

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

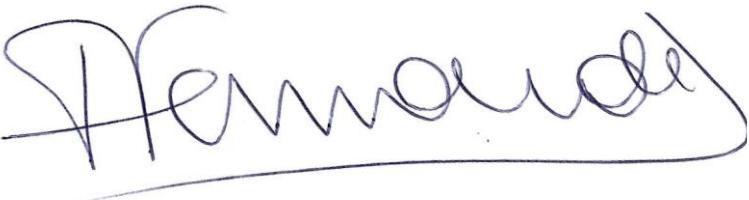
**EXMO. Sr. Dr. JUÍZO DE DIREITO DA 4^a VARA DA FAMILIA E SUCESSÕES
DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP.**

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 **ACÃO
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 EXCELÊNCIA** 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 Iape nº 793

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

I N D I C E

| | |
|--|-----------|
| 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 Matriculas 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:

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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) IMÓVEIS DESCritos COMO LOTES 04 E 05 DA QUADRA “B”- RUA DAS RESEDÁS, nº 894 – LOTEAMENTO SÃO SEBASTIÃO – MUNICÍPIO E COMARCA DE ITATIBA – ESTADO DE SÃO PAULO.

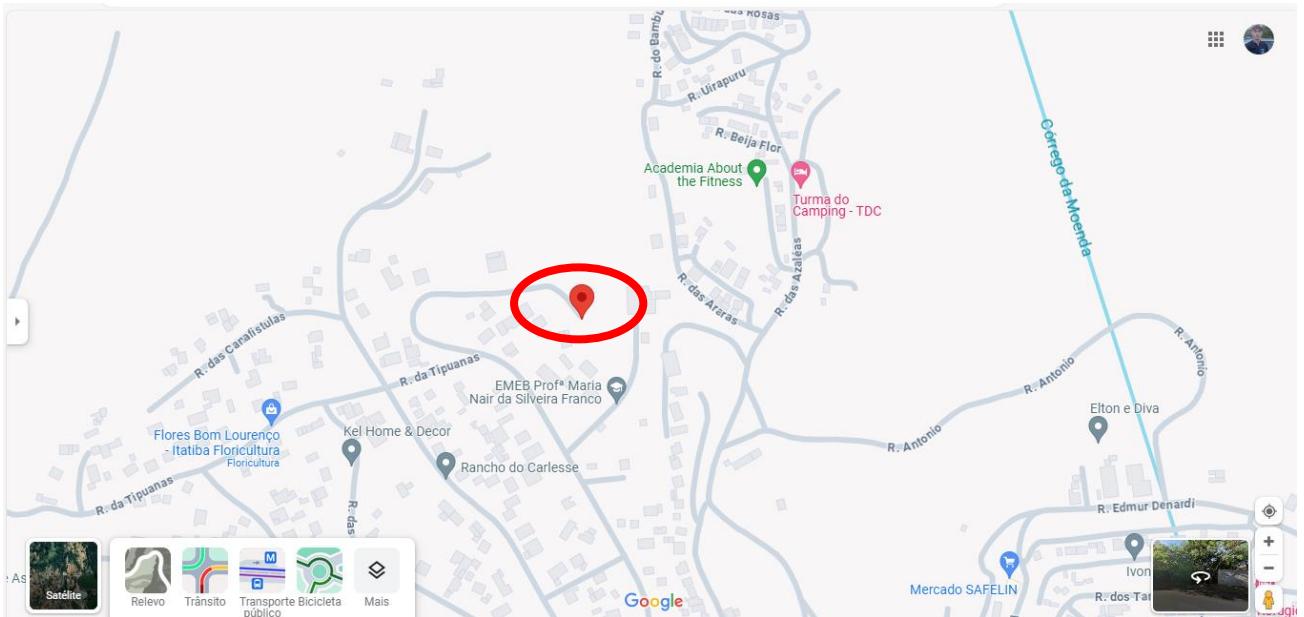
- Os imóveis em questão estão localizados a Rua das Resedás, nº 894 – Lotes 04 e 05 da Quadra “B” – Loteamento – São Sebastião – Município e Comarca de Itatiba - Estado de São Paulo, de frente para a referida via em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

FABIO

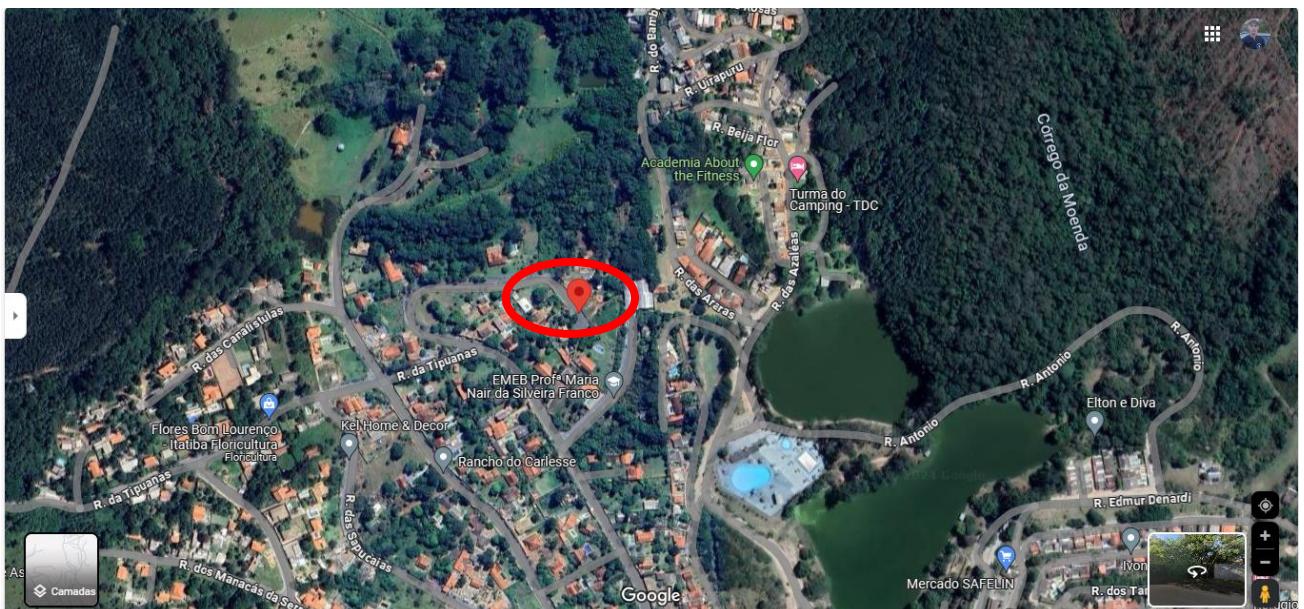
FERNANDES

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: fcfernand@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)

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

**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

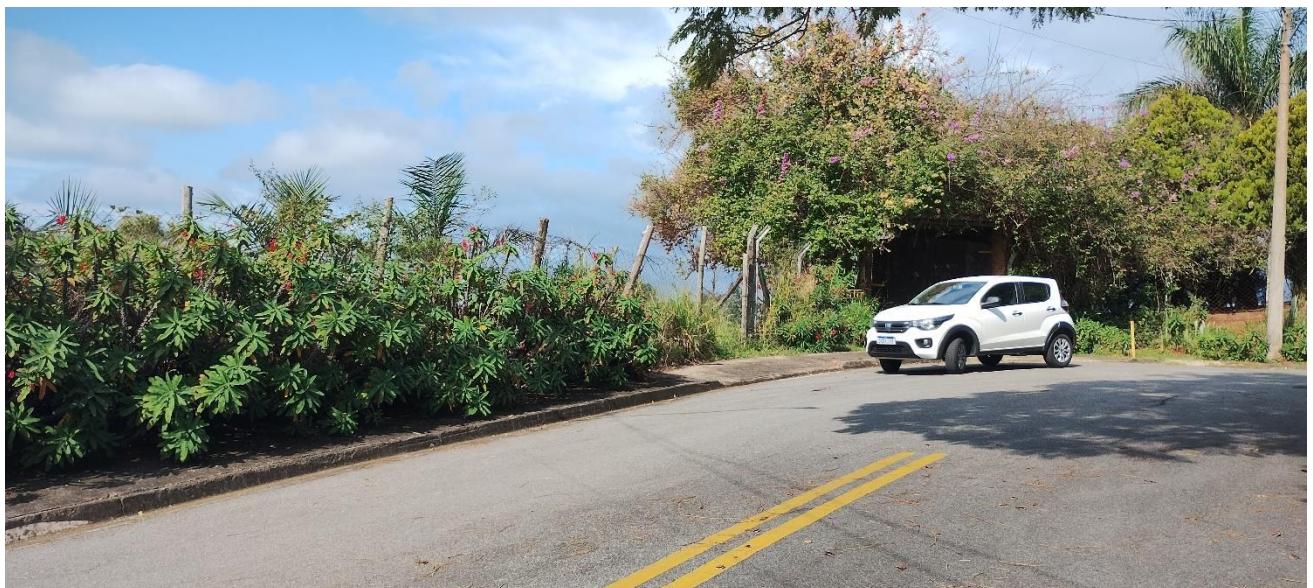
I.5.vi RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

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.

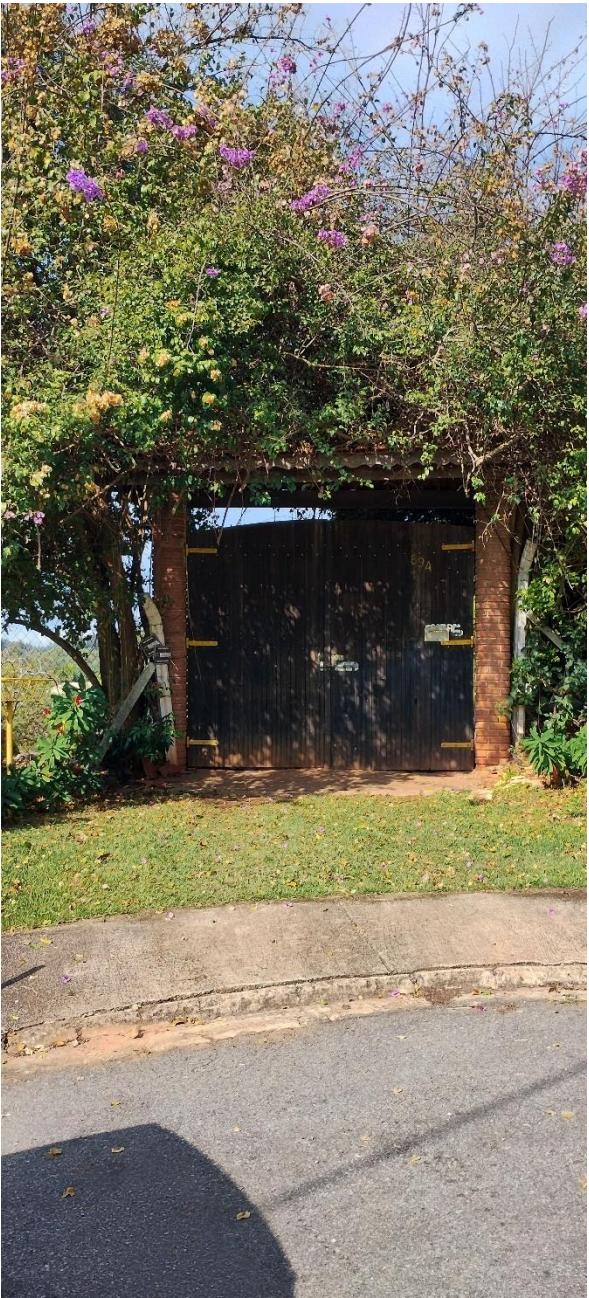


**FABIO
FERNANDES****Avaliações e Perícias de Engenharia****FOTO 3 e 4) – Vista da Rua das Reasedás – Município de Itatiba.**

**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**

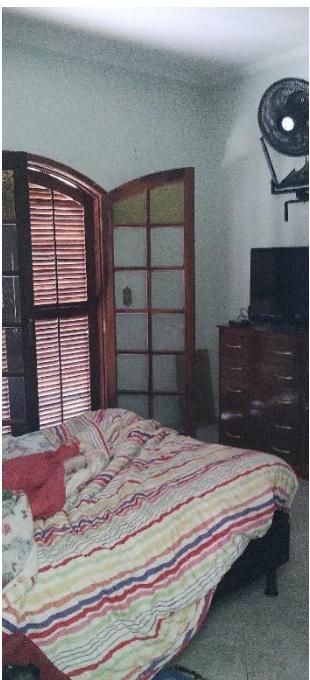
FOTO 05 e 06) – Vista da edificação existente no interior do lote nº 05 da quadra “B” do loteamento São Sebastião.



FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

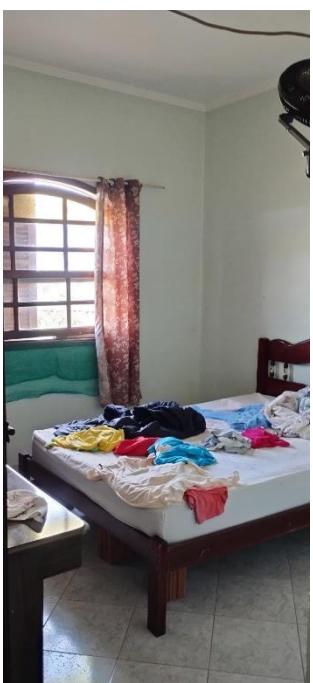


FABIO

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 avaliado. 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 paradigmática, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigmática 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

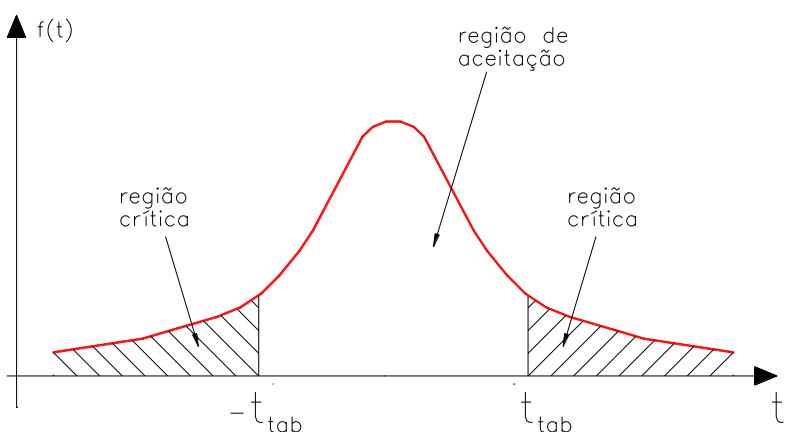
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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;

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 avaliado 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 avaliado, 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. | VUltot | 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 | | | | |
|------|-------------|-------------------|-------|------------|-----------------|--------------|
| | | 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 |

- PROFOUNDIDADE - 30/60 : Calculado segundo recomendação normativa, admitindo que o avaliado 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 ($\frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

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

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

$$C_p = (P_{ma} / P_e) + [(1 - (P_{ma} / P_e)) . (P_{ma} / P_e)^p]$$

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

A aplicação do fator profundidade forneceu o seguinte resultado:

| Expoente Fp = 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:

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

| Expoente de Ff = 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 avaliado;
- 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;

FABIO

FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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:

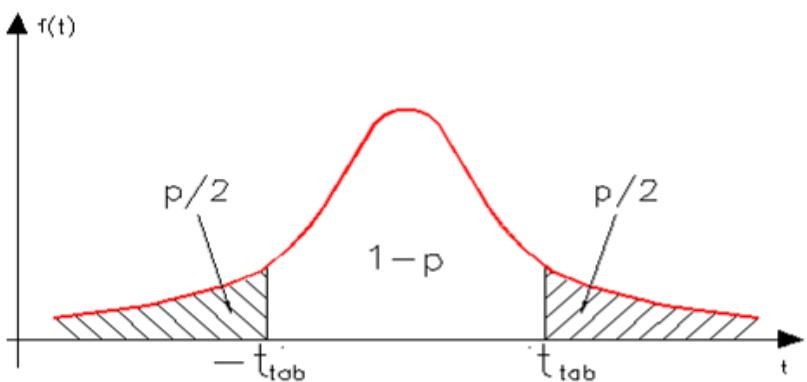


Fig.- Distribuição t-Student.

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:

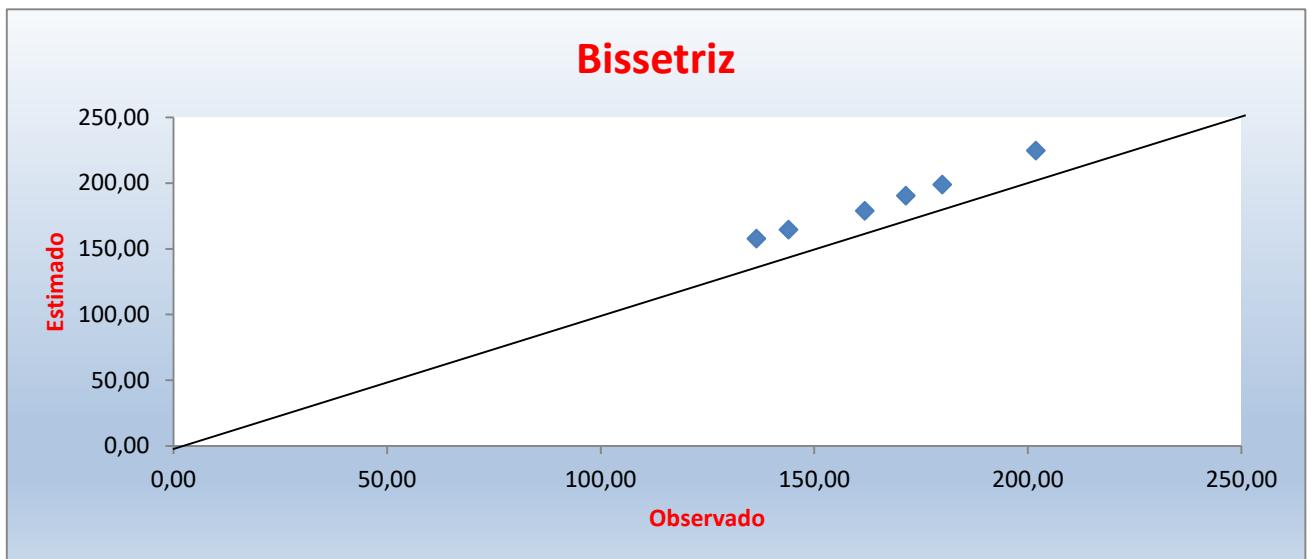


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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**

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

**(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 | 6,55553585 |
| 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 CORRIDO | | 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 CORRIDO | | 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:

$$\text{VB} = \text{Sc} \times 1,386 \times \text{H82N} \times [\text{R} + \text{K}^*(1-\text{R})]$$

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);

FABIO

FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

| Edificação | | | | | |
|--------------------------------|---------------------------------|-----------------|-------------------------------|--------------|---------------|
| Endereço: | <u>Rua das Reasedás, nº 894</u> | | | | |
| Cidade: | <u>Itatiba</u> | Bairro: | <u>São Sebastião</u> | | |
| Setor : | <u>0</u> | Quadra : | <u>0</u> | IF: | <u>0</u> |
| | | | | Data: | <u>jul/24</u> |
| DADOS DO ELEMENTO | | | EDIFICAÇÕES | | |
| Área Total (m ²) : | 0,0 | | | | |
| Testada Principal (m) : | 0,0 | | | | |
| Testada Secundária (m) : | | | | | |
| Profundidade Equivalente (m) : | #DIV/0! | | | | |
| Topografia : | terreno plano | | | | |
| Consistência do terreno : | seco | | | | |
| Obs: | | | | | |
| VALOR CONSTRUÇÃO | | | VALOR UNITÁRIO | | |
| à vista | | | | | |
| 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 (m ²) | Área Edificada (m ²) | Valor unitário proposto/terreno (R\$/m ²) | Valor Unitário proposto/edificação (R\$/m ²) | 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 à 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

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 (m ²) | Área Edificada (m ²) | Valor unitário proposto/terreno (R\$/m ²) | Valor Unitário proposto/edificação (R\$/m ²) | 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 | | |
|--|--|--------------|
| Endereço: Rua das Quaresmeiras Cidade: Itatiba Bairro: São Sebastião Setor : | Ofertante: Conecta Imoveis Informante: Net Tipo: oferta Telefone: 99824-3558 Data: jul/24 | |
| DADOS DO ELEMENTO | | |
| Área Total (m ²) : 1.319,0 Testada Principal (m) : 15,0 Testada Secundária (m) : - Profundidade Equivalente (m) : 87,93 Topografia : declive médio Consistência do terreno : seco Obs: | DADOS DO LOCAL | |
| | | |
| EDIFICAÇÕES | | |
| Padrões sem construção | Área 0,00 | Idade |
| Classe de Conservação | | |
| Termo | médio | 3 |
| lc = | %vida: | 0 |
| K = 0,000 | R = nd | |
| Foc: 0 | | |
| Fator de ponderação do padrão: 0 | | |
| H82N: | | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | |
| R\$ 0,00 | | |
| 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:fcfernand@uol.com.br

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 02

| ELEMENTO : 2 | | | | | | |
|---|----------------------|--------------|---|-------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| Endereço: | Rua das Quaresmeiras | | Ofertante: | Conecta Imoveis | | |
| Cidade: | Itatiba | Bairro: | São Sebastião | Informante: | Net | |
| Setor : | Quadra : | | IF: | Telefone: | 99824-3558 | |
| DADOS DO ELEMENTO | | | | | | |
| Área Total (m ²) : | 1.001,0 | | Zona de Ocupação: | 3 ^a 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 | | | | | | |
| Padrões | Área | Idade | MELHORAMENTOS PÚBLICOS | | | |
| sem construção | 0,00 | | Sarjetas: | <input checked="" type="checkbox"/> | água: | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Classe de Conservação | | | luz domiciliar: | <input checked="" type="checkbox"/> | Esgoto: | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Termo | médio | 3 | Ilum. Pública: | <input checked="" type="checkbox"/> | Transp. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ic = | %vida: | 0 | Telefone: | <input checked="" type="checkbox"/> | Gás: | <input checked="" type="checkbox"/> |
| K = 0,000 | R = nd | | Pavimentação: | <input checked="" type="checkbox"/> | lixo: | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Foc: 0 | | | Benfeitorias Diversas/Culturas: | | | |
| Fator de ponderação do padrão: 0 | | | | | | |
| H82N: | | | | | | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO | | | VALOR DO TERRENO | | | |
| R\$ 0,00 | | | R\$ 180.000,00 | | | |
| VALOR TOTAL R\$ 180.000,00 | | | VALOR UNITÁRIO R\$ 179,82 /m ² | | | |
| à vista | | | | | | |



FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 03

| ELEMENTO : 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-------|--------------------------------|---------|-------------------------|----------------|--------------------------|---|--------------------------------|-------|--------------|---------------|---------------------------|------|------|--------|---|-----------|--------|--|--------|--|--|----------------------------------|--|--|-------|--|--|
| Endereço: Rua das Quaresmeiras Cidade: Itatiba Bairro: São Sebastião Setor : Quadra : IF : | Ofertante: volucão Imoveis Informante: Net Tipo: oferta Telefone: 11-99110-9640 Data: jul/24 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DADOS DO ELEMENTO <table border="1"> <tr> <td>Área Total (m²) :</td> <td>1.000,0</td> </tr> <tr> <td>Testada Principal (m) :</td> <td>15,0</td> </tr> <tr> <td>Testada Secundária (m) :</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Profundidade Equivalente (m) :</td> <td>66,67</td> </tr> <tr> <td>Topografia :</td> <td>declive médio</td> </tr> <tr> <td>Consistência do terreno :</td> <td>seco</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Obs:</td> </tr> </table> | | | Área Total (m ²) : | 1.000,0 | Testada Principal (m) : | 15,0 | Testada Secundária (m) : | - | Profundidade Equivalente (m) : | 66,67 | Topografia : | declive médio | Consistência do terreno : | seco | Obs: | | | | | | | | | | | | | | |
| Área Total (m ²) : | 1.000,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Testada Principal (m) : | 15,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Testada Secundária (m) : | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Profundidade Equivalente (m) : | 66,67 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Topografia : | declive médio | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Consistência do terreno : | seco | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Obs: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EDIFICAÇÕES <table border="1"> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> <tr> <td>sem construção</td> <td>0,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Classe de Conservação</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>lc =</td> <td>%vida:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td>R = nd</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Foc: 0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Fator de ponderação do padrão: 0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">H82N:</td> </tr> </table> | | | Padrões | Área | Idade | sem construção | 0,00 | | Classe de Conservação | | | Termo | médio | 3 | lc = | %vida: | 0 | K = 0,000 | R = nd | | Foc: 0 | | | Fator de ponderação do padrão: 0 | | | H82N: | | |
| Padrões | Área | Idade | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| sem construção | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Classe de Conservação | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Termo | médio | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| lc = | %vida: | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K = 0,000 | R = nd | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Foc: 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fator de ponderação do padrão: 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H82N: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VALOR TOTAL R\$ 200.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VALOR DO TERRENO R\$ 200.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VALOR UNITÁRIO R\$ 200,00 /m² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



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

FABIO

FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 04

| ELEMENTO : 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|-----------|-------------------------------------|------|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------|--------|-------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--|--|-------|--|--|
| Endereço: Rua das Resedás Cidade: Itatiba Bairro: São Sebastião Setor : Quadra : IF : | Ofertante: Colocação Imóveis Informante: Net Tipo: oferta Telefone: 11-99110-9640 Data: jul/24 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DADOS DO ELEMENTO <table border="1"> <tr><td>Área Total (m²) :</td><td>1.050,0</td></tr> <tr><td>Testada Principal (m) :</td><td>15,0</td></tr> <tr><td>Testada Secundária (m) :</td><td>-</td></tr> <tr><td>Profundidade Equivalente (m) :</td><td>70,00</td></tr> <tr><td>Topografia :</td><td>declive médio</td></tr> <tr><td>Consistência do terreno :</td><td>seco</td></tr> <tr><td colspan="2">Obs:</td></tr> </table> | | | Área Total (m ²) : | 1.050,0 | Testada Principal (m) : | 15,0 | Testada Secundária (m) : | - | Profundidade Equivalente (m) : | 70,00 | Topografia : | declive médio | Consistência do terreno : | seco | Obs: | | | | | | | | | | | | | | |
| Área Total (m ²) : | 1.050,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Testada Principal (m) : | 15,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Testada Secundária (m) : | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Profundidade Equivalente (m) : | 70,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Topografia : | declive médio | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Consistência do terreno : | seco | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Obs: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EDIFICAÇÕES <table border="1"> <tr><th>Padrões</th><th>Área</th><th>Idade</th></tr> <tr><td>sem construção</td><td>0,00</td><td></td></tr> <tr><td colspan="3">Classe de Conservação</td></tr> <tr><td>Termo</td><td>médio</td><td>3</td></tr> <tr><td>lc =</td><td>%vida:</td><td>0</td></tr> <tr><td>K = 0,000</td><td>R = nd</td><td></td></tr> <tr><td colspan="3">Foc: 0</td></tr> <tr><td colspan="3">Fator de ponderação do padrão: 0</td></tr> <tr><td colspan="3">H82N:</td></tr> </table> | | | Padrões | Área | Idade | sem construção | 0,00 | | Classe de Conservação | | | Termo | médio | 3 | lc = | %vida: | 0 | K = 0,000 | R = nd | | Foc: 0 | | | Fator de ponderação do padrão: 0 | | | H82N: | | |
| Padrões | Área | Idade | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| sem construção | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Classe de Conservação | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Termo | médio | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| lc = | %vida: | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K = 0,000 | R = nd | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Foc: 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fator de ponderação do padrão: 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H82N: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VALOR TOTAL R\$ 200.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VALOR UNITÁRIO R\$ 190,48 /m² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DADOS DO LOCAL <table border="1"> <tr><td>Zona de Ocupação:</td><td>3^a zona</td></tr> <tr><td>Uso predominante na região:</td><td>urbana</td></tr> <tr><td>Acessibilidade:</td><td>direta</td></tr> <tr><td>Pólo de influência:</td><td></td></tr> <tr><td colspan="2">Obs:</td></tr> </table> | | | Zona de Ocupação: | 3 ^a zona | Uso predominante na região: | urbana | Acessibilidade: | direta | Pólo de influência: | | Obs: | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zona de Ocupação: | 3 ^a zona | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uso predominante na região: | urbana | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acessibilidade: | direta | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pólo de influência: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Obs: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MELHORAMENTOS PÚBLICOS <table border="1"> <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: | | | | | | |
| 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 DO TERRENO R\$ 200.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



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

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 05

| ELEMENTO : 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|-----------|-------------------------------------|------|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------------------------|---|--|--|--------------|--|--|
| Endereço: Rua das Resedás Cidade: Itatiba Bairro: São Sebastião Setor : Quadra : IF : | Ofertante: Colocação Imóveis Informante: Net Tipo: oferta Telefone: 11-99110-9640 Data: jul/24 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DADOS DO ELEMENTO <table border="1"> <tr> <td>Área Total (m²) :</td> <td>1.250,0</td> </tr> <tr> <td>Testada Principal (m) :</td> <td>15,0</td> </tr> <tr> <td>Testada Secundária (m) :</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Profundidade Equivalente (m) :</td> <td>83,33</td> </tr> <tr> <td>Topografia :</td> <td>declive médio</td> </tr> <tr> <td>Consistência do terreno :</td> <td>seco</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Obs:</td> </tr> </table> | | | Área Total (m ²) : | 1.250,0 | Testada Principal (m) : | 15,0 | Testada Secundária (m) : | - | Profundidade Equivalente (m) : | 83,33 | Topografia : | declive médio | Consistência do terreno : | seco | Obs: | | | | | | | | | | | | | | |
| Área Total (m ²) : | 1.250,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Testada Principal (m) : | 15,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Testada Secundária (m) : | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Profundidade Equivalente (m) : | 83,33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Topografia : | declive médio | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Consistência do terreno : | seco | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Obs: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EDIFICAÇÕES <table border="1"> <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 colspan="3">Classe de Conservação</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>lc =</td> <td>%vida:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td>R = nd</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Foc: 0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Fator de ponderação do padrão: 0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">H82N:</td> </tr> </table> | | | Padrões | Área | Idade | sem construção | 0,00 | | Classe de Conservação | | | Termo | médio | 3 | lc = | %vida: | 0 | K = 0,000 | R = nd | | Foc: 0 | | | Fator de ponderação do padrão: 0 | | | H82N: | | |
| Padrões | Área | Idade | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| sem construção | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Classe de Conservação | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Termo | médio | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| lc = | %vida: | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K = 0,000 | R = nd | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Foc: 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fator de ponderação do padrão: 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H82N: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VALOR TOTAL R\$ 200.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VALOR UNITÁRIO R\$ 160,00 /m² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DADOS DO LOCAL <table border="1"> <tr> <td>Zona de Ocupação:</td> <td>3^a zona</td> </tr> <tr> <td>Uso predominante na região:</td> <td>urbana</td> </tr> <tr> <td>Acessibilidade:</td> <td>direta</td> </tr> <tr> <td>Pólo de influência:</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Obs:</td> </tr> </table> | | | Zona de Ocupação: | 3 ^a zona | Uso predominante na região: | urbana | Acessibilidade: | direta | Pólo de influência: | | Obs: | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zona de Ocupação: | 3 ^a zona | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uso predominante na região: | urbana | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acessibilidade: | direta | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pólo de influência: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Obs: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MELHORAMENTOS PÚBLICOS <table border="1"> <tr> <td>Sarjetas:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>água:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Iuz 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"/> | Iuz 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: | | | | | | |
| Sarjetas: | <input checked="" type="checkbox"/> | água: | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Iuz 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 DO TERRENO R\$ 200.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



FABIO

FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 06

| ELEMENTO : 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|----------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|-----------|-------------------------------------|------|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------------------------|---|--|--|-------|--|--|
| Endereço: Rua das Resedás Cidade: Itatiba Bairro: São Sebastião Setor : Quadra : IF : | Ofertante: volucão Imoveis Informante: Net Tipo: oferta Telefone: 11-99110-9640 Data: jul/24 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DADOS DO ELEMENTO <table border="1"> <tr> <td>Área Total (m²) :</td> <td>1.070,0</td> </tr> <tr> <td>Testada Principal (m) :</td> <td>15,0</td> </tr> <tr> <td>Testada Secundária (m) :</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Profundidade Equivalente (m) :</td> <td>71,33</td> </tr> <tr> <td>Topografia :</td> <td>declive médio</td> </tr> <tr> <td>Consistência do terreno :</td> <td>seco</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Obs:</td> </tr> </table> | | | Área Total (m ²) : | 1.070,0 | Testada Principal (m) : | 15,0 | Testada Secundária (m) : | - | Profundidade Equivalente (m) : | 71,33 | Topografia : | declive médio | Consistência do terreno : | seco | Obs: | | | | | | | | | | | | | | |
| Área Total (m ²) : | 1.070,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Testada Principal (m) : | 15,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Testada Secundária (m) : | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Profundidade Equivalente (m) : | 71,33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Topografia : | declive médio | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Consistência do terreno : | seco | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Obs: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EDIFICAÇÕES <table border="1"> <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 colspan="3">Classe de Conservação</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>lc =</td> <td>%vida:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>K = 0,000</td> <td>R = nd</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Foc: 0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Fator de ponderação do padrão: 0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">H82N:</td> </tr> </table> | | | Padrões | Área | Idade | sem construção | 0,00 | | Classe de Conservação | | | Termo | médio | 3 | lc = | %vida: | 0 | K = 0,000 | R = nd | | Foc: 0 | | | Fator de ponderação do padrão: 0 | | | H82N: | | |
| Padrões | Área | Idade | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| sem construção | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Classe de Conservação | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Termo | médio | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| lc = | %vida: | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K = 0,000 | R = nd | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Foc: 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fator de ponderação do padrão: 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H82N: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VALOR TOTAL R\$ 240.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VALOR UNITÁRIO R\$ 224,30 /m² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DADOS DO LOCAL <table border="1"> <tr> <td>Zona de Ocupação:</td> <td>3^a zona</td> </tr> <tr> <td>Uso predominante na região:</td> <td>urbana</td> </tr> <tr> <td>Acessibilidade:</td> <td>direta</td> </tr> <tr> <td>Pólo de influência:</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Obs:</td> </tr> </table> | | | Zona de Ocupação: | 3 ^a zona | Uso predominante na região: | urbana | Acessibilidade: | direta | Pólo de influência: | | Obs: | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zona de Ocupação: | 3 ^a zona | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uso predominante na região: | urbana | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acessibilidade: | direta | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pólo de influência: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Obs: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MELHORAMENTOS PÚBLICOS <table border="1"> <tr> <td>Sarjetas:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>água:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Iuz 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"/> | Iuz 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: | | | | | | |
| Sarjetas: | <input checked="" type="checkbox"/> | água: | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Iuz 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 DO TERRENO R\$ 240.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 2

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

 INGRESSO.COM UOL HOST PAGBANK CURSOS UOL PLAY UOLADS

BUSCA BATE-PAPO EMAIL

 Buscar e-mails

 Escrever  Apagar  Mover  Marcar  Spam  Bloquear

18% de 25 GB [Adquirir mais espaço](#)

 Entrada 4  Enviados  Rascunhos 1  Lixeira 1  Quarentena  Destacados  Não lidos  Caso Ubatuba 2  ITESP 3  Editar pastas  Criar nova pasta

 Responder  Responder a todos  Encaminhar   Imprimir   

Boa tarde!

Acuso recebimento e ciência da mensagem encaminhada, dando conta do agendamento realizado para o próximo dia 12/07, às 14h, nos autos do processo em destaque.

Agradeço a gentileza do envio.

Att

 Joaquim César Leite
Advogado



<https://mail.uol.com.br/?xc=1518045334e1b23be8c3a445195471e5#/webmail/0//INBOX/page:1/NDU3Mg>

uol INGRESSO.COM UOL HOST PAGBANK CURSOS UOL PLAY UOL ADS

Buscar e-mails

18% de 25 GB
Adquirir mais espaço

Escrever Apagar Mover Marcar Spam Bloquear

Responder Responder a todos Encaminhar ...

Imprimir

Joaquim César Leite
Advogado

zanão
ADVOGADOS

+55 11 3256 6680 | +55 11 96422-9743
joaquim@zanao.adv.br
www.zanao.adv.br

Entrada 4
Enviados
Rascunhos 1
Lixeira 1
Quarentena
Destacados
Não lidos
Caixa Lateral 2

FABIO

FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

<https://mail.uol.com.br/?xc=1518045334e1b23be8c3a445195471e5#/webmail/0//INBOX/page:1/NDU3Mg>

uol INGRESSO.COM UOL HOST PAGBANK CURSOS UOL PLAY UOL ADS

Buscar e-mails

Escrever Apagar Mover Marcar Spam Bloquear

18% de 25 GB Adquirir mais espaço

Responder Responder a todos Encaminhar ... Imprimir

De: sidney.fcfernand <sidney.fcfernand@uol.com.br>
Enviada em: quinta-feira, 11 de julho de 2024 17:03
Para: joaquim@zanao.adv.br; joaquim_adv@hotmail.com
Assunto: Vistoria Processo nº 0017231-02.2012.8.26.0008

Prezados Patronos,

Na qualidade de perito judicial do processo 0017231-02.2012.8.26.0008, que tramita junto a 04º Vara da Família e Sucessões do Fórum Central, onde as partes são Lucas Montiel Mendes (requerente), contra Nelson Mendes (requerido) - Ação de Execução de Alimentos, convido-os as partes a acompanhar o início dos trabalhos judiciais no imóvel localizado a Rua Dois (Atual Rua Resedas), lotes 04 e 05 da Quadra "B" - Loteamento Terras de São Sebastião - Município e Comarca de Itupeva, na data de 12/07/2024 as 14:00 horas no imóvel em epígrafe.

Também comparecerá a respectiva perícia o Sr. Sidney Vaitkevicius, assistente deste signatário.

<https://mail.uol.com.br/?xc=1518045334e1b23be8c3a445195471e5#/webmail/0//INBOX/page:1/NDU3Mg>

uol INGRESSO.COM UOL HOST PAGBANK CURSOS UOL PLAY UOL ADS

Buscar e-mails

Escrever Apagar Mover Marcar Spam Bloquear

18% de 25 GB Adquirir mais espaço

Responder Responder a todos Encaminhar ... Imprimir

Também comparecerá a respectiva perícia o Sr. Sidney Vaitkevicius, assistente deste signatário.

Saudações

P.S. Confirmar o recebimento deste e-mail.

Fabio Fernandes
perito judicial (11-98556 8579)

Sidney Vaitkevicius
(11) 98203-0989

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](#)