



1. RESUMO E CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

Após análises e demais estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento desta perícia, foi obtido o real valor do imóvel, objeto de avaliação, em:

IMÓVEL: MATRÍCULA N.º 28.580 (C.R.I – NOVA ODESSA/SP)

RUA HERMAM JANKOVITZ, N.º 797, BAIRRO JARDIM SANTA ROSA,
MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA/SP:



VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 359.522,43

(Trezentos e cinquenta e nove mil, quinhentos e vinte e dois reais e quarenta e três centavos).

(Observação: Valores válidos para Junho de 2.023).



2. LOCALIZAÇÃO

Através das imagens de satélites, retiradas do *Google Earth*, é possível ver a inserção do imóvel periciado em relação à mancha urbana do município de Nova Odessa/SP e as suas respectivas delimitações.



Imagem 01: Localização do imóvel, objeto de avaliação deste laudo, em relação à mancha urbana do município de Nova Odessa/SP.



Imagem 02: Destaque em amarelo para as delimitações do imóvel periciado.



3. INFRAESTRUTURA LOCAL

O imóvel avaliado situa-se em área urbana sendo servido dos seguintes melhoramentos públicos:

I) Rede de Água

II) Rede de Esgoto

III) Pavimentação Asfáltica

IV) Energia Elétrica

V) Calçamento

VI) Arborização

VII) Rede Telefônica

VIII) Coleta de Lixo

IX) Sinalização Urbana

X) Transporte Público



4. INSERÇÃO URBANA

Por meio do mapa de Zoneamento da cidade de Nova Odessa/SP, regido pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 (Estatuto das Cidades), é possível observar na imagem abaixo, através do destaque, que o imóvel periciado está inserido em **Zona Predominantemente Residencial (ZPR3)**.

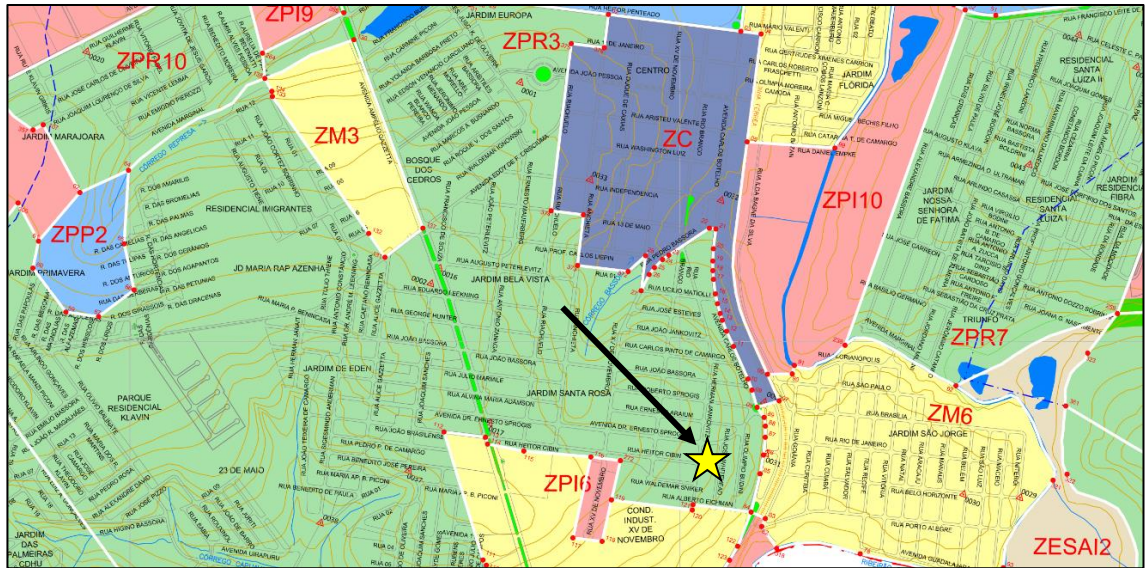


Imagem 03: Mapa de Zoneamento da cidade de Nova Odessa/SP, sendo possível notar que o imóvel da presente demanda se insere em **Zona Predominantemente Residencial (ZPR3)**.

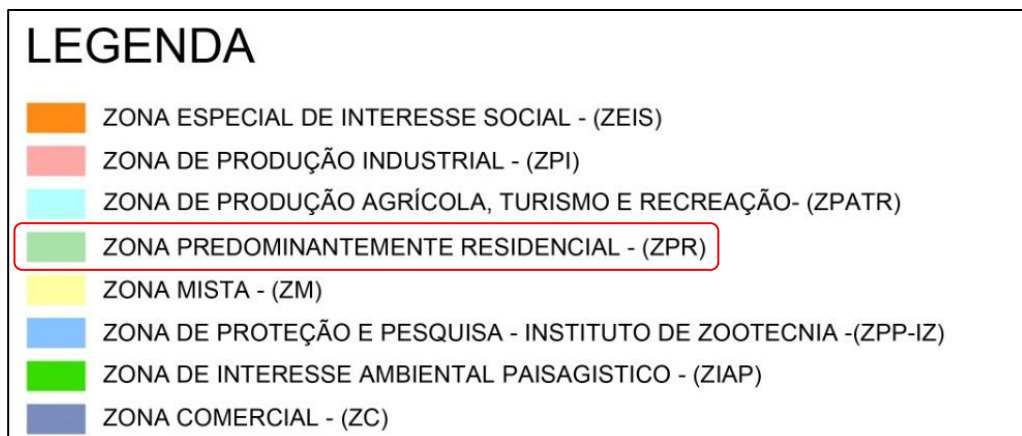


Imagem 04: Legenda do Mapa de Zoneamento do Município de Americana/SP, podendo observar a descrição da sigla **ZPR** como **Zona Predominantemente Residencial**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI, protocolado em 26/06/2023 às 19:09, sob o número WND523700208200. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004762-73.2022.8.26.0394 e código MP2023711.



5. PLANTA DO LOTEAMENTO (LOTE 27 / QUADRA 05)

Segundo dados da Planta de Loteamento do Jardim Santa Rosa, contida no site do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Americana/SP (antiga circunscrição imobiliária de Nova Odessa), disponível em: <https://www.riamericana.com.br/index.php?pG=X19wbGFudGFzX2xvdGVhbWVudG9z>, acesso em: 26 de junho de 2023, referente ao Lote 27 da Quadra 05, imagem abaixo, mostra o lote da presente demanda, situado de frente para a Rua Herman Jankovitz, com um total de 300,00m² (trezentos metros quadrados), com viela sanitário nos fundos do lote.

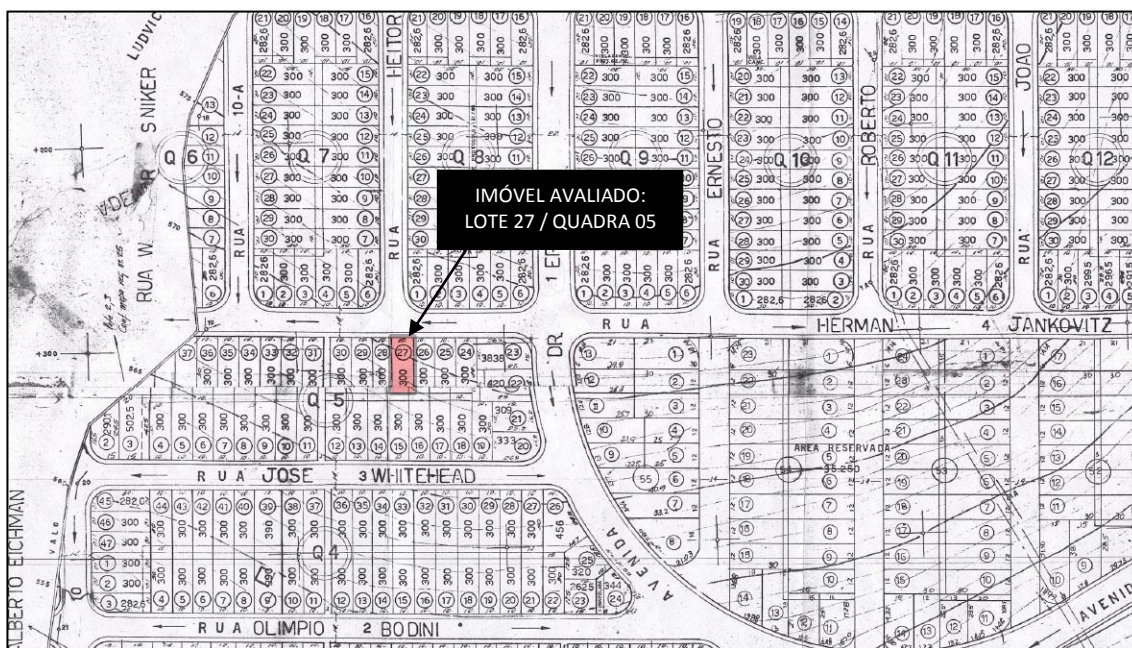


Imagem 05: Destaque em vermelho para as delimitações do Lote n.º 27 da Quadra 05 do Loteamento denominado Jardim Santa Rosa, com 300,00m² e viela sanitária nos fundos.



6. ÁREAS DE TERRENO E CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel da presente demanda, possui Matrícula N.º 28.580 com registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Odessa/SP, cópia parcial abaixo, fls. 11, se tratando do **Lote n.º 27 da Quadra 05**, com metragem total de **terreno de 300,00m²**, sendo 10,00 (dez) metros de frente por 30,00 (trinta) metros de ambos os lados. Conforme folha de IPTU apresentada para este perito durante a perícia, temos a **área construída em 145,38m²**.

Matrícula N.º 28580

Data: 04 de maio de 1.982. FLS. 1

IMÓVEL

N.º CADASTRO 1.207 da P.M. de Nova Odessa.

Um lote de terreno, urbano sem benfeitorias, sob número 27, da Quadra 5, situado no loteamento denominado "Jardim Santa Rosa", em Nova Odessa, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 4; mesma medida na linha dos fundos, confrontando com o lote 15; por 30,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando lateralmente com os lotes 26 e 28, encerrando a área superficial de 300,00 metros quadrados.

Registro de Imóveis e Anexos de Americana
Nada mais consta neste setor

Doc. XIX - fls. 28

0004565-43.2023.8.26.0394 e código BIFF9 BEB.

Fls. 11: Matrícula do imóvel em questão com **área total terreno de 300,00m²**.

MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA				12.126/03	
I.P.T.U. - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO				DEMONSTRATIVO DE VALORES	
EXERCÍCIO	INSCRIÇÃO DO IMÓVEL	CÓDIGO	ÚNICA	10/03/2021	959,88
2021	35.00127.0385.00	0000002921	1/10	10/03/2021	106,59
ENDEREÇO DE ENTREGA			2/10	10/04/2021	106,66
Rua Herman Jankovitz 797			3/10	10/05/2021	106,66
Jardim Santa Rosa			4/10	10/06/2021	106,66
13385-054 Nova Odessa SP			5/10	10/07/2021	106,66
ENDEREÇO DO IMÓVEL			6/10	10/08/2021	106,66
Rua Herman Jankovitz 797			7/10	10/09/2021	106,66
Jardim Santa Rosa			8/10	10/10/2021	106,66
QUADRA 05 LOTE 27			9/10	10/11/2021	106,66
PROPRIETÁRIO / COMPROMISSÁRIO			10/10	10/12/2021	106,66
IZIDORO DE LIMA LEAO			TOTAL SEM DESCONTO		1.066,53
ÁREA TERRITORIAL	VALOR M ² TERRITORIAL	VALOR VENAL TERRITORIAL	TESTADA		
300,00	94,24	28.272,00	10,00		
ÁREA EDIFICADA	VALOR M ² PREDIAL	VALOR VENAL PREDIAL	VALOR VENAL DO IMÓVEL		
145,38	527,51	76.689,40	104.961,40		
			Imposto Predial Urbano		923,66
			Taxa Limpeza Publicas		25,92
			Taxa Resíduos Sólidos Urbanos		116,95

Imagem 06: IPTU do imóvel apresentado durante a perícia descrevendo **área construída** do imóvel em **145,38m²**.



7. VISTORIA

Data:

Dia 06 de Junho de 2.023, as 11:30 horas.

Local:

Rua Hermam Jankovitz, n.º 797, Bairro Jardim Santa Rosa, município de Nova Odessa/SP.

Acompanhante e Responsável pela Abertura do Imóvel:

➤ Sra. Meire de Lima – CPF: 139.399.178-50

Imprevistos ou Impedimentos para a Realização da Diligência Pericial:

Sem impedimentos ou imprevistos para a realização desta perícia.

Agendamento Pericial:

Esta diligência foi avisada para as partes constituídas na lide com **antecedência (artigos 474 e 466, § 2º, NCPC), dia, local e horário**, conforme comunicado de vistoria contido em **Doc. 01**.



Imagem 07: Rua Hermam Jankovitz (lado direito de quem olha de frente para o imóvel em questão).



Imagem 08: Rua Hermam Jankovitz (lado esquerdo de quem olha de frente para o imóvel em questão).



Imagem 11: Entrada do imóvel com declive para os fundos.



Imagem 12: Casa dos fundos do imóvel.



Imagem 13: Casa da frente do imóvel.



Imagem 14: Hall de entrada da casa dos fundos do imóvel.



Imagem 15: Quarto 01 com laje.

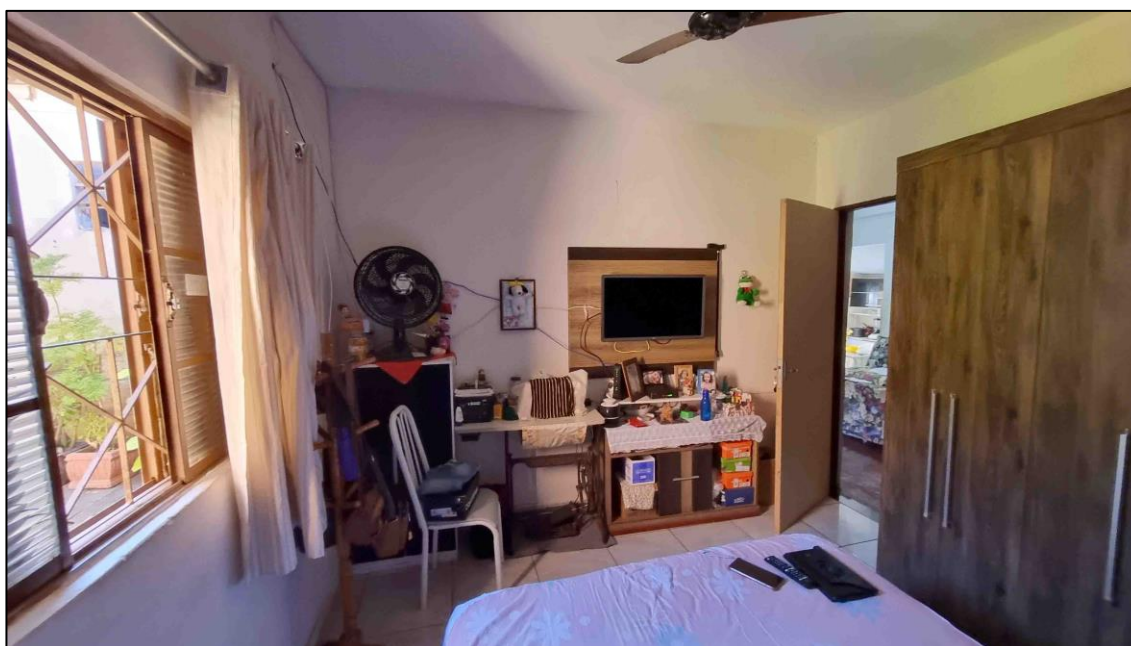


Imagem 16: Idem anterior.

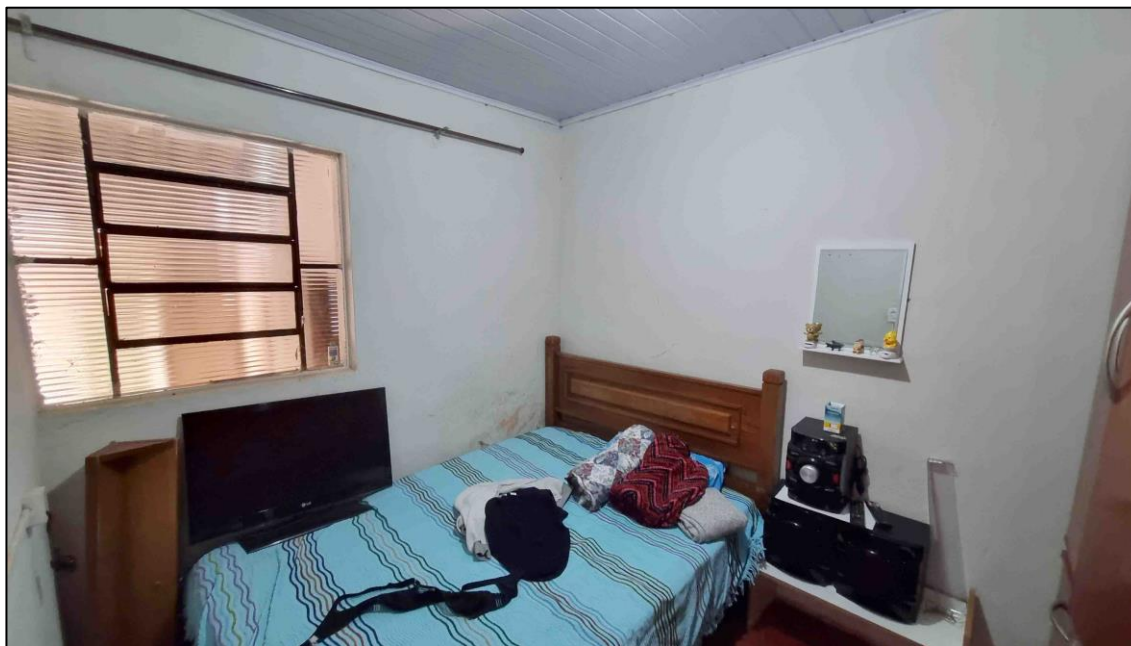


Imagem 17: Quarto 02 com forro de PVC.



Imagem 18: Idem anterior.

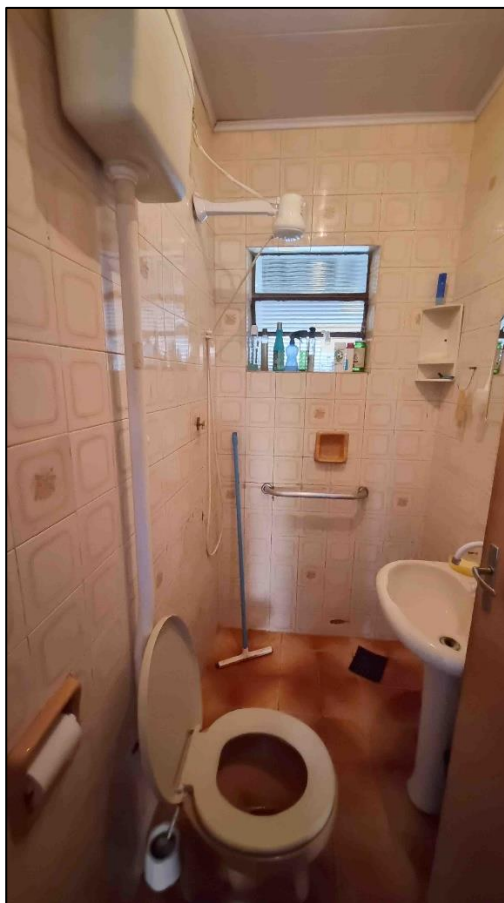


Imagem 19: Banheiro social com revestimento cerâmico até o teto.

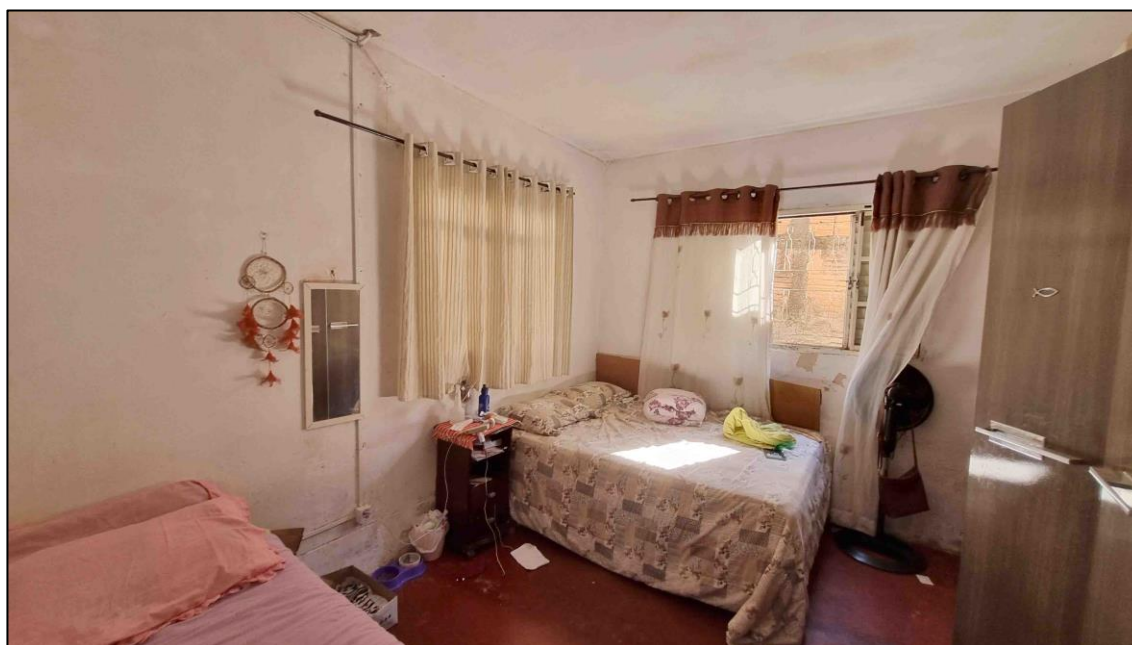


Imagem 20: Quarto 03 com infiltrações nas paredes.

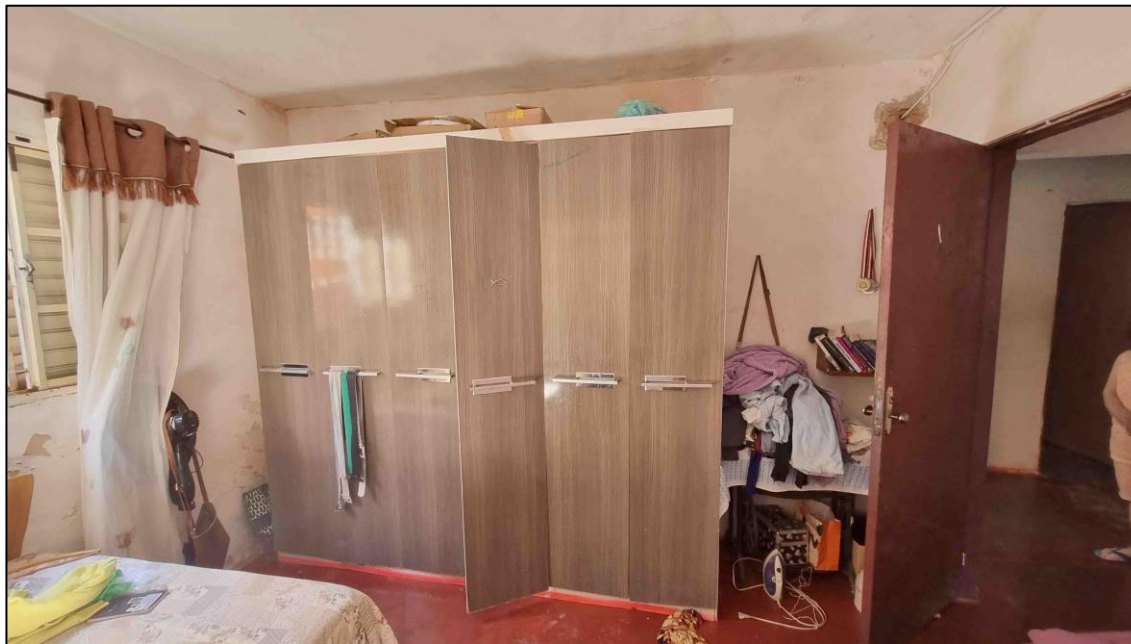


Imagem 21: Quarto 03.



Imagem 22: Sala de TV e cozinha 01 ao lado esquerdo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI, sob o número WND523700208200. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00047682-73.2022.8.26.0394 e código MP2022711.



Imagem 23: Cozinha 01 com aplicação parcial de revestimento cerâmico nas paredes.



Imagem 24: Cozinha 02 com forro de PVC.



Imagem 25: Cozinha 02 com aplicação parcial de revestimento cerâmico nas paredes.



Imagem 26: Área de serviço.



Imagem 27: Área de serviço e cozinha 02 ao lado esquerdo.

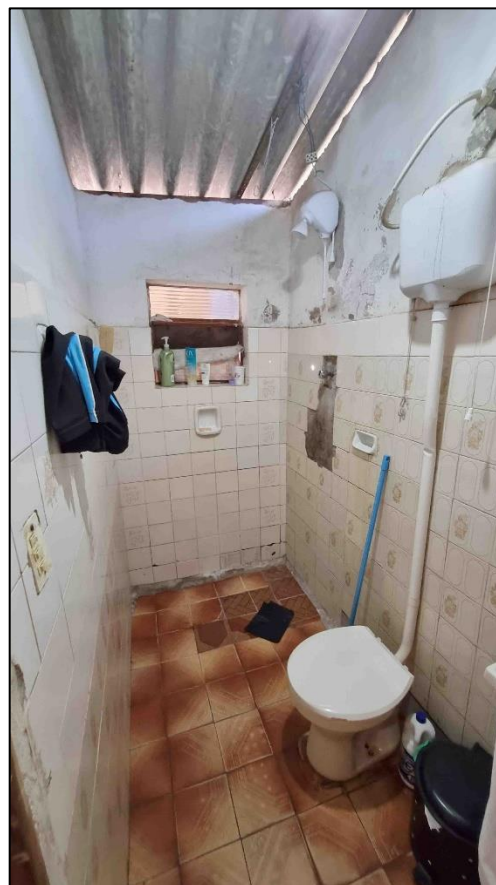
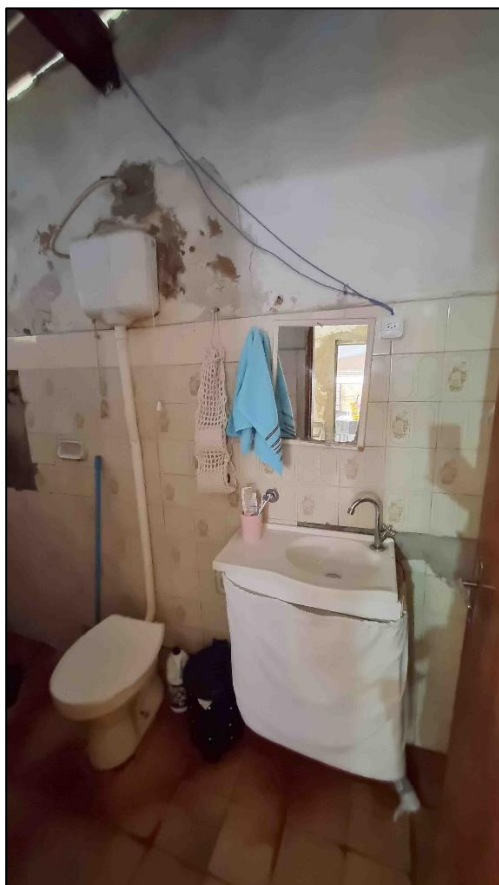


Imagem 28: Banheiro social com aplicação parcial de revestimento cerâmico e infiltrações nas paredes.



Imagem 29: Cômodo dos fundos.



Imagem 30: Quintal (viala sanitária).



Imagem 31: Quintal (viela sanitária).

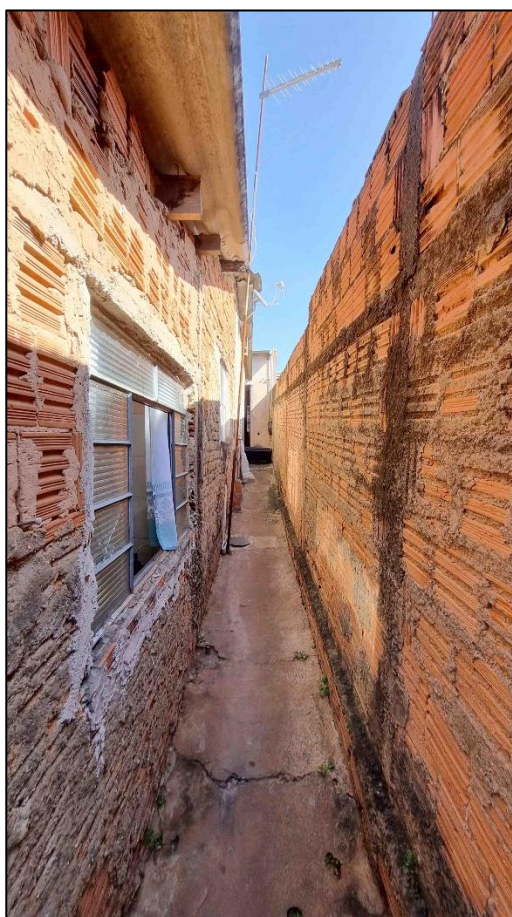


Imagem 32: Corredor lateral externo.



Imagem 33: Acesso a casa da frente do imóvel.



Imagem 34: Área de circulação que permite acesso aos quartos e banheiro da casa situada na frente do imóvel.



Imagem 35: Sala.



Imagem 36: Cozinha com infiltrações nas paredes.



Imagem 37: Banheiro com infiltrações, falta de acabamentos e tubulação aparente.



Imagem 38: Quarto 01.

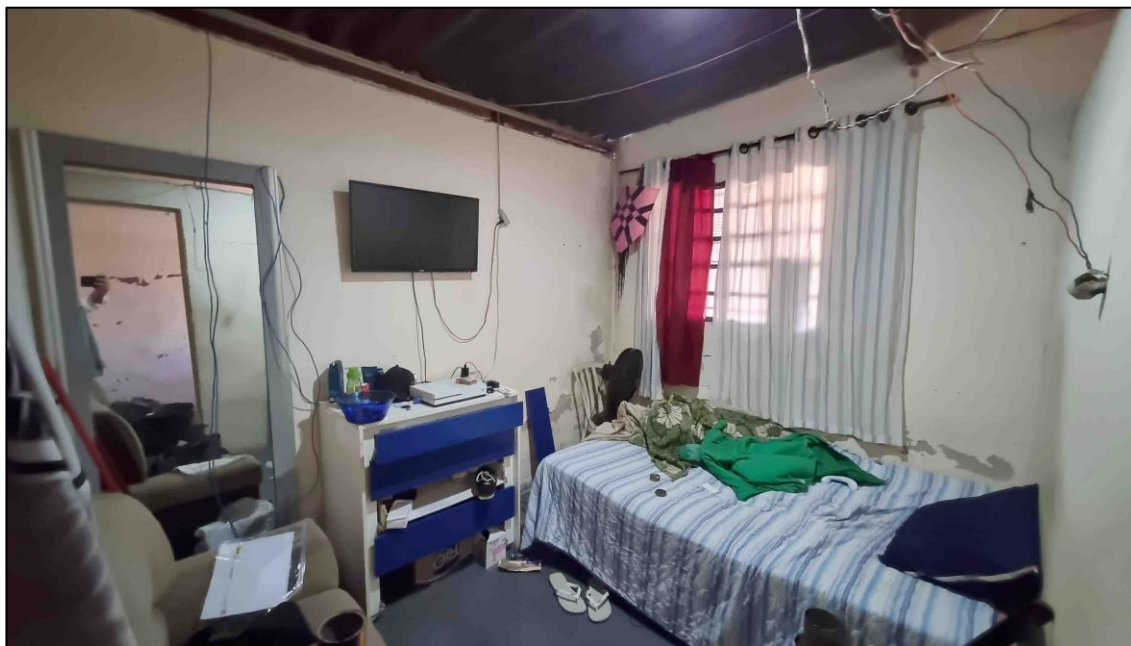


Imagem 39: Quarto 02.



Imagem 40: Acesso as benfeitorias situadas na frente do imóvel.



8. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Com base nas normas “**NBR 14.653-1** – Avaliação de Bens (Parte 01): Procedimentos Gerais” e “**NBR 14.653-2** – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), **Item 8.2**, tem-se os seguintes Métodos de Avaliações:

8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos:

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.2.2 Método involutivo: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

8.2.3 Método evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.



8.2.4 Método da capitalização da renda: *Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.*

8.3 Métodos para identificar o custo de um bem:

8.3.1 Método comparativo direto de custo: *Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

8.3.2 Método da quantificação de custo: *Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.*

A escolha da metodologia depende, principalmente:

- a) **Da natureza do bem avaliando**
- b) **Da finalidade da avaliação**
- c) **Do prazo para a execução dos trabalhos**
- d) **Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.**



O presente Laudo de Avaliação obedece como diretrizes gerais, às normas técnicas e recomendações da *ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653 partes 1 e 2*, bem como às do *IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos/2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas*.

Em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela, será utilizado o **Método Evolutivo**.

Esta avaliação foi desenvolvida com o uso de **tratamento por fatores**, com os devidos cálculos estatísticos dos resultados homogeneizados.

9. FATORES PONDERATIVOS DO TERRENO

Buscou-se, portanto, analisar os dados de ofertas e transações **na mesma região geoeconômica** em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais foram extraídos média saneada.

Estes elementos foram homogeneizados em relação a situação paradigma através de fatores, que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel. Tais fatores, estão fundamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo)** e **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (2019)**.



9.1 DO ANÚNCIO

Para efeito de cálculo em relação ao anúncio, utilizou-se o **fator oferta (fonte)**.

A) FATOR OFERTA (ELASTICIDADE): É a superestimava do mercado imobiliário através de transações e valores de corretagem, sendo assim, é descontado 10% (dez por cento) de seu valor observado.

9.2 DO TERRENO

Para efeito de cálculo do terreno utilizou-se fatores de **topografia, consistência do solo, testada e profundidade**.

B) FATOR CONSISTÊNCIA DO SOLO: Diz respeito à capacidade do solo em relação ao seu teor de drenagem e umidade. A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos, rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando:

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

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), Pg. 22.



C) FATOR TOPOGRAFIA: O relevo topográfico sendo em aclave ou declive pode acarretar valorização ou desvalorização do imóvel avaliando, em função da dificuldade de se acessar, construir ou produzir. Portanto, através da tabela referente a **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE**, pg. 22, tem-se as seguintes variáveis:

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

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), Pg. 22.

E) FATOR FRENTE (TESTADA): Relação e proporção da frente do terreno com o seu ideal, mediante ao grupo de classificação (Tabela I e II).

Condição Básica: $C_f = (f_r / F_p)f$, dentro dos limites: $F_r / 2 < F_p < 2F_r$

F) FATOR PROFUNDIDADE: Relação e proporção da profundidade do terreno com o seu ideal, mediante ao grupo de classificação (Tabela I e II).

Condição Básica: $0,5 f_r \leq f \leq 2 f_r$



Tabela 01 – Grupos e Classificações do Imóvel Avaliando

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações							
		Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Observações gerais			
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _e						C _a		
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima											
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"											
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	IMÓVEL MATRÍCULA N.º 28.580 Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.				
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500					
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000					
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se item 10.3.3	2000	≥800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.				
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-								Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-								Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2500	1.200- 4.000 (1*)

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), Pg. 19.

Tabela 02 – Grupos e Classificações do Imóvel Avaliando

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
		Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área	Observações gerais	
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _e					C _a
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"								
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500		
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000		
Grupo IV: Zonas Industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área	
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), Pg. 20.



10. FATORES PONDERATIVOS DA CONSTRUÇÃO

A) FATOR IDADE DA BENFEITORIA: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada.

B) FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DAS BENFEITORIAS: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem de seus padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias:

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Tabela 01 do Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, Pg. 14.**



Coeficiente de Ross-Heidecke (Obsolescência)

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Tabela 02 do Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, Pg. 17.

- a) Nova
- b) Entre nova e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e necessitando de reparos simples
- e) Necessitando de reparos simples
- f) Necessitando de reparos de simples a importantes
- g) Necessitando de reparos importantes
- h) Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor

**Tabela 5 – Coeficientes para as tipologias:**

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Tabela 05 do Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, Pg. 37.**

11. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

11.1 MÉDIA DE VALOR UNITÁRIO

Para cálculo estatístico referente ao **Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogêneo (Doc. 02)**, utilizou-se a seguinte fórmula da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

Onde:

Vu = Valor Unitário

Vo = Valor de Oferta

F1, F2, F3,...Fn= Fatores ou Coeficientes Utilizados

Deste modo, foi feita a Média Aritmética Saneada dos valores obtidos. Vejamos:



Elementos	Vu (R\$/m ²)
1	R\$ 769,65/m ²
2	R\$ 884,58/m ²
3	R\$ 720,22/m ²
4	R\$ 1.000,23/m ²
5	R\$ 912,31/m ²
6	R\$ 703,01/m ²
7	R\$ 750,00/m ²
8	R\$ 1.060,39/m ²
9	R\$ 813,66/m ²

Média Aritmética: R\$ 7.614,06 / 9 = **R\$ 846,01/m²**

Limite Superior (+ 30%) = R\$ 1.099,81/m²

Limite Inferior (- 30%) = R\$ 592,20/m²

Visto que todos os elementos estão dentro do intervalo de variação admissível, temos, portanto, a Média do Valor Unitário de: **R\$ 846,01/m²**.

11.2 IMÓVEL PARADIGMA

C_T: Topografia = 1,00

C_s: Consistência do solo = 1,00

Fr: Frente de referência = 10,00m

P_{mi}: Profundidade mínima = 25,00m

P_{ma}: Profundidade máxima = 40,00m

“**F**”: Expoente do fator frente = 0,20

“**P**”: Expoente do fator profundidade = 0,50



11.3 DO TERRENO DO IMÓVEL

Após obtido o valor unitário do terreno, conforme **Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogeneizado (Doc. 02)**, aplica-se as fórmulas específicas, considerando todos os fatores inerentes, neste caso, à formação do valor do terreno:

$$Vt = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\} \times At$$

Onde:

Vt = Valor do Terreno

At = Área do Terreno

Vu = Valor unitário obtido

F1, F2, F3,.. Fn= Fatores ou Coeficientes Utilizados

Topografia: Declive de 5% até 10% = Índice 0,90

Consistência do solo: Terreno Seco = Índice 1,00

Frente: 10,00m

Profundidade: 25,00m a 40,00m

HOMOGENEIZAÇÃO DO AVALIANDO:

Do Terreno:	Fc: 1,00 Para.: <u>1,00</u> Aval.: 1,00	F_{TOP}: 1,11 Para.: <u>1,00</u> Aval.: 0,90 → 10%	F_F: 1,00 F_F = (10/10)^{0,20}	F_P: 1,00 F_P = ≥ 25 / ≤ 40
--------------------	--	---	---	--

Realizando as devidas substituições, temos:

$$Vt = R\$846,01/m^2 \times 300,00m^2 \times 1,00 \times 1,11 \times 1,00 \times 1,00$$

$$Vt = R\$ 281.720,07 \text{ (valor total do terreno do imóvel em tela).}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DE CASTRO DOTTORI, protocolado em 26/06/2023 às 19:09, sob o número WNDSD23700208200. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00047682-73.2022.8.26.0394 e código MP2023711.



11.4 VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

Visa avaliar o custo de reprodução das benfeitorias contidas no terreno do imóvel, tipo residencial, em padrão econômico, com estado precário de conservação e necessitando de reparos importantes, em trincas, falta de acabamentos, infiltrações e umidades. A construção localizada à frente (imagem n.º 13), é composta de área de serviço, sala, cozinha, 02 quartos e 01 banheiro. A construção situada nos fundos (imagem n.º 12), possui 02 cozinhas, 03 quartos, 02 banheiros, sala de TV e área de serviço. Os materiais aplicados em ambos os imóveis são cerâmicas simples tanto no piso dos ambientes que possuem, como nas paredes, telha ondulada de fibrocimento, forro de PVC em alguns cômodos, janelas de ferro, portas de ferro e outras em madeira. Conforme ficha espelho do IPTU do imóvel (“Item 6. Áreas De Terreno E Construção Do Imóvel” deste laudo), apresenta área construída de 145,38m².

Deste modo, adotou-se a seguinte expressão:

$$Vc = Ac \times CUB \times K \times Foc$$

Onde:

Vc = Valor da construção (a ser obtido)

Ac = Área construída

CUB = Custo Unitário Básico / SINDUSCON/SP

K = Coeficiente de Estudo (R8N)

Foc = Fator de obsolescência

Cálculo do Fator Obsolescência:

$$Foc = R + k (1-R)$$

Onde:

Foc = Fator Obsolescência

R = Valor Residual

k = Resultado da Tabela Ross-Heideck, mediante duas entradas (I/Estado de Conservação).



Realizando as devidas substituições, temos:

BENFEITORIAS:

$$V_c = A_c \times CUB \times K \times Foc \text{ (60 anos } \rightarrow 86\% / \text{ "g")}$$

$$V_c = 145,38m^2 \times R\$ 1.812,68 \times 1,070 \times 0,2759$$

V_c = R\$ 77.802,36 (valor total das benfeitorias do imóvel em tela).

11.5 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será obtido através da soma dos valores do terreno e das benfeitorias. Portanto, temos:

$$V_I = (V_T + V_B) \times Fc$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor das Benfeitorias

F_c = Fator Comercialização

Substituindo os valores, temos:

$$V_I = (R\$ 281.720,07 + R\$ 77.802,36) \times 1,00$$

V_I = R\$ 359.522,43 (valor total do imóvel em tela).



**VALOR TOTAL DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA N.º
28.580 (C.R.I – NOVA ODESSA/SP):**

R\$ 359.522,43

**(Trezentos e cinquenta e nove mil, quinhentos e
vinte e dois reais e quarenta e três centavos).**

(Valores Válidos para: Junho de 2.023).



12. GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE PRECISÃO	
Média (R\$/m ²)	R\$ 846,01
Desvio Padrão	126,49
Coefficiente de Variação	14,95%
Limite Superior (30%)	R\$ 1.099,81
Limite Inferior (30%)	R\$ 592,20
Contagem	9,00
n-1	8,00
tc	1,40
Amplitude Relativa	14,77%
Grau de Precisão	III
Atende a Norma	Sim
Amostras Fora da Média	0

Deste modo, a **amplitude relativa** sendo **menor que 30%**, atinge o **Grau III de Precisão da Pesquisa**, conforme tabela abaixo, referente a Norma **NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos, Item 9.2.3:**

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Para cálculo da Amplitude Relativa, utilizou-se a seguinte fórmula:

$$\text{Amplitude Relativa (AR)} = \frac{t_c \times \frac{\delta}{\sqrt{n-1}}}{\mu} \times 2$$

Onde:

tc = Valor tabela “t” Student

δ = Desvio Padrão

μ = Média

n = Número de dados efetivamente utilizados da amostra.



13. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A tabela a seguir, apresenta os itens necessários para o Grau de Fundamentação. Deste modo, o Laudo Pericial **possuindo 09 (nove) pontos**, atinge o **Grau II de Fundamentação da Pesquisa**, conforme a norma **NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos, Item 9.5, Pg. 29:**

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

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

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Norma Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT 14.653-02 (NBR/2011): Avaliação de Bens – Parte 02: Imóveis Urbanos. Tabela 3. Pg. 25.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Norma Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT 14.653-02 (NBR/2011): Avaliação de Bens – Parte 02: Imóveis Urbanos. Tabela 4. Pg. 26.



14. ENCERRAMENTO

Dado por terminado este laudo de avaliação, onde o mesmo consta com 42 (quarenta e dois) páginas, além de 02 (dois) anexos, de apenas um lado, sendo esta última, datada e assinada.

Doc. 01 – Comunicado de agendamento de perícia enviado para as partes constituídas na lide.

Doc. 02 – Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogeneizado.

Nestes termos,

P. Deferimento.

Nova Odessa, 26 de Junho de 2.023.

Gabriel de Castro Dottori

CAU A131602-8



Doc. 01

Comunicado de agendamento da perícia enviado para as partes constituídas na lide.

Re: URGENTE! AGENDAMENTO DE PERÍCIA - PROC.: 1001782-41.2022.8.26.0394

Isle Brittes <islebrittes@gmail.com>

Qui, 01/06/2023 15:46

Para: Gabriel Dottori <gabriel.dottori@hotmail.com>

BOA TARDE GABRIEL,

Confirmo o recebimento deste.

Att.

ISLÊ BRITTES JUNIOR

OAB/SP 111.276

Em seg., 29 de mai. de 2023 às 20:50, Gabriel Dottori <gabriel.dottori@hotmail.com> escreveu:

29 DE MAIO DE 2.023.

Comunicado de Perícia

Nº do Processo: **1001782-41.2022.8.26.0394 (CARTA PRECATÓRIA- AUTOS ORIGEM DE N.º 0004555-73.2004.8.26.0114)**

Assunto: **Ação de Execução de Título Extrajudicial**

Comarca: **1ª Vara Cível da Comarca de Nova Odessa/SP**

Requerente: **Lincoln Assad**

Requerido: **Izidoro de Lima Leão**

Partes:

Dr. Islê Brittes Junior

(19) 3806-2345

[<islebrittes@gmail.com>](mailto:islebrittes@gmail.com)

[<islebrittes@gmail.com>](mailto:islebrittes@gmail.com)

Eu, **Gabriel de Castro Dottori**, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos supra, venho, através deste, com fulcro no artigo e 474 do Código Processo Civil, informar o **agendamento da perícia** dos autos em epígrafe para o dia **06 (seis) de junho de 2.023, às 11:30 no imóvel, objeto de penhora e avaliação**, localizado na **Rua Hermam Jankovitz, n.º 797 (setecentos e noventa e sete), Bairro Jardim Santa Rosa, Nova Odessa/SP**, objeto da Matrícula N.º 28.580 (C.R.I - Nova Odessa/SP), fls. 11/18, dos autos da Carta Precatória.

1-) Solicito aos participantes chegar com antecedência de 10 minutos.

2-) Solicito que o RESPONSÁVEL pela abertura do imóvel seja devidamente informado, para que seja possível ADENTRAR no imóvel e GARANTIR o acesso do perito para avaliá-lo.

3-) Formas de contato com o perito: gabriel.dottori@hotmail.com

Peço que confirme o recebimento deste e-mail.

Atenciosamente,



Gabriel de Castro Dottori
Perito Judicial - CAU A131602-8
☎ (19) 99652-4111

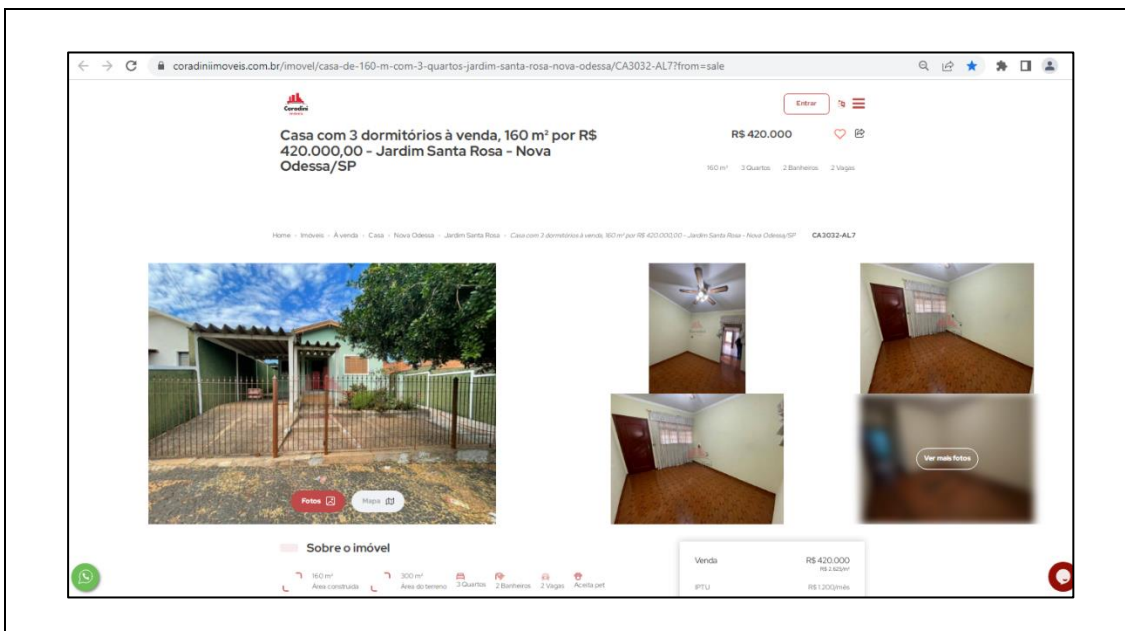


Doc. 02

Pesquisa de mercado de elementos comparativos da região
geoeconômica com valor homogeneizado.



ELEMENTO COMPARATIVO 01



Cidade:	Nova Odessa/SP (Bairro Jardim Santa Rosa)
Localização:	Rua Carlos Pinto Camargo, n.º 409
Fonte:	Web Site: www.coradiniimoveis.com.br (Cod.: CA3032)
Data:	26 de Junho de 2.023
Informante:	Coradini Imóveis
Telefone:	(19) 9.8948-4632 / (19) 9.9673-4549
Características:	Terreno: 300,00m² (10,00m x 30,00m) / Const.: 160,00m²
Valor:	R\$ 420.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio: Fonte: **0,90** → (10%)

Da Construção:	Padrão: 1,251 (simples)	Obsolescência: 0,4054 (40 anos → 58% / “g”)	CUB: R\$ 1.812,68
-----------------------	-------------------------	---	-------------------

$V_c = A_c \times K \times F_{oc} \times C_{ub}$

$V_c = R\$ 147.104,19$

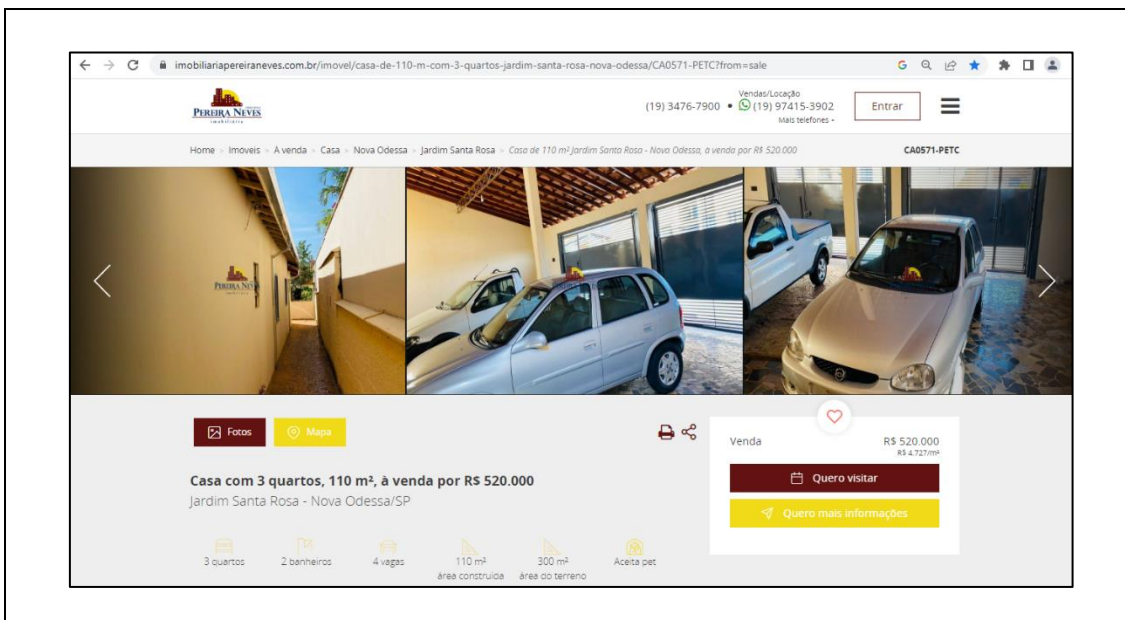
Do Terreno:	F_c: 1,00 Para.: <u>1,00</u> Aval.: 1,00	F_{TOP}: 1,00 Para.: <u>1,00</u> Aval.: 1,00	F_F: 1,00 F_F = (10/10)^{0,20}	F_P: 1,00 F_P = ≥ 25 / ≤ 40
--------------------	---	---	---	--

$V_{uh} = \left\{ \frac{[(R\$ 420.000,00 \times 0,90) - R\$ 147.104,19]}{300,00m^2} \right\} \times [1 + (1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 4)]$

V_{uh} = R\$ 769,65/m²



ELEMENTO COMPARATIVO 02



Cidade:	Nova Odessa/SP
Localização:	Bairro Jardim Santa Rosa
Fonte:	Web Site: www.imobiliariapereiraneves.com.br (Cod.: CA0571)
Data:	26 de Junho de 2.023
Informante:	Pereira Neves Imobiliária
Telefone:	(19) 3476-7900 / (19) 9.7415-3902
Características:	Terreno: 300,00m² (10,00m x 30,00m) / Const.: 110,00m²
Valor:	R\$ 520.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)
--------------------	----------------------------

Da Construção:	Padrão: 1,903 (médio)	Obsolescência: 0,5340 (35 anos → 50% / “f”)	CUB: R\$ 1.812,68
-----------------------	-----------------------	---	-------------------

$V_c = A_c \times K \times F_{oc} \times C_{ub}$

$V_c = R\$ 202.625,39$

Do Terreno:	F_c: 1,00 P _{ara} : 1,00 A _{val} : 1,00	F_{TOP}: 1,00 P _{ara} : 1,00 A _{val} : 1,00	F_F: 1,00 F _F = (10/10) ^{0,20}	F_P: 1,00 F _P = ≥ 25 / ≤ 40
--------------------	--	--	--	--

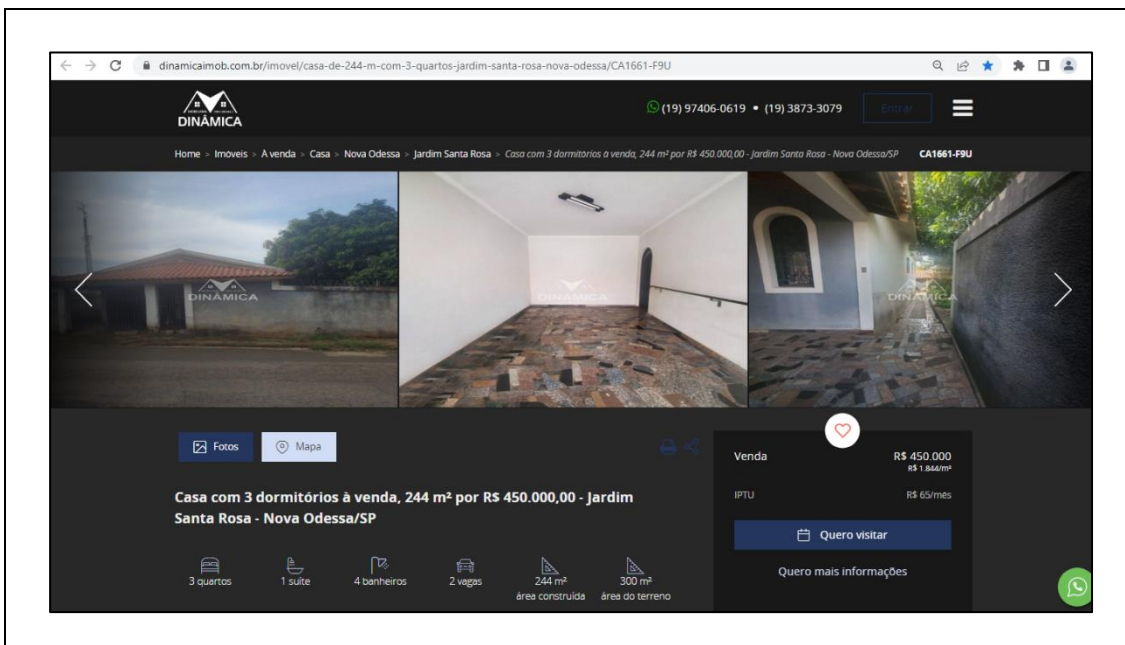
$V_{uh} = \left\{ \frac{[(R\$ 520.000,00 \times 0,90) - R\$ 202.625,39]}{300,00m^2} \right\} \times [1 + (1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 4)]$

$V_{uh} = R\$ 884,58/m^2$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DOTTORI, sob o número WND523700208200. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00047682-73.2022.8.26.0394 e código F1222W447jk.



ELEMENTO COMPARATIVO 03



Cidade:	Nova Odessa/SP
Localização:	Bairro Jardim Santa Rosa
Fonte:	Web Site: www.dinamicaimob.com.br (Cod.: CA1661)
Data:	26 de Junho de 2.023
Informante:	Imobiliária Dinâmica
Telefone:	(19) 9.7406-0619 / (19) 3873-3079
Características:	Terreno: 300,00m² (10,00m x 30,00m) / Const.: 244,00m²
Valor:	R\$ 450.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio: Fonte: 0,90 → (10%)

Da Construção:	Padrão: 1,251 (simples)	Obsolescência: 0,3802 (45 anos → 64% / “g”)	CUB: R\$ 1.812,68
-----------------------	-------------------------	---	-------------------

$V_c = A_c \times K \times F_{oc} \times C_{ub}$

$V_c = R\$ 210.346,21$

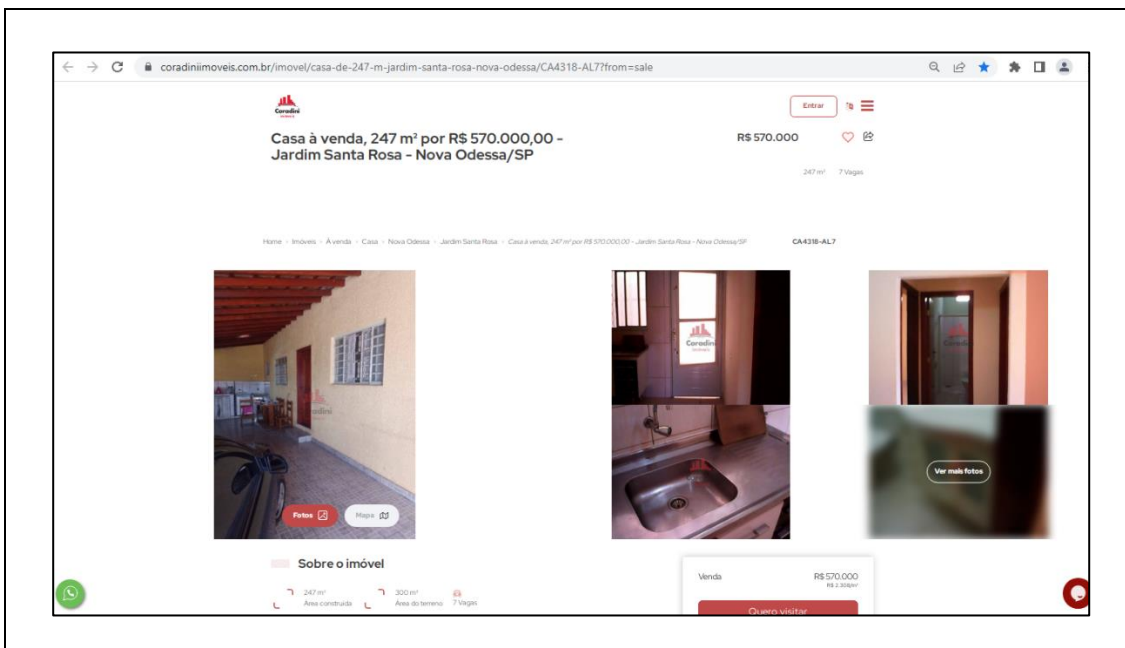
Do Terreno:	F_c: 1,00 Para.: 1,00 A _{val.} : 1,00	F_{TOP}: 1,11 Para.: 1,00 A _{val.} : 0,90 → 10%	F_F: 1,00 $F_F = (10/10)^{0,20}$	F_P: 1,00 $F_P = \geq 25 / \leq 40$
--------------------	---	---	--	---

$V_{uh} = \left\{ \frac{[(R\$ 450.000,00 \times 0,90) - R\$ 210.346,21]}{300,00m^2} \right\} \times [1 + (1,00 + 1,11 + 1,00 + 1,00 - 4)]$

$V_{uh} = R\$ 720,22/m^2$



ELEMENTO COMPARATIVO 04



Cidade:	Nova Odessa/SP
Localização:	Bairro Jardim Santa Rosa
Fonte:	Web Site: www.coradiniimoveis.com.br (Cod.: CA4318)
Data:	26 de Junho de 2.023
Informante:	Coradini Imóveis
Telefone:	(19) 9.8948-4632 / (19) 9.9673-4549
Características:	Terreno: 300,00m ² (10,00m x 30,00m) / Const.: 247,00m ²
Valor:	R\$ 570.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio: Fonte: **0,90** → (10%)

Da Construção:	Padrão: 1,251 (simples)	Obsolescência: 0,3802 (45 anos → 64% / “g”)	CUB: R\$ 1.812,68
-----------------------	----------------------------	--	----------------------

$V_c = A_c \times K \times F_{oc} \times C_{ub}$

$V_c = R\$ 212.932,44$

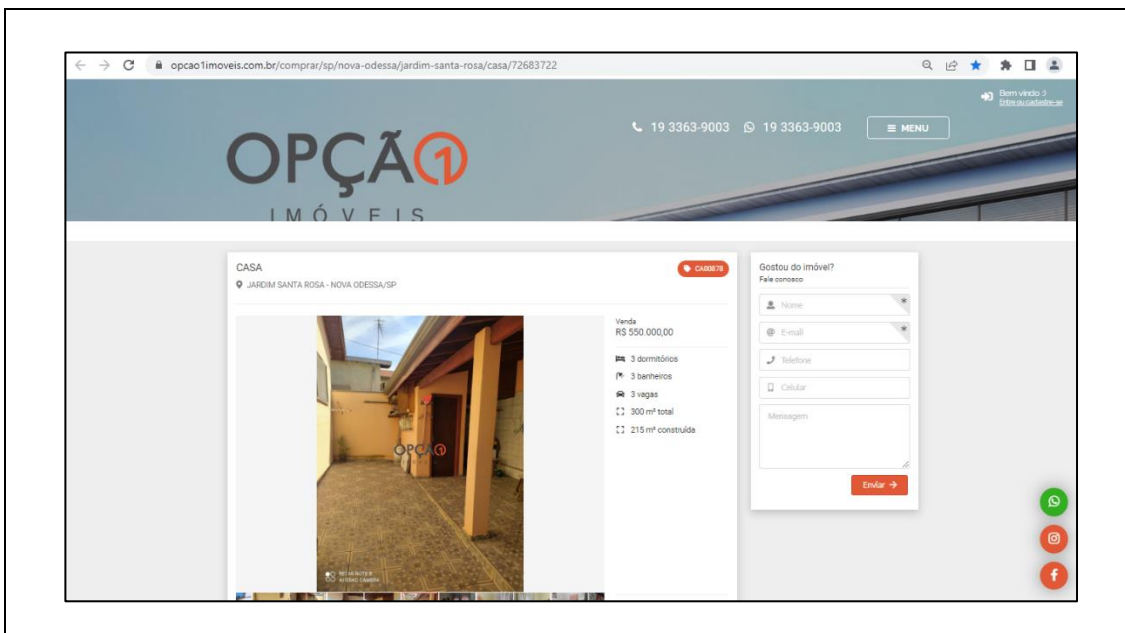
Do Terreno:	F_c: 1,00 P _{ara.} : 1,00 A _{val.} : 1,00	F_{TOP}: 1,00 P _{ara.} : 1,00 A _{val.} : 1,00	F_F: 1,00 $F_F = (10/10)^{0,20}$	F_P: 1,00 $F_P = \geq 25 / \leq 40$
--------------------	--	--	--	---

$V_{uh} = \left\{ \frac{[(R\$ 570.000,00 \times 0,90) - R\$ 212.932,44]}{300,00m^2} \right\} \times [1 + (1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 4)]$

$V_{uh} = R\$ 1.000,23/m^2$



ELEMENTO COMPARATIVO 05



Cidade:	Nova Odessa/SP
Localização:	Bairro Jardim Santa Rosa
Fonte:	Web Site: www.opcao1imoveis.com.br (Cod.: CA00878)
Data:	26 de Junho de 2.023
Informante:	Opção 1 Imóveis
Telefone:	(19) 3363-9003 / (19) 3363-9003
Características:	Terreno: 300,00m² (10,00m x 30,00m) / Const.: 215,00m²
Valor:	R\$ 550.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio: Fonte: 0,90 → (10%)

Da Construção:	Padrão: 1,251 (simples)	Obsolescência: 0,4539 (45 anos → 64% / “f”)	CUB: R\$ 1.812,68
-----------------------	----------------------------	--	----------------------

$V_c = A_c \times K \times F_{oc} \times C_{ub}$

$V_c = R\$ 221.307,55$

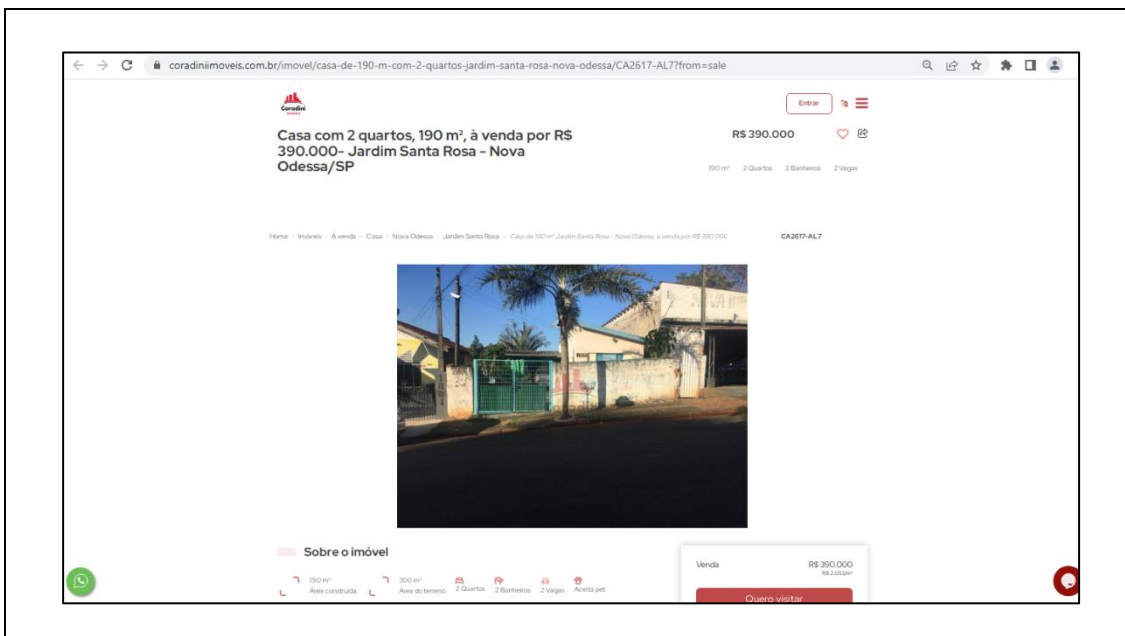
Do Terreno:	F_C: 1,00 Para.: 1,00 A _{val.} : 1,00	F_{TOP}: 1,00 Para.: 1,00 A _{val.} : 1,00	F_F: 1,00 F_F = (10/10)^{0,20}	F_P: 1,00 F_P = ≥ 25 / ≤ 40
--------------------	---	---	---	--

$V_{uh} = \left\{ \frac{[(R\$ 550.000,00 \times 0,90) - R\$ 221.307,55]}{300,00m^2} \right\} \times [1 + (1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 4)]$

V_{uh} = R\$ 912,31/m²



ELEMENTO COMPARATIVO 06



Cidade:	Nova Odessa/SP
Localização:	Bairro Jardim Santa Rosa
Fonte:	Web Site: www.coradiniimoveis.com.br (Cod.: CA2617)
Data:	26 de Junho de 2.023
Informante:	Coradini Imóveis
Telefone:	(19) 9.8948-4632 / (19) 9.9673-4549
Características:	Terreno: 300,00m ² (10,00m x 30,00m) / Const.: 190,00m ²
Valor:	R\$ 390.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio: Fonte: 0,90 → (10%)

Da Construção:	Padrão: 1,070 (econômico)	Obsolescência: 0,3802 (45 anos → 64% / “g”)	CUB: R\$ 1.812,68
-----------------------	------------------------------	--	----------------------

$V_c = A_c \times K \times F_{oc} \times C_{ub}$

$V_c = R\$ 140.095,74$

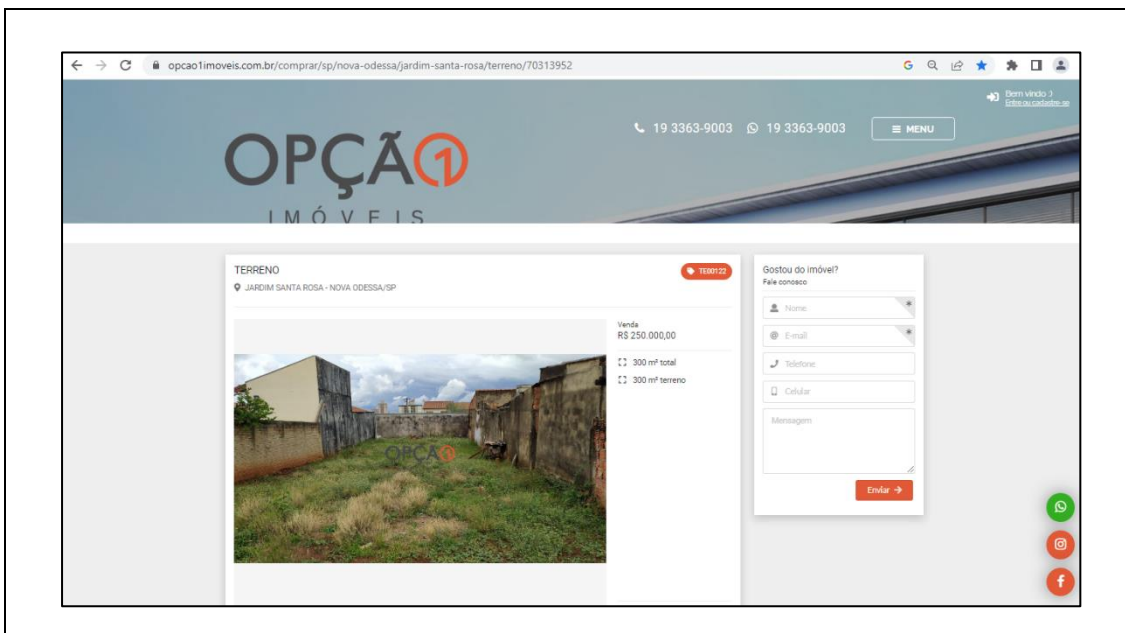
Do Terreno:	F_C: 1,00 Para.: $\frac{1,00}{1,00}$ A _{val.} : 1,00	F_{TOP}: 1,00 Para.: $\frac{1,00}{1,00}$ A _{val.} : 1,00	F_F: 1,00 $F_F = (10/10)^{0,20}$	F_P: 1,00 $F_P = \geq 25 / \leq 40$
--------------------	--	--	--	---

$V_{uh} = \left\{ \frac{[(R\$ 390.000,00 \times 0,90) - R\$ 140.095,74]}{300,00m^2} \right\} \times [1 + (1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 4)]$

V_{uh} = R\$ 703,01/m²



ELEMENTO COMPARATIVO 07



Cidade:	Nova Odessa/SP
Localização:	Bairro Jardim Santa Rosa
Fonte:	Web Site: www.opcao1imoveis.com.br (Cod.: TE00122)
Data:	26 de Junho de 2.023
Informante:	Opção 1 Imóveis
Telefone:	(19) 3363-9003 / (19) 3363-9003
Características:	Terreno: 300,00m ² (10,00m x 30,00m)
Valor:	R\$ 250.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio: Fonte: 0,90 → (10%)

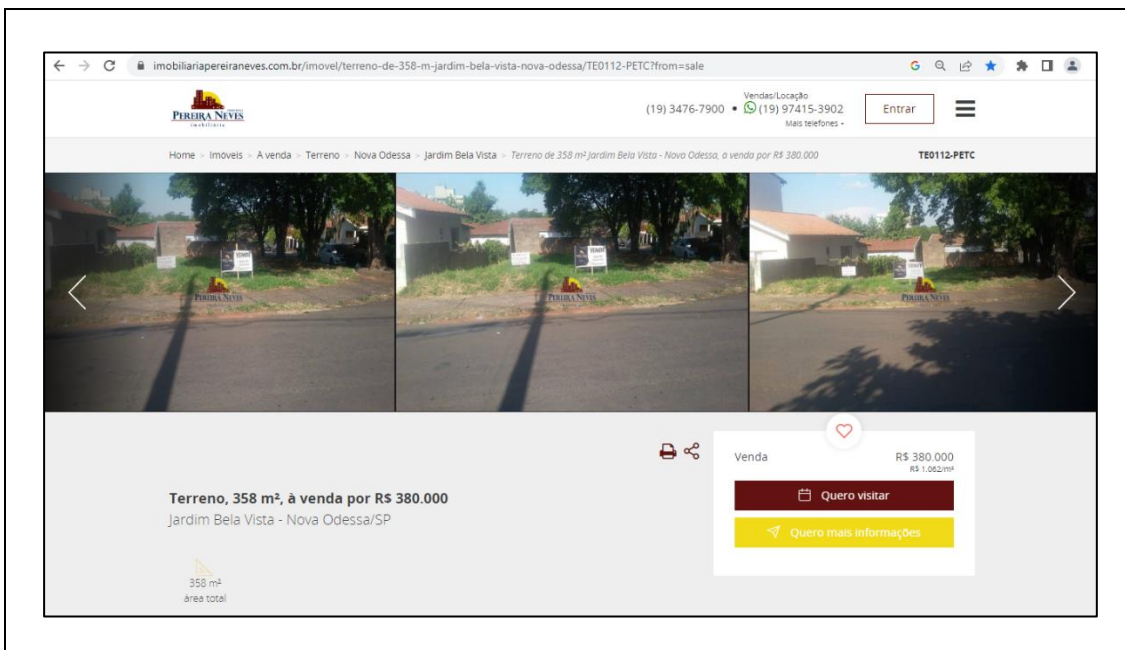
Do Terreno:	Fc: 1,00 Para.: 1,00 Aval.: 1,00	F _{TOP} : 1,00 Para.: 1,00 Aval.: 1,00	F _F : 1,00 F _F = (10/10) ^{0,20}	F _P : 1,00 F _P = ≥ 25 / ≤ 40
--------------------	--	---	---	---

$$V_{uh} = \left[\frac{(R\$ 250.000,00 \times 0,90)}{300,00m^2} \right] \times [1 + (1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 4)]$$

$$V_{uh} = \boxed{R\$ 750,00/m^2}$$



ELEMENTO COMPARATIVO 08



Cidade:	Nova Odessa/SP
Localização:	Bairro Jardim Santa Rosa
Fonte:	Web Site: www.imobiliariapereiraneves.com.br (Cod.: TE0112)
Data:	26 de Junho de 2.023
Informante:	Pereira Neves Imobiliária
Telefone:	(19) 3476-7900 / (19) 9.7415-3902
Características:	Terreno: 358,00m² (10,00m x 35,80m)
Valor:	R\$ 380.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio: Fonte: 0,90 → (10%)

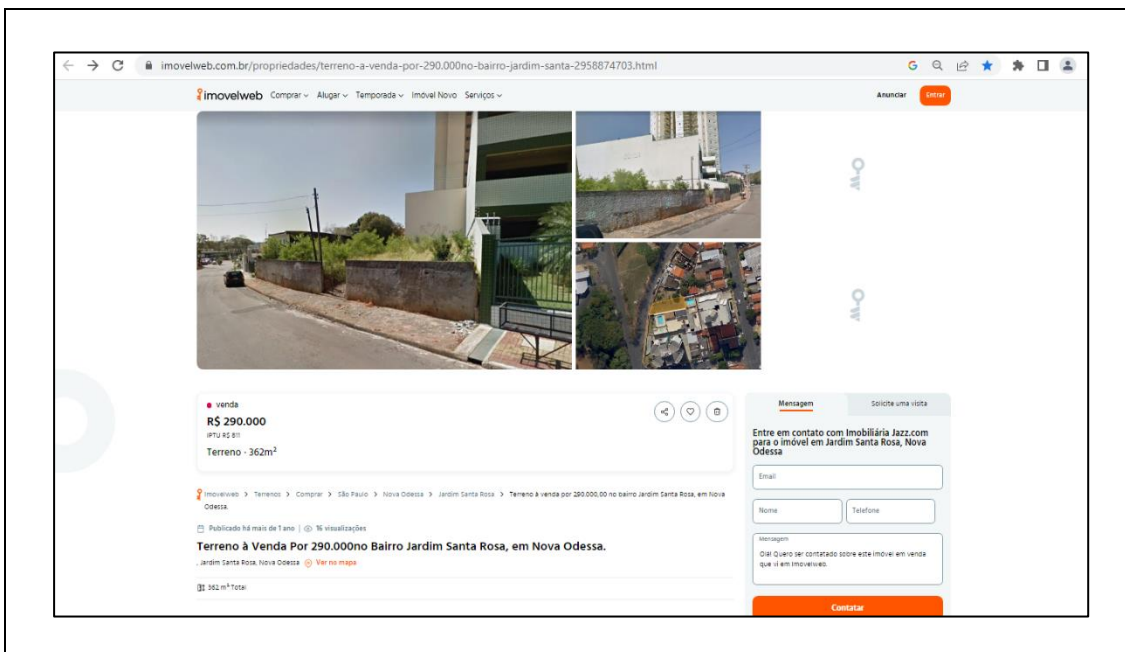
Do Terreno:	Fc: 1,00 Para.: 1,00 Aval.: 1,00	F_{TOP}: 1,11 Para.: 1,00 Aval.: 0,90 → 10%	F_F: 1,00 F_F = (10/10)^{0,20}	F_P: 1,00 F_P = ≥ 25 / ≤ 40
--------------------	---	--	---	--

$$V_{uh} = \left[\frac{(R\$ 380.000,00 \times 0,90)}{358,00m^2} \right] \times [1 + (1,00 + 1,11 + 1,00 + 1,00 - 4)]$$

$$V_{uh} = \boxed{R\$ 1.060,39/m^2}$$



ELEMENTO COMPARATIVO 09



Cidade:	Nova Odessa/SP (Bairro Jardim Santa Rosa)
Localização:	Rua Pedro Bassora, S/N
Fonte:	Web Site: www.imovelweb.com.br (Cod. Imob.: 12731)
Data:	26 de Junho de 2.023
Informante:	Imobiliária Jazz
Telefone:	(19) 9.9770-5509 / (19) 3325-7051
Características:	Terreno: 362,00m² (9,00m x 40,22m)
Valor:	R\$ 290.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio: Fonte: 0,90 → (10%)

Do Terreno:	F_C: 1,00 Para.: $\frac{1,00}{1,00}$ A _{val.} : 1,00	F_{TOP}: 1,11 Para.: $\frac{1,00}{0,90}$ A _{val.} : 0,90 → 10%	F_F: 1,0213 F_F = (10/9)^{0,20}	F_P: 0,9972 F_P = (40/40,22)^{0,50}
--------------------	--	--	--	--

$$V_{uh} = \left[\frac{(R\$ 290.000,00 \times 0,90)}{362,00m^2} \right] \times [1 + (1,00 + 1,11 + 1,0213 + 0,9972 - 4)]$$

$$V_{uh} = \boxed{R\$ 813,66/m^2}$$



MÉDIA DE VALOR UNITÁRIO

Para cálculo estatístico referente ao **Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogêneo**, utilizou-se a seguinte fórmula da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

Onde:

Vu = Valor Unitário

Vo = Valor de Oferta

F1, F2, F3,...Fn = Fatores ou Coeficientes Utilizados

Deste modo, foi feita a Média Aritmética Saneada dos valores obtidos. Vejamos:

Elementos	Vu (R\$/m ²)
1	R\$ 769,65/m ²
2	R\$ 884,58/m ²
3	R\$ 720,22/m ²
4	R\$ 1.000,23/m ²
5	R\$ 912,31/m ²
6	R\$ 703,01/m ²
7	R\$ 750,00/m ²
8	R\$ 1.060,39/m ²
9	R\$ 813,66/m ²

Média Aritmética: R\$ 7.614,06 / 9 = **R\$ 846,01/m²**

Limite Superior (+ 30%) = R\$ 1.099,81/m²

Limite Inferior (- 30%) = R\$ 592,20/m²

Visto que todos os elementos estão dentro do intervalo de variação admissível, temos, portanto, a Média do Valor Unitário de: **R\$ 846,01/m²**.