

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA. VARA CÍVEL DA COMARCA DE CESÁRIO LANGE

PROCESSO: 1000261-67.2019.8.26.0232

CLAUDIA MELO FABRI, engenheira, registrada sob n°. 5061796410 no CREA-SP, perita nomeada nos autos da ação de “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS”, que BANCO DO BRASIL S.A., promove contra ODIRLEI DA SILVA E OUTRO neste D. Juízo e Cartório, processo n°. 1000261-67.2019.8.26.0232, após ter procedido aos estudos necessários, bem como a vistoria “in loco”, vem respeitosamente perante V. Exa. apresentar o Laudo Técnico de Avaliação.

N. Termos

P. Deferimento

Cesário Lange, 27 de janeiro de 2.022.

CLAUDIA MELO FABRI

Engenheira com Especializações em
Engenharia de Perícias, Avaliações,
Engenharia Civil, Segurança do Trabalho,
Pós-graduada em Gestão de Riscos e
Mestranda em Sustentabilidade- UFSCAR
CREA-SP n°. 5061796410
cmeloeng@hotmail.com

Laudo Técnico de Avaliação

Identificação

Juízo de Direito da Vara Cível

Comarca de Cesário Lange- Estado de São Paulo

PROCESSO: 1000261-67.2019.8.26.0232

Ação: “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS”

Requerente: BANCO DO BRASIL S.A.

Requerido: ODIRLEI DA SILVA E OUTRO

Responsável Técnica

CLAUDIA MELO FABRI

Engenheira com Especializações em
Engenharia de Perícias, Avaliações,
Engenharia Civil, Segurança do Trabalho,
Pós-graduada em Gestão de Riscos e
Mestranda em Sustentabilidade- UFSCAR
CREA-SP n°. 5061796410
cmeloeng@hotmail.com

Resumo

A perícia vem através do presente, atender a determinação do D. Juízo de Direito da Vara Cível da Comarca de Cesário Lange em fls. 172 dos autos, referente à aferição do valor de avaliação de imóvel.

O imóvel residencial está localizado na rua Bahia, 609- na cidade de Cesário Lange.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653/04 e NBR 14653/02, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento do trabalho avaliatório compreendeu a vistoria “in loco” para constatação das características do imóvel, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária compondo a amostragem apresentada no Anexo II e elaboração da avaliação.

Assim, os valores avaliados pelos imóveis em análise, obtido sob Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, segundo a NBR 14.653/04, nesta praça de Tatuí, perfazem os valores abaixo para janeiro de 2022.

Imóvel - R\$ 140.000,00 (Cento e quarenta mil reais)

Índice

1. PRESSUPOSTO	5
1.1. OBJETIVO DO TRABALHO:	5
1.2. DA INICIAL:	5
1.3. DOS DOCUMENTOS:	6
1.4. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	6
2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES	7
2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO:	8
2.2. VALOR TOTAL IMÓVEL:	13
2.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:	14
3. VISTORIA.....	15
3.1. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS:	15
3.2. PARTICIPANTES:	16
3.3. DATA DA PERÍCIA:	16
3.4. FOTOS DO IMÓVEL:	17
3.5. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS:	19
4. AVALIAÇÃO	24
4.1. VALOR DO TERRENO (Vt):	24
4.2. VALOR DAS BENFEITORIAS:	24
4.3. ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO:	29
5. CONCLUSÃO TÉCNICA.....	37
6. ENCERRAMENTO	38
ANEXO I.....	39
PRESCRIÇÕES NORMATIVAS DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES PARA IMÓVEIS URBANOS	39
FATOR.....	40

1. PRESSUPOSTO

1.1. Objetivo do trabalho:

Instruir a perícia determinada em fls. 172 dos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS”, que BANCO DO BRASIL S.A. promove contra ODIRLEI DA SILVA E OUTRO, perante este D. Juízo e Cartório, processo n.º. 1000261-67.2019.8.26.0232, em trâmite por este D. Juízo e Cartório da Vara Cível da Comarca de Cesário Lange/SP.

O objetivo geral da perícia técnica visa fornecer elementos técnicos objetivos, racionais e lógicos, fundamentados em princípios físicos e matemáticos aplicados à engenharia, como auxílio à apuração da verdade dos fatos. Desta forma, fornecer, ao Eminentíssimo Julgador, subsídios contundentes e esclarecedores de todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia envolvidos na lide.

O presente trabalho consiste na avaliação do valor de imóvel residencial localizado na rua Bahia, 609, na municipalidade de Cesário Lange/SP.

1.2. Da inicial:

Conforme processo 1000261-67.2019.8.26.0232, o imóvel objeto da Matrícula n.º 30.300, do Cartório do Registro de Imóveis de Tatuí, SP, onde foi realizada a avaliação e a necessidade de elaboração de laudo de avaliação pericial.

1.3. Dos documentos:

Objetivando-se a compreensão sobre o que versa a presente lide, e assim eleger a adequada postura técnica em tempos da vistoria, empreendeu a perícia estudos aos autos, neles colhendo as seguintes peças:

- Fls. Diversas: Documentos contidos nos autos;
- Fls. 27/28: Certidão de Matrícula no. 30.300 conforme Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí de 23/08/2012;
- Informações apresentadas em diligência;

1.4. Critérios para o desenvolvimento do trabalho

No desenvolvimento do trabalho avaliatório, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica de avaliações, empregando os meios a ela atinentes.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta profissional constou primeiramente de estudo aos autos e diligência de vistoria ao imóvel para constatação “in loco” das características do imóvel e obtenção de relatório fotográfico.

O valor unitário foi obtido aplicando-se os preceitos do *Método Comparativo de Dados de Mercado*, através da homogeneização das ofertas encontradas no mercado imobiliário de

interesse, por anúncios em sites das imobiliárias da região e consulta via telefone com corretores e/ou responsáveis pela venda.

Assim, foi possível a composição dos elementos amostrais comparáveis, estudo técnico avaliatório, análise estatística, cálculo do valor da terra nua, elaboração e confecção do *Laudo Técnico de Avaliação*.

2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria do imóvel penhorado para cadastro de suas características e análise visual “in loco”, com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos ao imóvel avaliando, foi feita também a verificação do mercado imobiliário na região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

A avaliação do imóvel tem como base pesquisa imobiliária de elementos à venda, compondo amostras passíveis de comparação, sendo os cálculos dos valores unitários obtidos através de análise estatística com auxílio de softwares específicos de engenharia de avaliações.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no

INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS - PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE

2: IMÓVEIS URBANOS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A Norma Técnica NBR 14653-2 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
- Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
- Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
- Fixa os níveis de precisão das avaliações em questão;
- Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
- Prescreve as diretrizes para apresentação de laudos.

Esta norma é regida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

A determinação do valor de mercado do bem é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

2.1. Avaliação do terreno:

O *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, utilizado para o cálculo do valor unitário de terra nua, é aplicado através da coleta de elementos que compõem a amostra com

características similares às do imóvel avaliando, que se localizem na mesma região, empregando, quando necessário, tratamento técnico nos elementos divergentes.

O valor do terreno (V_t) é dado por:

$$V_t = \frac{V_u}{\sum F_n - n + 1} \times A_t$$

Onde:

- A_t = área do terreno
- V_u = valor unitário homogeneizado de terreno
- F_n = cada um dos fatores utilizados
- n = número de fatores empregados

Assim, seguindo o critério devidamente recomendado pelas normas, inclusive a Norma de Avaliações do IBAPE, existindo elementos divergentes aplica-se o tratamento por fatores, prescrito na NBR 14.653/11, visando à homogeneização, obtendo uma amostra segura e passível de comparação.

As variáveis normalmente utilizadas no modelo são as seguintes:

- **Fator de oferta ou fonte (Fo):** todos os dados alcançados receberam um deságio de 10% (dez percentuais), para compensar corriqueiros descontos para viabilizar negociações, portanto $F_o = 0,90$.
- **Fator área (At):** analisa o valor unitário em relação à dimensão da área do imóvel.
- **Índice Fiscal (IF):** Variável considerada mediante estabelecimento de pontos sobre os melhoramentos mais importantes (determinantes de valor) existentes nas localidades, neste caso, adota-se o índice fiscal obtido na Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal.

- **Fator de topografia (Topo):** usado para corrigir as diferenças de topografia entre os elementos integrantes da amostragem e o imóvel avaliando, conforme a tabela abaixo:

TOPOGRAFIA	FATOR
Plano	1
Aclive até 10%	2
Aclive até 20%	3
Aclive superior a 20%	4
Declive até 5%	5
Declive entre 5% até 10%	6
Declive entre 10% até 20%	7
Declive superior a 20%	8

- **Coefficiente de Frente (Cf):** a influência da testada será calculada pela relação entre a frente projetada do imóvel (Fp) e a de referência (Fr), de acordo com a zona onde está situado o imóvel, segundo a fórmula:

$$C_f = \frac{1}{\left(\frac{Fp}{Fr}\right)^f}$$

Dentro dos limites: $\frac{Fr}{2} \leq Fp \leq 2Fr$

- **Coefficiente de Profundidade (Cp):** a influência da profundidade será levada em conta através da seguinte expressão, em função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma).

a) se a profundidade equivalente (Pe) estiver entre a mínima (Pmi) e a máxima (Pma),

correspondendo ao aproveitamento econômico e legalmente recomendável para o local de sua situação, o “p” será igual a 0 (zero) e o $C_p = 1$.

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

$$C_p = \frac{1}{\left(\frac{P_e}{P_{mi}}\right)^p}$$

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

$$C_p = \frac{1}{\left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right) + \left[\left(1 - \left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right)\right) * \left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right)^p \right]}$$

Os intervalos dos expoentes “f” e “p”, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de ares e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE-SP, estão na Tabela de Zoneamento, demonstrada anteriormente.

- **Fator de consistência do terreno devido à presença ou ação da água (FC):** a existência de água aflorante no solo devido ao nível elevado de lençol freático, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos, rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante.

Assim, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Situação	Depreciação	Fator
Situação paradigmática: 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 alagado	40%	1,67

Por fim, o Zoneamento determinado pelo IBAPE encontra-se na tabela abaixo, definindo-se os fatores a serem considerados para cada uma das diversas zonas. Os bairros possuem diversas características de diferenciação, que foram classificadas em quatro grupos, totalizando as onze zonas, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geo-econômica a que pertence.

	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquina	Área	Área de referência do Lote		Intervalo característico de áreas	Observações Gerais	
		Referências	Expoente do	Expoente do			Área de referência do Lote	Intervalo característico de áreas			
Fr	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Fator Frente	Fator Prof.	Ce	Ca	(m ²)	(m ²)			
Grupo I: Zonas de Uso Residencial Horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	0,20	125	100 - 400	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
Grupo II: Zonas Ocupadas Vertical (incorporação)	4ª Incorporações Padrão Popular	16 mínimo	....	....	Não se aplica	1,10	aplica	dentro do intervalo	2000	(1)	Observando as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência de esquina ou frente múltiplas. (1) - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m2 até um limite superior indefinido.
	5ª Incorporações Padrão Médio	16 mínimo	....	....					
	6ª Incorporações Padrão Alto	16 mínimo	....	....					
Grupo III: Zonas de Uso Comercial ou de Serviço	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frente múltipla.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas Industriais ou Armazéns	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	5000	2000 - 20000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Armazéns	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 - 3000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.

2.2. Valor total imóvel:

Finalmente, para a composição do valor final do imóvel aplica-se o fator de comercialização - FC, quando as construções são avaliadas pelo seu custo, considerando a conjuntura do mercado na época da avaliação.

Neste caso, a obtenção do valor de mercado para o imóvel segue a expressão abaixo:

$$V_i = (V_t + V_b) \cdot FC$$

Sendo:

V_i = valor total do imóvel

V_t = valor do terreno

V_b = valor das benfeitorias

FC = fator de comercialização

Considerando que as benfeitorias serão avaliadas seguindo o “Estudo Edificações - Valores de Venda - 2006”, publicado pelo IBAPE, o fator de comercialização - FC não será aplicado por já estar intrínseco nos coeficientes de construção constantes no citado estudo.

Então, o valor total do imóvel será dado em função dos valores calculados para terreno, benfeitorias e culturas, segundo a expressão:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

Com:

V_i = valor total do imóvel

V_t = valor do terreno

V_b = valor das benfeitorias

2.3. Especificação da avaliação:

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações (grau de fundamentação), como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas (grau de precisão).

O enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação, indicado na Tabela 4, tem relação com o empenho do profissional e define-se segundo a soma dos pontos em função das informações apresentadas no trabalho, seguindo o constante na Tabela 3, do item 9.2.2 da NBR 14.653/11, Parte 2, para o Método Comparativo – Tratamento por Fatores.

Tab. 3 - grau fundamentação - tratamento de fatores

item	Descrição	grau		
		III	II	I
1	caracterização do imóvel avaliando	completa qto a todos os fatores analisados	completa qto aos fatores utilizados no tratamento	adoção de situação paradigma
2	qtd de min de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	identificação dos dados de mercado	apres. de informações relativas a todas as caracter dos dados analisados, com fito e caracter observadas pelo autor do laudo	apres. de informações relativas a todas as caracter dos dados analisados	apres. de informações relativas a todas as caracter dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	intervalo admissível de ajuste para o conj de fatores	0,8 a 1,25	0,5 a 2,00	0,4 a 2,50

Tab. 4 - grau fundamentação de laudo - tratamento por fatores

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

O grau de precisão, de acordo com a Tabela 5, depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

Tabela 5 – Grau de precisão da estimativa

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

3. VISTORIA

A perícia foi agendada via processo, no local abaixo citado com respectivo endereço e participantes:

3.1. Localização dos imóveis:

O imóvel em análise está situado na rua Bahia, 609, Vila Brasil, Cesário Lange/SP. O Imóvel está localizado conforme mostra a imagem de satélite a seguir.



Figura 1 – A figura foi extraída do site www.maps.google.com, e demonstra a localização.

3.2. Participantes:

- Eng^a. Claudia Aparecida de Melo Fabri – Perita Judicial;
- Sra. Camila Paes – Locatária do Imóvel

3.3. Data da perícia:

No dia 23 de novembro de 2021 a perícia realizou a vistoria do imóvel em questão, oportunidade em que obteve o relatório fotográfico das características dos imóveis, além de verificado o mercado imobiliário das regiões.

- Fachada do imóvel

Tratando-se do imóvel urbano, observando os aspectos físicos nas redondezas nota-se que a região é caracterizada por topografia predominantemente plana e extensão superficial seca, possuindo os melhoramentos públicos essenciais, tais como energia elétrica, água e esgoto e rodovias pavimentadas.

A região em que se encontra o imóvel a ser avaliado é composta basicamente por poucos condomínios residenciais à sua volta.



3.4. Fotos do imóvel:



Entrada do imóvel



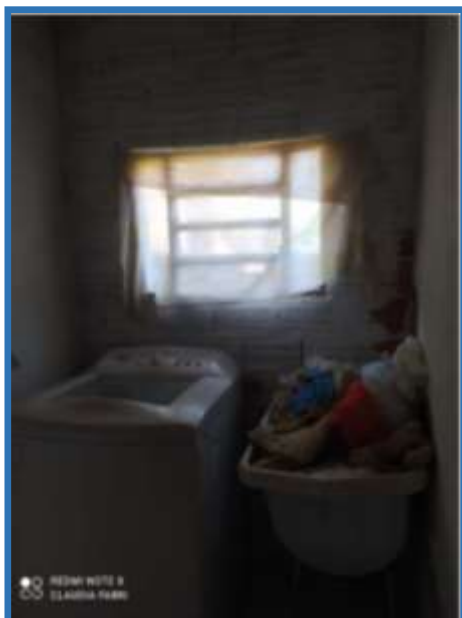
Sala do imóvel



Cozinha



Cozinha



Lavanderia



Dormitório 1



Wc



Wc



Dormitório 2



Área externa



Lavanderia



Quintal

3.5. Caracterização dos imóveis:

O imóvel a ser avaliado é descrito da seguinte forma:

Imóvel residencial urbano, constituído por garagem coberta em telhado, sala, 2 dormitórios, cozinha, lavanderia e quintal.

O imóvel não possui laje em nenhum dos ambientes, sendo todo imóvel em telhado e piso cerâmico. Na sala, cozinha e quartos, os ambientes possuem piso cerâmico e pintura nas paredes e teto. O banheiro é revestido com azulejos cerâmicos nas paredes e piso cerâmico.

Na lavanderia não existe piso cerâmico, o ambiente está no contrapiso.

Matrícula 30.300

CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE TATUI - S. PAULO

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA 30.300 FICHA 002

Tatui, 17 de Agosto de 2004

MORAES, brasileiro, casado, RG.21.264.356-SSP/SP e CPF.056.602.088-27, residente e domiciliado no Município de Quadra-SP, no Bairro do Aletuia, na Fazenda Matão, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Joseli dos Santos Moraes, brasileira, do lar, RG.21.264.366-SSP/SP e dependente do CPF. 056.602.088-27. Imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal de Cesário Lange sob nº 580253-0-exercício 2.004.

Registrado por: Luiz Antonio Romanholi

AV/5-30.300 Em 27 de Julho de 2.009.

Pela escritura de venda e compra lavrada em 27 de Setembro de 2.004, no Tabelionato de Cesário Lange-SP, no livro 158, fls. 128/130, procedo esta averbação para ficar constando que Joseli dos Santos Moraes, está inscrita no CPF nº. 306.904.348-80, conforme cópia do documento que fica arquivado em cartório na forma de microfilme.

Averbado por: Luiz Antonio Romanholi

R/6-30.300 Em 27 de Julho de 2.009.

Pela escritura de venda e compra lavrada em 27 de Setembro de 2.004, no Tabelionato de Cesário Lange-SP, no livro 158, fls. 128/130, Paulo Afonso Antunes de Moraes e sua mulher Joseli dos Santos Moraes, já qualificados, transmitiram o imóvel descrito, havido pelo registro 4-30.300 no livro 02, pelo preço de **R\$10.000,00** (dez mil reais), para **ODIRLEI DA SILVA**, RG nº. 33.924.321-1-SSP/SP e CPF nº. 280.821.858-30, brasileiro, encarregado, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com **LUCIANA FRANCISCA LARA DA SILVA**, RG nº. 40.561.025-7-SSP/SP e CPF nº. 330.658.7448-65, brasileira, do lar, residentes e domiciliados na cidade de Cesário Lange-SP, na rua Bahia, nº. 609, Vila Brasil. Imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal de Cesário Lange sob nº. 0580.2530, exercício 2.009.

Registrado por: Luiz Antonio Romanholi



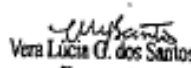
AV.7/30.300 Tatui, 23 de agosto de 2012

Luciana Francisca Lara da Silva está inscrita no CPF nº 330.658.748-65, conforme documento anexado à Cédula abaixo referida.

Código de segurança: 8542-914e-216b-4d9e-d86c-4e77-35ed-4e34 Página: 02

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

fls. 30

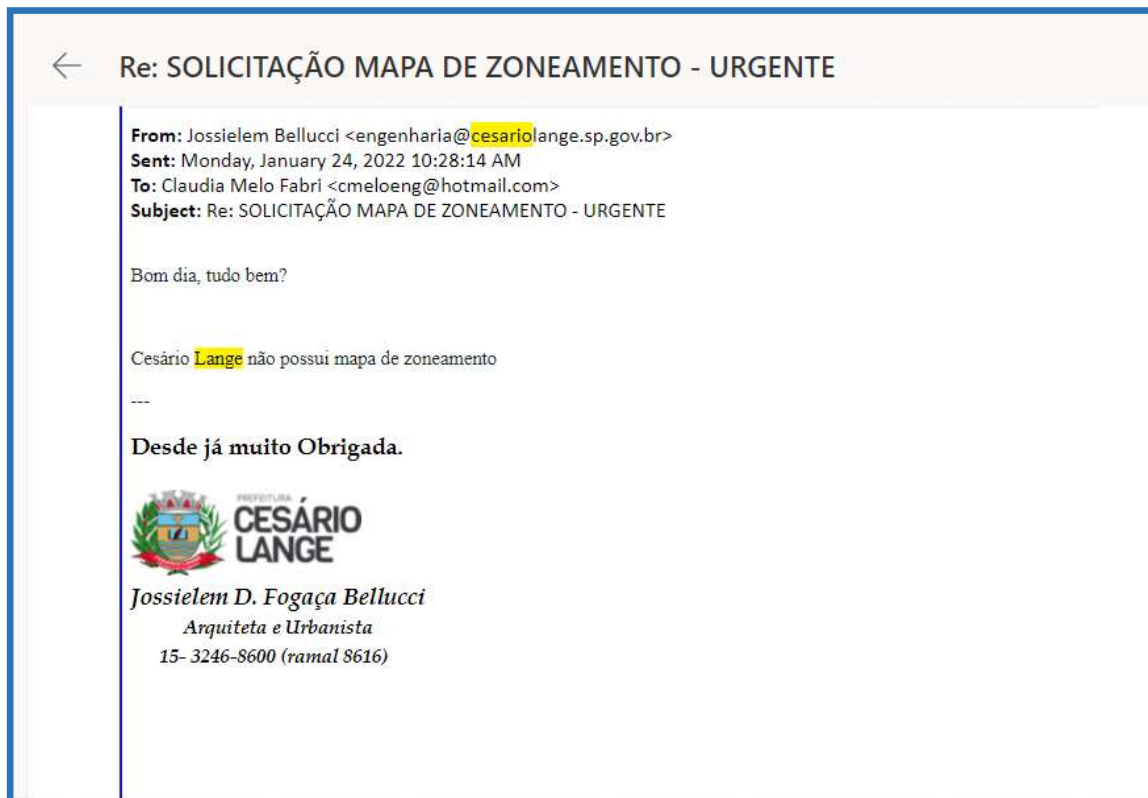
MATRÍCULA 30.300	FICHA 02												
Aterçado por  Vladimir Aparecido Oliveira Silva - Escrevente Substituto.													
R.8/30.300	Tatuí, 23 de agosto de 2012.												
<p>Por <i>Cédula Rural Hipotecária nº 40/01381-2</i>, emitida pelo proprietário <i>Odirlei da Silva</i>, com anuência de sua mulher <i>Luciana Francisca Lara da Silva</i>, no Município de Tietê(SP), em 17 de agosto de 2012, a <u>propriedade</u>, havida pelo R.8, é dada em hipoteca celular de 1ª grau ao BANCO DO BRASIL S.A., CNPJ nº 00.000.000/0713-74, com sede em Brasília(DF), no SBS, lotes 1/2, para garantia do pagamento de RS 120.000,00 (cento e vinte mil reais), a ser efetuado na praça de Tietê(SP), no estabelecimento do credor, em 07 parcelas anuais, vencendo a primeira em 01 de agosto de 2016, e a última em 01 de agosto de 2022, cujos valores corresponderão ao resultado da divisão do saldo devedor, pelo número de parcelas remanescentes, acrescidas de juros à taxa efetiva de 2%/an ano. Demais condições constantes do título, arquivado em Cartório, por microfilme.</p> <p>A cédula foi registrada sob nº 12.744, livro 3.</p>													
Registrado por  Vladimir Aparecido Oliveira Silva - Escrevente Substituto.													
<p>Perido de certidão nº 106865 CERTIDÃO, finalmente, nos termos do § 1º, artigo 19, da Lei 6.015/73, que este documento contém o texto teor da matrícula nele reproduzida, não mais havendo a certificar. O referido é verdade e dou fé.</p> <p style="text-align: center;">Tatuí, 23 de agosto de 2012.</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>Emolumentos.....</td> <td>RS 22,01</td> </tr> <tr> <td>Estate.....</td> <td>RS 4,26</td> </tr> <tr> <td>Carteira.....</td> <td>RS 4,64</td> </tr> <tr> <td>Registro Civil.....</td> <td>RS 1,16</td> </tr> <tr> <td>Trib. de Justiça.....</td> <td>RS 1,16</td> </tr> <tr> <td>TOTAL.....</td> <td>RS 33,23</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"> Vera Lúcia C. dos Santos Escrevente</p>		Emolumentos.....	RS 22,01	Estate.....	RS 4,26	Carteira.....	RS 4,64	Registro Civil.....	RS 1,16	Trib. de Justiça.....	RS 1,16	TOTAL.....	RS 33,23
Emolumentos.....	RS 22,01												
Estate.....	RS 4,26												
Carteira.....	RS 4,64												
Registro Civil.....	RS 1,16												
Trib. de Justiça.....	RS 1,16												
TOTAL.....	RS 33,23												

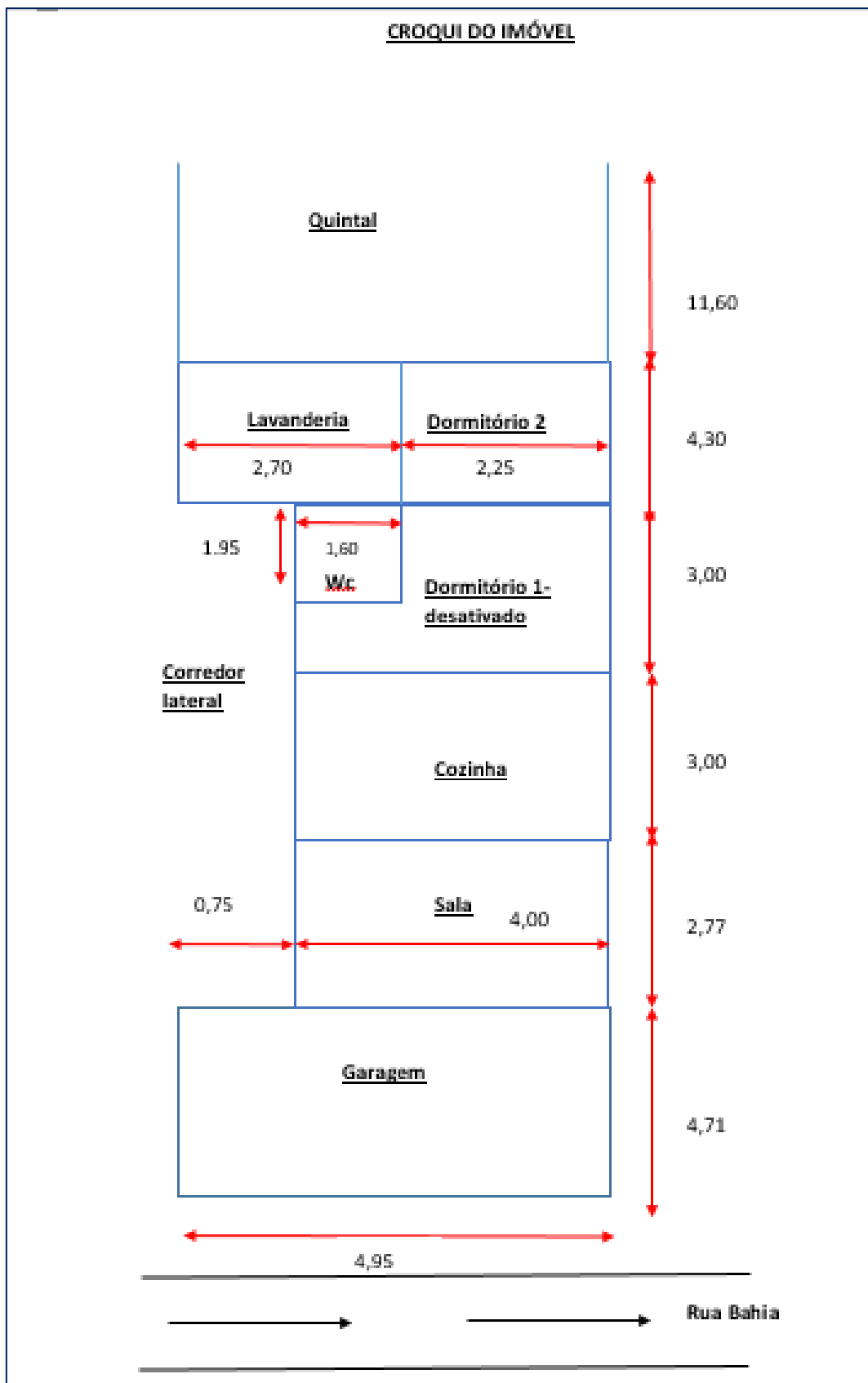
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

O imóvel é constituído por terreno com benfeitorias realizadas, com topografia regular, em rua asfaltada e com todos melhoramentos públicos como energia, esgoto, telefone.

O terreno conta com as seguintes dimensões, possuindo 4,95 metros de frente, com 30 metros de fundo, encerrando a área com aproximadamente 150,00m².

Conforme contato com a Prefeitura Municipal de Cesário Lange, fomos informadas pela arquiteta responsável de que Cesário Lange não possui mapa de zoneamento.





4. AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS - PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4.1. Valor do terreno (Vt):

No mês de janeiro de 2.022, esta signatária executou a pesquisa de ofertas junto ao mercado imobiliário de Quadra com enfoque na região de interesse, compondo a amostra relacionada no Anexo deste trabalho.

Para o embasamento técnico do presente trabalho baseou-se num total de 08 (oito) elementos válidos, caracterizados por edificações à venda situadas nas adjacências do avaliando.

4.2. Valor das benfeitorias:

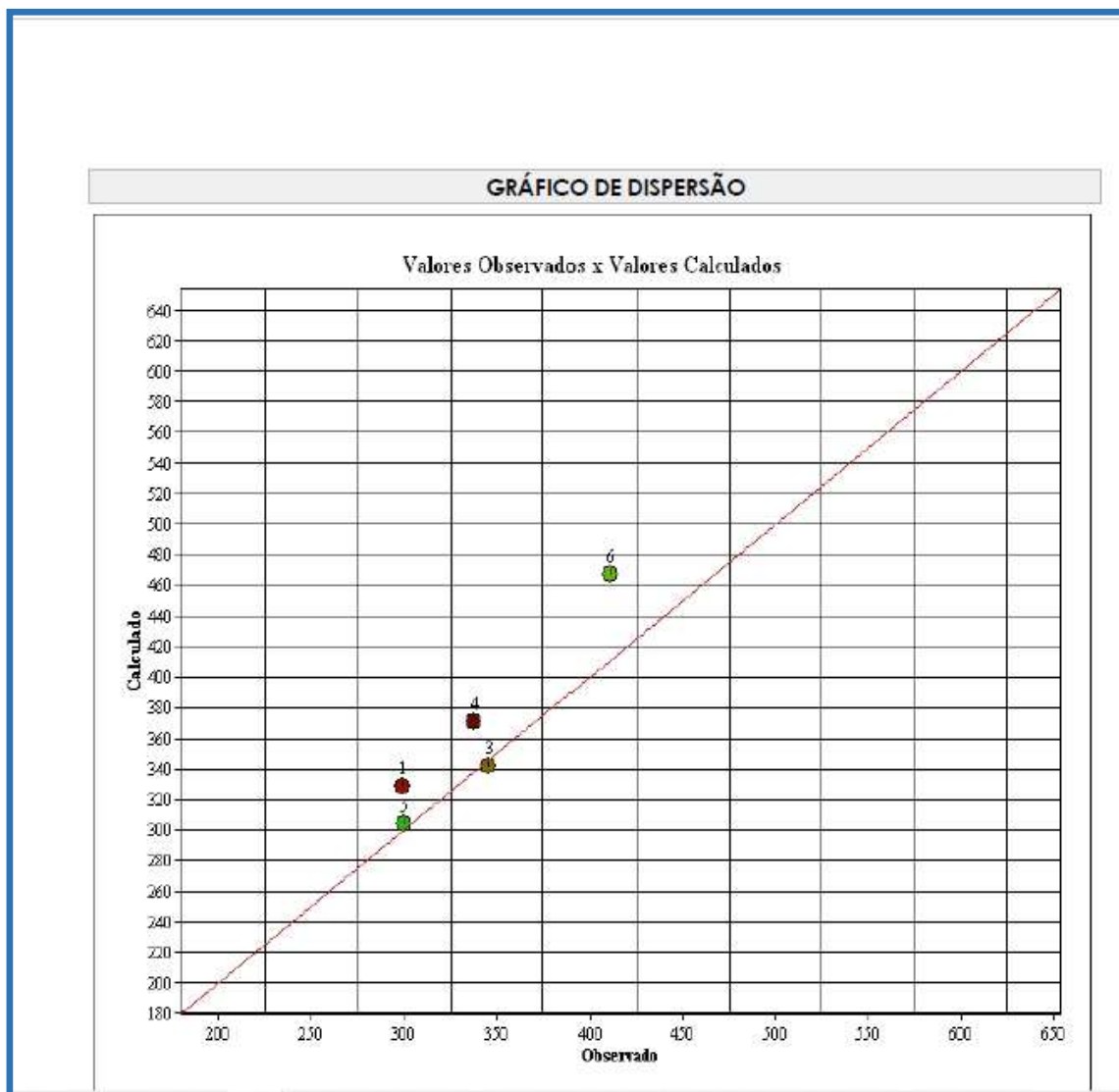
A classificação das edificações segue a metodologia prescrita pelo IBAPE, seguindo o Método dos Preços de Venda, considerando as características construtivas, padrão e idade aparente apresentados. Para as depreciações foram aplicados o Foc - fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação e o K - coeficiente de Ross/Heideck, que consideram os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA								
DESCRIÇÃO : VILA BRASIL - CESARIO LANGE					DATA : 25/01/2022			
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP								
OBSERVAÇÃO :								
ZONA DE AVALIAÇÃO								
Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR								
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00
FATORES								
FATOR	ÍNDICE							
<input type="checkbox"/> Localização	1,00							
<input type="checkbox"/> Testada	5,00							
<input type="checkbox"/> Profundidade	1,00							
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não							
<input checked="" type="checkbox"/> Área	1,00							
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano							
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco							

Figura 2 - Cálculo do imóvel urbano

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
<input checked="" type="checkbox"/>	1 JATAÍ ,SN	299,25	328,74	1,0956	1,0033
<input type="checkbox"/>	2 JATAÍ ,SN	144,00	158,19	1,0986	1,0069
<input checked="" type="checkbox"/>	3 JD EUROPA ,SN	346,10	341,55	0,9869	1,0029
<input checked="" type="checkbox"/>	4 JD EUROPA ,SN	337,47	370,73	1,0986	1,0030
<input checked="" type="checkbox"/>	5 VILA BRASIL ,SN	300,18	303,47	1,0110	1,0033
<input checked="" type="checkbox"/>	6 VILA BRASIL ,SN	410,11	467,27	1,1394	1,0024
<input type="checkbox"/>	7 VILA BRASIL ,SN	126,00	166,26	1,3195	1,0079
<input type="checkbox"/>	8 VILA BRASIL ,SN	562,50	640,89	1,1394	1,0018

ADERÊNCIA		
Núm.	Observado	Calculado
1	299,25	328,74
2	144,00	158,19
3	346,10	341,55
4	337,47	370,73
5	300,18	303,47
6	410,11	467,27
7	126,00	166,26
8	562,50	640,89



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS					
DADOS DO AVALIANDO					
Tipo : Terreno		Local : VILA BRASIL S/N - VILA BRASIL SAO PAULO - SP		Data : 25/01/2022	
Cliente : CLAUDIA MELO FABRI					
Área m² : 125,00		Modalidade : Venda		Distribuição espacial	
VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS		
Média Unitários : 338,62			Média Unitários : 362,35		
Desvio Padrão : 45,07			Desvio Padrão : 63,45		
- 30% : 237,04			- 30% : 253,65		
+ 30% : 440,21			+ 30% : 471,06		
Coeficiente de Variação : 13,3700			Coeficiente de Variação : 17,5100		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	P	
1. Grau do imóvel avaliado	Completamento e todos os dados analisados <input type="checkbox"/>	Completado em relação aos dados no terreno <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação por alínea <input type="checkbox"/>	2	
2. Quantidade mínima de dados de terreno analisados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	2	
3. Identificação dos dados de terreno	Apresentação de informe referenciado em cartórios dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de informe referenciado em cartórios dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de informe referenciado em cartórios dos dados referenciados <input type="checkbox"/>	2	
4. Intervalo de ajuste de área para a planimetria	0,00 a 1,20 <input checked="" type="checkbox"/>	0,00 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 % <input type="checkbox"/>	3	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II					
FORMAÇÃO DOS VALORES					
MÉDIA SANEADA (R\$): 362,35					
TESTADA:	0,0000	PROFUNDIDADE:	0,0000		
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,0000		
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	362,35000		VALOR TOTAL (R\$):	45.293,97	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando		
INTERVALO MÍNIMO : 318,85			INTERVALO MÍNIMO : 331,32		
INTERVALO MÁXIMO : 405,85			INTERVALO MÁXIMO : 393,38		
GRAU DE PRECISÃO					
GRAU DE PRECISÃO: III					

4.3. Elementos da avaliação:


❖ Elemento 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 3021		<input checked="" type="checkbox"/> ÚTELEADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2021	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : JATAÍ		NÚMERO : SN	
COMP. :	BARRIO : CESARIO LANGE	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m² :	200,00	TESTADA - (ct) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
TOPOGRAFIA :	plana	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
SEM CONSTRUÇÃO			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	66.500,00
MOBILIÁRIA :	MARCOL CLETON JULIAN	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	11-50110787
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,10	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	209,25
		HOMOGENEIZAÇÃO :	308,74
		VARIAÇÃO :	1,0964
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0033



❖ Elemento 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2021	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : JATAÍ		NÚMERO : SN	
COMP. :	BARRO : CESARIO LANGE	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m² :	200,00	TESTADA - (ct) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00	FORMATO :	Regular
ACESSIBILIDADE :	Difícil	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	32.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	ALEX		
CONTATO :		TELEFONE : 11-50110787	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,10	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	144,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	158,19
		VARIAÇÃO :	1,0986
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0069



❖ Elemento 3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2021	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : JD EUROPA		NÚMERO : SN	
COMP. :	BARRO : JD EUROPA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	117,00	TESTADA - (ef) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):	23,40		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	piano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	60,00 m²		
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico (-)	CONSERVAÇÃO : 1 - entre reparos simples e importantes	
COEF. PADRÃO :	0,919	IDADE REAL : 25	anos
COEF. DE DEPRECIACÃO (k):	0,605	CUSTO BASE (R\$): 1.753,81	
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO (R\$):	58.506,58	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	110.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
MOBILIÁRIA :	OBMAR DE SOLZA		
CONTATO :		TELEFONE :	11-50110787
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	346,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :	341,55	FT ADICIONAL 04 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
VARIAÇÃO :	0,9869	FT ADICIONAL 06 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	VARIAÇÃO AVALUANDO :	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	1,0009	
ÁREA Ca :	-0,01		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

❖ Elemento 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2021	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEORÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : JO EUROPA		NÚMERO : SN	
COMP.:	BARRIO : CESARIO LANGE	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	200,00	TESTADA - (ct) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seca	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa proletário	ÁREA CONSTRUÍDA :	136,00 M²
COEF. PADRÃO:	0,734	IDADE REAL :	30 anos
VAGAS :	0	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,457
VALOR CALCULADO (R\$):	76.506,61	CUSTO BASE (R\$):	1.753,81
PAVIMENTOS :	0	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	180.000,00
MOBILIÁRIA :	LUCIENE RODRIGUES	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	11-50110787
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,10	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	397,47
		HOMOGENEIZAÇÃO :	370,73
		VARIAÇÃO :	1,0966
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0090

❖ Elemento 5

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA RICA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2021		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : VILA BRASIL			NÚMERO : SN		
COMP. :	BARRIO : VILA BRASIL		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	130,00	TESTADA - (cf) m	4,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	22,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	40,00 M²
PADRÃO CONSTR. :	casa popular (-)	CONSERVAÇÃO : 1- entre reparos simples e importantes			
COEF. PADRÃO :	0,024	IDADE REAL : 30 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,534	CUSTO BASE (R\$) : 1.753,61
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	23.375,90	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	70.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	OSMAR DE SOLZA				
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787				
OBSEKVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floz:	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	300,18
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	303,47
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0110
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVAUANDO :	1,0033
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,01	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ff :	0,00				

❖ Elemento 6

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2021	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : VILA BRASIL		NÚMERO : 5H	
COMP.:	BARRO : CESARIO LANGE	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	240,00	TESTADA - (ct) m	12,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	asfalto	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa econômica	ÁREA CONSTRUÍDA :	90,97 m²
COEF. PADRÃO:	1,070	IDADE REAL :	20 anos
VAGAS :	0	COEF. DE DEPRECIACÃO (K) :	0,636
VALOR CALCULADO (R\$) :	108.572,95	CUSTO BASE (R\$) :	1.753,81
PAVIMENTOS : 0		VALOR ARBITRADO (R\$) :	
		0,00	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	250.000,00
MOBILIÁRIA :	MOBR.	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	11-50110787
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floa :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ca :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,14	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	410,11
		HOMOGENEIZAÇÃO :	467,27
		VARIAÇÃO :	1,1394
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0024

❖ Elemento 7

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			<input type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2021		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : VILA BRASIL			NÚMERO : SN		
COMP.:	BARRIO : CESARIO LANGE		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (A) m²:	500,00	TESTADA - (ct) m	14,40	PROF. EQUIV. (Pe):	30,12
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
SEM CONSTRUÇÃO					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	70.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	DIRCEU MORAES				
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALEAÇÃO Flac :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	126,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	766,26
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3195
FRENTES MÚLTIPLAS Ca :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0079
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,32	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

❖ Elemento 8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2001			<input type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2001		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : VILA BRASIL			NÚMERO : SN		
COMP. :	BARRIO : CESARIO LANDE		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m² :	240,00	TESTADA - (ct) m	12,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	150.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	DARO MOVEIS				
CONTATO :					TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floz :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	562,50
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	640,89
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1394
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0018
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,14	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

5. CONCLUSÃO TÉCNICA

A perícia vem através do presente, atender a determinação do D. Juízo de Direito da Vara Cível da Comarca de Cesário Lange, referente a avaliação imóvel no município.

O imóvel trata se de imóvel residencial localizado na rua Bahia, 609- Cesário Lange.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653/04, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento do trabalho avaliatório compreendeu a vistoria “*in loco*” para constatação das características do imóvel, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária compondo a amostragem apresentada no Anexo II e elaboração da avaliação do terreno.

Assim, os valores avaliados pelo imóvel em análise, obtido sob Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, segundo a NBR 14.653/04, nesta praça de Cesário Lange, perfazem os valores abaixo para janeiro de 2022.

Imóvel avaliado- **R\$ 140.000,00 (Cento e quarenta mil reais)**

6. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente Laudo Técnico de Avaliação, apresentando-o em quarenta e uma (41) páginas impressas de um só lado, rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Cesário Lange, 27 de janeiro de 2.022.

CLAUDIA MELO FABRI

Engenheira com Especializações em
Engenharia de Perícias, Avaliações,
Engenharia Civil, Segurança do Trabalho,
Pós-graduada em Gestão de Riscos e
Mestranda em Sustentabilidade- UFSCAR
CREA-SP nº. 5061796410
cmeloeng@hotmail.com

ANEXO I

PRESCRIÇÕES NORMATIVAS DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES PARA IMÓVEIS URBANOS

Para o cálculo do valor unitário do lote paradigma, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A Norma Técnica NBR 14653-2 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
- Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
- Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
- Fixa os níveis de precisão das avaliações em questão;
- Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
- Prescreve as diretrizes para apresentação de laudos.

Esta norma é regida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

A determinação do valor referido no item anterior é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

A. TERRENO

O valor unitário é aferido a partir de estudo de elementos de pesquisa, sob condições de pagamento à vista, alcançados após consultas a imobiliárias e pessoas que militam com imóveis na região, passando por homogeneização, através do tratamento por fatores determinantes para o valor e cálculos estatísticos.

VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = \frac{V_u}{\sum F_n - n + 1} \times A_t$$

Onde:

- A_t = área do terreno
 V_u = valor unitário homogeneizado de terreno
 F_n = cada um dos fatores utilizados
 n = número de fatores empregados

Os fatores usualmente utilizados são os seguintes:

A.1. Fator de oferta ou fonte (F_f): todos os dados alcançados receberam um deságio de 10% (dez percentuais), para compensar corriqueiros descontos para viabilizar negociações, portanto $F_f = 0,90$;

A.2. Fator de topografia (F_t): usado para corrigir as diferenças de topografia entre os elementos integrantes da amostragem e o imóvel avaliando, conforme a tabela abaixo:

TOPOGRAFIA	FATOR
Plano (paradigma)	1,00
Declive até 5%	0,95
Declive entre 5% até 10%	0,90
Declive entre 10% até 20%	0,80
Declive superior a 20%	0,70
Aclive até 10%	0,95
Aclive até 20%	0,90
Aclive superior a 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,0 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,0 m até 2,5 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,5 m até 4,0 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,0 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,0 m até 4,0 m	0,90

A.3. Coeficiente de Frente (C_f): a influência da testada será calculada pela relação entre a frente projetada do imóvel (F_p) e a de referência (F_r), de acordo com a zona onde está situado o imóvel, segundo a fórmula:

$$C_f = \frac{1}{\left(\frac{F_p}{F_r}\right)^f}$$

Dentro dos limites: $\frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$

A.4. Coeficiente de Profundidade (C_p): a influência da profundidade será levada em conta através da seguinte expressão, em função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

a) se a profundidade equivalente (P_e) estiver entre a mínima (P_{mi}) e a máxima (P_{ma}), correspondendo ao aproveitamento econômico e legalmente recomendável para o local de sua situação, o "p" será igual a 0 (zero) e o $C_p = 1$.

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

$$C_p = \frac{1}{\left(\frac{P_e}{P_{mi}}\right)^p}$$

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

$$C_p = \frac{1}{\left(\frac{Pma}{Pe}\right) + \left[1 - \left(\frac{Pma}{Pe}\right)\right] * \left(\frac{Pma}{Pe}\right)^p}$$

Os intervalos dos expoentes “f” e “p”, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de arestas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE-SP, estão na Tabela de Zoneamento, demonstrada anteriormente.

A.5. ZONEAMENTO

O zoneamento determinado pelo IBAPE encontra-se na tabela abaixo, definindo-se os fatores a serem considerados nas diversas zonas. Os bairros possuem diversas características de diferenciação, que foram classificadas em quatro grupos, totalizando as onze zonas, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geo-econômica a que pertence.

	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
		Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Prof.	Múltiplas frentes ou esquina	Área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações Gerais	
		Referências	Referências									
		Fr	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Fr	Prof. Máxima	Ce	Ca	(m ²)	(m ²)		
Grupo I: Zonas de Uso Residencial Horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	0,20	125	100 - 400		
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
Grupo II: Zonas Ocupadas Vertical (Incorporação)	4ª Incorporações Padrão Popular	16 mínimo	....	....	Não se aplica	1,10	aplica dentro do intervalo	2000	(1)	Observando as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência de esquina ou frente múltiplas. (1) - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m2 até um limite superior indefinido.	
	5ª Incorporações Padrão Médio	16 mínimo							1500	800 - 2500
	6ª Incorporações Padrão Alto	16 mínimo							2500	1200 - 4000
Grupo III: Zonas de Uso Comercial ou de Serviço	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frente múltipla.	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500		
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000		
Grupo IV: Zonas Industriais ou Armazéns	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	5000	2000 - 20000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	11ª Zona Armazéns	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 - 3000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	