

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 1002850-09.2022.8.26.0238, referente a carta precatória nº 1055776-32.2018.8.26.0100, ação de execução, de autoria de José Eduardo Cotching Marques Simões contra Antônio Sérgio Ricciardi e outro, para se apurar valor de mercado do imóvel de matrícula 16.680 do Registro de Imóveis de Ibiúna.

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

O valor de mercado calculado para o imóvel é de 330 mil reais, na referência de agosto de 2023.

ÍNDICE

Preliminares

Solicitante	4
Objetivo	4
Finalidade	4
Identificação do imóvel	4
Documentação utilizada	5
Pressupostos, ressalvas e condições limitantes	5

Verificações

Localização do imóvel	7
Características da região	8
Aspectos do condomínio	9
Características do terreno	10

Avaliação

Referências normativas	13
Diagnóstico do mercado	13
Método utilizado	13
Valor do imóvel	16

Conclusão

20

Encerramento

21

ANEXOS

- 1 – Dados de mercado – imóvel de matrícula 2.550
- 2 – Relatório de tratamento de dados por fatores
- 3 – Especificação da avaliação

PRELIMINARES

SOLICITANTE

Juízo de Direito da 37ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, Comarca de São Paulo, e determinação da 2ª Vara da Comarca de Ibiúna.

OBJETIVO

Encontrar o valor de mercado¹ de um imóvel urbano situado no município de Ibiúna, SP.

FINALIDADE

Prova pericial para o processo nº 1002850-09.2022.8.26.0238.

IDENTIFICAÇÃO DO BEM

Terreno objeto da matrícula 16.680 do RI (Registro de Imóveis) de Ibiúna, Lote nº 2 da quadra “A” do loteamento “Colinas de Ibiúna”, bairro do Curral, com 458,86 m² e as seguintes metragens e confrontações:

“Mede de frente para a alameda do Contorno, 5,66 m (cinco metros e sessenta e seis centímetros) mais 9,34 m (nove metros e trinta e quatro centímetros); do lado esquerdo mede 32,00 (trinta e dois metros) e confronta com o lote 03; no fundo mede 5,66 m (cinco metros e sessenta e seis centímetros), mais 8,02 (oito metros e dois centímetros) e confronta com o Espaço Livre”.

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

DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

O perito observou especialmente a matrícula 16.680 do RI de Ibiúna (fls. 224-227) e ficha cadastral do imóvel, obtida na Prefeitura Municipal de Ibiúna.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES ⁽²⁾

Os trabalhos de vistoria³, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados entre julho e agosto de 2023. Os dados do mercado imobiliário foram obtidos de imobiliárias e aceitos como válidos, corretos e fornecidos de boa-fé.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno 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 do imóvel.

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

Esta avaliação⁴ é independente, livre de qualquer vantagem ou envolvimento

² Conforme NBR 14653-1:2019, item “6.9”.

³ O perito foi acompanhado na vistoria ao imóvel pelo sr. Djalma, empregado do requerido.

⁴ O perito contou com apoio técnico do arquiteto e urbanista Thomás Paulo Ronchi.

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. ■

VERIFICAÇÕES

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é acessado a partir da cidade de Ibiúna tomando-se a rodovia Bunjiro Nakao (SP-250), sentido capital. A entrada para o Condomínio Colinas de Ibiúna, fica no Km 65+700 m, à esquerda.

Representa-se a situação aproximada do imóvel em análise no círculo azul, na figura 1, obtida do portal DataGeo Sistema Ambiental Paulista.

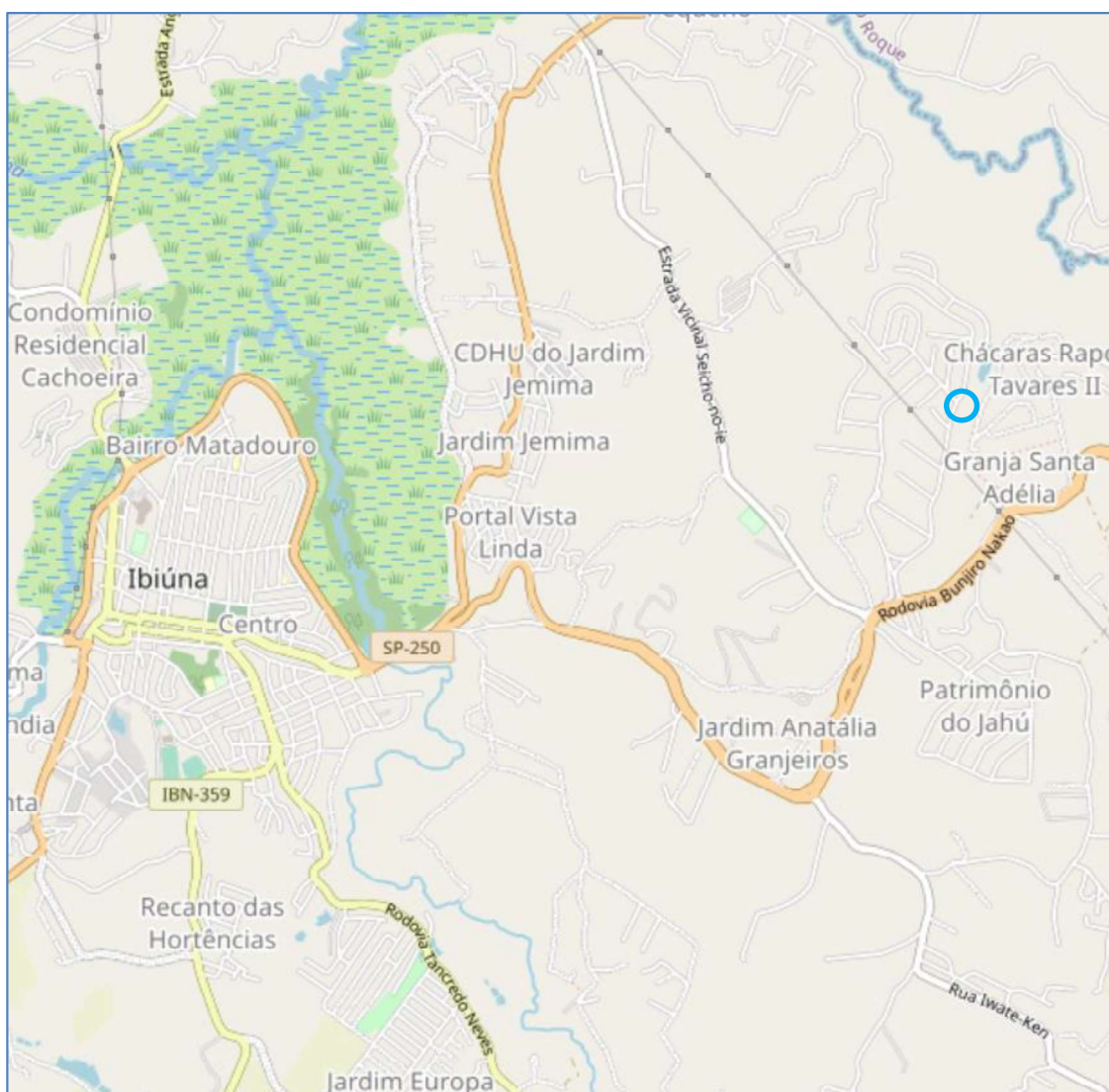


Figura 1 – Situação do imóvel em relação à cidade de Ibiúna.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro do Cural é caracterizado por média densidade de ocupação e padrão econômico baixo.

Apresenta relevo 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. Encontra-se ao lado da cidade, e com acesso direto 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 vários loteamentos urbanos, de padrão rústico a alto; comercial, existente e de padrão baixo a médio.

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

O bairro possui bom sistema viário, constituído pela própria rodovia estadual e diversas vias secundárias, algumas pavimentadas.

Apresenta ótima acessibilidade e intensidade média a alta de tráfego. É servido por transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos e, em parte, água potável, energia elétrica e telefone.

Em termos de atividades, além de cultivos de hortaliças, verifica-se no bairro bom comércio local, ao longo da rodovia e nas diversas ruas ali existentes. A maior parte dos serviços é encontrada apenas na cidade, cuja porção central dista cerca de 0,50 km. Dessa maneira, tem acesso ao centro urbano, onde são encontrados alguns equipamentos comunitários, ou seja, delegacia de polícia, escolas públicas e hospital municipal.

ASPECTOS DO CONDOMÍNIO

A situação do imóvel em relação ao condomínio é permitida pela figura 2, imagem de satélite de 19 de maio de 2023 do freeware *Google Earth Pro*, na qual está apontado.

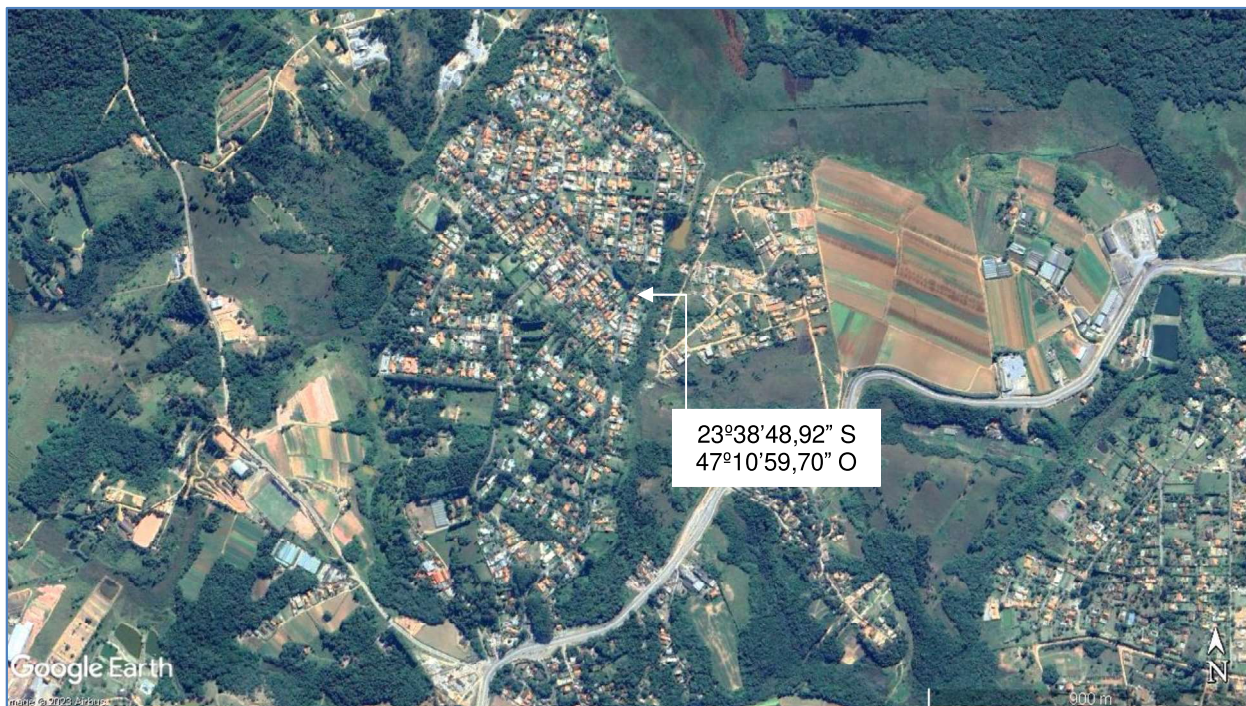


Figura 2 – Ocupação nas proximidades do imóvel

Nas imediações do imóvel em tela encontram-se: **pavimentação** [sem meio-fio], **rede de água**, **rede de energia elétrica**, **iluminação pública**, **arborização** e **internet a cabo e rede de telefone**.

A área apresenta várias frações ocupadas, que [na maioria] constituem **lotes urbanizados para fins residenciais** e, pela legislação em vigor e características de seu entorno, esta é sua vocação. Pela figura 2, observa-se nas imediações do imóvel ocupação de intensidade média. Essa ocupação trata de imóveis residenciais, de alto padrão. O condomínio conta com segurança 24 horas e ronda motorizada, clube social com piscinas, churrasqueiras, playground, quadras de tênis, campos de futebol, lago para pesca, quadra poliesportiva, quiosque para festas e pomar comunitário.

A maior parte do condomínio está **dentro da mencionada ZUI**. A posição

confluência desta com a rua do Encontro. Aspectos da alameda do Contorno nas proximidades do terreno e dessa confluência são permitidos pela fotografia 1.

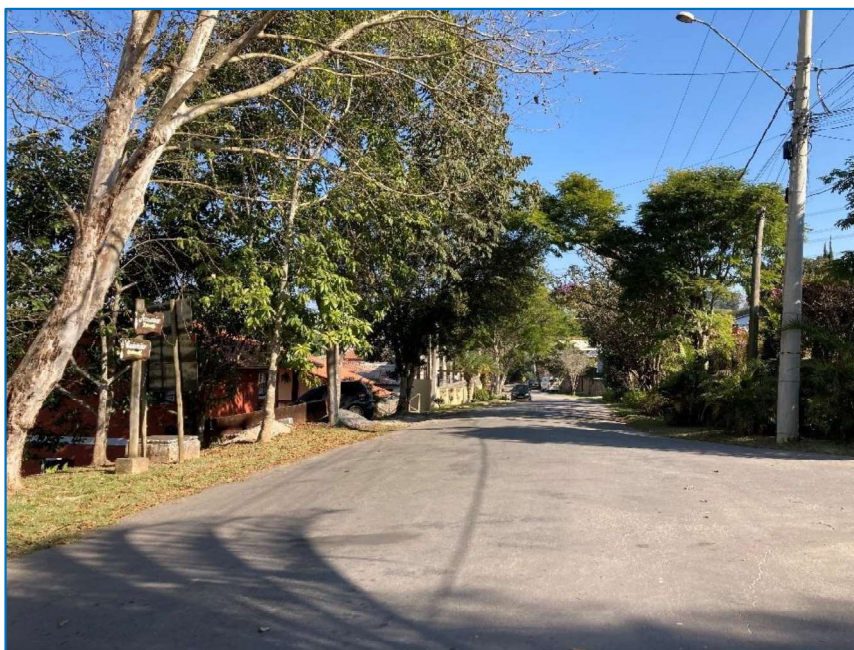


Foto 1 – Vista parcial da alameda do Contorno

O terreno situa-se imediatamente ao lado esquerdo do prédio nº 2515 da Alameda do Contorno. A frente do terreno para essa alameda não apresenta delimitadores físicos, como se mostra pela fotografia 2.



Foto 2 – Vista geral da frente do terreno para a alameda do Contorno

Pelo lado esquerdo, em alinhamento único, o terreno é delimitado, em parte por muro de alvenaria do imóvel confinante. Pelo lado direito, tem-se cerca-viva do imóvel limítrofe. Por sua vez, no fundo, verifica-se alambrado metálico sobre muros de concreto e um portão metálico. O terreno apresenta declividade acentuada. Melhor se mostra pela fotografia 3.



Foto 3 – Vista parcial do interior do terreno

Como também se depreende da imagem 3, o terreno está ocupado por vegetação de porte rasteiro, e não apresenta edificações.

Com base na respectiva matrícula, possui **15 metros de frente** e **superfície de 458,86 m²**. Está cadastrado na Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibiúna sob nº 40.94971.43.01.0185.00.000, com essa testada e área de 459,00 m², sem área construída. ■

AVALIAÇÃO

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

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

DIAGNÓSTICO DO MERCADO ⁽⁵⁾

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 bom. Há vários terrenos vazios na região, especialmente de dimensões menores à dos imóveis em pauta, no entanto, esse número é pequeno no condomínio em pauta. A seu turno, o nível da demanda é baixo, em que pese a situação do país. As informações atuais sugerem baixa liquidez do imóvel.

MÉTODO UTILIZADO

Para se identificar o valor de terreno⁶ emprega-se o **método comparativo direto de dados de mercado**⁷, que “*identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos elementos comparáveis constituintes da amostra*”⁸.

⁵ Conforme NBR 14653-1:2019, item “6.5”.

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

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

⁸ Amostra é um conjunto de dados representativos de uma população.

Justifica-se⁹ a escolha deste método: atende às prescrições das referidas normas e é preferível. Além disso, há número suficiente de imóveis no mercado da região para sua adequada aplicação. Nesse ínterim, é feito **tratamento por fatores**¹⁰ dos elementos comparáveis obtidos¹¹.

Tendo em vista a situação do imóvel e equipamentos urbanos disponíveis, considera-se neste caso comparação com terrenos urbanizados¹².

Aplica-se tratamento prévio¹³ dos preços observados. Uma vez que todos os dados de mercado são ofertas, é utilizado o **fator de fonte**¹⁴ 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 dependente¹⁵ o **valor unitário** de terreno (V_U), em reais por metro quadrado. Por sua vez, presume-se ter influência¹⁶ nos preços¹⁷ de terrenos as seguintes características (ou variáveis independentes):

- **Área do terreno** - variável quantitativa expressa em m².
- **Acessibilidade** – coeficientes da tabela 1, adotados pelo perito.

Tabela 1 – Coeficientes pela acessibilidade

Coeficiente	Acessibilidade do imóvel
0,20	Ruim e/ou muito distante do centro urbano
0,40	Ruim e distante do centro urbano
0,60	Razoável e não muito distante do centro urbano
0,80	Boa e não distante do centro urbano
1,00	Ótima e/ou próximo ao centro urbano

⁹ Conforme NBR 14653-2:2011, item “8.1.1”.

¹⁰ Conforme NBR 14653-2:2011, item “8.2.1.4.2”.

¹¹ Conforme NBR 14653-1:2019, item “6.4”.

¹² Conforme NBR 14653-1:2019, item “11.1.2.3c”.

¹³ Conforme NBR 14653-2:2011, item “9.2.1.3”.

¹⁴ O fator de fonte – também conhecido como fator de oferta ou fator elasticidade de preços – tem a função de descontar eventual especulação de mercado.

¹⁵ Conforme NBR 14653-2:2011, item “8.2.1.2.1”.

¹⁶ Conforme NBR 14653-2:2011, item “8.2.1.2.2” e NBR 14653-1:2019, item “11.1.2.2”.

¹⁷ O preço unitário (R\$/m²) 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.

- **Superfície** – emprega-se os coeficientes da tabela 2.

Tabela 2 – Coeficientes pela consistência do terreno

Consistência	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 3.

Tabela 3 – 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\$/m², 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 (μ), em R\$/m², constitui a média dos valores unitários homogeneizados dos dados de mercado.

O valor do terreno (V_T) é encontrado multiplicando-se sua área (A_T) pelo valor unitário (V_U) adotado: $V_U = A_T \times V_U$.

VALOR DO 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:

- Acessibilidade: boa = 0,80;
- Superfície: seca = 1,00;
- Topografia: declive até 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 aplicação 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**.

Os sete elementos colhidos têm áreas de terreno entre 400,00 m² e 1.000,00 m². Por sua vez, encontrou-se variação dos valores unitários por metro quadrado de R\$ 495,00 até R\$ 935,63. Na figura 4 apresenta-se gráfico de relação entre essas

Neste caso, a amplitude encontrada está abaixo de 30%. Portanto, é alcançado o **Grau de Precisão III**, o mais elevado. Por sua vez, a respectiva análise de resíduos está na tabela 4.

Tabela 4 – Dados da análise de resíduos

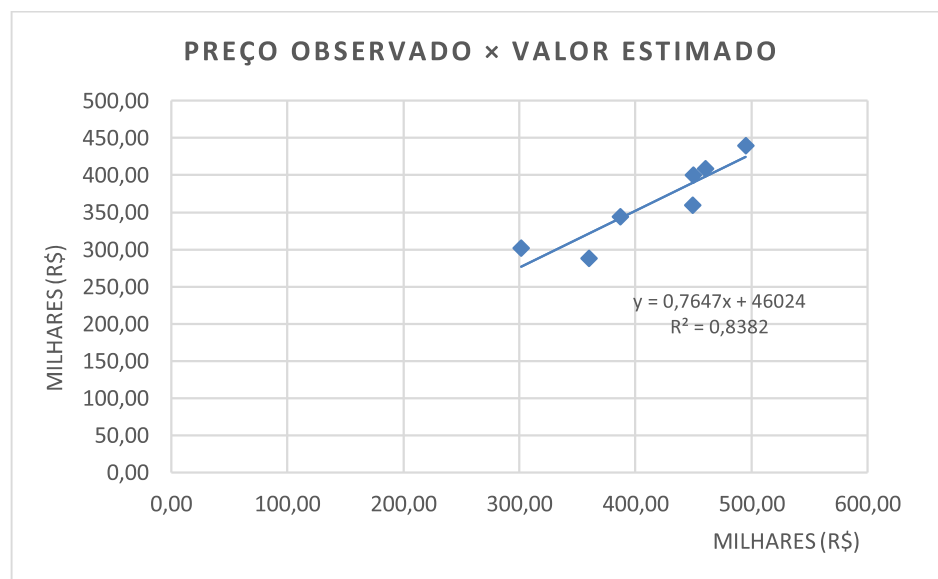
Dado	V _{est} (R\$/m ²)	V _{obs} (R\$/m ²)	Resíduos (R\$)	Resíduos (%)	SQE	SQT
1	360.000,00	288.000,00	72.000,00	20,00%	5,18E+09	1,30E+11
2	495.000,00	440.000,00	55.000,00	11,11%	3,02E+09	2,45E+11
3	387.000,00	344.000,00	43.000,00	11,11%	1,85E+09	1,50E+11
4	450.000,00	400.000,00	50.000,00	11,11%	2,50E+09	2,03E+11
5	460.000,00	408.888,89	51.111,11	11,11%	2,61E+09	2,12E+11
6	449.100,00	359.280,00	89.820,00	20,00%	8,07E+09	2,02E+11
7	301.500,00	301.500,00	0,00	0,00%	0,00E+00	9,09E+10
Soma					2,32E+10	1,23E+12
R ²						98,11%

Fonte: Elaborado pelo perito

Os dados de mercado utilizados apresentam resíduos inferiores a 30%, indicando a adequação dos fatores de homogeneização. E que o modelo ajustado se mostra adequado, uma vez que o “R²” encontrado está acima de 70%.

A seu turno, a figura 6 demonstra boa aderência entre os valores [unitários] observados e os estimados, uma vez que todos eles estão situados próximos da bis-setriz.

Figura 6 – Gráfico dos valores observados versus estimados



Fonte: Elaborada pelo perito

Adota-se a média obtida como valor unitário (V_U). A multiplicação do valor unitário pela área do terreno em avaliação (A_T) permite obter o respectivo valor do terreno (V_T), da seguinte maneira:

$$\begin{aligned}V_T &= V_U \times A_T \\V_T &= 719,89 \times 458,86 \\V_T &= \text{R\$ } 330.328,72\end{aligned}$$

Dessa forma, o valor calculado o imóvel objeto da matrícula 16.680 do RI de Ibiúna, com arredondamento¹⁸ para baixo, é de **R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)** e como **referência: agosto de 2023.** ■

¹⁸ Conforme NBR 14653-1:2019, item "6.8.1".

CONCLUSÃO

Empregando-se a norma brasileira Abnt NBR 14.653, partes 1 e 2, na referência de agosto de 2023, encontra-se como valor de mercado 330 mil reais para o imóvel de matrícula 16.680 do RI de Ibiúna, SP. ■

ENCERRAMENTO

Este laudo de avaliação contém 21 páginas e três anexos. É datado e possui assinatura digital. ■

São Paulo, 5 de agosto de 2023

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**

Município	Ibiúna
Localidade	Condomínio Colinas de Ibiúna
Fonte	Delmasso Imóveis
Informante	
Telefone	(15) 3241-2846
Referência	3832
Observações	



Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	400.000,00
Área total do terreno	m ²	400,00
Localização		0,80
Superfície		1,00
Topografia		

Dado de mercado **02**

Município	Ibiúna
Localidade	Condomínio Colinas de Ibiúna
Fonte	Colinas Imóveis
Informante	
Telefone	(15) 3241-1992
Referência	1795
Observações	



Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	550.000,00
Área total do terreno	m ²	1.000,00
Localização		0,80
Superfície		1,00
Topografia		0,80

Este documento é uma reprodução fiel do original, assinado digitalmente pelo(a) NABIN ESCRAMINHO CHIERE FRAIJTLEDO SILVA, protocolado em 08/08/2023 às 17:01, sob o número WIBN23700250282. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1062336-08.2022.8.26.0200 e código 014141902.

Dado de mercado **03**

Município	Ibiúna
Localidade	Condomínio Colinas de Ibiúna
Fonte	Colinas Imóveis
Informante	
Telefone	(15) 3241-1992
Referência	6063
Observações	



Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	430.000,00
Área total do terreno	m ²	670,00
Localização		0,80
Superfície		1,00
Topografia		0,90

Dado de mercado **04**

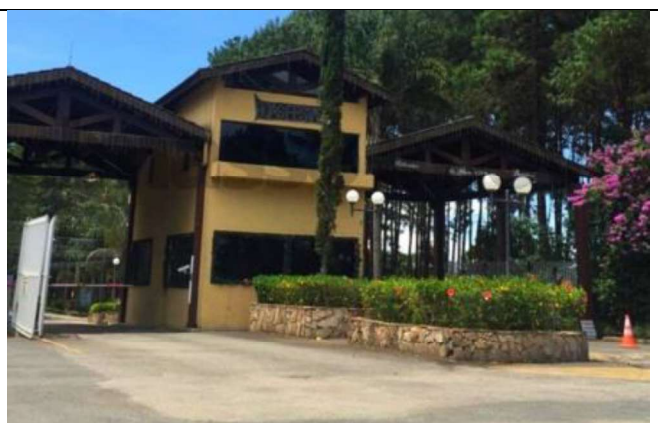
Município	Ibiúna
Localidade	Condomínio Colinas de Ibiúna
Fonte	Hilda Regina Leite Rozza
Informante	
Telefone	(15) 3199-0311
Referência	1587
Observações	Condomínio Colinas de Ibiúna



Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	500.000,00
Área total do terreno	m ²	653,00
Localização		0,80
Superfície		1,00
Topografia		0,90

Dado de mercado **05**

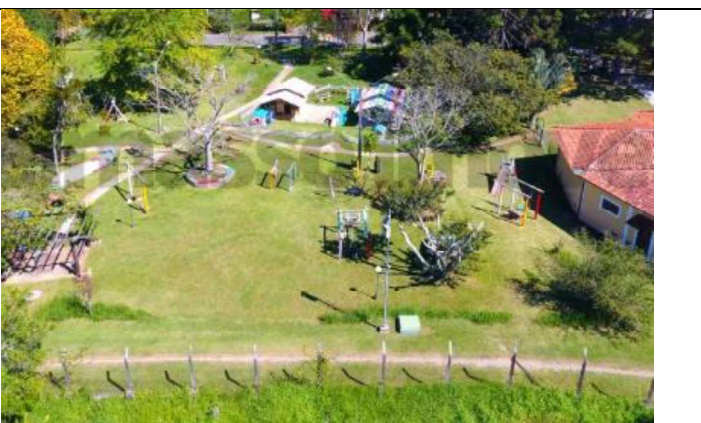
Município	Ibiúna
Localidade	Condomínio Colinas de Ibiúna
Fonte	Delmasso Imóveis
Informante	
Telefone	(15) 3241-2846
Referência	60187
Observações	



Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	460.000,00
Área total do terreno	m ²	736,57
Localização		0,80
Superfície		1,00
Topografia		0,90

Dado de mercado **06**

Município	Ibiúna
Localidade	Condomínio Colinas de Ibiúna
Fonte	Delmasso Imóveis
Informante	
Telefone	(15) 3241-2846
Referência	6227
Observações	



Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	499.000,00
Área total do terreno	m ²	480,00
Localização		0,80
Superfície		1,00
Topografia		0,80

Dado de mercado	07
------------------------	-----------

Município	Ibiúna
Localidade	Condomínio Colinas de Ibiúna
Fonte	Colinas Imóveis
Informante	
Telefone	(15) 3241-1992
Referência	1821
Observações	



Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	335.000,00
Área total do terreno	m ²	426,00
Localização		0,80
Superfície		1,00
Topografia		0,80

ANEXO 2

Item/imóvel	Avaliando	1	2	3	4	5	6	7
Preço do terreno (R\$)		400.000,00	550.000,00	430.000,00	500.000,00	460.000,00	499.000,00	335.000,00
Fator de oferta (F _o)		0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,90	0,90
Área do terreno (m ²)	458,86	400,00	1.000,00	670,00	653,00	736,57	480,00	426,00
Preço unitário (R\$/m ²)		1.000,00	550,00	641,79	765,70	624,52	1.039,58	786,38
Preço unitário - F _o (R\$/m ²)		900,00	495,00	577,61	689,13	624,52	935,63	707,75
Média inicial (R\$/m ²)	704,23	Desvio padrão		162,42	Coeficiente de variação			23,06%
Limite inferior	352,12							
Limite superior	1408,46							

Coeficiente de localização	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Fator de localização		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Variação (R\$/m ²)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor unitário 1 (R\$/m ²)		900,00	495,00	577,61	689,13	624,52	935,63	707,75
Média parcial 1 (R\$/m ²)	704,23	Desvio padrão		162,42	Coeficiente de variação			23,06%

Coeficiente de superfície	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Fator de superfície		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Variação (R\$/m ²)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor unitário 3 (R\$/m ²)		900,00	495,00	577,61	689,13	624,52	935,63	707,75
Média parcial 3 (R\$/m ²)	704,23	Desvio padrão		162,42	Coeficiente de variação			23,06%

Coeficiente de topografia	0,80	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,80
Fator de topografia		0,80	0,89	0,89	0,89	0,89	0,80	1,00
Variação (R\$/m ²)		-180,00	-55,00	-64,18	-76,57	-69,39	-187,13	0,00
Valor unitário 4 (R\$/m ²)		720,00	440,00	513,43	612,56	555,13	748,50	707,75
Média parcial 4 (R\$/m ²)	613,91	Desvio padrão		116,89	Coeficiente de variação			19,04%

Valor unitário homogeneizado		720,00	440,00	513,43	612,56	555,13	748,50	707,75
Fator resultante		0,8000	0,8889	0,8889	0,8889	0,8889	0,8000	1,0000

Média (R\$/m²)	613,91	Desvio padrão		116,89	Coeficiente de variação			19,04%
Limite inferior (-30%)	429,74							
Limite superior (+30%)	798,08							

Aplicação de Fator Área (F _a)								
Tendência	810,21	848,06	462,20	674,42	685,36	631,61	796,61	831,30
Variação F _a com avaliando		-37,85	348,01	135,78	124,85	178,60	13,60	-21,10
Valor unitário pós F _a		682,15	788,01	649,22	737,41	733,72	762,10	686,60
Variação F _a com dado		-217,85	293,01	71,61	48,28	109,20	-173,53	-21,10
Fator resultante		0,7579	1,5919	1,1240	1,0701	1,1749	0,8145	0,9700
Média final μ (R\$/m ²)	719,89	Desvio padrão		49,07	Coeficiente de variação			6,82%
Limite inferior (-30%)	503,92							
Limite superior (+30%)	935,85							

Este documento é assinado digitalmente por NABNER RAMIRO DOS SANTOS, inscrito no CPF nº 069.020.24-4, inscrito no CNPJ nº 20.060.020/0001-08, inscrito no RFB nº 17.011.101, sob o número W/BN23700250282. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1068836-08.2022.8.26.0100 e código 41962475.

Excelentíssimo Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara da Comarca de Ibiúna



1002850-09.2022.8.26.0238

Antônio Paulo Ronchi, engenheiro, designado perito avaliador nos autos de carta precatória cível de ação de **execução** movida por **José Eduardo Cotching Marques Simões** contra **Rosely Barreto Guedes Ricciardi e outro**, na entrega de seu laudo pericial, mui respeitosamente, **requer o levantamento dos honorários e despesas** - já depositados, conforme comprovante aderido à fl. 304 dos autos.

Pelo deferimento.

Ibiúna, 5 de agosto de 2023

ASSINATURA DIGITAL
Antônio Paulo Ronchi
CREA/SP 0601041072