic =	%vida:	0	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
H82N:			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 200.000,00	
VALOR TOTAL à vista		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 200.000,00		R\$ 160,00 /m²	



FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 06

ELEMENTO : 6			
Endereço: <u>Rua das Resedás</u>		Ofertante: <u>volução Imoveis</u>	
Cidade: <u>Itatiba</u>	Bairro: <u>São Sebastião</u>	Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Sector: <u></u>	Quadra: <u>IF:</u>	Telefone: <u>11-99110-9640</u> Data: <u>jul/24</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²): <u>1.070,0</u>		Zona de Ocupação: <u>3ª zona</u>	
Testada Principal (m): <u>15,0</u>		Uso predominante na região: <u>urbana</u>	
Testada Secundária (m): <u>-</u>		Acessibilidade: <u>direta</u>	
Profundidade Equivalente (m): <u>71,33</u>		Pólo de influência:	
Topografia: <u>declive médio</u>		Obs:	
Consistência do terreno: <u>seco</u>			
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
sem construção	0,00		luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação			Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Ic =	%vida:	0	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
H82N:			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 240.000,00	
VALOR TOTAL à vista		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 240.000,00		R\$ 224,30 /m²	



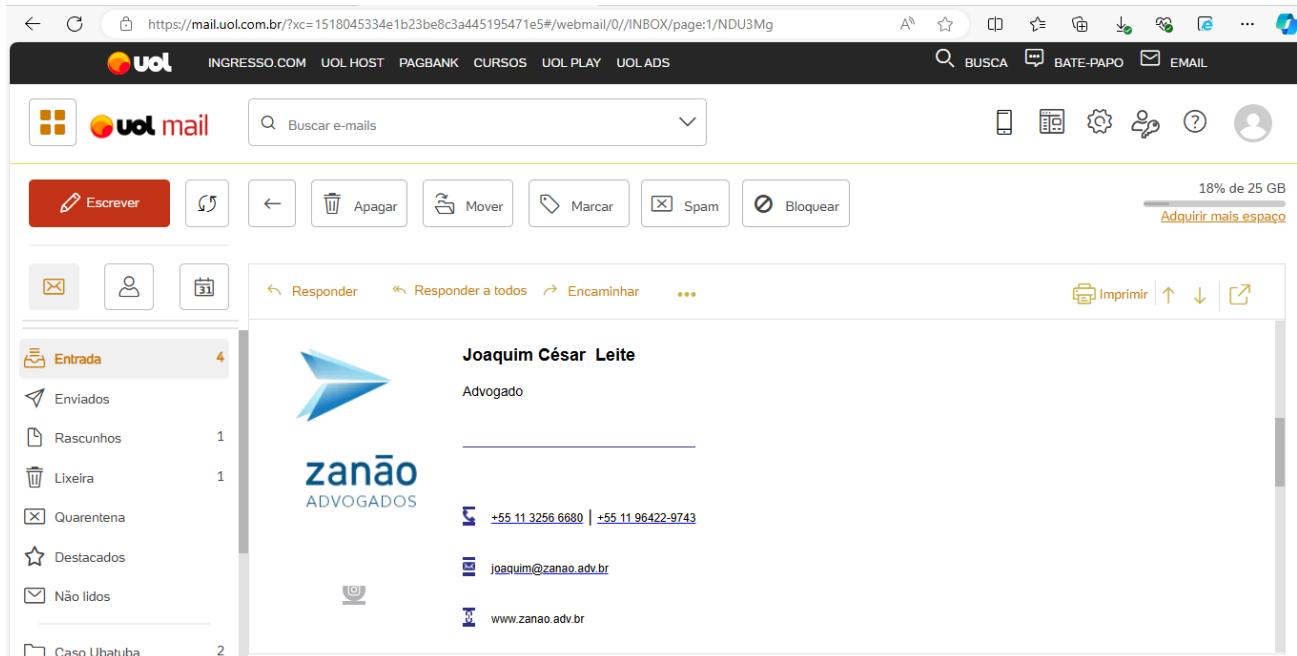
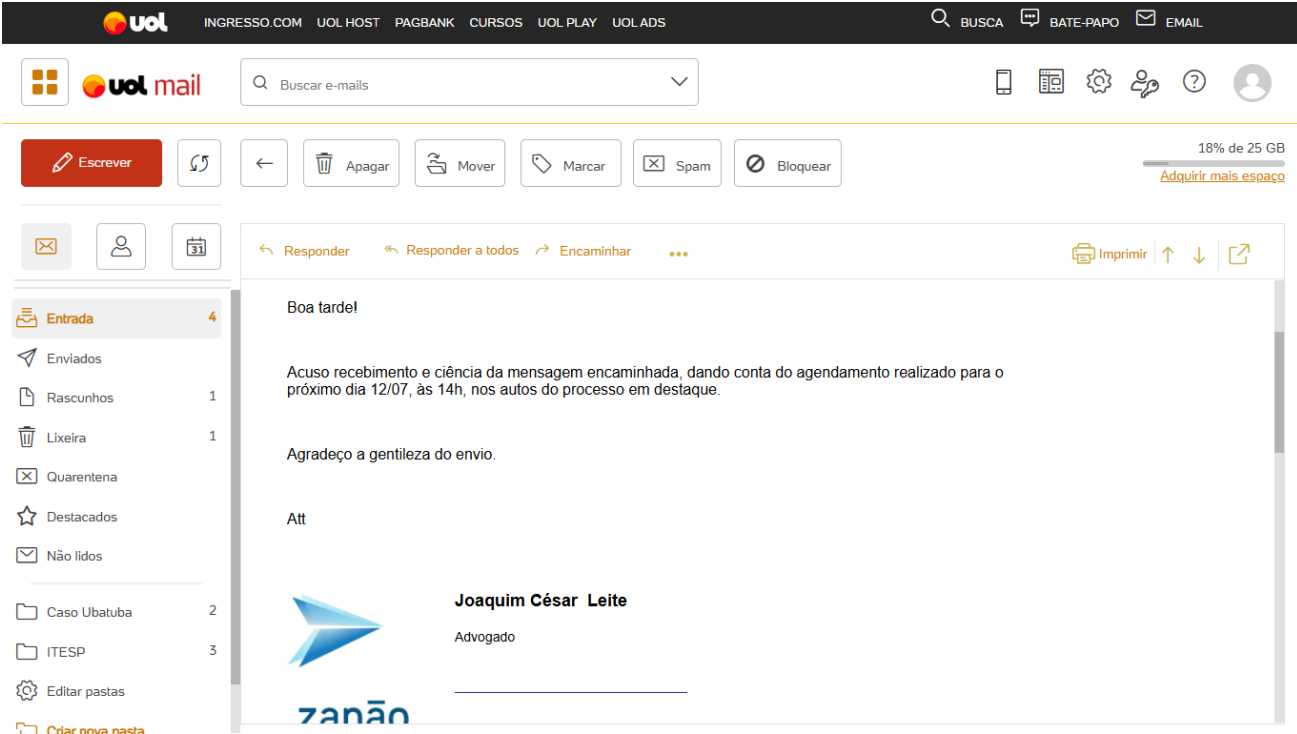
FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 2

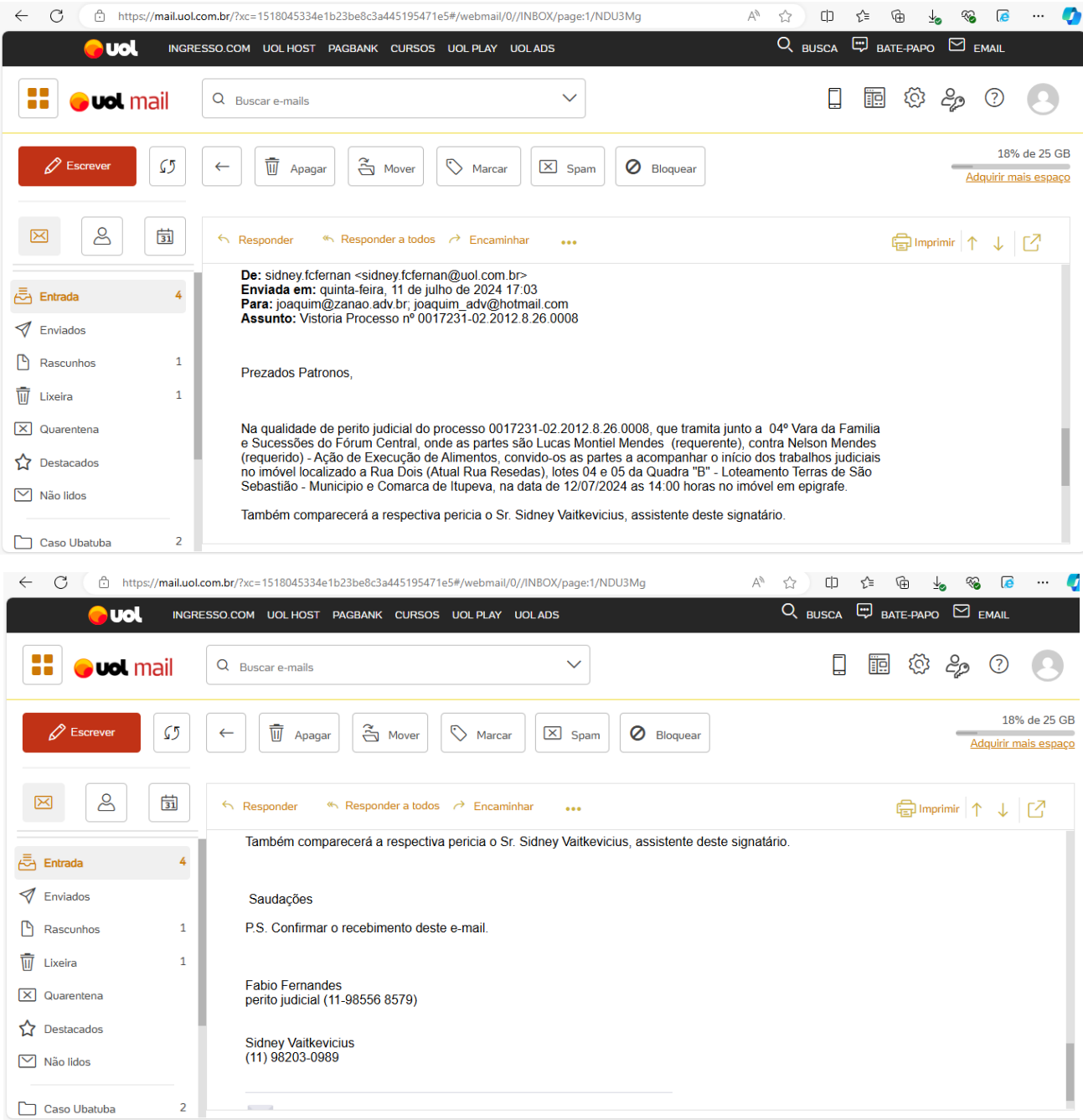
FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia





Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 1.109.499,91

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/08/2024 a 01/12/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

487 dias

1,060586

Percentual correspondente

487 dias

6,058569 %

Valor corrigido para 01/12/2025

(=)

R\$ 1.176.719,73

Sub Total

(=)

R\$ 1.176.719,73

Valor total

(=)

R\$ 1.176.719,73[Retornar](#) [Imprimir](#)