

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Antônio Paulo Ronchi  
Perito Avaliador

## RESUMO

Por determinação Juízo de Direito da 2ª Vara da Comarca de Ibiúna, é elaborada prova técnica no processo nº 1001679-51.2021.8.26.0238, de autoria de Escola da Vila SS Ltda. contra Miguel Luiz Coutinho Fay, para se apurar valor de mercado dos imóveis de matrículas 4.199 e 4.202 do RI de Ibiúna.

Para obtenção do valor adota-se procedimentos e metodologia preconizados por normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Encontra-se como valor de mercado: 98.400 reais para o terreno de matrícula 4.199, e 103.700 reais para o terreno de matrícula 4.202, na referência de outubro de 2022.

# ÍNDICE

## Preliminares

Solicitante	4
Objetivo	4
Finalidade	4
Identificação dos imóveis	4
Documentação utilizada	5
Pressupostos, ressalvas e condições limitantes	6

## Verificações

Localização dos terrenos	7
Características da região	8
Características gerais dos terrenos	9

## Avaliação

Referências normativas	14
Diagnóstico do mercado	14
Método utilizado	14
Valor de terreno	17

## Conclusão

21

## Encerramento

22

## ANEXOS

- 1 – Dados de mercado
- 2 – Relatório de tratamento de dados
- 3 – Especificação da avaliação

## PRELIMINARES

### SOLICITANTE

Juízo de Direito da 2ª Vara da Comarca de Ibiúna.

### OBJETIVO

Encontrar o valor de mercado<sup>1</sup> de dois terrenos urbanos situados no município de Ibiúna, SP.

### FINALIDADE

Prova pericial para o processo nº 1001679-51.2021.8.26.0238.

### IDENTIFICAÇÃO DOS BENS

A matrícula 4.199 do RI (Registro de Imóveis) de Ibiúna trata de “uma área de terras com 3.284,00 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações:

“Tem seu ponto inicial num marco de concreto cravado no lado direito da estrada particular existente, distante 1.147,10 metros do marco de concreto cravado na divisa das terras de Chiaki Ishii, distância esta que assim se descreve: partindo do marco divisa segue pelo lado esquerdo da referida estrada por 256,07 metros, deflete à esquerda por 172,36 metros, até encontrar outra estrada, deflete à esquerda, seguindo pelo lado direito da referida estrada por 714,67 metros, onde se encontra o marco ponto inicial desta referida área; deste marco, segue a demarcação do lado direito da

<sup>1</sup> Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

estrada particular, numa distância de 60,76 metros, até encontrar outro marco de concreto; deste marco deflete à direita, numa reta numa distância de 58,95 metros, até encontrar outro marco de concreto, neste trecho dividindo com terras de propriedade do proprietário; deste marco deflete à direita, numa reta, numa distância de 42,87 metros, até encontrar outro marco de concreto, neste trecho dividindo com terras de propriedade do proprietário; deste marco, deflete à direita numa reta, numa distância de 128,90 metros, até encontrar o marco de concreto ponto inicial desta descrição, neste trecho dividindo com terras de propriedade do proprietário, compromissadas a Luiz Tadeu Rodrigues Bohn e com terras somente de propriedade do proprietário”.

Por sua vez, a matrícula 4.202 do RI de Ibiúna tem por objeto “uma área de terras com 3.460,00 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações:

“Tem seu ponto inicial num marco de concreto cravado no lado direito da estrada particular existente, distante 1.059,19 metros do marco de concreto cravado na divisa das terras de Chiaki Ishii, distância esta que assim se descreve: partindo do marco divisa, segue pelo lado esquerdo da referida estrada por 256,07 metros, deflete à esquerda por 172,36 metros, até encontrar outra estrada, deflete à esquerda, seguindo pelo lado direito da referida estrada por 626,76 metros, onde se encontra o marco ponto inicial desta referida área; deste marco, segue a demarcação do lado direito da estrada particular, numa distância de 42,42 metros, até encontrar outro marco de concreto; deste marco deflete à direita, numa reta, numa distância de 90,22 metros, até encontrar outro marco de concreto, neste trecho dividindo com terras de propriedade do proprietário; deste marco deflete à direita, numa reta, numa distância de 31,43 metros, até encontrar outro marco de concreto, neste trecho dividindo com terras de propriedade do proprietário; deste marco, deflete à direita numa reta, numa distância de 114,89 metros, até encontrar o marco de concreto ponto inicial desta descrição, neste trecho dividindo com terras de propriedade do proprietário”.

#### DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

O perito observou especialmente as matrículas 4.199 e 4.202 do RI de Ibiúna (fls. 5-12), e fichas cadastrais dos terrenos, obtidas na Prefeitura Municipal de Ibiúna.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES <sup>(2)</sup>

Os trabalhos de vistoria, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados entre setembro e outubro de 2022. Os dados do mercado imobiliário foram obtidos de imobiliárias e aceitos como válidos, corretos e fornecidos de boa-fé.

Os terrenos foram avaliados<sup>3</sup> na suposição de que estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo-se que as medidas de superfície em documentos oficiais estejam corretas.

O perito não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecida pelo autor, exceto as necessárias para exercício de suas funções.

Não foram feitas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, investigações de defeitos em eventuais títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, sobreposição de divisas e outros, por não se integrarem ao alvo desta avaliação. Também não foram consultados órgãos públicos sobre a situação legal e fiscal dos terrenos.

A vistoria caracterizou-se por levantamentos visuais, sem medições. Foram analisadas informações complementares de apoio obtidas durante a vistoria aos terrenos e vizinhança, que serviram de base para cálculos e obtenção de valor. Todavia, não foram analisados ativos e/ou passivos ambientais.

Esta avaliação é independente, livre de qualquer vantagem ou envolvimento pessoal. Por sua vez, no intuito de facilitar a leitura e a compreensão, eventualmente, textos de documentos foram editados e adaptados às regras atuais da língua portuguesa. ■

<sup>2</sup> Conforme NBR 14653-1:2019, item “6.9”.

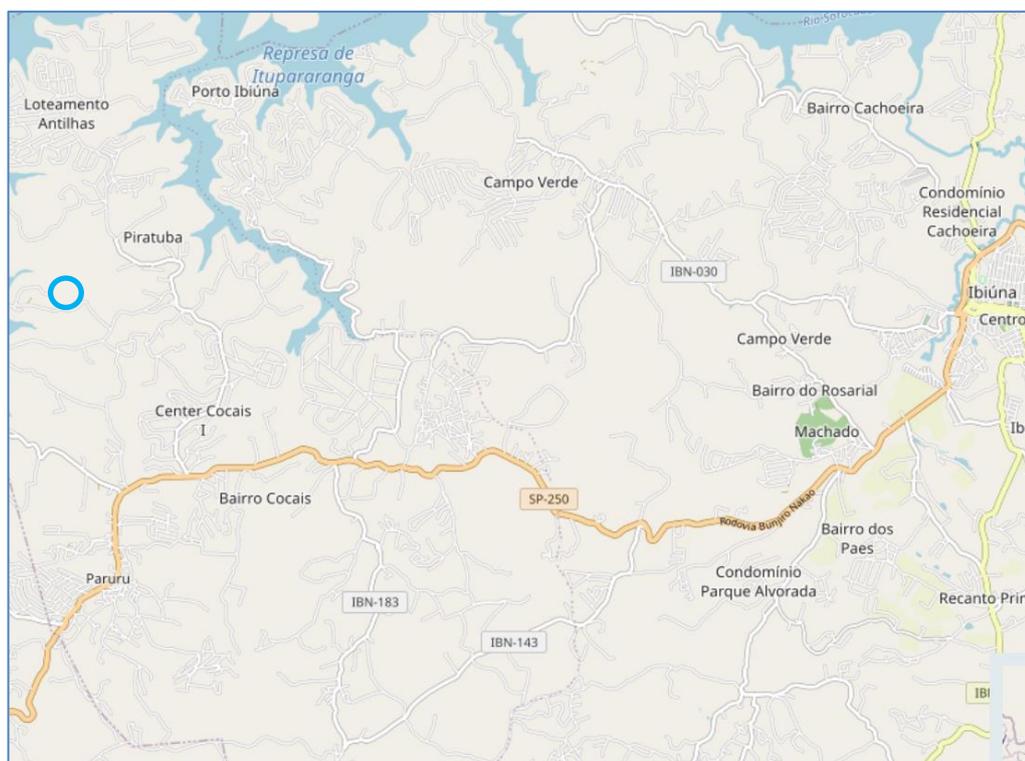
<sup>3</sup> O perito contou com apoio técnico do arquiteto e urbanista Thomás Paulo Ronchi.

## VERIFICAÇÕES

### LOCALIZAÇÃO DOS TERRENOS

Os terrenos em pauta estão situados no bairro Piratuba, zona urbana, município de Ibiúna, SP. Partindo desta cidade, o acesso é feito tomando-se a rodovia Bunjiro Nakao (SP-250), sentido interior, até o Km 85, quando se toma à direita a estrada municipal Tsuneiche Iwata, por 3,40 km, e em seguida, à esquerda, estrada municipal sem código e rua Morumbi, num total de 1,65 km, até uma rua Itaim; daí, à direita, por  $\pm 120$  metros.

Representa-se a situação aproximada do terreno em análise no círculo azul da figura 1, imagem que foi obtida do portal denominado *DataGeo – Sistema Ambiental Paulista*<sup>4</sup>.



**Figura 1** – Situação do terreno em relação à cidade de Ibiúna.

<sup>4</sup> Endereço: [DATAGEO \(ambiente.sp.gov.br\)](https://ambiente.sp.gov.br/).

## CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Piratuba é caracterizado por média densidade de ocupação e padrão econômico popular até fino.

Apresenta relevo suavemente ondulado, na maior parte, e ar sem poluição. Os solos são argilosos e pouco profundos. Há algumas glebas ocupadas por vegetação nativa, especialmente nas margens de cursos d'água ali existentes. O início do bairro encontra-se dentro de um raio de 10,00 km da cidade, e com acesso razoável ao comércio situado ao longo da rodovia estadual Bunjiro Nakao.

Verifica-se ocupação heterogênea do solo: agrícola, utilizado para exploração de culturas de ciclo anual, sobretudo hortaliças; residencial, ocupado por alguns loteamentos urbanos, de padrão baixo até alto, destacando-se o loteamento Antilhas, e chácaras de recreio; comercial, existente e de padrão baixo.

Pelo zoneamento municipal, conforme a lei nº 2129, de 1º de dezembro de 2016, a maior parte do bairro está situada em ZAEU (Zona Apta a Expansão Urbana) e parte em ZUIA (Zona Urbana de Interesse Ambiental), com tendência de assim permanecer em curto prazo.

O bairro possui bom sistema viário, constituído pela própria rodovia estadual e diversas vias secundárias, como a estrada municipal Tsuneiche Iwata, que é pavimentada. Apresenta boa acessibilidade e intensidade baixa de tráfego. Verifica-se que o lugar é servido por transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos além de redes de energia elétrica e telefone.

Em termos de atividades, além de cultivos de hortaliças, verifica-se no bairro ínfimo comércio local, ao longo da estrada municipal Tsuneide Iwata, e inexistente nas imediações da rua Morumbi, cujo piso é de terra batida. A quase totalidade dos serviços é encontrada apenas na cidade.

Tem acesso razoável ao centro urbano, onde são encontrados equipamentos comunitários, ou seja, delegacia de polícia, escolas públicas e hospital municipal.

## CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS TERRENOS

A situação geral dos terrenos pode ser vista pela figura 2, imagem de satélite de maio de 2022 do freeware *Google Earth Pro*, na qual se destaca em traços azuis os limites estimados do terreno de matrícula 4.202 e em traços vermelhos os limites presumidos do terreno de matrícula 4.199.



**Figura 2** – Ocupação nas proximidades dos terrenos

Nas imediações do terreno encontram-se: **rede de energia elétrica, rede de telefone e transporte coletivo.**

Como se depreende da figura 2, os terrenos estão inseridos em parcelamento de **lotes urbanizados para fins residenciais** e, pela legislação em vigor e características de seu entorno, é esta sua vocação. Nas imediações tem-se inclusive a represa de Itupararanga, que também aparece na figura 2, no lado esquerdo. Nota-se, ainda, nas imediações do imóvel ocupação não intensa. Essa ocupação trata de imóveis residenciais, especialmente chácaras de recreio, de padrão simples até médio.

**O terreno está dentro da mencionada ZUIA.** A posição aproximada está em círculo azul na figura 3, obtida de planta oficial da Prefeitura de Ibiúna.



Os dois terrenos em pauta têm frente para a projetada rua Itaim. No sentido cidade-bairro, o início desta rua, a partir da rua Morumbi, é tema da fotografia 1.



**Foto 1** – Início da rua Itaim, na confluência com a rua Morumbi

Imediatamente a essa confluência, como apontado na fotografia 1, existe um impedimento para o tráfego de veículos e passagem de pedestres inclusive, com a adição de terra entre as margens da via e colocação de partes de árvores, como se mostra pela fotografia 2. A partir daí, de terra batida, a rua não tem manutenção, e está tomada por vegetação nativa de porte rasteiro (foto 3).



**Foto 2** – Início da rua Itaim



**Foto 3** – Vista parcial da rua Itaim

A rua Itaim apresenta outra confluência com a rua Morumbi, que se mostra pelo retrato 4.



Foto 4 – Outra confluência da rua Itaim com a rua Morumbi

Também por intermédio dessa outra confluência, a rua Itaim está interditada, agora por um tronco de espécie nativa, como se aponta na fotografia 5. A partir daí (fotografia 6), a vegetação nativa de baixo porte ocupa o piso de terra batida que presumidamente havia no local.



Foto 5 – Árvore nativa impedindo acesso pela rua Itaim



Foto 6 – Vista do leito da rua Itaim

Não foi possível ao perito alcançar e identificar as frentes dos dois terrenos em pauta. Pela observação a partir de terrenos com frentes para a rua Morumbi e da imagem de satélite recente na figura 2, depreende-se que **os dois terrenos estão ocupados totalmente com mata nativa, e não possuem edificações.**

Mediante a **inscrição cadastral nº 40.94943.33.03.1979.00.000** da Prefeitura Municipal de Ibiúna, o **terreno de matrícula 4.199** possui área de **3.284,00 m<sup>2</sup>**, enquanto pela **inscrição cadastral nº 40.94943.33.03.1891.00.000**, o **terreno de matrícula 4.202**, área de **3.460,00 m<sup>2</sup>**. Ambos sem área edificada. ■

# AVALIAÇÃO

## REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A avaliação tem por base as recomendações das normas técnicas ABNT *NBR 14.653-1 (2019): Procedimentos gerais* e ABNT *NBR 14.653-2 (2011): Imóveis urbanos*.

## DIAGNÓSTICO DO MERCADO <sup>(5)</sup>

Atualmente, o desempenho de mercado é baixo, com volume de vendas insatisfatório. A absorção pelo mercado tem sido pequena, com prazo médio estimado de pelo menos seis meses a um ano entre exposição e transação.

O volume de ofertas é médio. Há vários terrenos vazios na região, especialmente de dimensões menores à dos imóveis em pauta. No entanto, o nível da demanda é baixo, considerando a estagnação econômica do país.

As informações atuais sugerem baixa liquidez dos terrenos.

## MÉTODO UTILIZADO

Para se identificar o valor de terreno<sup>6</sup> emprega-se o **método comparativo direto de dados de mercado**<sup>7</sup>, que “*identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos elementos comparáveis constituintes da amostra*”<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> Conforme NBR 14653-1:2019, item “6.5”.

<sup>6</sup> Conforme NBR 14653-1:2019, itens “6.6” e “7.2.1”.

<sup>7</sup> Dado de mercado: elemento ou informação disponível em determinado mercado, com as suas características.

<sup>8</sup> Amostra é um conjunto de dados representativos de uma população.

Justifica-se<sup>9</sup> a escolha deste método: atende às prescrições das referidas normas e é preferível. Além disso, há número suficiente de terrenos no mercado da região para sua adequada aplicação.

Nesse ínterim, é feito **tratamento por fatores**<sup>10</sup> dos elementos comparáveis obtidos<sup>11</sup>.

Aplica-se tratamento prévio<sup>12</sup> dos preços observados. Uma vez que todos os dados de mercado são ofertas, é utilizado o **fator de fonte**<sup>13</sup> de “0,90” de maneira uniforme a todos, ou seja, um desconto de 10% no preço.

Admite-se ausência de dados suficientes à determinação desse fator, e essa taxa de desconto é considerada pertinente ao mercado imobiliário local.

Adota-se como variável dependente<sup>14</sup> o **valor unitário** de terreno ( $V_U$ ), em reais por metro quadrado<sup>15</sup>.

E presume-se ter influência<sup>16</sup> nos preços<sup>17</sup> de terrenos os seguintes fatores:

- **Localização** – emprega-se os coeficientes da tabela 1.

**Tabela 1** – Coeficientes pela localização

Coeficiente	Localização
1	Ruim e/ou muito distante do centro urbano
2	Ruim e distante do centro urbano
3	Razoável e não muito distante do centro urbano
4	Boa e não distante do centro urbano
5	Ótima e/ou próximo ao centro urbano

Fonte: Adotados pelo perito

<sup>9</sup> Conforme NBR 14653-2:2011, item “8.1.1”.

<sup>10</sup> Conforme NBR 14653-2:2011, item “8.2.1.4.2”.

<sup>11</sup> Conforme NBR 14653-1:2019, item “6.4”.

<sup>12</sup> Conforme NBR 14653-2:2011, item “9.2.1.3”.

<sup>13</sup> O fator de fonte – também conhecido como fator de oferta ou fator elasticidade de preços – tem a função de descontar eventual especulação de mercado.

<sup>14</sup> Conforme NBR 14653-2:2011, item “8.2.1.2.1”.

<sup>15</sup> O valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) de cada dado de mercado é obtido multiplicando-se o preço de oferta pelo fator de fonte e, em seguida, dividindo-se o resultado pela área do terreno.

<sup>16</sup> Conforme NBR 14653-2:2011, item “8.2.1.2.2”.

<sup>17</sup> O preço unitário (R\$/m<sup>2</sup>) de cada dado de mercado é obtido multiplicando-se o preço de oferta pelo fator de fonte e, em seguida, dividindo-se o resultado pela área do terreno.

- **Aproveitamento** – utiliza-se os coeficientes da tabela 2.

**Tabela 2** – Coeficientes pelo aproveitamento

Coeficiente	Aproveitamento
1	Rural
2	Gleba
3	Lote não urbanizado
4	Comércio ou indústria
5	Lote urbanizado

Fonte: Adotados pelo perito

- **Superfície** – emprega-se os coeficientes da tabela 3.

**Tabela 3** – Coeficientes pela superfície do terreno

Superfície	Coeficiente
Seca	1,00
Brejosa ou pantanosa	0,60
Alagadiça	0,70
Permanentemente alagada	0,50

Fonte: Eng.º João Ruy Canteiro

- **Topografia** – utiliza-se os coeficientes da tabela 4.

**Tabela 4** – Coeficientes de acordo com a topografia

Topografia	Coeficiente
Plana	1,00
Declive até 5%	0,95
Declive de 5% até 10%	0,90
Declive de 10% até 20%	0,80
Declive acima de 20%	0,70
Em aclave de até 10%	0,95
Em aclave de até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85

Fonte: Adotados pelo perito.

Após a aplicação do fator de fonte, tem-se os preços unitários de cada elemento comparativo e a média inicial desses preços.

Adota-se nesta avaliação o **grau de fundamentação II**, ou seja, dentro dos seguintes limites de preços unitários: 0,50 = inferior e 2,00 = superior. Com este procedimento, nenhum preço unitário de dado de mercado empregado é menor que a metade nem maior que o dobro da média inicial.

Cada um dos fatores é obtido dividindo-se o coeficiente atribuído ao terreno do imóvel em avaliação ( $C_{NTD}$ ) pelo coeficiente do dado de mercado ( $C_{NDM}$ ):  $F_N = C_{NTD} \div C_{NDM}$ .

Dessa maneira, obtém-se uma variação [positiva ou negativa], em R\$/m<sup>2</sup>, correspondente a cada fator, multiplicando-se o fator obtido pelo preço unitário ( $P_{UDM}$ ) do dado de mercado correspondente e subtraindo-se o preço unitário:  $V_N = (F_N \times P_{UDM}) - P_{UDM}$ .

Encontra-se o valor unitário homogeneizado de cada dado de mercado somando-se a seu preço unitário o somatório das variações de todos os fatores correspondentes empregados:  $V_{UDM} = P_{UDM} + \sum V_N$ .

A média final ( $\mu$ ), em R\$/m<sup>2</sup>, constitui a média dos valores unitários homogeneizados dos dados de mercado. E o valor do terreno ( $V_T$ ) é obtido multiplicando-se o valor unitário ( $V_U$ ) adotado pela respectiva área do terreno ( $A_T$ ).

#### VALOR DE TERRENO

Foram encontrados **sete elementos comparativos** – ou dados de mercado -, cujas informações relativas ao trabalho estão no **anexo 1**.

Considera-se nos cálculos como referenciais os seguintes coeficientes:

- Localização: razoável e não muito distante do centro urbano = 3;
- Aproveitamento: lote não urbanizado = 3;
- Superfície: seca = 1,00;
- Topografia: declive entre 10% e 20% = 0,80.

A especificação desta avaliação é apresentada no **anexo 3**; os itens que se enquadram ao caso em tela estão destacados em azul.

Por sua vez, a homogeneização [tratamento dos preços observados pela apli-

cação de transformações matemáticas que expressam, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do imóvel avaliando] está no **anexo 2**.

Empreendidos os cálculos, encontra-se a média final ( $\mu$ ) de **R\$ 35,25 por metro quadrado de terreno**, o limite superior de R\$ 45,82/m<sup>2</sup> e o limite inferior de R\$ 24,67/m<sup>2</sup>.

Para a verificação da amplitude relativa ( $A_R$ ) do intervalo de confiança, o coeficiente de confiança de *Student* ( $t_c$ ) é de 1,440 - duas caudas e 80% de confiança para seis graus de liberdade ( $n - 1$ , isto é, número de dados de mercado utilizados menos um). Encontrou-se um desvio-padrão ( $\sigma$ ) de R\$ 5,89/m<sup>2</sup> (**anexo 2**).

Assim, a amplitude relativa é obtida da seguinte forma:

$$A_R = [(t_c \times (\sigma \div (n-1)^{1/2})) \div \mu] \times 2$$

$$A_R = [(1,440 \times (5,89 \div 6^{1/2})) \div 35,25] \times 2$$

$$A_R = 18,18\%$$

Neste caso, a amplitude encontrada é inferior a 30%. Portanto, é alcançado o **Grau de Precisão III**, o mais elevado. Por sua vez, a respectiva análise de resíduos está na tabela 5.

**Tabela 5** – Dados da análise de resíduos

Dado	V <sub>est</sub> (R\$/m <sup>2</sup> )	V <sub>obs</sub> (R\$/m <sup>2</sup> )	Resíduos (R\$)	Resíduos (%)	SQE	SQT
1	60.300,00	50.778,95	9.521,05	15,79%	9,07E+07	3,64E+09
2	107.910,00	90.871,58	17.038,42	15,79%	2,90E+08	1,16E+10
3	108.000,00	96.000,00	12.000,00	11,11%	1,44E+08	1,17E+10
4	243.000,00	194.400,00	48.600,00	20,00%	2,36E+09	5,90E+10
5	100.000,00	88.888,89	11.111,11	11,11%	1,23E+08	1,00E+10
Soma					4,33E+09	1,49E+11
R <sup>2</sup>						97,09%

Fonte: Elaborado pelo perito

Os dados de mercado utilizados apresentam resíduos inferiores a 30%, indi-



- Terreno de matrícula 4.199

$$V_{T1} = A_T \times (V_U \times F_D)$$

$$V_{T1} = A_T \times (V_U \times 0,85)$$

$$V_{T1} = 3.284,00 \times (35,25 \times 0,85)$$

$$V_{T1} = R\$ 98.395,85$$

- Terreno de matrícula 4.202

$$V_{T2} = 3.460,00 \times (35,25 \times 0,85)$$

$$V_{T2} = R\$ 103.670,25$$

Os valores de mercado calculados para os terrenos em pauta, com arredondamento<sup>19</sup> para cima, na **referência de outubro de 2022**: matrícula 4.199 do RI de Ibiúna, **R\$ 98.400,00 (noventa e oito mil e quatrocentos reais)**; matrícula 4.202 do RI de Ibiúna, **R\$ 103.700,00 (cento e três mil e setecentos reais)**. ■

<sup>19</sup> Conforme NBR 14653-1:2019, item “6.8.1”.

## CONCLUSÃO

**E**mpregando-se a norma brasileira Abnt NBR 14.653, partes 1 e 2, na referência de outubro de 2022, encontra-se como valor de mercado: 98.400 reais para o terreno de matrícula 4.199 do RI de Ibiúna, e 103.700 reais para o terreno de matrícula 4.202 do RI de Ibiúna. ■

## ENCERRAMENTO

**E**ste laudo de avaliação contém 22 páginas e três anexos. É datado e possui assinatura digital. ■

Ibiúna, 5 de novembro de 2022

ASSINATURA DIGITAL

**Eng. Antônio Paulo Ronchi**

CREA-SP 0601041072

Membro titular do IBAPE-SP nº 1.145

eng.pauloronchi@gmail.com

55 15 99778-2189

ANEXO 1

**Dado de mercado** **01**

<b>Município</b>	Ibiúna
<b>Localidade</b>	Bairro Piratuba
<b>Fonte</b>	Eneas de Campos dos Santos
<b>Informante</b>	
<b>Telefone</b>	(15) 3241-5803
<b>Referência</b>	60391900
<b>Observações</b>	



Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	67.000,00
Área total do terreno	m <sup>2</sup>	2.000,00
Localização		3
Aproveitamento		3
Superfície		1,00
Topografia		0,95

**Dado de mercado** **02**

<b>Município</b>	Ibiúna
<b>Localidade</b>	Bairro Piratuba
<b>Fonte</b>	Correta Imóveis Ibiúna
<b>Informante</b>	
<b>Telefone</b>	(15) 99708-9526
<b>Referência</b>	36
<b>Observações</b>	



Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	119.900,00
Área total do terreno	m <sup>2</sup>	3.000,00
Localização		3
Aproveitamento		3
Superfície		1,00
Topografia		0,95

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO PAULINO FREITAS, assistente administrativo, em 16/11/2022 às 13:20, sob o número WIBN22700326490. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 000409-60.2020.8.26.0038 e código 44444444.

**Dado de mercado** **03**

<b>Município</b>	Ibiúna
<b>Localidade</b>	Bairro Paruru
<b>Fonte</b>	Xavier Imóveis
<b>Informante</b>	
<b>Telefone</b>	(15) 4158-7070
<b>Referência</b>	TE0298
<b>Observações</b>	



Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	120.000,00
Área total do terreno	m <sup>2</sup>	2.592,00
Localização		3
Aproveitamento		3
Superfície		1,00
Topografia		0,90

**Dado de mercado** **04**

<b>Município</b>	Ibiúna
<b>Localidade</b>	Bairro Areia Vermelha
<b>Fonte</b>	Conquista Imóveis
<b>Informante</b>	
<b>Telefone</b>	(11) 3593-6177
<b>Referência</b>	5503
<b>Observações</b>	



Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	270.000,00
Área total do terreno	m <sup>2</sup>	4.751,00
Localização		3
Aproveitamento		3
Superfície		1,00
Topografia		1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO PAULO FREITAS, Assessor de Origem e Autenticidade, em 16/11/2022 às 13:20, sob o número WIBN22700326490. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003609-60.2029.8.26.0038 e código 42427777.

**Dado de mercado** **05**

<b>Município</b>	Ibiúna
<b>Localidade</b>	Residencial Antilhas II Bairro Piratuba
<b>Fonte</b>	
<b>Informante</b>	Imobiliária Sol
<b>Telefone</b>	(11) 99362-8222
<b>Referência</b>	
<b>Observações</b>	



Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	100.000,00
Área total do terreno	m <sup>2</sup>	2.350,00
Localização		3
Aproveitamento		3
Superfície		1,00
Topografia		0,90

**Dado de mercado** **06**

<b>Município</b>	Ibiúna
<b>Localidade</b>	Bairro Piratuba
<b>Fonte</b>	Takemura Imóveis
<b>Informante</b>	
<b>Telefone</b>	(11) 4612-4700
<b>Referência</b>	TE0215
<b>Observações</b>	



Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	250.000,00
Área total do terreno	m <sup>2</sup>	5.643,00
Localização		3
Aproveitamento		3
Superfície		1,00
Topografia		0,95

**Dado de mercado****07**

<b>Município</b>	Ibiúna	
<b>Localidade</b>	Bairro Piratuba	
<b>Fonte</b>	Particular	
<b>Informante</b>	<a href="http://www.vivareal.com.br">www.vivareal.com.br</a>	
<b>Telefone</b>	(11) 97210-7699	
<b>Referência</b>	32L-1OHIJUV	
<b>Observações</b>		

<b>Item</b>	<b>Unidade</b>	<b>Valor</b>
Preço	R\$	55.000,00
Área total do terreno	m <sup>2</sup>	1.000,00
Localização		3
Aproveitamento		3
Superfície		1,00
Topografia		0,95

ANEXO 2

Item/imóvel	Avaliando	1	2	3	4	5	6	7
Preço do terreno (R\$)		67.000,00	119.900,00	120.000,00	270.000,00	100.000,00	250.000,00	55.000,00
Fator de oferta (F <sub>o</sub> )		0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,90	0,90
Área do terreno (m <sup>2</sup> )	3.460,00	2.000,00	3.000,00	2.592,00	4.751,00	2.350,00	5.643,00	1.000,00
Preço unitário (R\$/m <sup>2</sup> )		33,50	39,97	46,30	56,83	42,55	44,30	55,00
Preço unitário - F <sub>o</sub> (R\$/m <sup>2</sup> )		30,15	35,97	41,67	51,15	42,55	39,87	49,50
Média inicial (R\$/m <sup>2</sup> )	41,55	Desvio padrão		7,31	Coeficiente de variação			17,58%
Limite inferior	20,78							
Limite superior	83,10							
<b>Coefficiente de localização</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Fator de localização		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Variação (R\$/m <sup>2</sup> )		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor unitário 1 (R\$/m <sup>2</sup> )		30,15	35,97	41,67	51,15	42,55	39,87	49,50
Média parcial 1 (R\$/m <sup>2</sup> )	41,55	Desvio padrão		7,31	Coeficiente de variação			17,58%
<b>Coefficiente de aproveitamento</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Fator de aproveitamento		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Variação (R\$/m <sup>2</sup> )		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor unitário 2 (R\$/m <sup>2</sup> )		30,15	35,97	41,67	51,15	42,55	39,87	49,50
Média parcial 2 (R\$/m <sup>2</sup> )	41,55	Desvio padrão		7,31	Coeficiente de variação			17,58%
<b>Coefficiente de superfície</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Fator de superfície		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Variação (R\$/m <sup>2</sup> )		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor unitário 3 (R\$/m <sup>2</sup> )		30,15	35,97	41,67	51,15	42,55	39,87	49,50
Média parcial 3 (R\$/m <sup>2</sup> )	41,55	Desvio padrão		7,31	Coeficiente de variação			17,58%
<b>Coefficiente de topografia</b>	<b>0,80</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,90</b>	<b>1,00</b>	<b>0,90</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>
Fator de topografia		0,84	0,84	0,89	0,80	0,89	0,84	0,84
Variação (R\$/m <sup>2</sup> )		-4,76	-5,68	-4,63	-10,23	-4,73	-6,30	-7,82
Valor unitário 4 (R\$/m <sup>2</sup> )		25,39	30,29	37,04	40,92	37,83	33,58	41,68
Média parcial 4 (R\$/m <sup>2</sup> )	35,25	Desvio padrão		5,89	Coeficiente de variação			16,70%
Valor unitário homogeneizado		25,39	30,29	37,04	40,92	37,83	33,58	41,68
Fator resultante		0,8421	0,8421	0,8889	0,8000	0,8889	0,8421	0,8421
<b>Média (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>35,25</b>	<b>Desvio padrão</b>		<b>5,89</b>	<b>Coeficiente de variação</b>			<b>16,70%</b>
Limite inferior (-30%)	24,67							
Limite superior (+30%)	45,82							

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON VALE FREITAS e autenticado em 16/11/2022 às 13:20, sob o número W1BN22700326490. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 000409-60.2019.8.26.0038 e código QR 00000000.

## ANEXO 3

## Especificação da avaliação

Tabela 1 – Graus de fundamentação na utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III (três pontos)	II (dois pontos)	I (um ponto)
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todos os fatores utilizados	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

Tabela 2 – Enquadramento do grau de fundamentação em tratamento por fatores

Graus	III	II	I	Soma
Pontos mínimos	10	6	4	8
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	
<b>Grau de fundamentação do laudo</b>				<b>II</b>

Tabela 3 – Enquadramento do grau de precisão em 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%