

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA

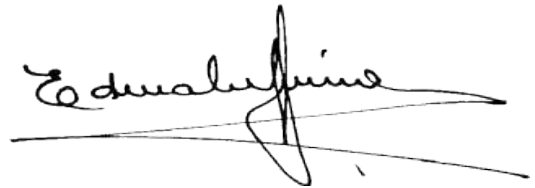
Processo nº. 0002754-86.2022.8.26.0019

EDWARD MALUF JUNIOR, engenheiro civil, registrado sob nº. 060.149.459-2, no CREA-SP, perito nomeado nos autos da ação de “*CUMPRIMENTO DE SENTENÇA*” que ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES LOTEAMENTO RIVIERA TAMBORLIN promove contra SAME NAJAR, neste D. Juízo e Cartório, processo nº. 0002754-86.2022.8.26.0019, 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

Americana, 13 de dezembro de 2.022



EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP n.º 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Juízo de Direito da 4ª Vara Cível
Comarca de Americana – Estado de São Paulo

Processo nº. 0002754-86.2022.8.26.0019
Ação: *CUMPRIMENTO DE SENTENÇA*
Requerente: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES LOTEAMENTO RIVIERA
TAMBORLIN
Requerido: SAME NAJAR

RESPONSÁVEL TÉCNICO

EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

Índice

1. PRESSUPOSTO	4
1.1. OBJETIVO DO TRABALHO	4
1.2. DOS DOCUMENTOS	4
1.3. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	6
2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES.....	7
2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO	8
2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	9
2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	9
2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	11
3. VISTORIA	13
3.1. LOCALIZAÇÃO.....	14
3.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	15
3.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	20
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	146
4.1. ANÁLISE DE MERCADO	146
4.2. VALOR DO TERRENO	147
4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS	158
4.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	160
4.5. DESMEMBRAMENTO DO IMÓVEL PENHORADO.....	161
5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	175
6. CONCLUSÃO TÉCNICA	176
7. ENCERRAMENTO	178
ANEXO I	179
ANEXO II	186

1. PRESSUPOSTO

1.1. OBJETIVO DO TRABALHO

Instruir a perícia determinada em fls. 525 dos autos da ação de “*CUMPRIMENTO DE SENTENÇA*” que ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES LOTEAMENTO RIVIERA TAMBORLIN promove contra SAME NAJAR, neste D. Juízo e Cartório, processo nº. 0002754-86.2022.8.26.0019, em trâmite por este D. Juízo e Cartório da 4ª Vara Cível da Comarca de Americana.

O presente trabalho consiste na apuração do valor de mercado do imóvel penhorado, bem como na verificação da viabilidade de desmembramento do imóvel com destinações distintas para possível construção de suas partes, além de verificar se a localização da casa engloba as matrículas sob nº. 11.620, 34.999, 36.358 e 36.956 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana.

1.2. 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. 39/44:** Certidão da matrícula nº. 11.620, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Americana, referente ao terreno urbano, composto pelos Lotes 1, 2 e 3, da quadra “H”, do loteamento Riviera Tamborlin, situado neste município de Americana/SP, com área total de 3.228,00m².
- **Fls. 46:** Termo de Penhora, datado de 16 de janeiro de 2.015, onde consta penhora do imóvel registrado na matrícula nº. 11.620 do CRI de Americana.

- **Fls. 231/233:** Certidão da matrícula nº. 36.358, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Americana, referente a um lote de terreno urbano, representado pelo Lote 5, da quadra “H”, do loteamento Riviera Tamborlin, situado neste município de Americana/SP, com área total de 1.039,00m².
- **Fls. 234/245:** Certidão da matrícula nº. 34.999, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Americana, referente a um lote de terreno urbano, representado pelo Lote 4, da quadra “H”, do loteamento Riviera Tamborlin, situado neste município de Americana/SP, com área total de 1.089,00m².
- **Fls. 246/249:** Certidão da matrícula nº. 36.956, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Americana, referente a um lote de terreno urbano, representado pelo Lote 6, da quadra “H”, do loteamento Riviera Tamborlin, situado neste município de Americana/SP, com área total de 994,50m².
- **Fls. 463/470:** Certidões do imóvel do requerido, composto pelos Lotes 1, 2, 3, 4, 5 e 6, da quadra “H”, do loteamento Riviera Tamborlin, emitidas pelas Prefeitura Municipal de Americana.
- **Fls. 471:** Alvará de Construção, referente a área de 1.142,80m², emitido em 12 de novembro de 1.996 pela Prefeitura Municipal de Americana, em nome do requerido.
- **Fls. 474:** Habite-se, referente a área de 1.142,80m², emitido em 22 de agosto de 2.008, em nome do requerido, constando como observação que a construção tem área total de 1.621,80m², visto que o existente já possuía habite-se.
- **Fls. 475/480:** Projeto Completo de Regularização Residencial, aprovado pela Prefeitura Municipal de Americana em 12 de novembro de 1.996, em nome do requerido, apresentado em partes.
- **Fls. 481/485:** Projeto Completo de Unificação de Lotes, referente a unificação dos Lotes 1, 2, 3, 4, 5 e 6, da quadra “H”, do loteamento Riviera Tamborlin, aprovado pela Prefeitura Municipal de Americana em 05 de janeiro de 1.994, em nome do requerido, apresentado em partes.

1.3. 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, diligência de vistoria ao imóvel para constatação “*in loco*” de suas características e obtenção de relatório fotográfico.

A partir de então foram analisadas as características e ocupações do imóvel, bem como foram coletadas ofertas no mercado imobiliário de interesse, através de observação de imóveis à venda, com posterior consulta de valores.

Assim, foi possível completar os estudos técnicos avaliatórios, análises estatísticas, cálculo do valor do terreno, cálculo do valor das benfeitorias, análises técnicas das características e ocupações do imóvel, elaboração e confecção do presente *Laudo Técnico de Avaliação*.

2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conforme mencionado anteriormente, após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria do imóvel 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, é feita também a verificação do mercado imobiliário na região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

A avaliação do terreno tem como base uma pesquisa imobiliária de elementos à venda, situados no mesmo empreendimento do imóvel avaliando, compondo amostra passível de comparação, sendo o cálculo do valor unitário obtido através de análise estatística com auxílio de *software* específico 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.

O valor de mercado obtido para o terreno, bem como para as benfeitorias, segue as especificações das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14653-2/2011 – Avaliação de Bens e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos.

2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, utilizado para o cálculo do valor unitário de terreno, 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.

Neste caso, seguindo o critério devidamente recomendado pelas normas, inclusive a Norma de Avaliações do IBAPE, existindo elementos divergentes aplica-se o tratamento por fatores, prescrito no Anexo B da NBR 14.653-2, visando à homogeneização, obtendo uma amostra segura e passível de comparação.

Os fatores utilizados para o tratamento técnico seguem relacionados no Anexo I do presente trabalho.

A amostra composta de elementos válidos encontra-se relacionada no Anexo II, salientando as características dos imóveis à venda, obtidas por consultas no local ou pelos telefones indicados nas placas observadas nas adjacências.

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, será empregado o *software INFER 32*, aplicando-se a análise pela média, com limite de $\pm 30\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80% em torno do valor estimado.

2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No caso das benfeitorias existentes, o valor total será formado adotando-se o **Método dos Preços de Venda** aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “*Estudo Edificações – Valores de Venda*”, publicado pelo IBAPE.

Para o valor unitário da construção emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R8N.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do *Foc* – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do *K* – coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE.

2.3. VALOR TOTAL DO 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:

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

Sendo:

V_i → valor total do imóvel

V_t → valor do terreno

V_b → valor da benfeitoria

FC → fator de comercialização

Considerando que as benfeitorias serão avaliadas seguindo o “*Estudo Edificações – Valores de Venda*”, 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 cálculo do valor do imóvel seguirá a expressão seguinte:

$$V_i = V_t + V_b$$

Com:

V_i → valor total do imóvel

V_t → valor do terreno

V_b → valor da benfeitoria

2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada com o grau de fundamentação e o grau de precisão, em função do mercado e das informações que dele possam ser extraídas.

As tabelas a seguir especificam os graus de precisão e fundamentação conforme os métodos utilizados e informações apresentadas no presente trabalho, seguindo a NBR 14.653/11, Parte 2.

- **Tratamento por fatores**

Tab. 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	caracterização do imóvel avaliando	completa quanto a todos os fatores analisados	completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	adoção de situação paradigma
2	quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	identificação dos dados de mercado	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	apresentação de informações relativas a todas as características os dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

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

Tab. 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou 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%

- **Método de quantificação do custo de benfeitorias**

Tab. 6- Grau fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias				
item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	estimativa do custo direto	pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	pela elaboração de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	pela elaboração de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	calculado	justificado	arbitrado
3	depreciação física	calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	arbitrada

Tab. 7 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método de quantificação do custo de benfeitorias			
Graus	III	II	I
pontos mínimos	7	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

- **Método Evolutivo**

Tab. 10 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo				
item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	estimativa do valor do terreno	grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	estimativa dos custos de reedificação	grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	fator de comercialização	inferido em mercado semelhante	justificado	arbitrado

Tab. 11 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo			
Graus	III	II	I
pontos mínimos	8	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

3. VISTORIA

Conforme agendamento via processo (fls. 607), a vistoria de constatação do objeto dos autos foi realizada no dia 26 de outubro de 2.022, na companhia e/ou presença dos nomes relacionados abaixo:

Representantes do Requerente

- ✓ Sr. Gianluca Lampugnani de Oliveira (*representante*); e,
- ✓ Sra. Carla Lampugnani de Oliveira (*representante*).

Representantes do Requerido

- ✓ Sr. Same Najar (*requerido*);
- ✓ Sr. Milton Fermino Domingues (*assistente técnico*); e,
- ✓ Sra. Cristiane Rodrigues Domingues (*auxiliar do assistente técnico*).

Durante a visita foi obtido relatório fotográfico das características do objeto da presente ação, conforme será demonstrado na sequência deste trabalho pericial.

3.1. LOCALIZAÇÃO

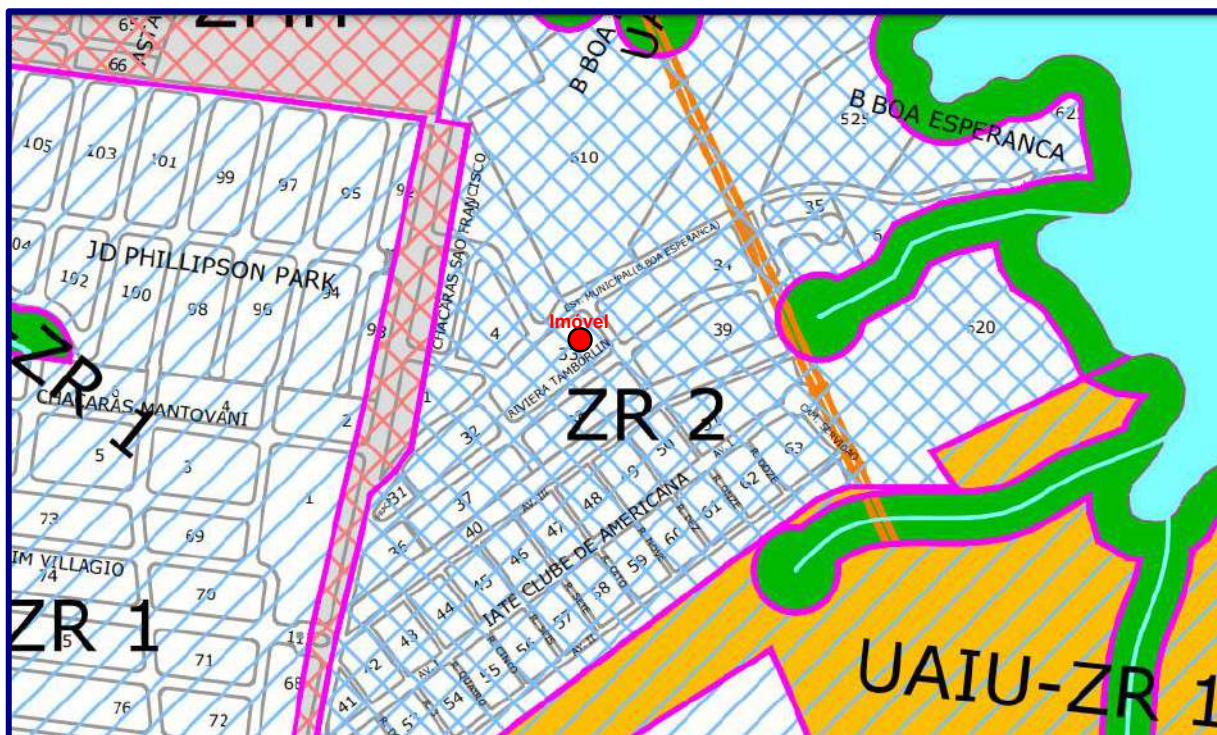
O loteamento fechado “Riviera Tamborlin” se localiza na Avenida Comendador Thomaz Fortunato, nº. 2.601, perímetro urbano desta cidade de Americana/SP, sendo que o imóvel dos requeridos como um todo corresponde aos Lotes 1, 2, 3, 4, 5 e 6, da quadra “H” de referido loteamento, situado na Rua Manoel Rodrigues Pitta, nº. 91.

A figura seguinte foi processada e extraída do programa *Google Earth Pro* e demonstra a localização gráfica da totalidade do imóvel pertencente aos requeridos.



3.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Pode-se verificar que a região de localização do imóvel em questão está inserida no perímetro urbanizado da cidade de Americana, mais precisamente na região de zoneamento residencial, classificada como ZR 2 – Zona Residencial 2, segundo o *Mapa de Zoneamento da Cidade*, conforme demonstra imagem abaixo.



Legenda:

	ZR1	ZONA RESIDENCIAL 1
	ZR2	ZONA RESIDENCIAL 2
	ZM	ZONA MISTA

O loteamento “Riviera Tamborlin” é um empreendimento fechado com ocupação exclusivamente residencial, situado no perímetro urbanizado da cidade de Americana/SP.



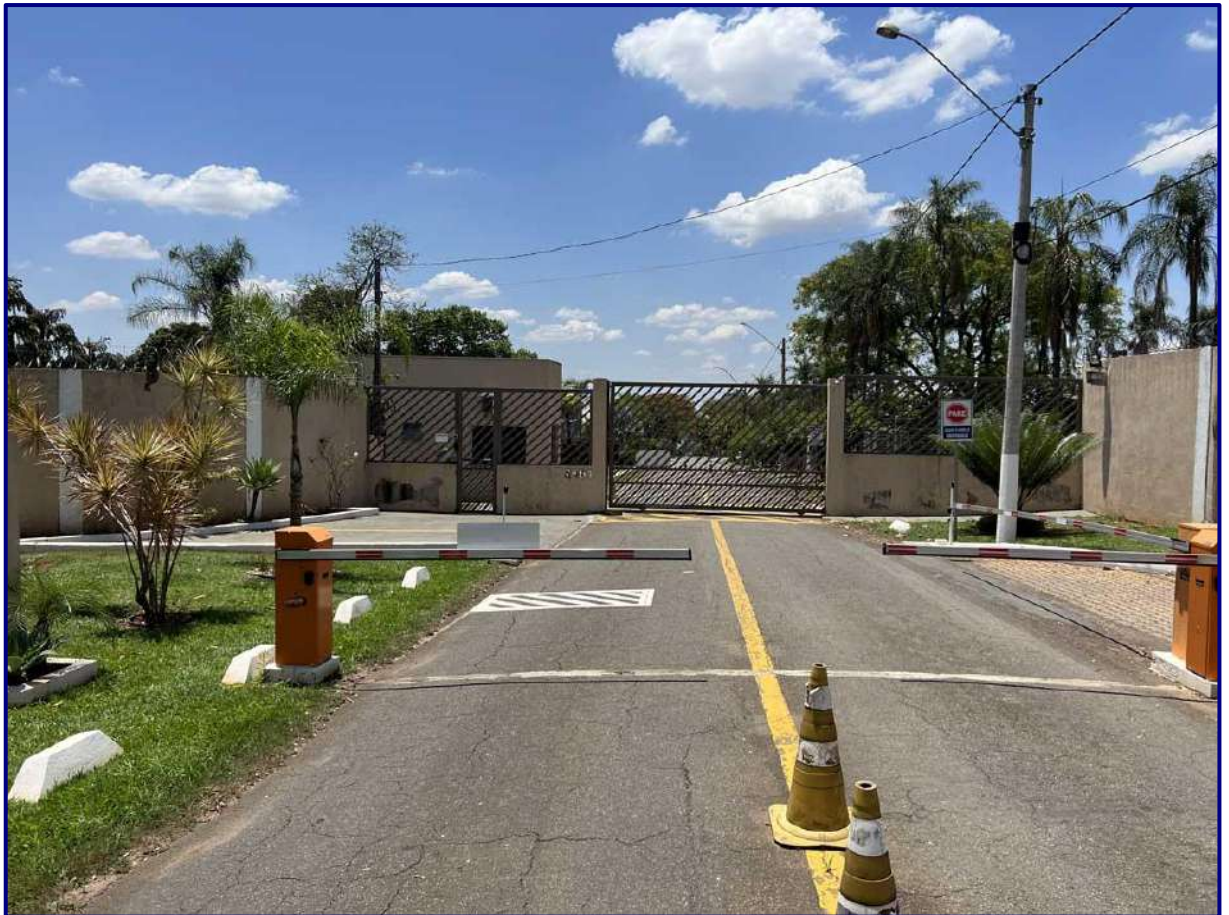
Considerando os aspectos gerais do empreendimento, a região em estudo apresenta alta densidade e através de análise visual “*in loco*” se constata características que atribuem ao local *status* econômico-social *alto*, com propensão de assim permanecer de médio a longo prazo.

O empreendimento está situado em uma região da cidade que é dotada de poucos serviços básicos e comunitários, tais como, escola, mercearia, posto de combustíveis, entre outras lojas de departamentos.

Nesta região da cidade de Americana podem ser encontrados aspectos físicos favoráveis à ocupação, abrangendo topografia predominantemente plana e extensão superficial seca.

Por se tratar de um empreendimento fechado, observa-se a presença de alguns melhoramentos básicos, tais como energia elétrica domiciliar; iluminação pública; rede de telefonia e de cabo lógico (privada); coleta interna de resíduos sólidos; arborização; e portaria com vigilância 24 horas.

A fotografia abaixo mostra a portaria controlada de acesso ao empreendimento fechado “Riviera Tamborlin”.



Os únicos diferenciais do empreendimento em questão é a existência de portaria controlada e fechamento em muro de alvenaria, sendo todos os demais melhoramentos existentes considerados padrão para qualquer tipo de loteamento.

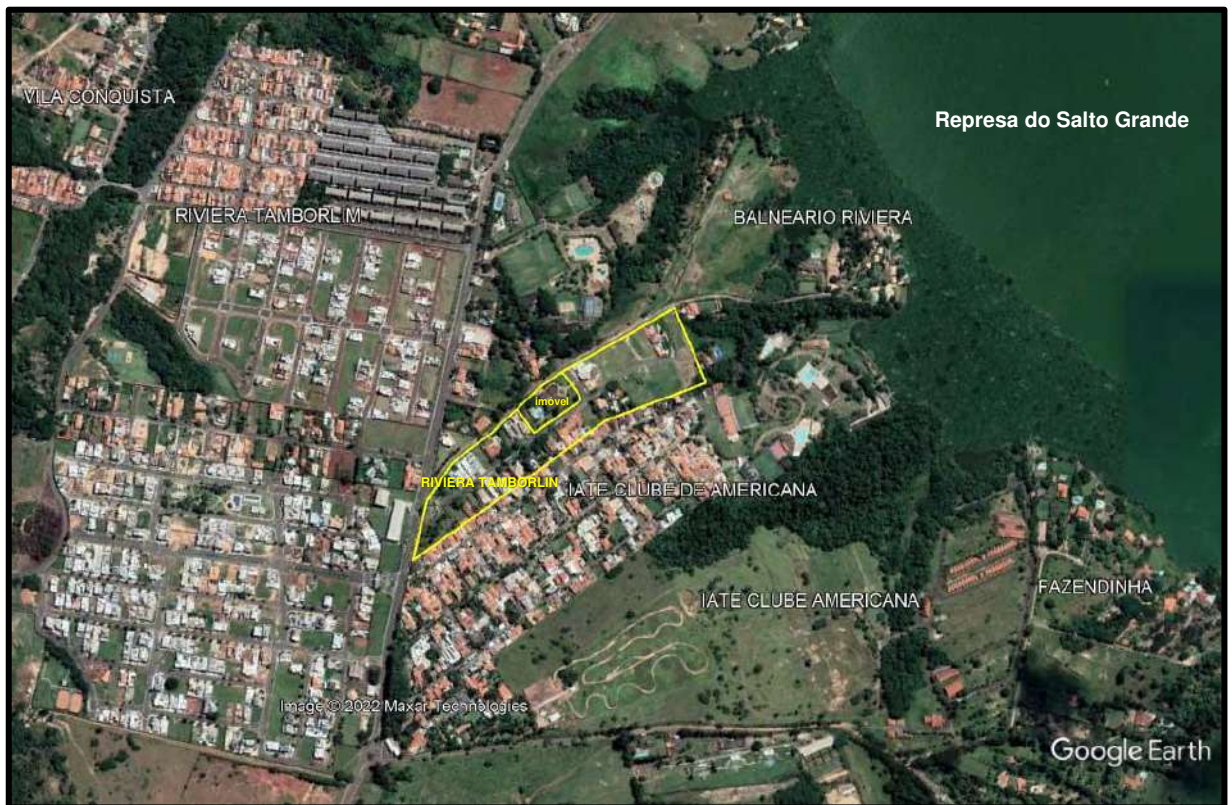
O sistema viário do empreendimento se encontra totalmente pavimentado, com guias e sarjetas, conforme se exemplifica nas fotografias a seguir.



O loteamento fechado “Riviera Tamborlin” é composto por uma rua principal (Rua José Müller) e uma rua secundária (Rua Manoel Rodrigues Pitta), ou seja, se trata de um empreendimento pequeno.

O empreendimento está próximo da Represa do Salto Grande, mas não tem acesso a citada represa.

A imagem abaixo mostra a região de localização do loteamento fechado “Riviera Tamborlin”, onde é possível detectar a existência de vários outros empreendimentos fechados de alto padrão.



3.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel dos requeridos como um todo é composto pela unificação não registrada dos lotes 1, 2 e 3 (matrícula nº. 11.620 – fls. 39/44), 4 (matrícula nº. 34.999 – fls. 234/245), 5 (matrícula nº. 36.358 – fls. 231/233) e 6 (matrícula nº. 36.956 – fls. 246/249), da quadra “H” do loteamento “Riviera Tamborlin”, o que totaliza a área de 6.351,00m².

Com base nas dimensões lineares contidas nas matrículas, todas registradas no Cartório de Registro de Imóveis de Americana, a imagem abaixo demonstra a reprodução dos perímetros registrados dos lotes que compõem o imóvel dos requeridos como um todo.



Um dos objetivos do presente trabalho é verificar quais matrículas englobam a localização da casa do imóvel dos requeridos, sendo observado na imagem acima que a casa, bem como a capela, está parcialmente localizada na matrícula nº. 11.620 (penhorada) e na matrícula nº. 34.999 (não penhorada).

De acordo com os autos (fls. 46), o imóvel penhorado dos requeridos corresponde apenas ao objeto da matrícula nº. 11.620 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana, que se trata da unificação devidamente registrada dos lotes 1, 2 e 3, da quadra "H" do loteamento "Riviera Tamborlin", sendo seu perímetro destacado na imagem abaixo.



Conforme descrito na matrícula nº. 11.620, a área do terreno do imóvel penhorado dos requeridos perfaz o total de:

3.228,00 m²

De acordo com as dimensões indicadas no título, o perímetro do terreno penhorado possui formato irregular, bem como se situa em esquina da quadra.

No local foi possível constatar que os aspectos físicos do terreno do imóvel penhorado são representados por topografia plana e extensão superficial seca.

Como já citado, sobre o imóvel penhorado dos requeridos incide parte da casa e parte da capela. No entanto, essas construções tem que ser constatadas e avaliadas como um todo, visto que ambas não comportam desmembramento, fracionamento ou demolição parcial.

As constatações realizadas no local serão descritas e ilustradas na sequência deste trabalho.

A fotografia abaixo traz vista geral do gradil de ferro, com portão, que compõe o fechamento frontal do imóvel penhorado dos requeridos.



As fotografias encartadas a seguir trazem vistas gerais do caminho de acesso interno, composto por mosaico de pedras portuguesas.

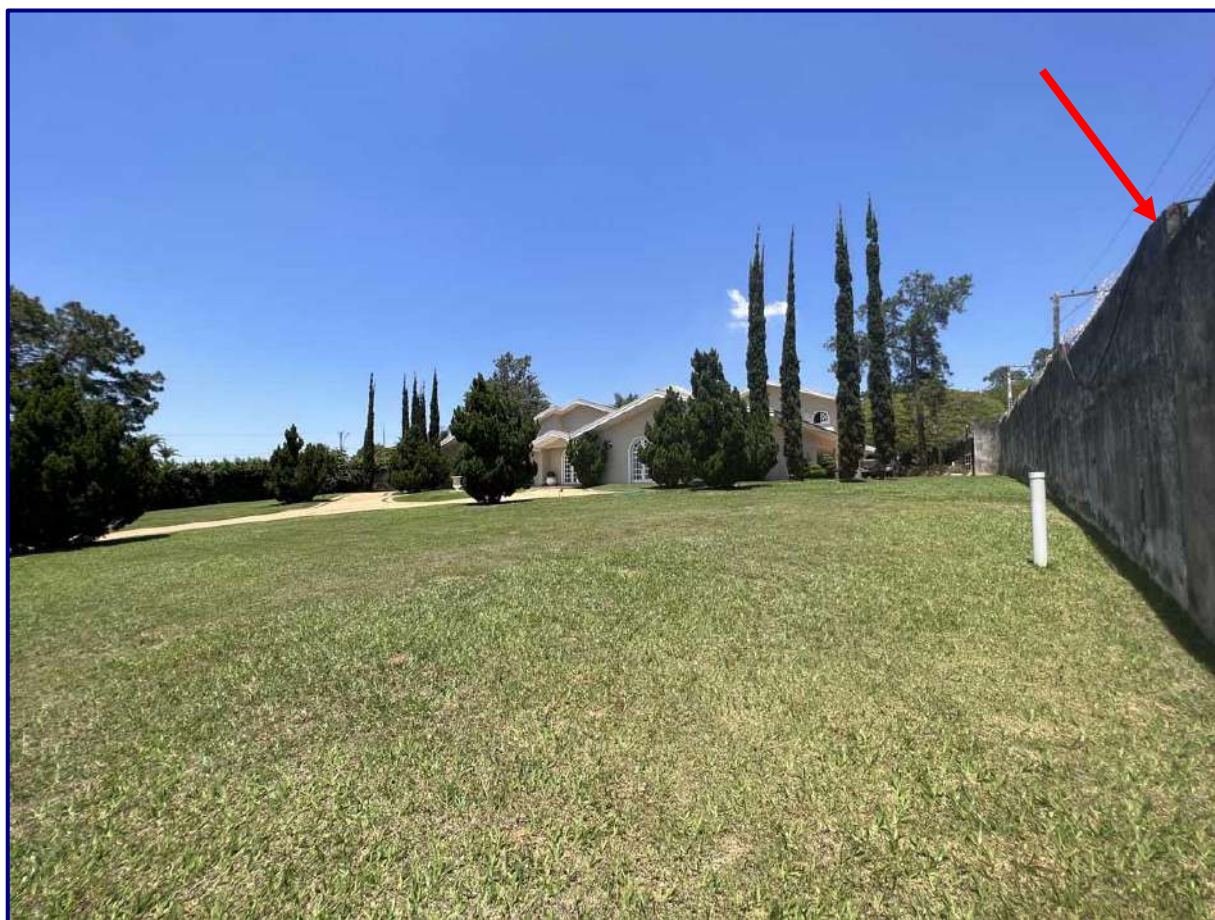
Destaque para árvores ornamentais, que compõem o paisagismo do imóvel penhorado dos requeridos.





A fotografia abaixo traz vista da parte frontal da lateral direita do imóvel penhorado dos requeridos, composta por gramado.

Destaque para o muro de alvenaria do empreendimento que compõe o fechamento do imóvel penhorado dos requeridos, voltado para Estrada Municipal que se localizada fora da área do loteamento fechado.



Parte frontal da lateral direita (de quem de frente olha para o imóvel)

A fotografia abaixo traz vista geral da lateral direita do imóvel penhorado dos requeridos, composta por gramado.

Destaque para o muro de alvenaria que compõe o fechamento do imóvel penhorado dos requeridos, voltado para Rua José Müller (interna do loteamento fechado).



Lateral esquerda (de quem de frente olha para o imóvel)

As fotografias encartadas a seguir trazem outras vistas do terreno do imóvel penhorado dos requeridos, composto por topografia plana e consistência seca.



Lateral direita (de quem de frente olha para o imóvel)



Lateral esquerda (de quem de frente olha para o imóvel)

Apesar da casa e da capela estarem parcialmente inseridas do imóvel penhorado dos requeridos, as mesmas tem que ser constatadas e avaliadas como um todo, visto que ambas não comportam desmembramento, fracionamento ou demolição parcial.

As fotografias encartadas a seguir trazem vistas gerais das fachadas laterais e dos fundos da casa do imóvel dos requeridos.



Fachada lateral esquerda



Fachada dos fundos

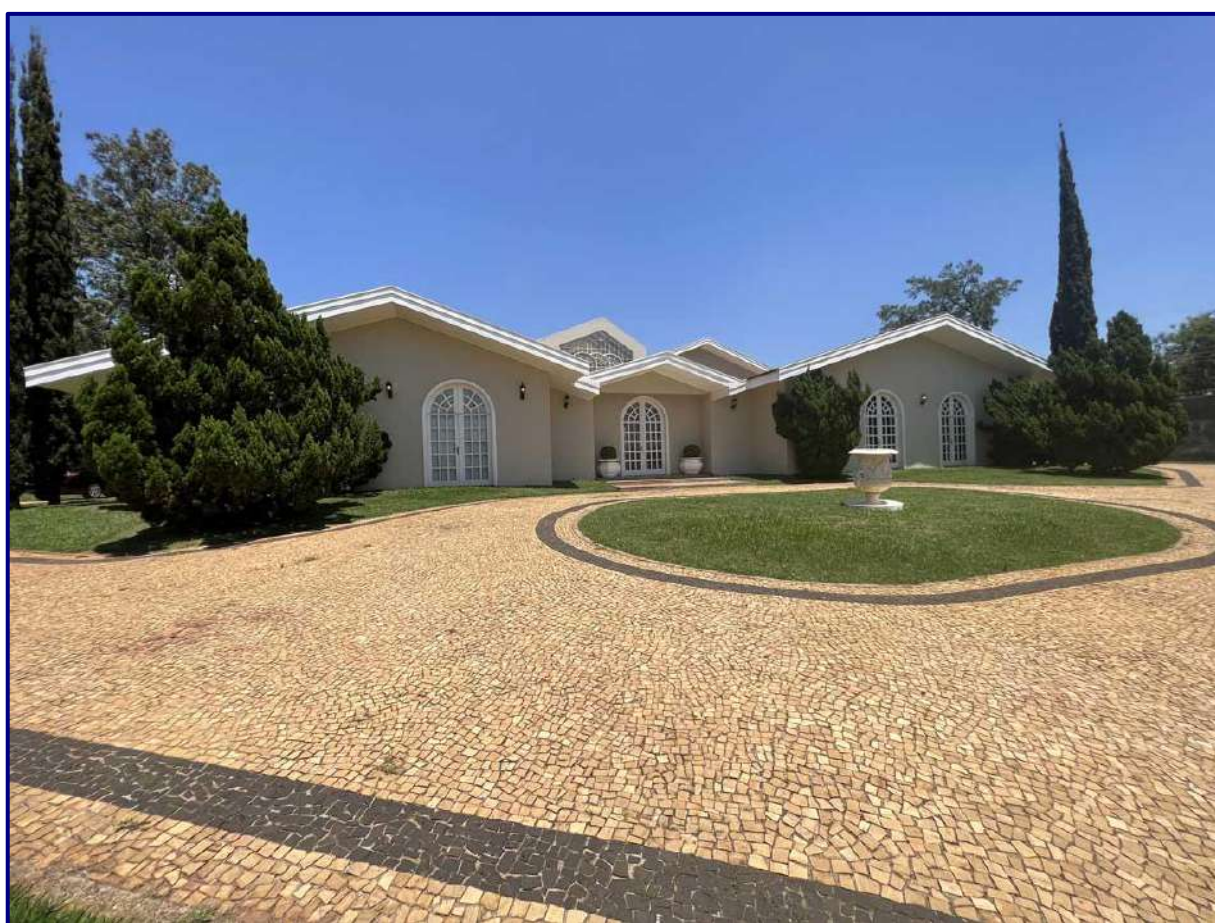


Fachada dos fundos



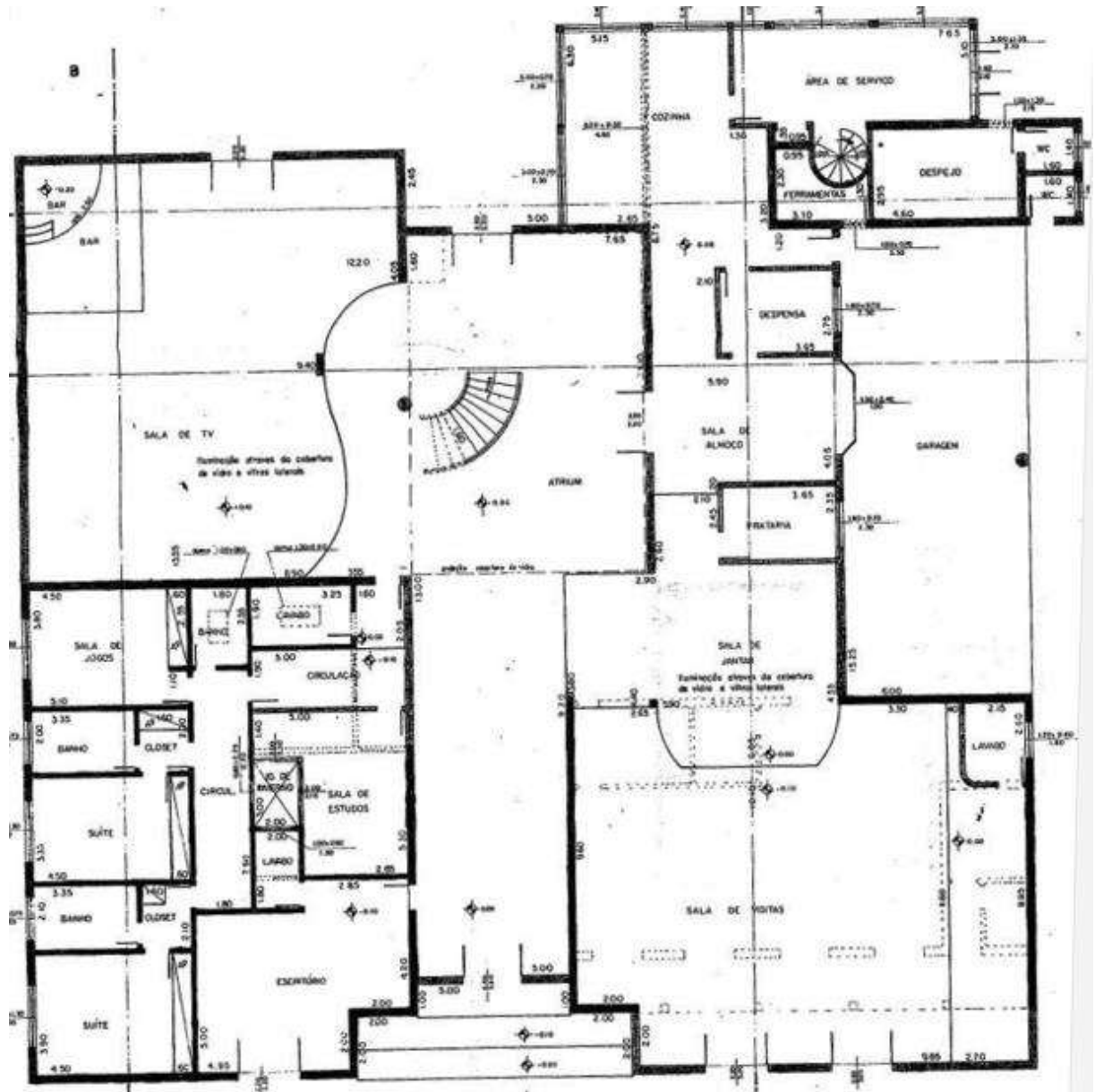
Fachada lateral direita

A fotografia abaixo traz vista da fachada frontal da casa do imóvel dos requeridos, com arquitetura diferenciada.



Fachada frontal (principal)

O croqui ilustrativo abaixo corresponde a planta baixa do pavimento térreo da casa, extraído de fls. 478 dos autos.



PAVIMENTO TÉRREO

O pavimento térreo da casa é composto por hall de entrada; escritório/lareira; lavabo do escritório/lareira; sala de visitas; lavabo da sala de visitas; sala de jantar; sala da prataria; sala de almoço; despensa; cozinha; área de serviços; despejo; banheiro de funcionários; sala de ferramentas; banheiro de motorista; e garagem; além da área de hóspedes e de lazer, composta por lavabo da área de hóspedes; sala de estudos; sala de jogos; e duas suítes de hóspedes (dormitório, banheiro e closet). Na área de hóspedes ainda conta com um banheiro desativado.

Os ambientes do pavimento térreo da casa juntos totalizam a área construída de 1.206,65m², conforme planta do projeto da edificação aprovado pela Prefeitura Municipal (fls. 475).

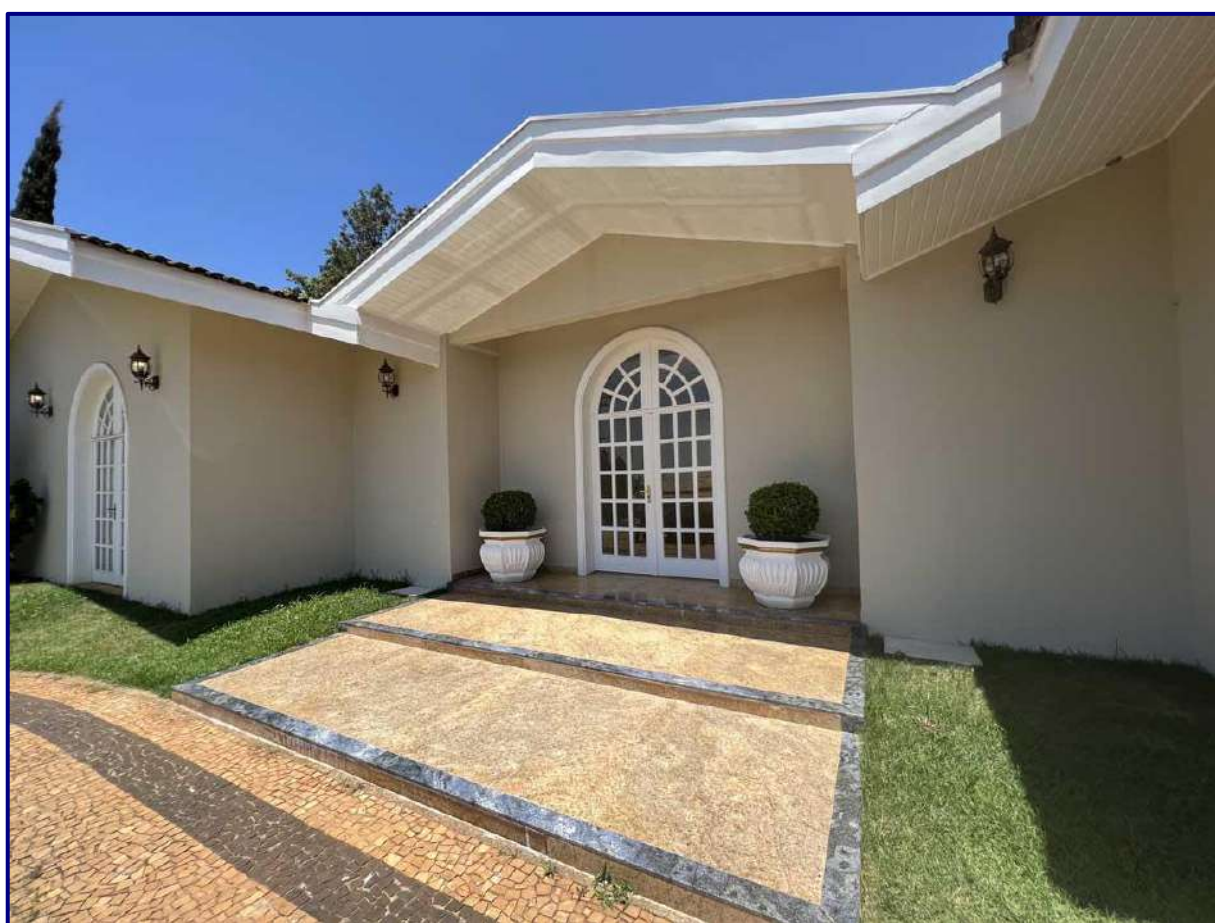
De forma geral, o pavimento térreo da casa é composto por paredes de alvenaria; cobertura em telhas cerâmicas, apoiadas sobre estrutura de madeira; forração em laje; e esquadrias de madeira e de metal.

Os acabamentos são de alto padrão, sendo encontrados pisos revestidos por placas de granito, por placas de mármore; por placas de pedra natural, por assoalho de madeira, por laminado e por placas cerâmicas; paredes revestidas por argamassa recoberta por pintura em tinta látex, com detalhes decorativos em gesso; paredes dos ambientes molháveis revestidas por placas cerâmicas; forração em gesso acartonado, com molduras e/ou sancas de gesso com iluminação decorativa; lustres decorativos; conjunto de louças e metais sanitários de alto padrão; cobertura de vidro do Atrium; entre outros acabamentos que serão melhor descritos e demonstrados nas fotografias que serão encartadas na sequência deste trabalho.

O pavimento térreo da casa se trata de uma edificação de classe “Residencial”, do grupo “Casa” e padrão “Luxo”, com idade aparente de 25 (*vinte e cinco*) anos e estado de conservação classificado tecnicamente como “regular”, pois conta com pontos isolados com necessidade de manutenção.

Cabe enfatizar que a edificação em questão não comporta cômoda divisão, não sendo possível realizar desmembramento, fracionamento ou demolição parcial sem causar prejuízo a edificação como um todo.

A fotografia abaixo traz vista da porta de entrada principal da casa dos requeridos, situada na fachada frontal.



A fotografia abaixo traz vista geral do hall de entrada, com piso revestido por placas de granito; paredes recobertas por pintura em tinta látex; forração em gesso acartonado com detalhes decorativos; e lustre central em cristais.

Destaque para a porta de acesso ao escritório/lareira.



p

As fotografias encartadas a seguir trazem vistas do escritório/lareira, com piso revestido por assoalho de madeira; paredes recobertas por pintura em tinta látex; forração em laje com moldura decorativa de gesso; e revestimento da lareira em pedra natural.





A fotografia abaixo traz vista do hall de acesso do lavabo do escritório/lareira, com piso revestido por placas de pedra natural; paredes recobertas por pintura em tinta látex com moldura estilo *boiserie*; e forração em laje com moldura decorativa de gesso.



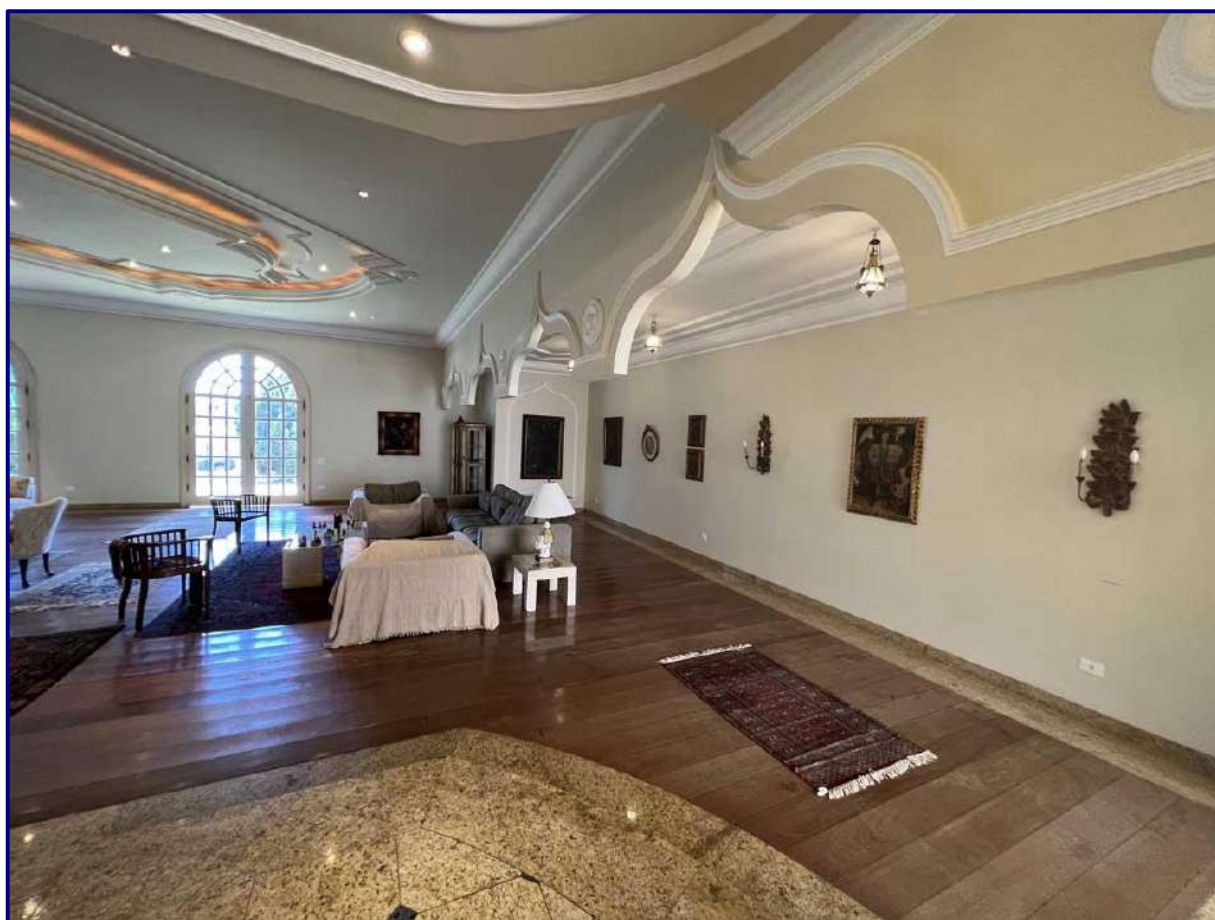
A fotografia abaixo traz vista do lavabo do escritório/lareira, com piso revestido por placas de pedra natural; paredes recobertas por pintura em tinta látex com moldura de gesso; forração em laje com moldura decorativa de gesso; bancada de granito; louças e metais de alto padrão.



A fotografia abaixo mostra a porta de acesso das salas de visitas e de jantar, voltada para o hall de entrada.

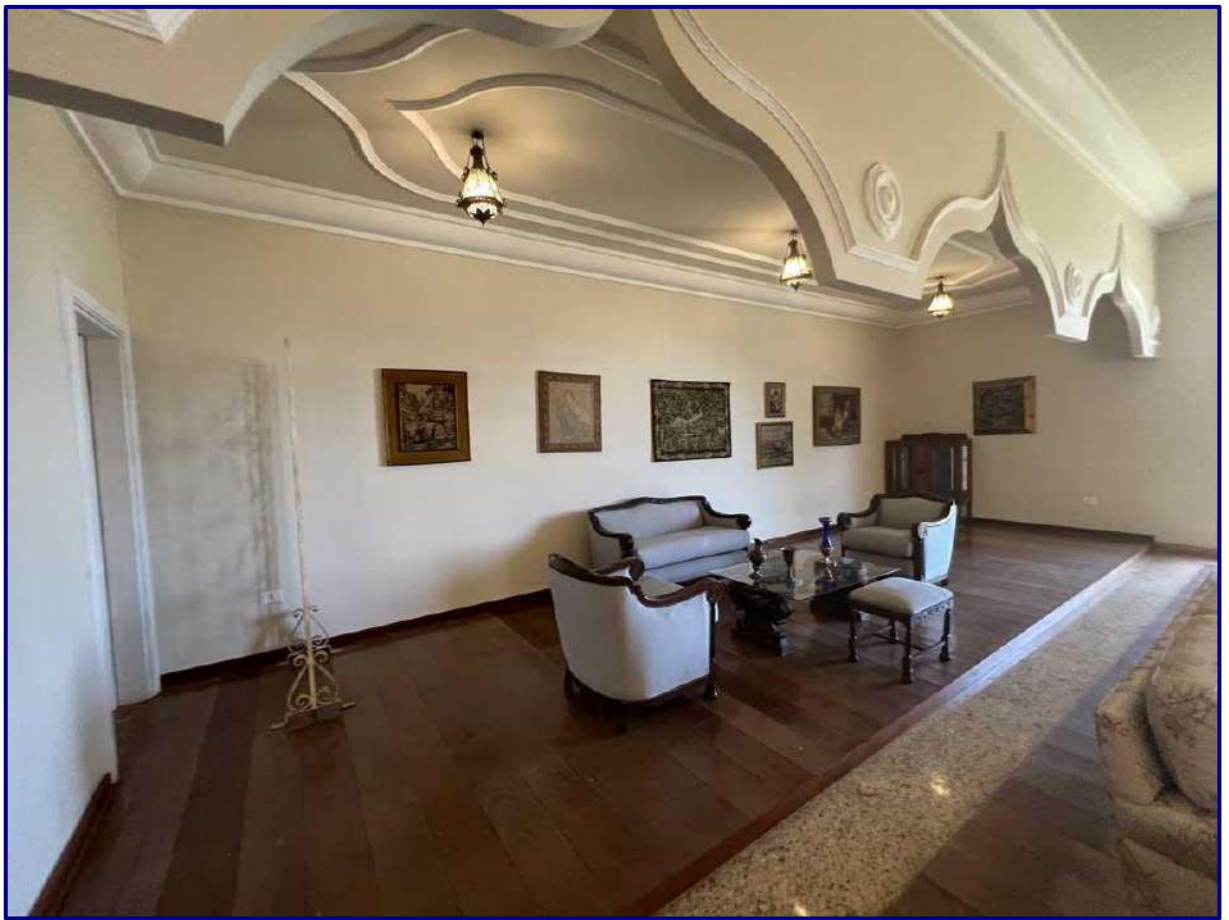


As fotografias encartadas a seguir trazem vistas da sala de visitas, com piso revestido por assoalho de madeira com molduras de granito; paredes recobertas por pintura em tinta látex com detalhes decorativos em gesso; forração com sancas de gesso e iluminação decorativas.









A fotografia abaixo mostra a localização da porta de acesso do lavabo, voltada para a sala de visitas.

Destaque para os lustres e para as molduras decorativas da forração da sala de visitas.

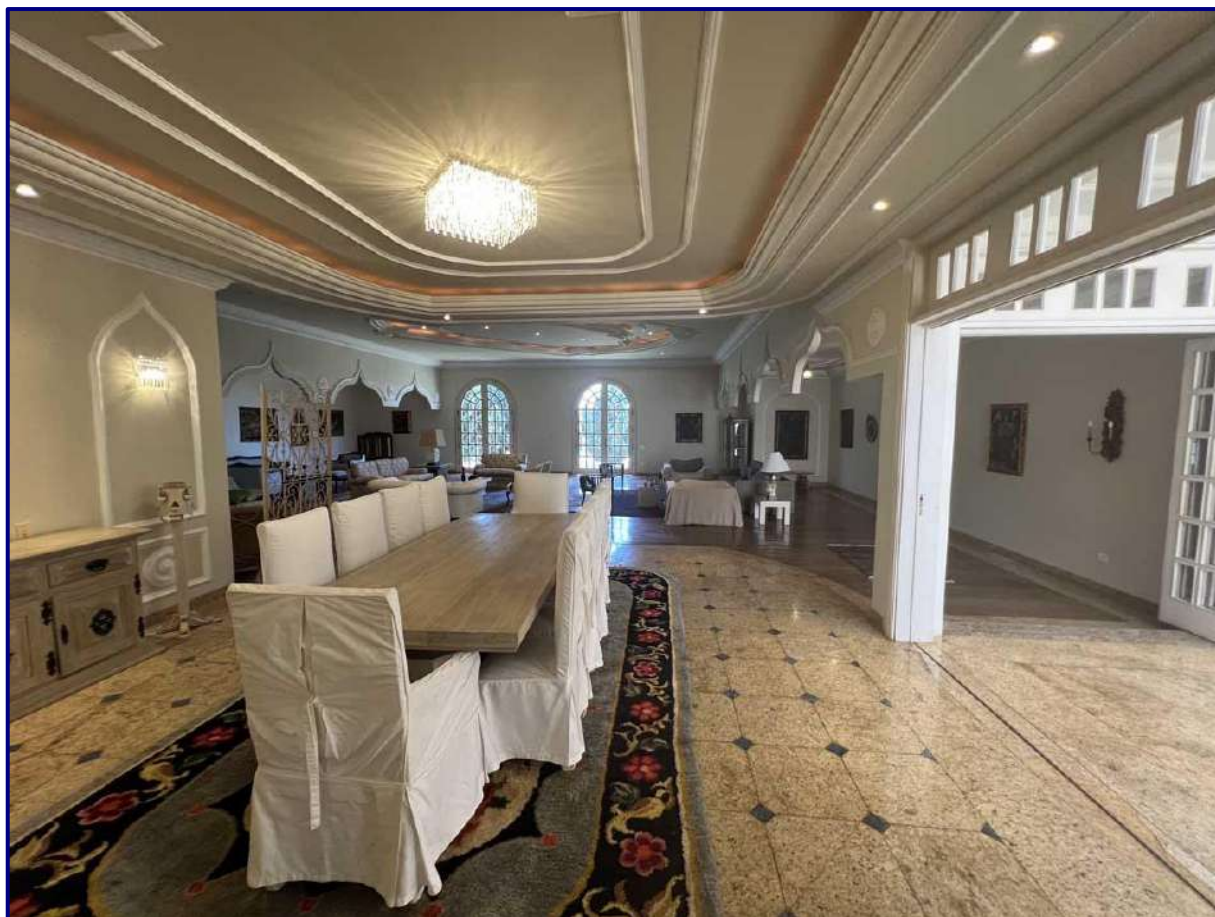


As fotografias encartadas a seguir trazem vistas do lavabo da sala de visita, com piso revestido por placas de mármore; paredes recobertas por pintura em tinta látex com molduras de gesso decorativa; forração em laje com molduras decorativas de gesso; lustres e arandelas decorativas; bancada de mármore, louças e metais de alto padrão.



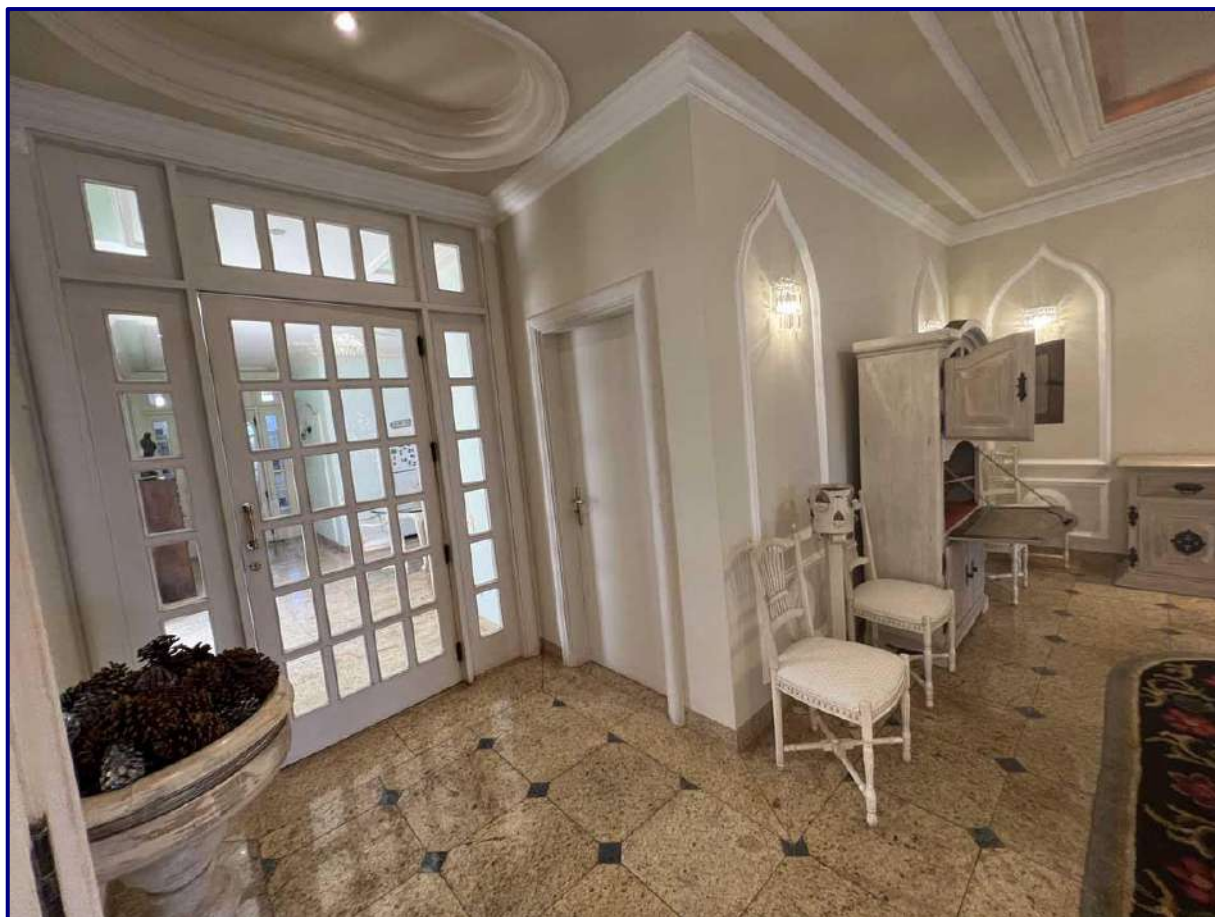


As fotografias encartadas a seguir trazem vistas da sala de jantar, com piso revestido por placas e tozettos de granito; paredes recobertas por pintura em tinta látex com detalhes decorativos em gesso e iluminação em arandelas; forração com sancas de gesso e iluminação decorativas.





A fotografia abaixo traz vista da porta de madeira e vidro que dá acesso a sala de almoço, bem como mostra em detalhe a porta de madeira que dá acesso da sala da prataria, ambas voltadas para a sala de jantar.

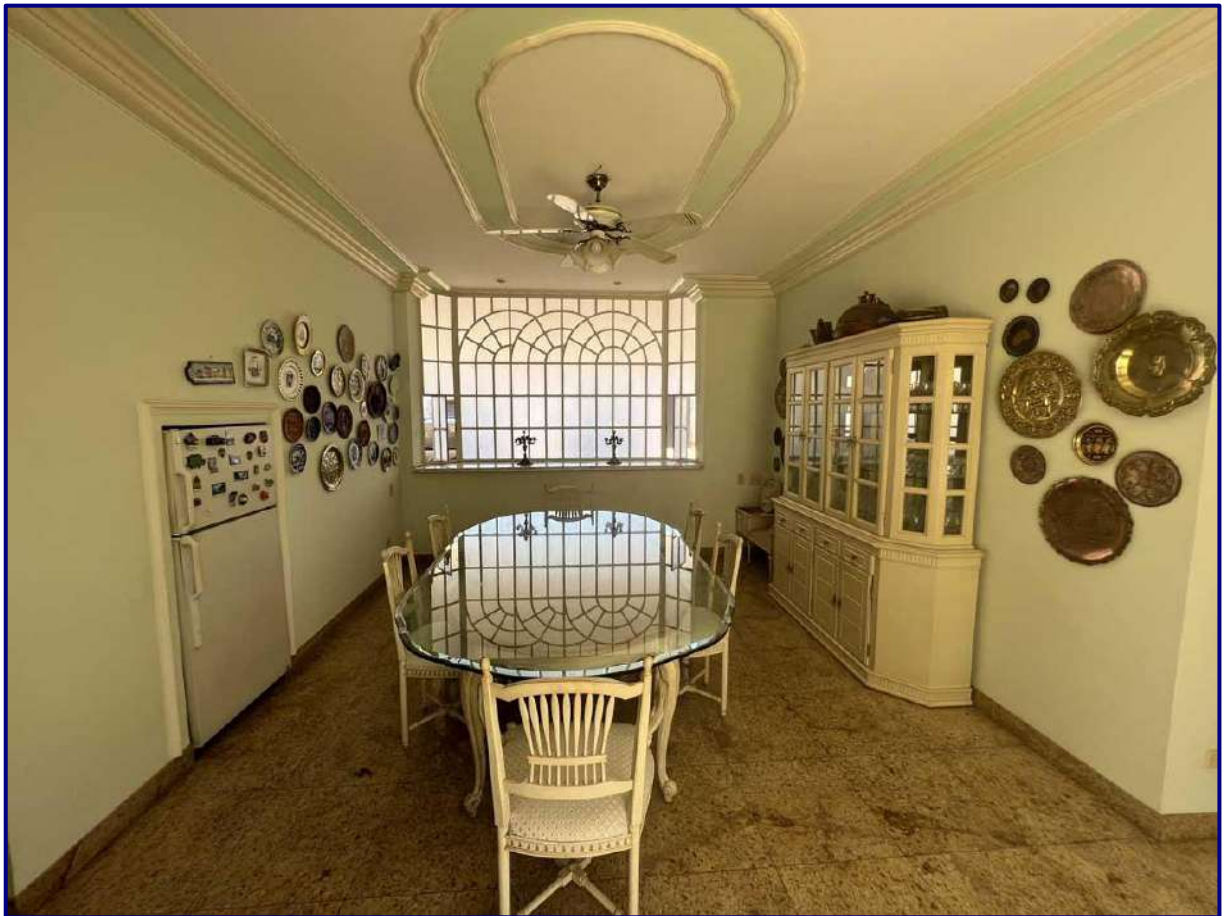


A fotografia abaixo traz vista da sala de prataria, com piso revestido por placas de pedra natural; paredes recobertas por pintura em tinta látex; e forração em gesso acartonado.



As fotografias encartadas a seguir trazem vistas da sala de almoço, com piso revestido por placas de granito; paredes recobertas por pintura em tinta látex; forração com molduras de gesso decorativas; e ventilador de teto.

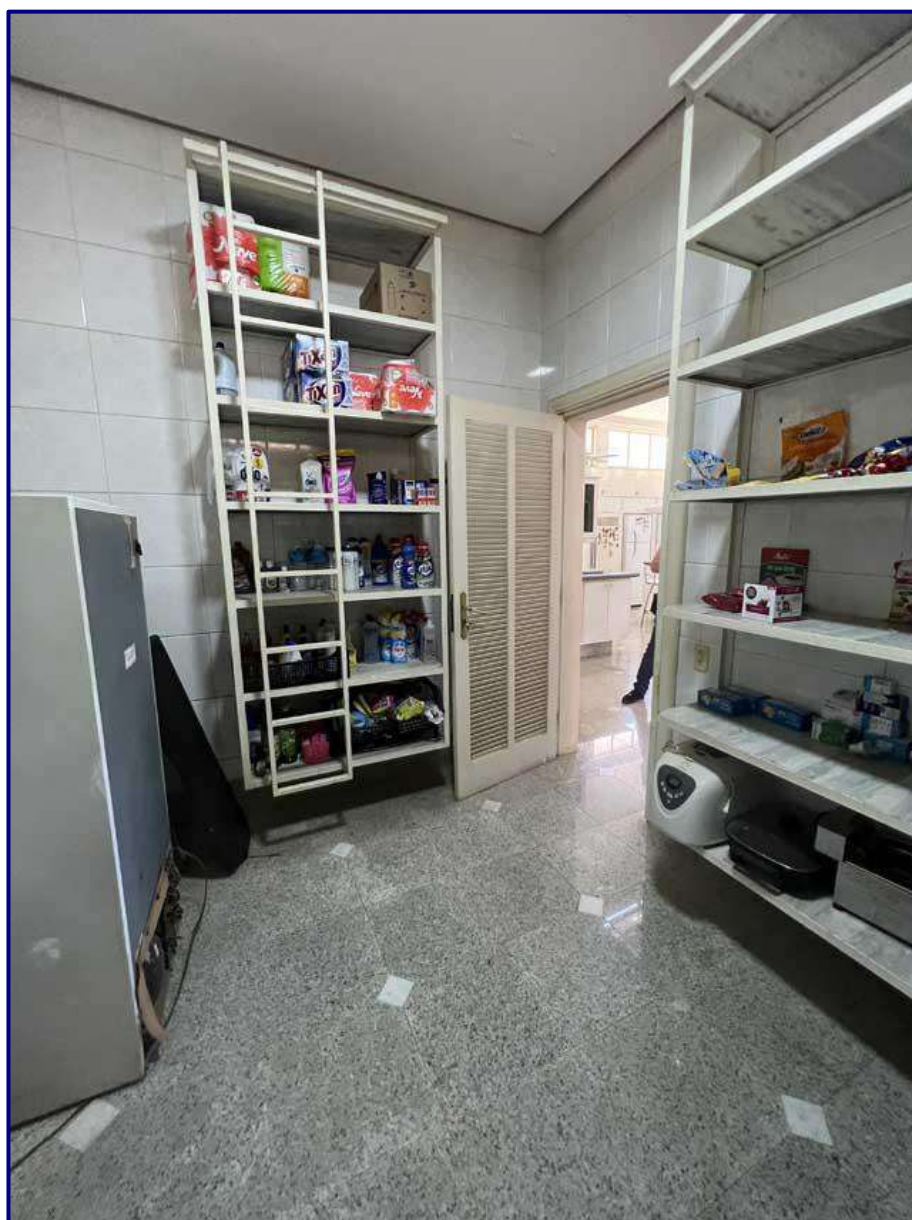




A fotografia abaixo traz vista da porta de madeira e vidro localizada entre a sala de almoço e a cozinha. Ao lado desta porta está situada a porta de acesso a despensa.

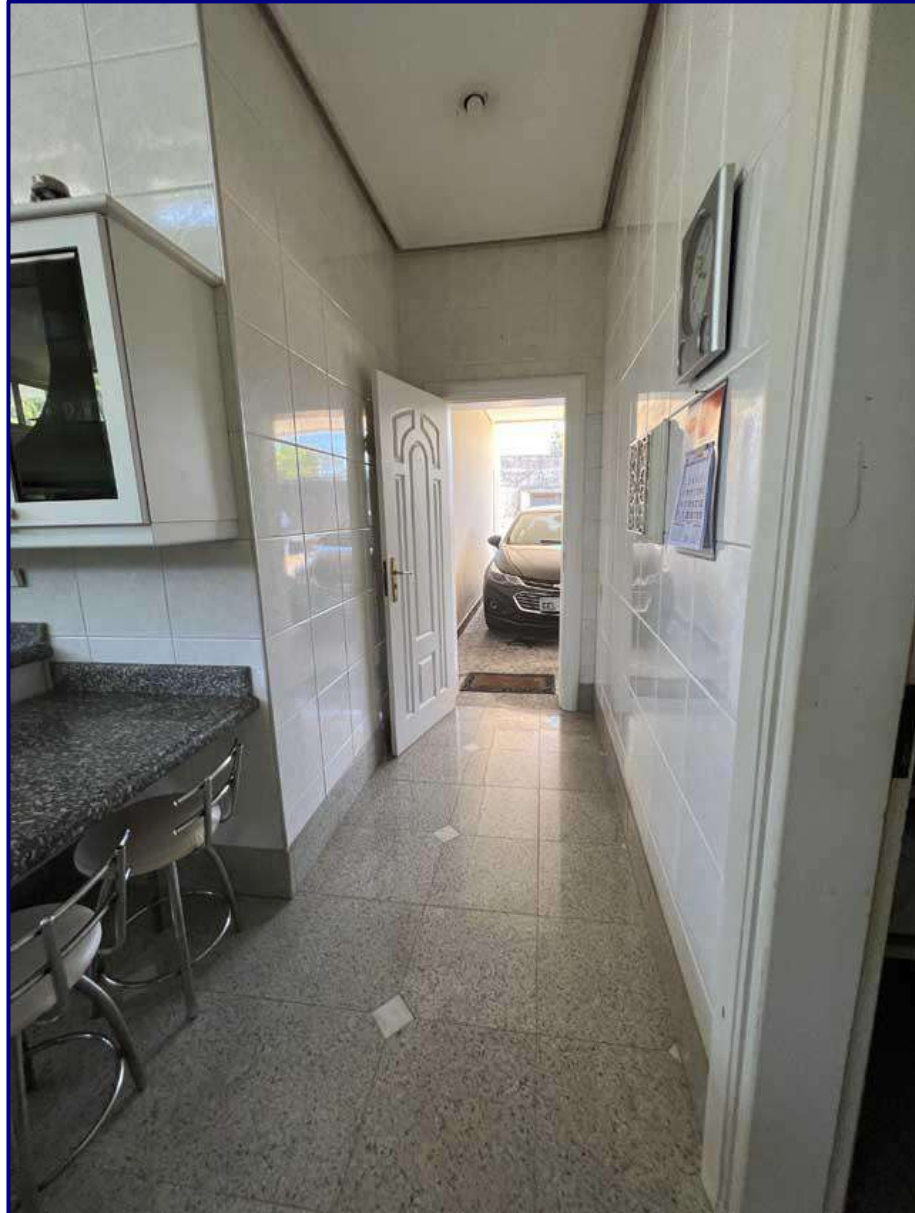


As fotografias encartadas a seguir trazem vistas da despensa, com piso revestido por placas e tozettos de granito; paredes revestidas por placas cerâmicas; e forração em gesso acartonado.

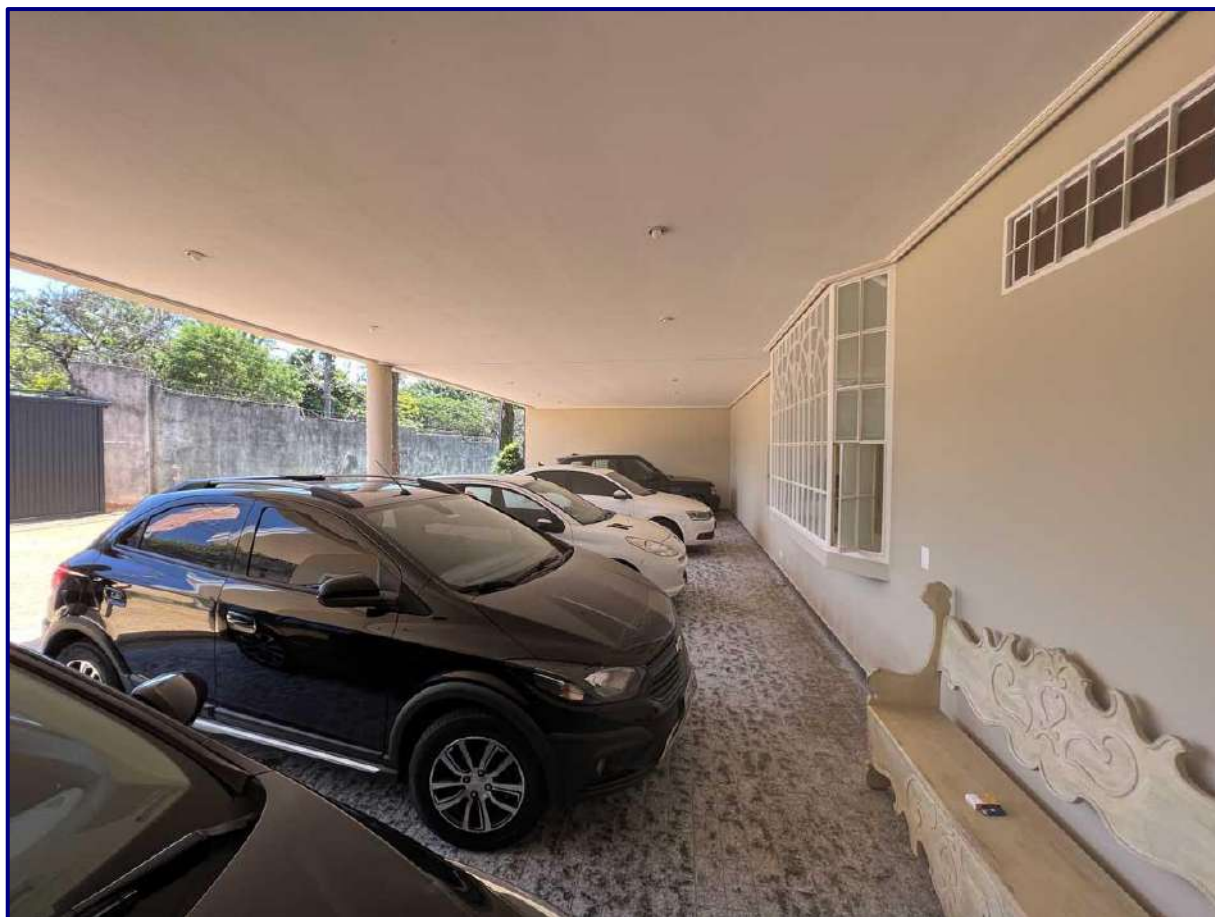




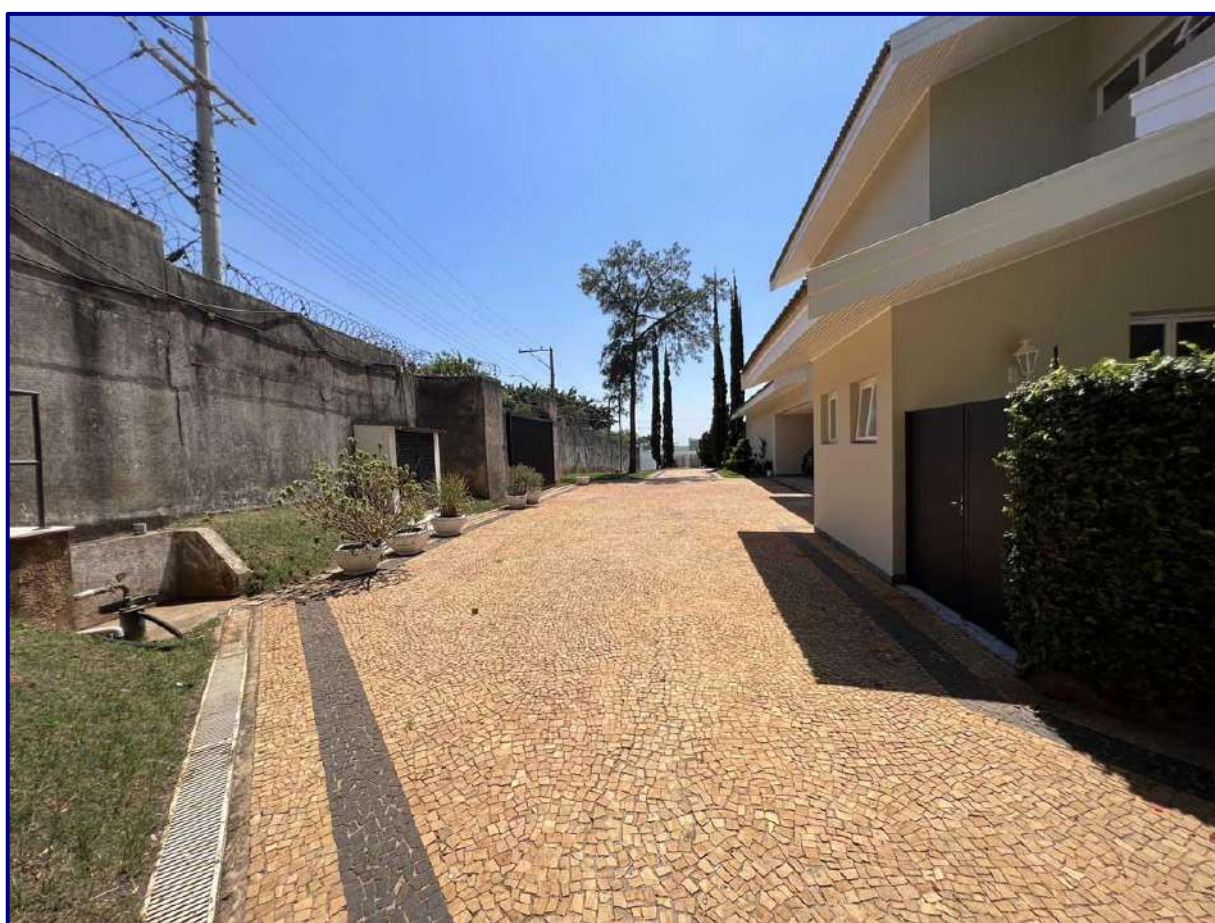
A fotografia abaixo mostra a porta de madeira que dá acesso a garagem, a partir da cozinha.



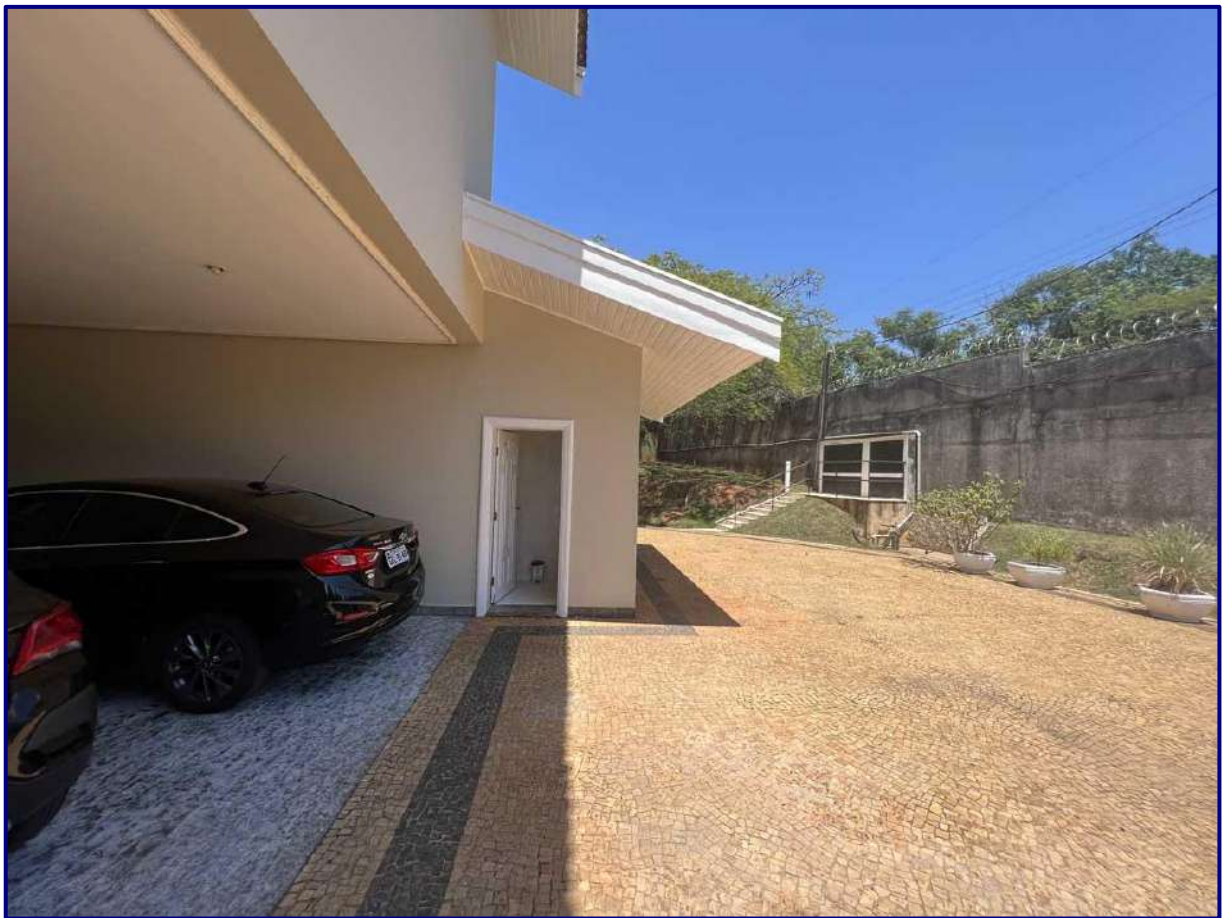
A fotografia abaixo traz vista geral da garagem, com piso revestido por placas de pedra Miracema; paredes recobertas por pintura em tinta látex; e forração em laje com moldura de gesso.



A fotografia abaixo traz vista geral do recuo de manobra de veículos, com piso revestido por mosaico de pedras portuguesas.



A fotografia abaixo mostra a porta de acesso do lavabo de motorista.



A fotografia a seguir traz vista do lavabo de motorista, com piso revestido por placas cerâmicas; paredes revestidas por placas cerâmicas; forração em laje; e conjunto de louças e metais sanitários comuns.



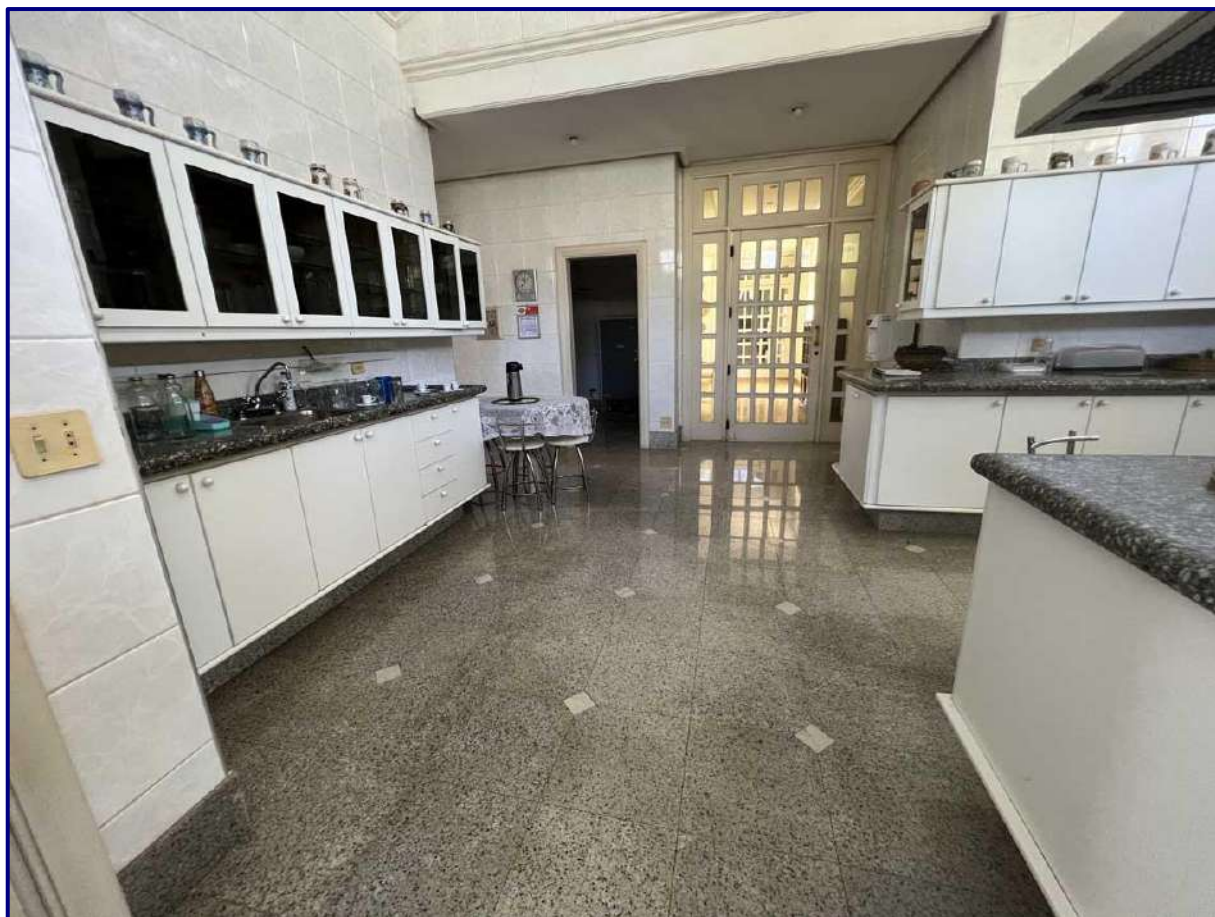
Ainda voltado para a garagem, a fotografia abaixo mostra a porta de madeira de acesso da sala de ferramentas.



A fotografia abaixo traz vista da sala de ferramentas, com piso revestido por placas de pedra natural; e paredes recobertas por pintura em tinta látex.

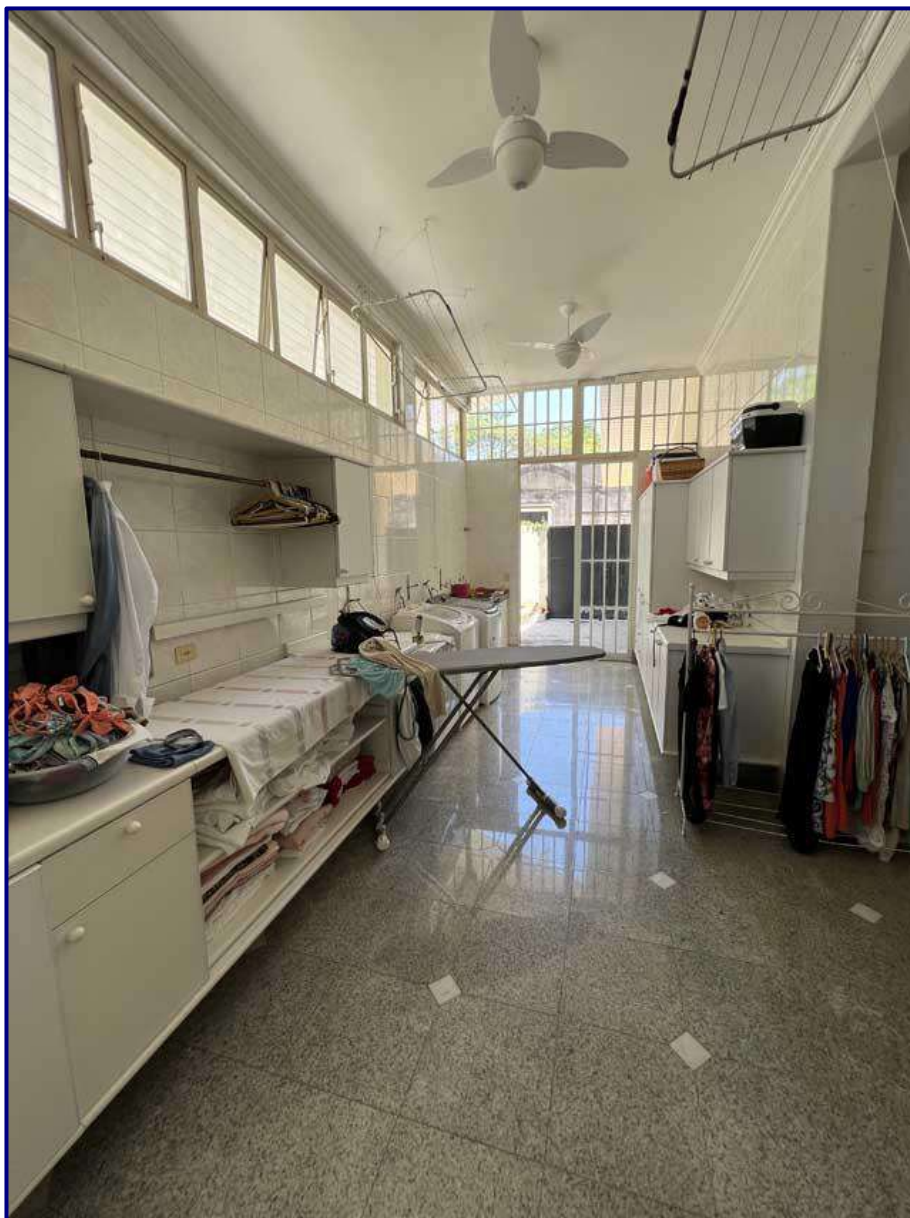


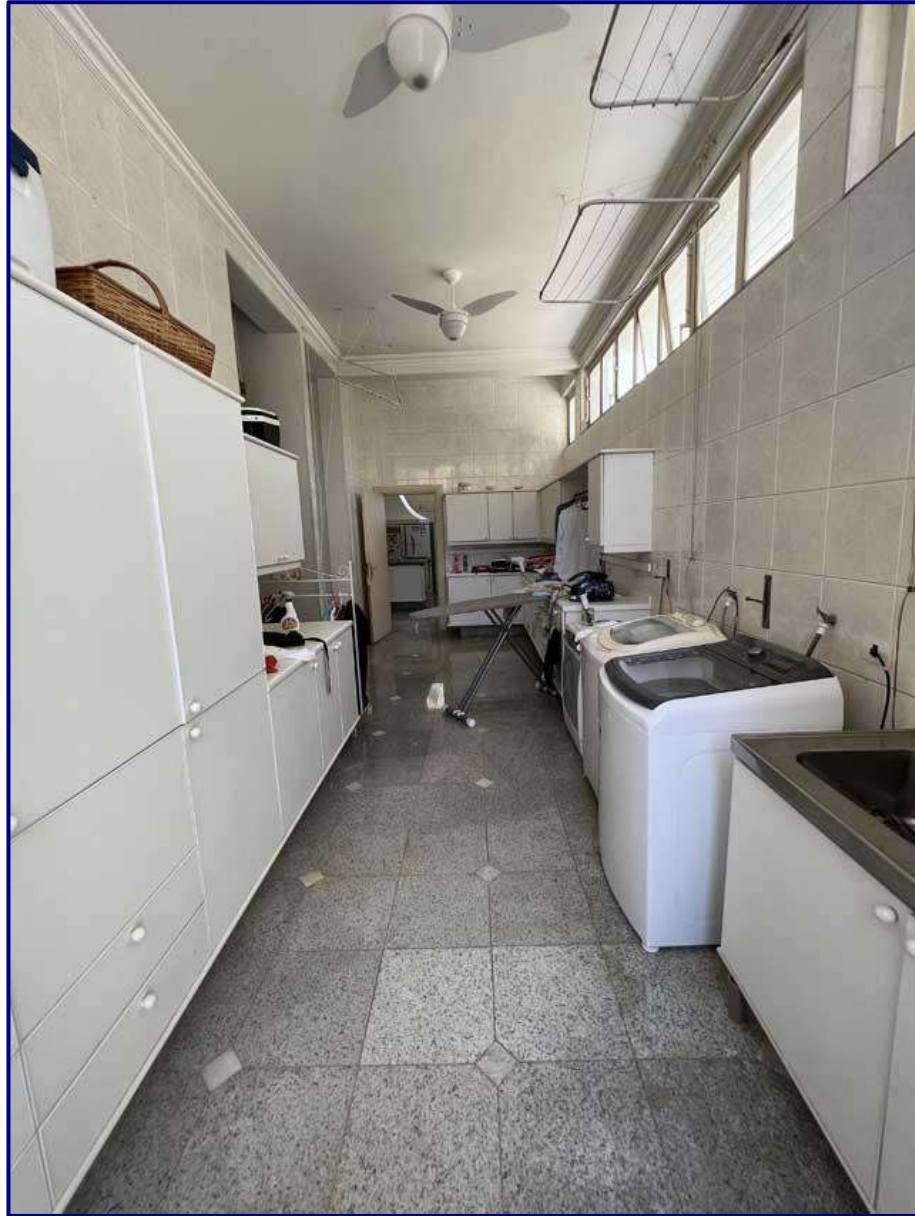
As fotografias a seguir trazem vistas da cozinha, com piso revestido por placas e tozetos de granito; paredes revestidas por placas cerâmicas; forração em laje com moldura em gesso; ilha com bancada de granito e coifa central; e ventiladores de teto.





As fotografias a seguir trazem vistas da área de serviços, com piso revestido por placas e tozettos de granito; paredes revestidas por placas cerâmicas; forração em laje com moldura em gesso; tanques de inox; e ventiladores de teto.





A fotografia abaixo mostra a escada caracol localizada na área de serviços, que dá acesso a rouparia disposta no pavimento superior.



A fotografia abaixo mostra a porta de madeira de acesso do despejo, voltada para área externa de serviços.



As fotografias encartadas a seguir trazem vistas gerais do despejo, com piso revestido por assoalho de madeira; paredes recobertas por pintura em tinta látex; e forração em gesso.

Destaque para sinais de umidade no forro do ambiente (descascamento).





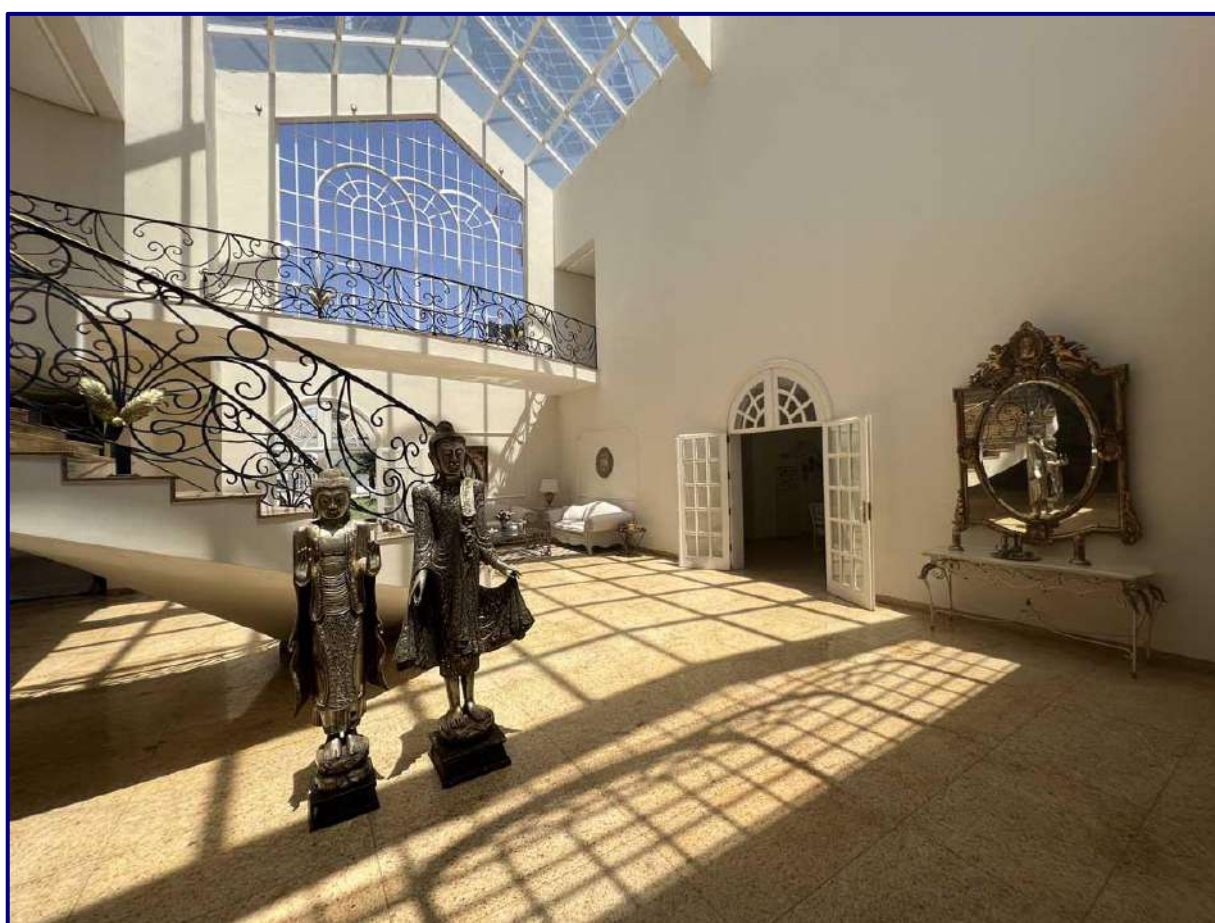
A fotografia a seguir traz vista do banheiro de funcionários, com piso revestido por placas cerâmicas; paredes revestidas por placas cerâmicas; forração em laje com moldura de gesso; e conjunto de louças e metais sanitários comuns.



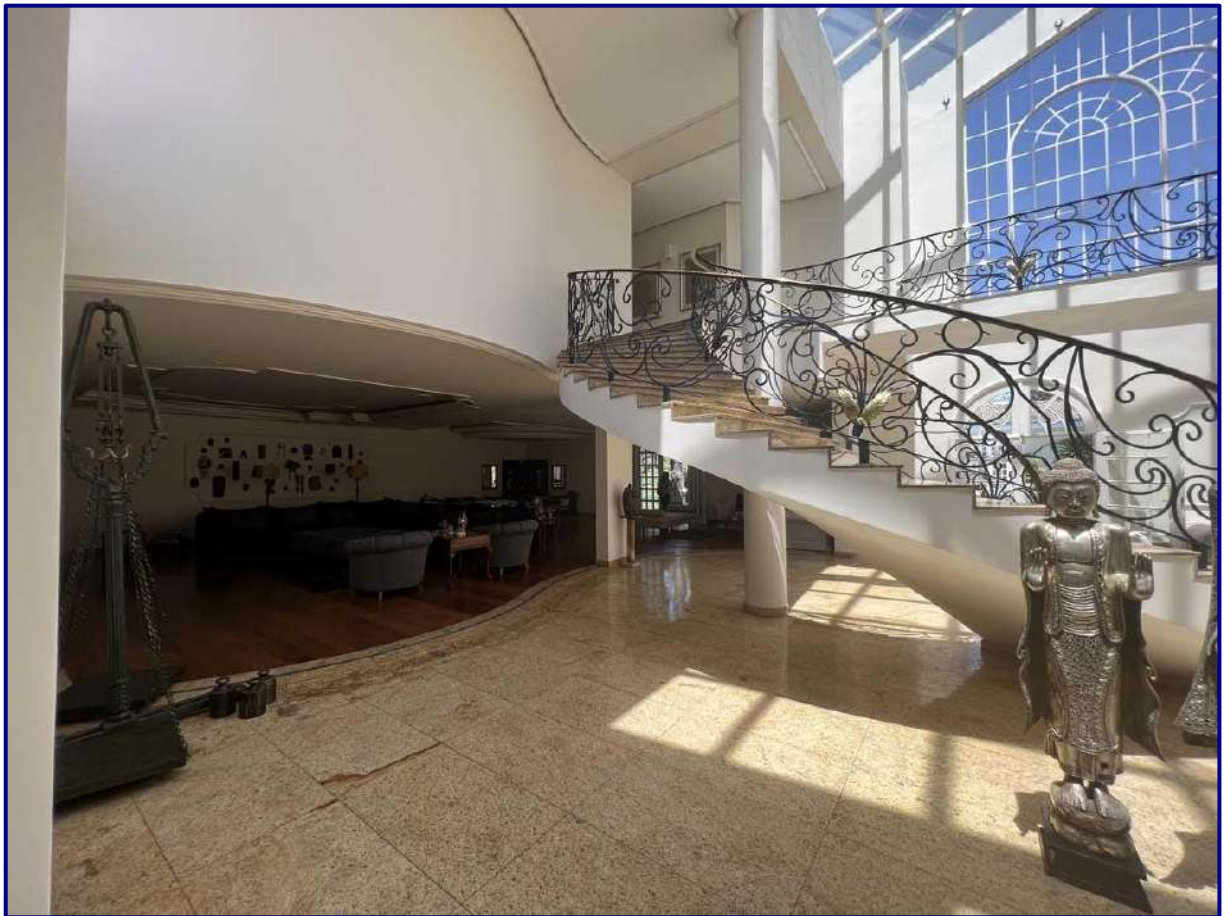
A fotografia abaixo traz vista geral da área de secagem de roupas e tanque de louça, com piso revestido por placas de pedra Miracema.



A fotografia abaixo mostra a porta de madeira e vidro da sala de almoço, voltada para o Atrium.



A partir do Atrium, observa-se na fotografia abaixo a sala de TV e a área do bar.



As fotografias encartadas a seguir trazem vistas de parte da sala de TV, com piso revestido por assoalho de madeira; paredes recobertas por pintura em tinta látex; e forração com molduras de gesso decorativas.

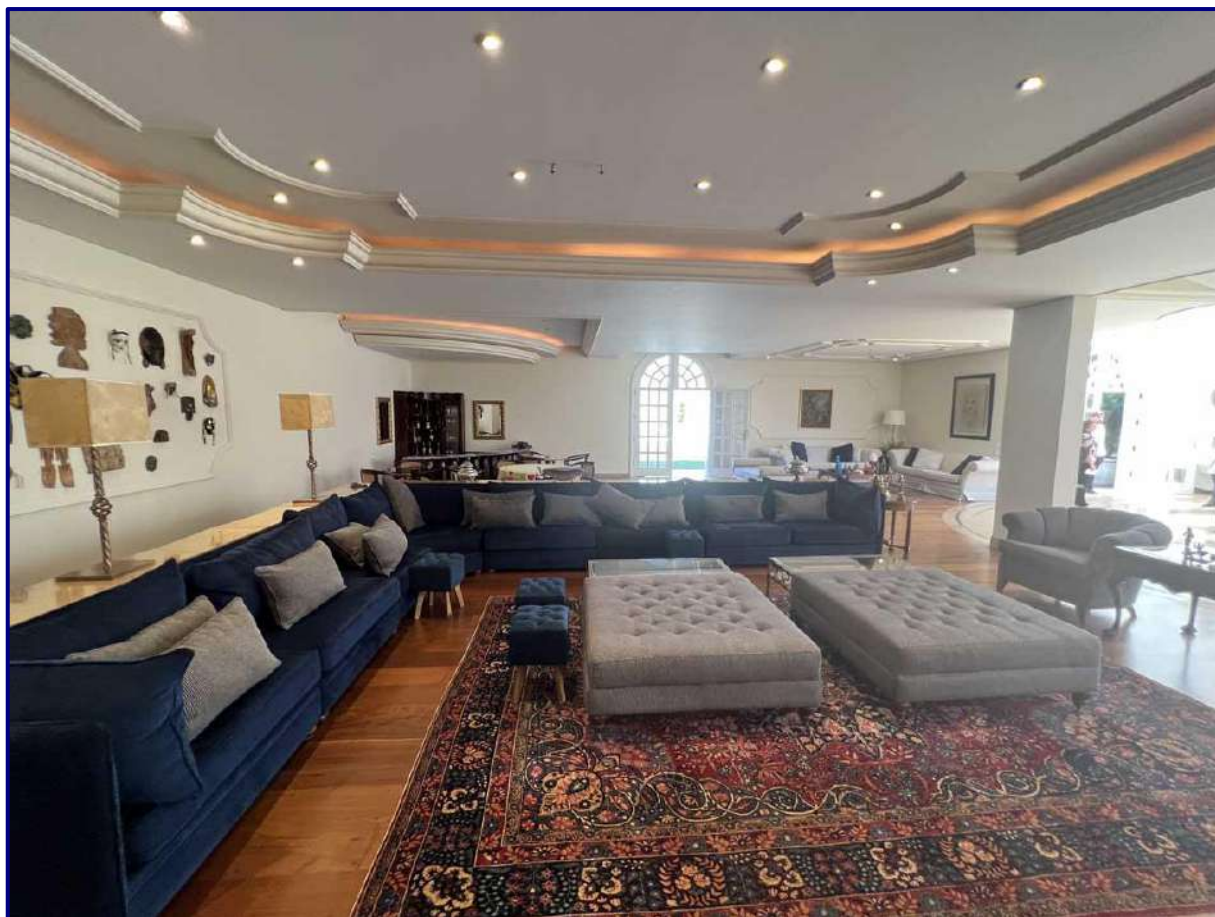




A fotografia abaixo traz vista detalhada da área de bar localizada na sala de TV, com piso revestido por placas e tozettos de granito; forração em sanca de gesso e iluminação decorativa; e bancada de granito e madeira.



As fotografias encartadas a seguir trazem outras vistas da sala de TV, com piso revestido por assoalho de madeira; paredes recobertas por pintura em tinta látex; forração com sancas de gesso e iluminação decorativas; e estantes embutidas.





A fotografia abaixo mostra a porta de acesso aos ambientes de lazer e de hospedes, localizados no pavimento térreo.



As fotografias encartadas a seguir trazem vistas do lavabo da área de hóspedes, com piso revestido por placas de pedra natural; paredes recobertas por pintura em tinta látex com molduras de mármore; forração em laje; bancada de mármore, louças e metais de alto padrão.

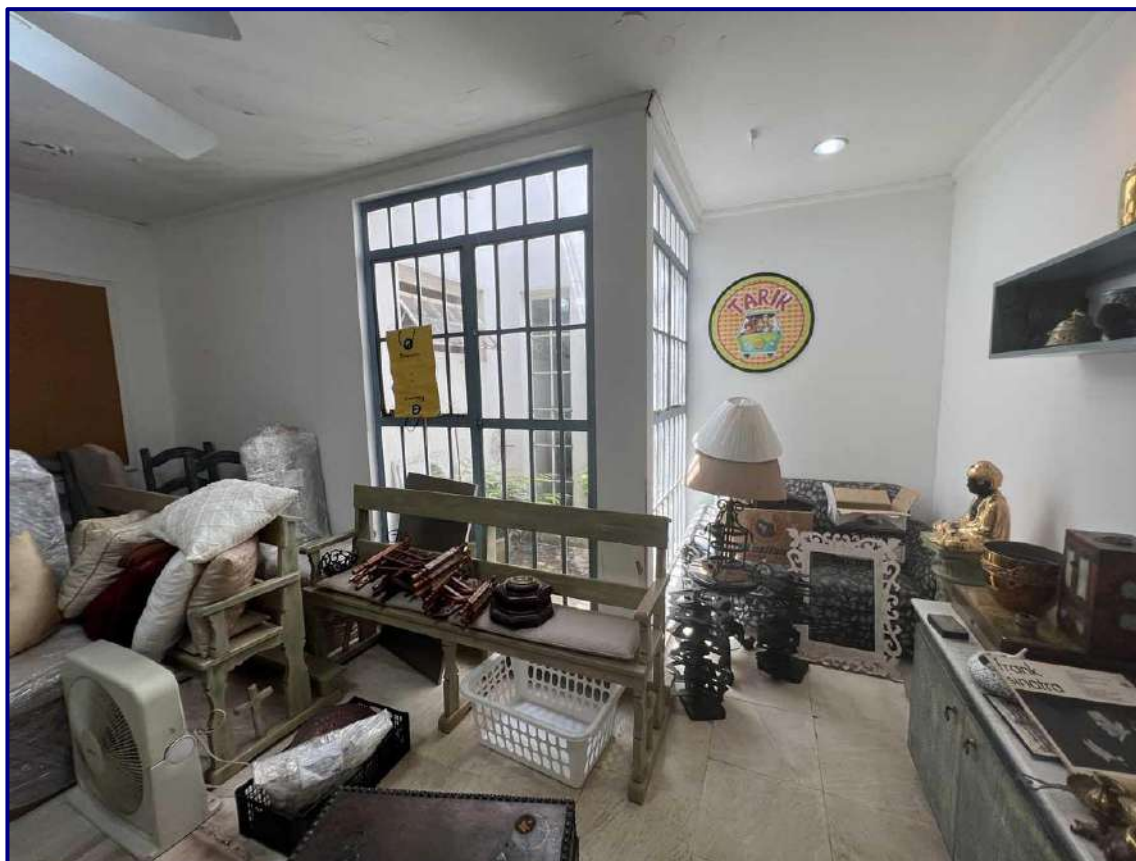




As fotografias encartadas a seguir trazem vistas da sala de estudos, com piso revestido por placas de pedra natural; paredes recobertas por pintura em tinta látex; e forração em laje com moldura de gesso.

Destaque para os sinais de umidade da forração do ambiente em questão.

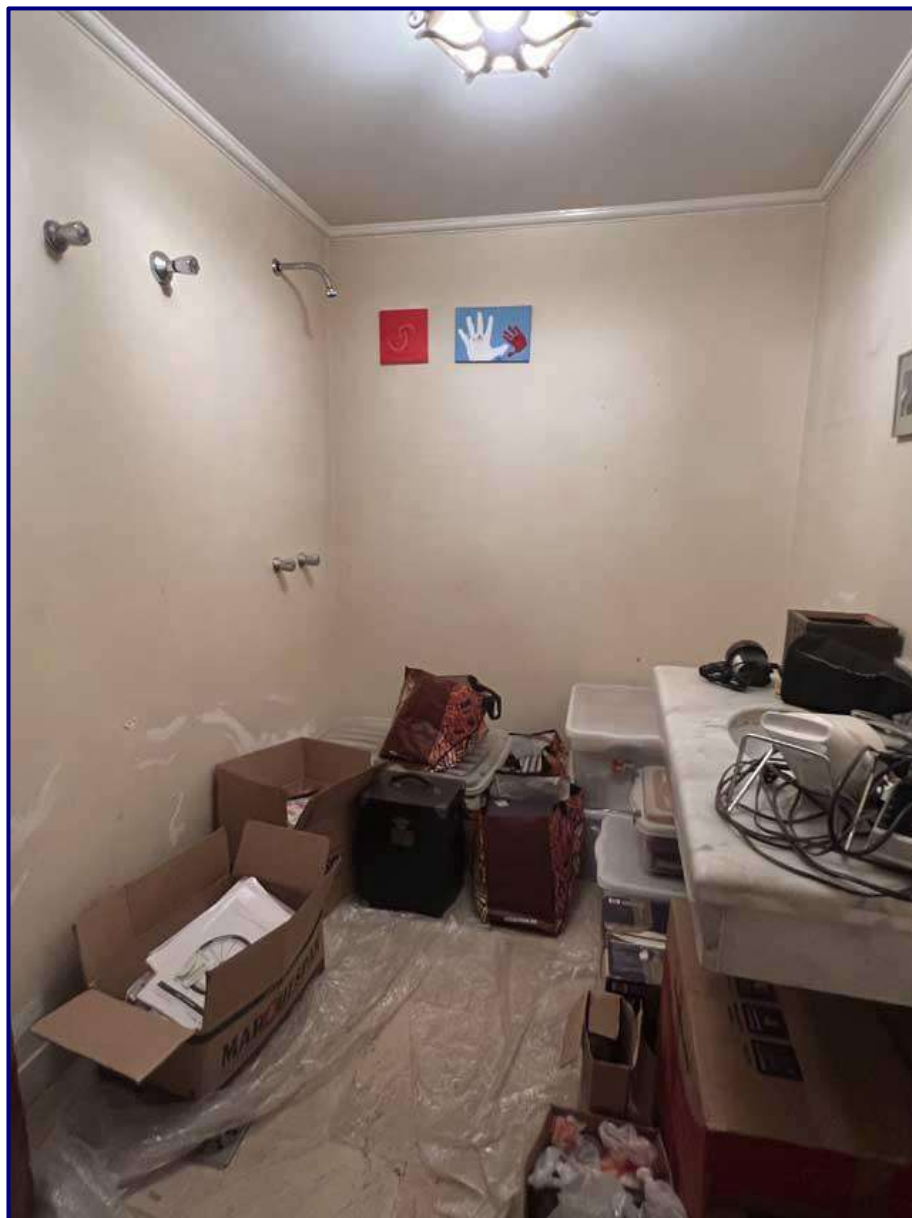




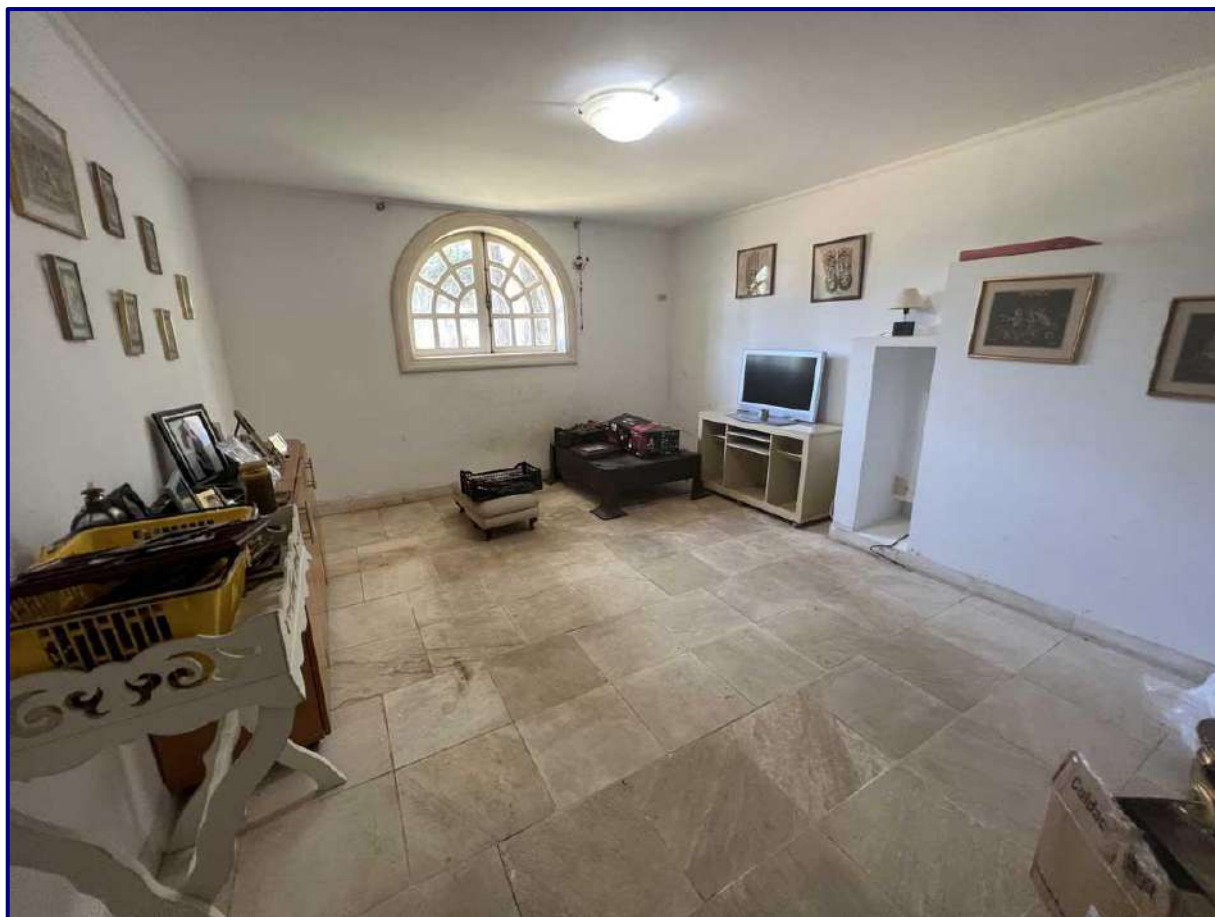
A fotografia encartada abaixo mostra o corredor de circulação da área de hóspedes, com piso revestido por placas de pedra natural; paredes recobertas por pintura em tinta látex; e forração em laje com moldura de gesso.



A fotografia abaixo traz vista do banheiro social da área de hóspedes, desativado atualmente.



As fotografias encartadas a seguir trazem vistas da sala de jogos, com piso revestido por placas de pedra natural; paredes recobertas por pintura em tinta látex; e forração em laje com moldura de gesso.





A fotografia encartada abaixo mostra o corredor de circulação da área de hóspedes que dá acesso as suítes, com piso revestido por placas de pedra natural; paredes recobertas por pintura em tinta látex; e forração em laje com moldura de gesso.



A fotografia abaixo mostra o closet da suíte de hóspedes 1, com piso revestido por laminado; paredes recobertas por pintura em tinta látex; e forração em laje com moldura de gesso.



A fotografia abaixo mostra o banheiro da suíte de hóspedes 1, com piso revestido por placas de pedra natural; paredes revestidas parcialmente por placas cerâmicas; forração em laje com moldura de gesso; bancada de granito, louças e metais de alto padrão.



As fotografias encartadas a seguir mostram o dormitório da suíte de hóspedes 1, com piso revestido por laminado; paredes recobertas por pintura em tinta látex; e forração em laje com moldura de gesso.





A fotografia abaixo mostra o closet da suíte de hóspedes 2, com piso revestido por laminado; paredes recobertas por pintura em tinta látex; e forração em laje com moldura de gesso.

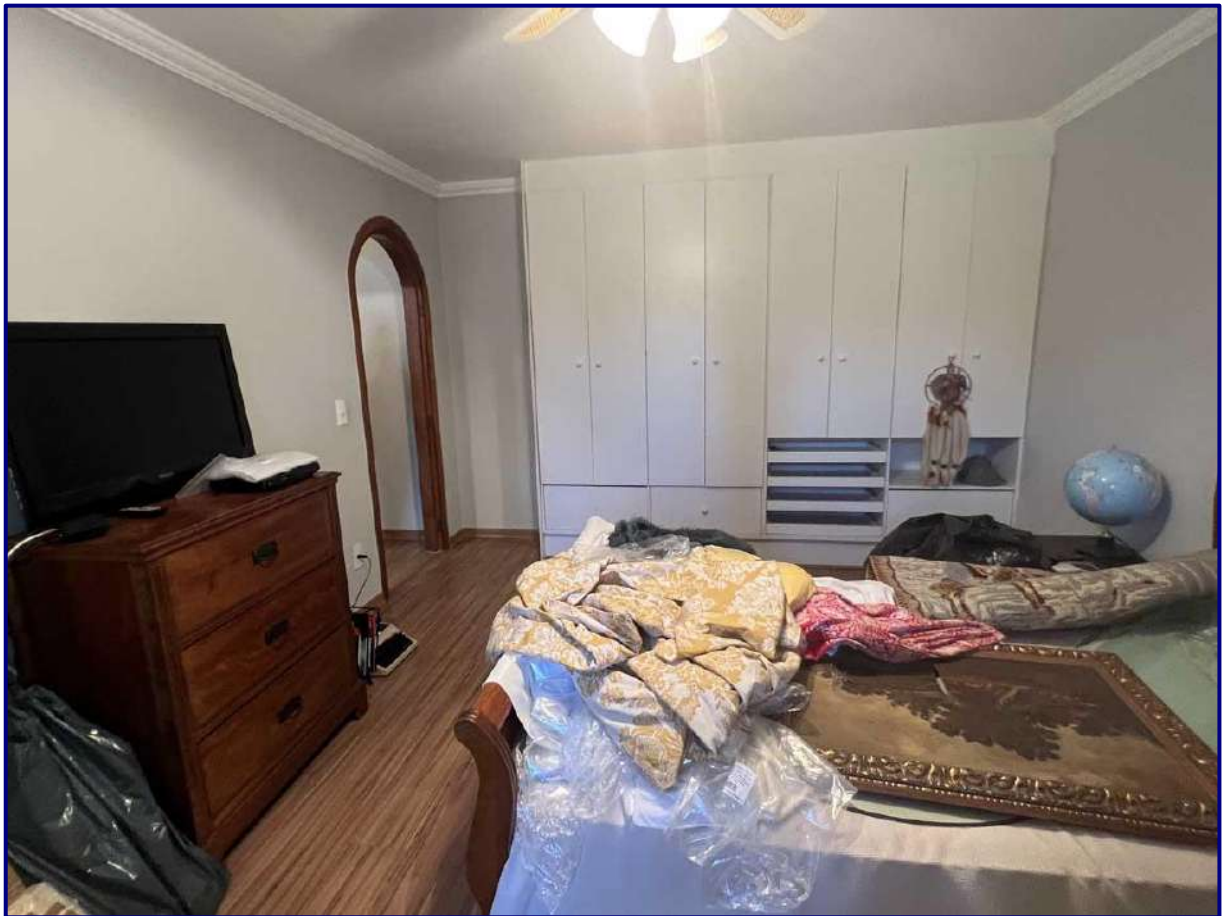


A fotografia abaixo mostra o banheiro da suíte de hóspedes 2, com piso revestido por placas de pedra natural; paredes revestidas parcialmente por placas cerâmicas; forração em laje com moldura de gesso; bancada de granito, louças e metais de alto padrão.



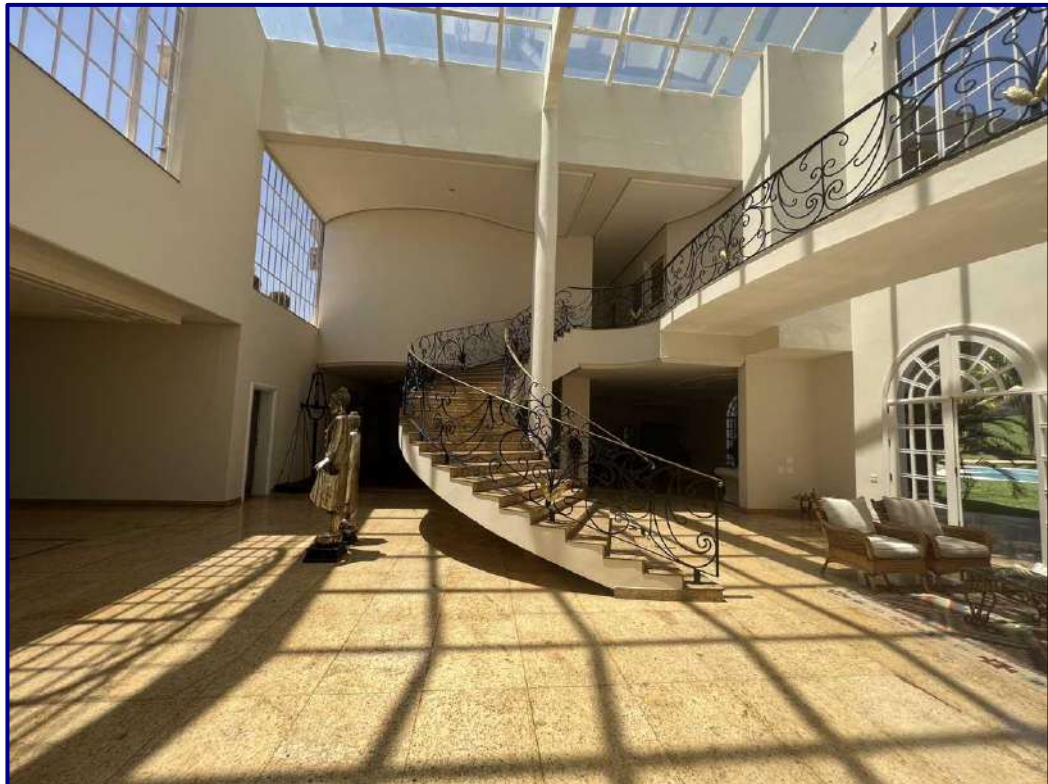
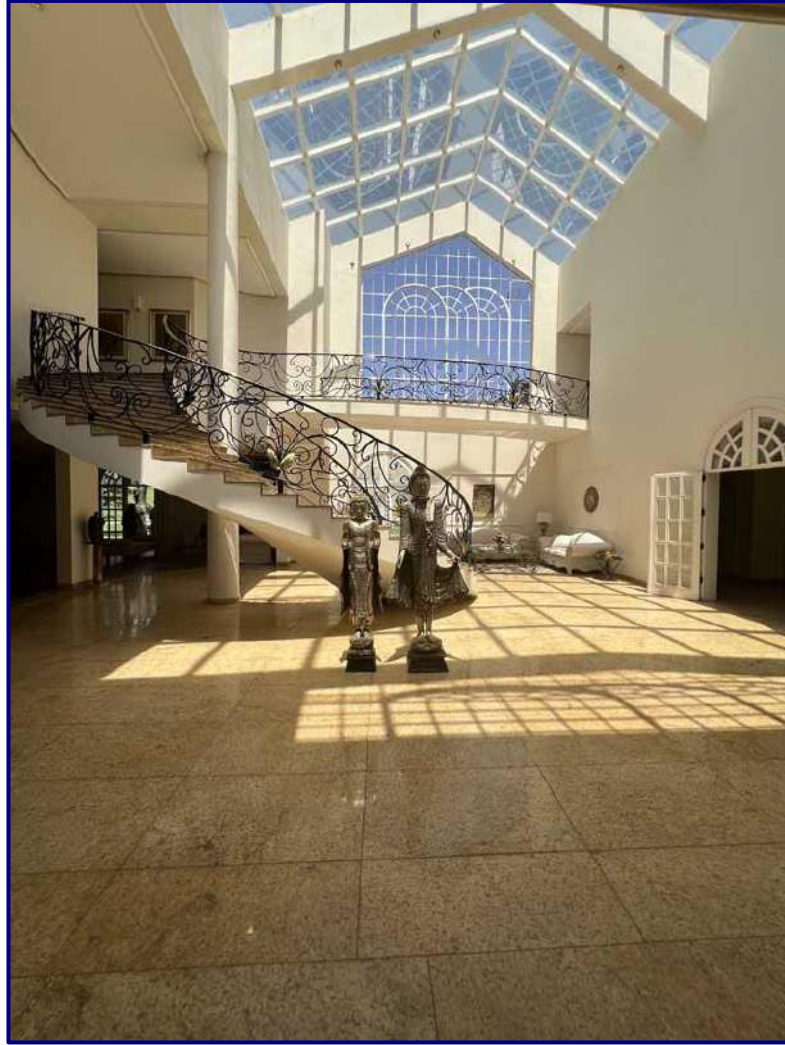
As fotografias encartadas a seguir mostram o dormitório da suíte de hóspedes 2, com piso revestido por laminado; paredes recobertas por pintura em tinta látex; e forração em laje com moldura de gesso.

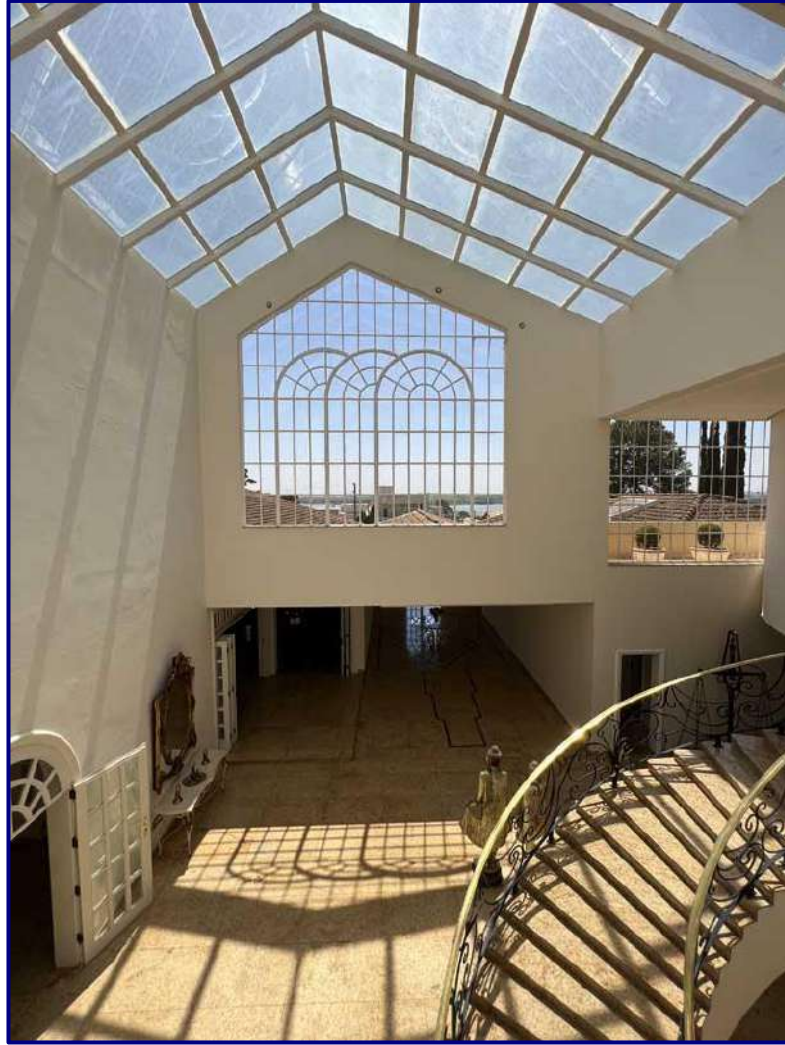




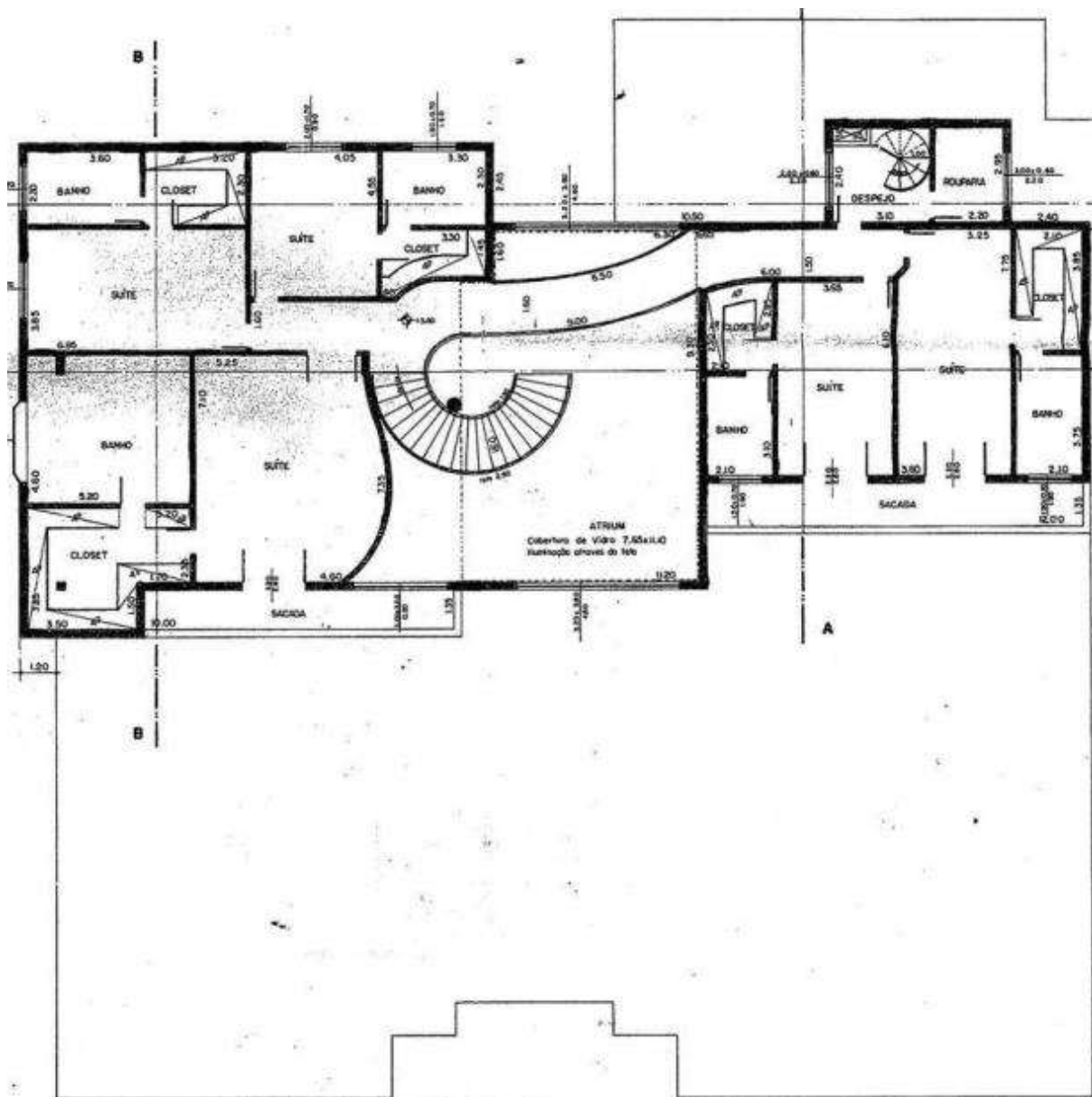
As fotografias encartadas a seguir trazem vistas gerais do Atrium, com piso revestido por placas de granito; paredes recobertas por pintura em tinta látex; cobertura e janelas em vidro; e escada de acesso ao pavimento superior, com piso revestido por placas de granito e gradil de ferro decorativo. O Atrium tem pé direito de 9,00m.







O croqui ilustrativo abaixo corresponde a planta baixa do pavimento superior da casa, extraído de fls. 479 dos autos.



PAVIMENTO SUPERIOR

O pavimento superior da casa é composto por suíte máster (dormitório, closet e banheiro), com varanda; duas suítes (dormitório, closet e banheiro), com varanda; duas suítes (dormitório, closet e banheiro), sem varanda; despejo; e rouparia.

Os ambientes do pavimento superior da casa juntos totalizam a área construída de 415,15m², conforme planta do projeto da edificação aprovado pela Prefeitura Municipal (fls. 475).

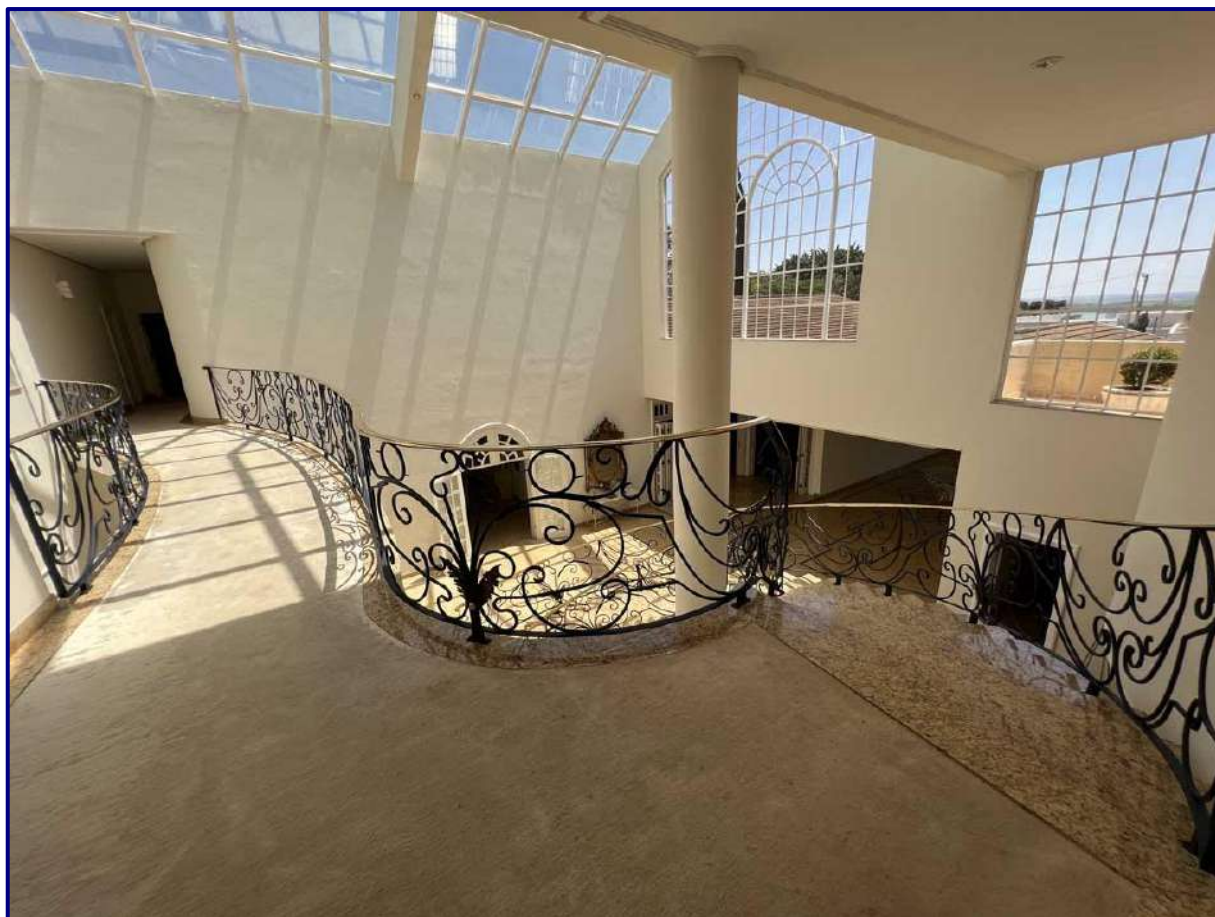
De forma geral, o pavimento superior da casa é composto por paredes de alvenaria; cobertura em telhas cerâmicas, apoiadas sobre estrutura de madeira; forração em laje; e esquadrias de madeira e de metal.

Os acabamentos são de alto padrão, sendo encontrados pisos revestidos por carpete; por placas de granito, por placa de mármore, por placas de pedra natural e por placas cerâmicas; paredes revestidas por argamassa recoberta por pintura em tinta látex, com detalhes decorativos em gesso; paredes dos ambientes molháveis revestidas por placas cerâmicas e por placas de mármore; forração em gesso acartonado, com molduras e/ou sancas de gesso com iluminação decorativa; conjunto de louças e metais sanitários de alto padrão; todos os banheiros das suítes contam com banheira; entre outros acabamentos que serão melhor descritos e demonstrados nas fotografias que serão encartadas na sequência deste trabalho.

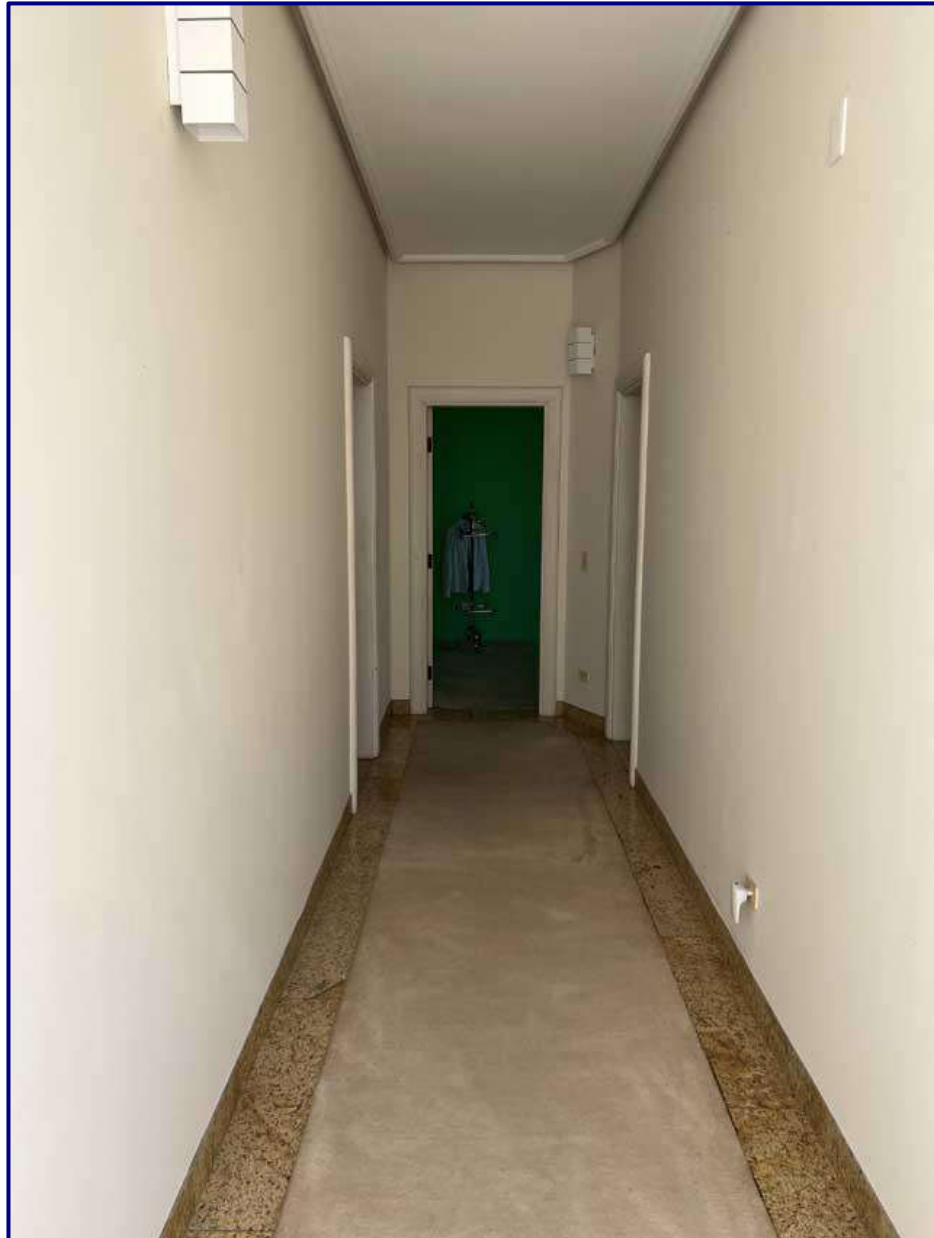
O pavimento superior da casa se trata de uma edificação de classe “Residencial”, do grupo “Casa” e padrão “Luxo”, com idade aparente de 25 (*vinete e cinco*) anos e estado de conservação classificado tecnicamente como “*bom*”, pois requer reparos simples para continuidade da boa manutenção.

Cabe enfatizar que a edificação em questão não comporta cômoda divisão, não sendo possível realizar desmembramento, fracionamento ou demolição parcial sem causar prejuízo a edificação como um todo.

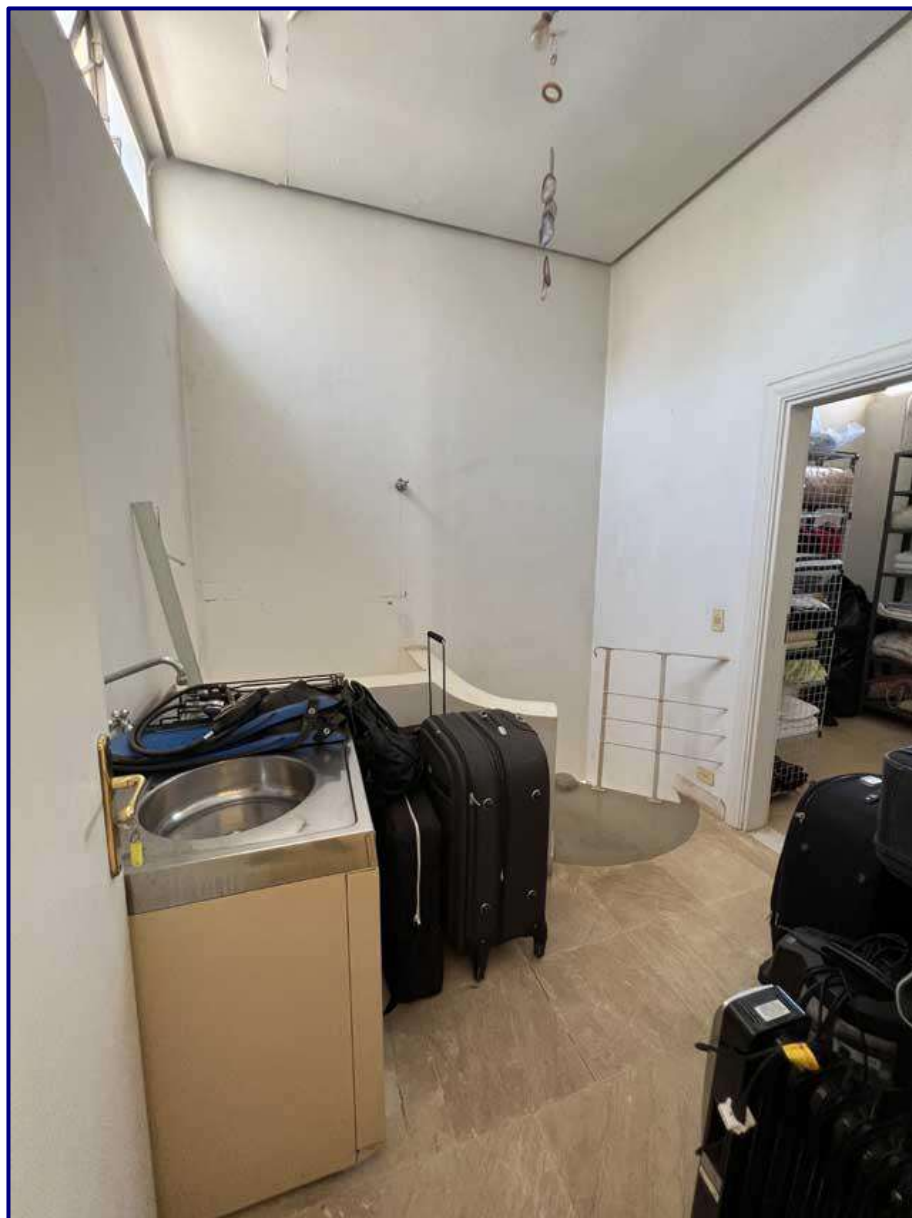
A fotografia abaixo mostra a passarela na direção que dá acesso a rouparia, ao despejo e a duas suítes, com piso revestido por carpete e fechamento lateral em gradil de ferro decorado.



A fotografia abaixo mostra o corredor de acesso a rouparia, ao despejo e a duas suítes, todos ambientes localizados no pavimento superior.



A fotografia abaixo mostra o despejo, com piso revestido por placas de pedra natural; paredes recobertas por pintura em tinta látex; e forração em gesso.

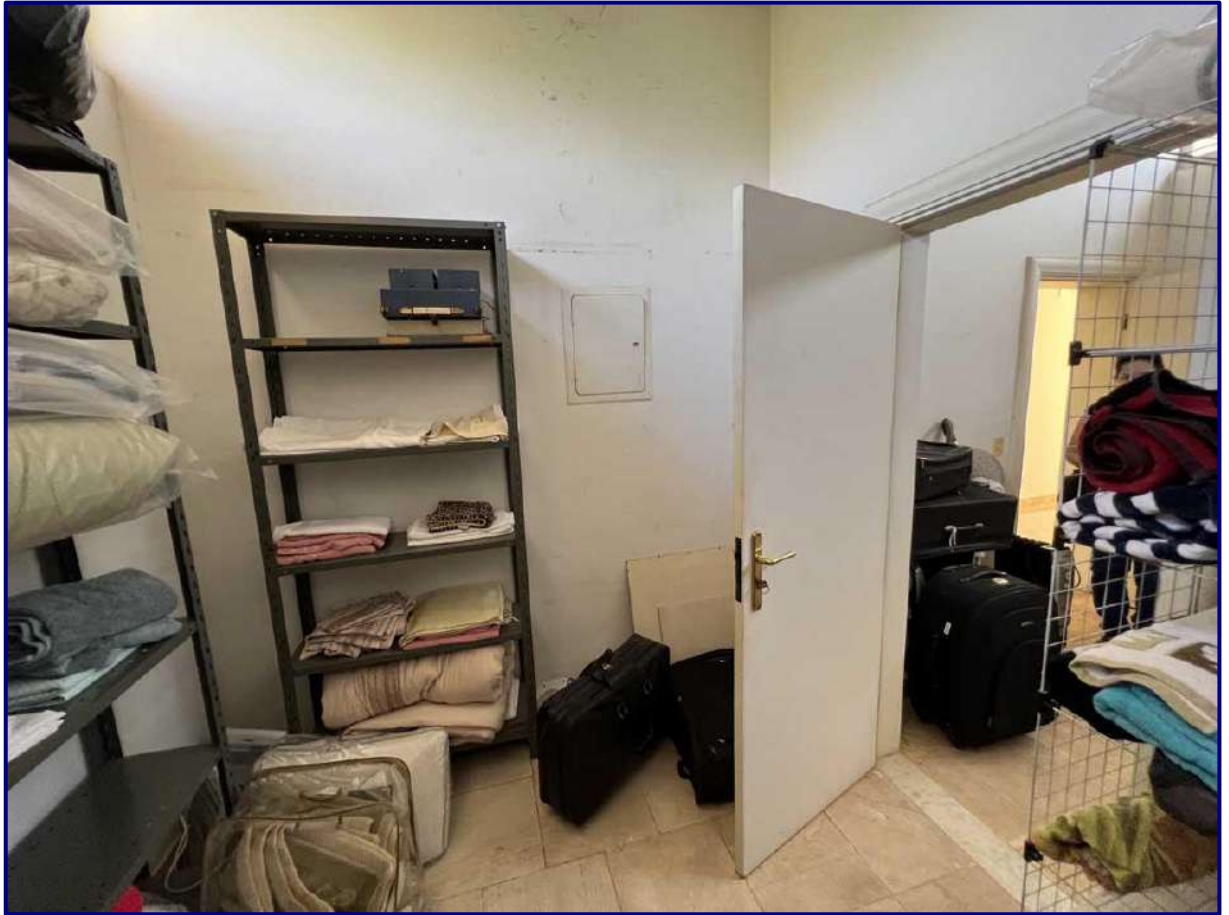


A fotografia abaixo traz vista da escada caracol, que liga a área de rouparia e despejo do pavimento superior a área de serviços localizada no pavimento térreo.



A fotografia abaixo mostra a rouparia, com piso revestido por placas de pedra natural; paredes recobertas por pintura em tinta látex; e forração em gesso.





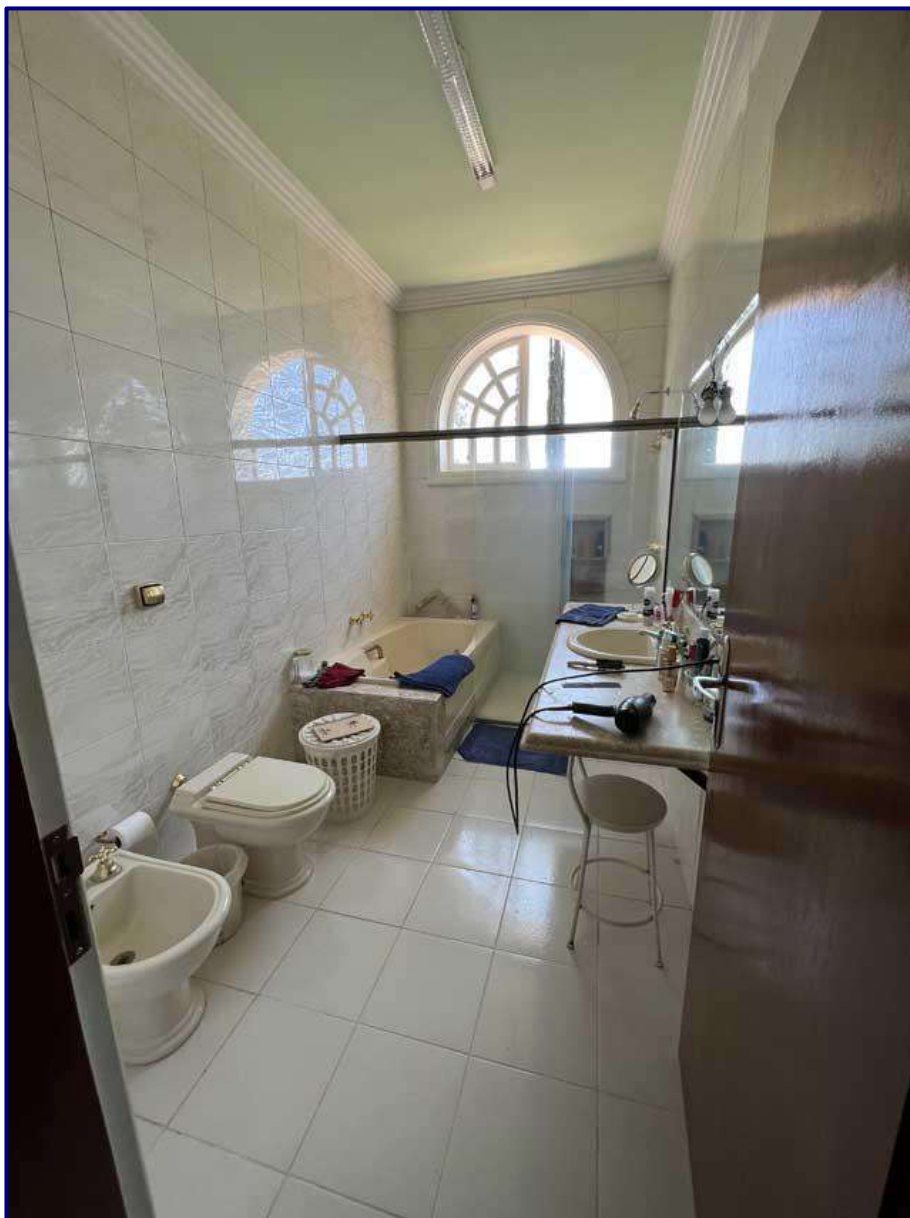
A fotografia abaixo mostra o dormitório da suíte 1, com piso revestido por carpete; paredes recobertas por pintura em tinta látex; e forração em laje com moldura de gesso.



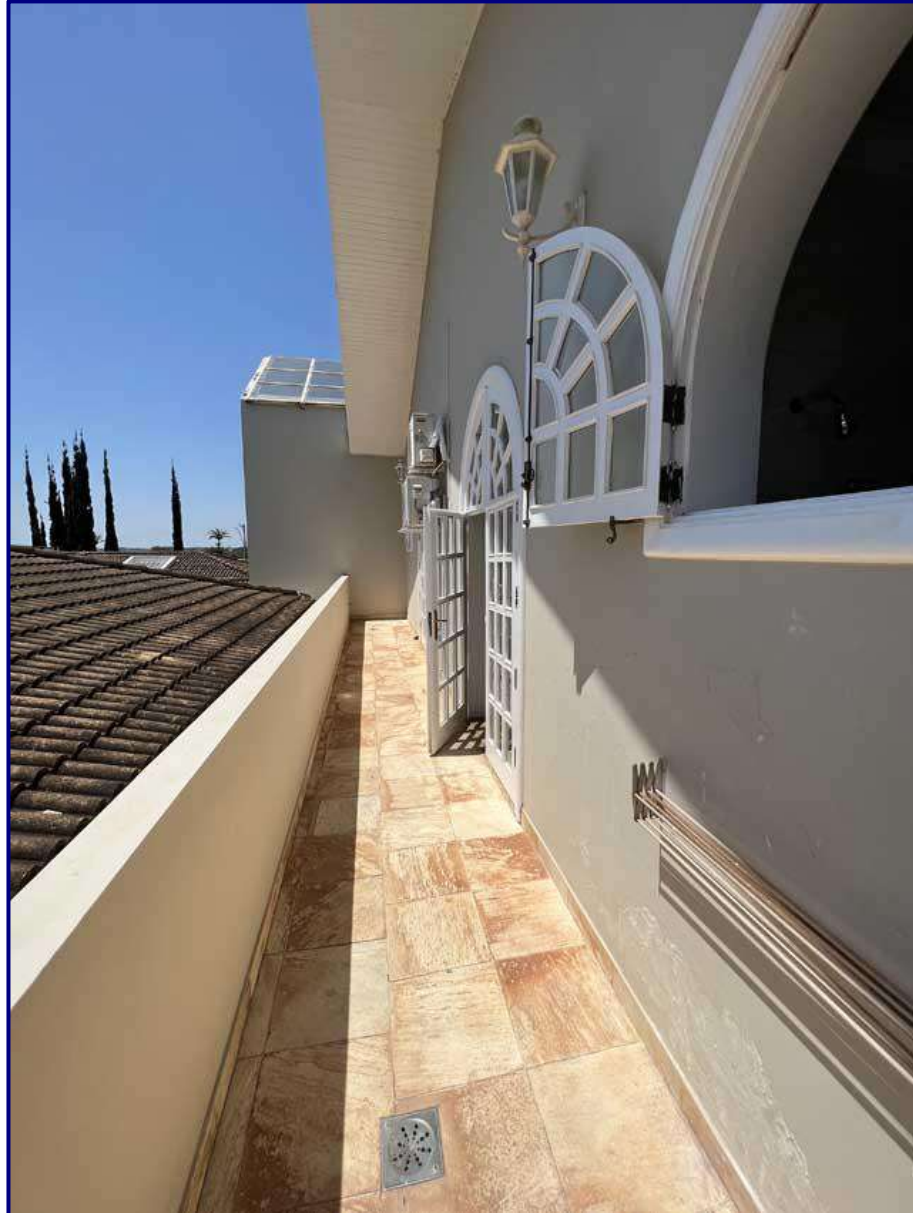
A fotografia abaixo mostra o closet da suíte 1, com piso revestido por carpete; forração em laje; e armários embutidos.



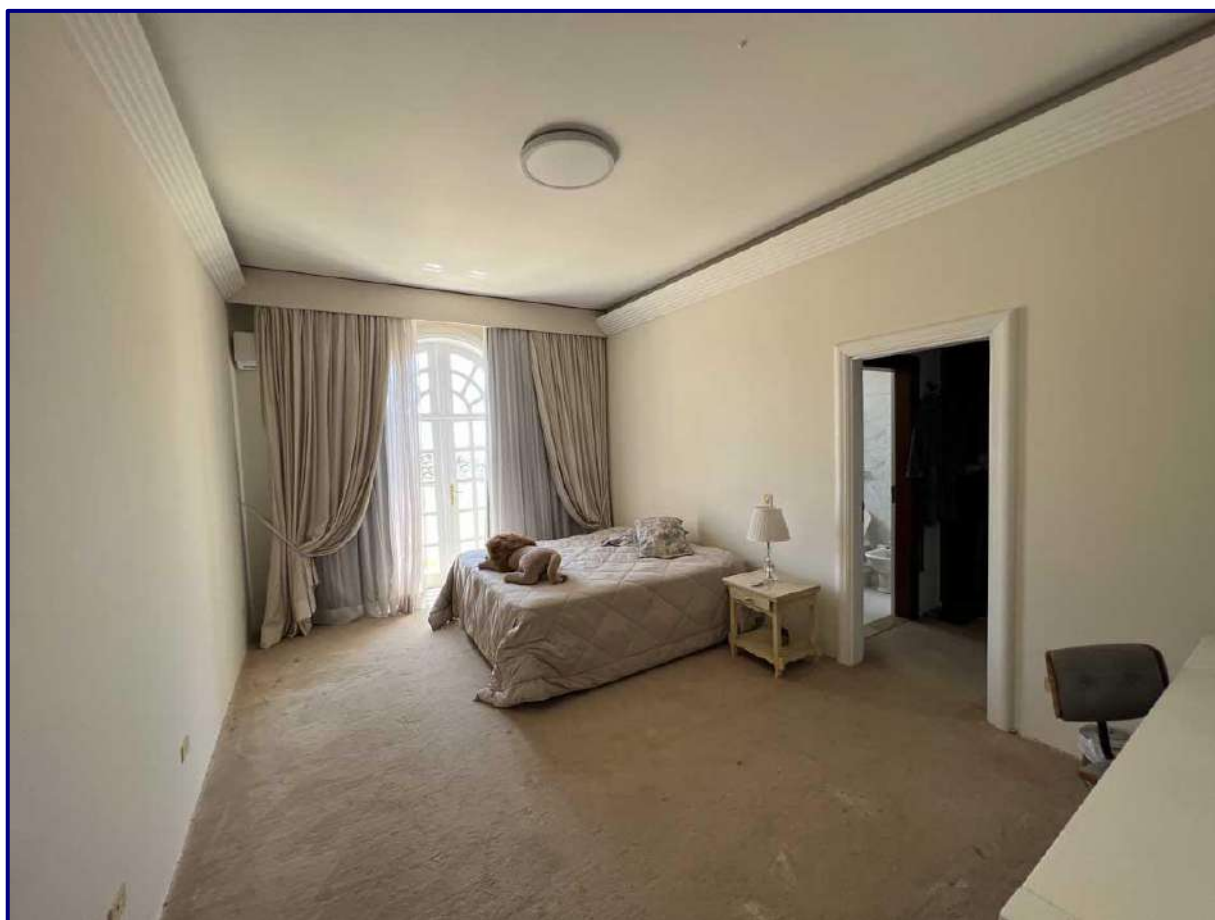
A fotografia abaixo mostra o banheiro da suíte 1, com piso revestido por placas cerâmicas; paredes revestidas por placas cerâmicas; forração em laje com moldura de gesso; bancada de granito, louças e metais de alto padrão e banheira.



A fotografia abaixo traz vista da varanda das suítes 1 e 2, com piso revestido por placas de pedra natural.



A fotografia abaixo mostra o dormitório da suíte 2, com piso revestido por carpete; paredes recobertas por pintura em tinta látex; e forração em laje com sanca de gesso.



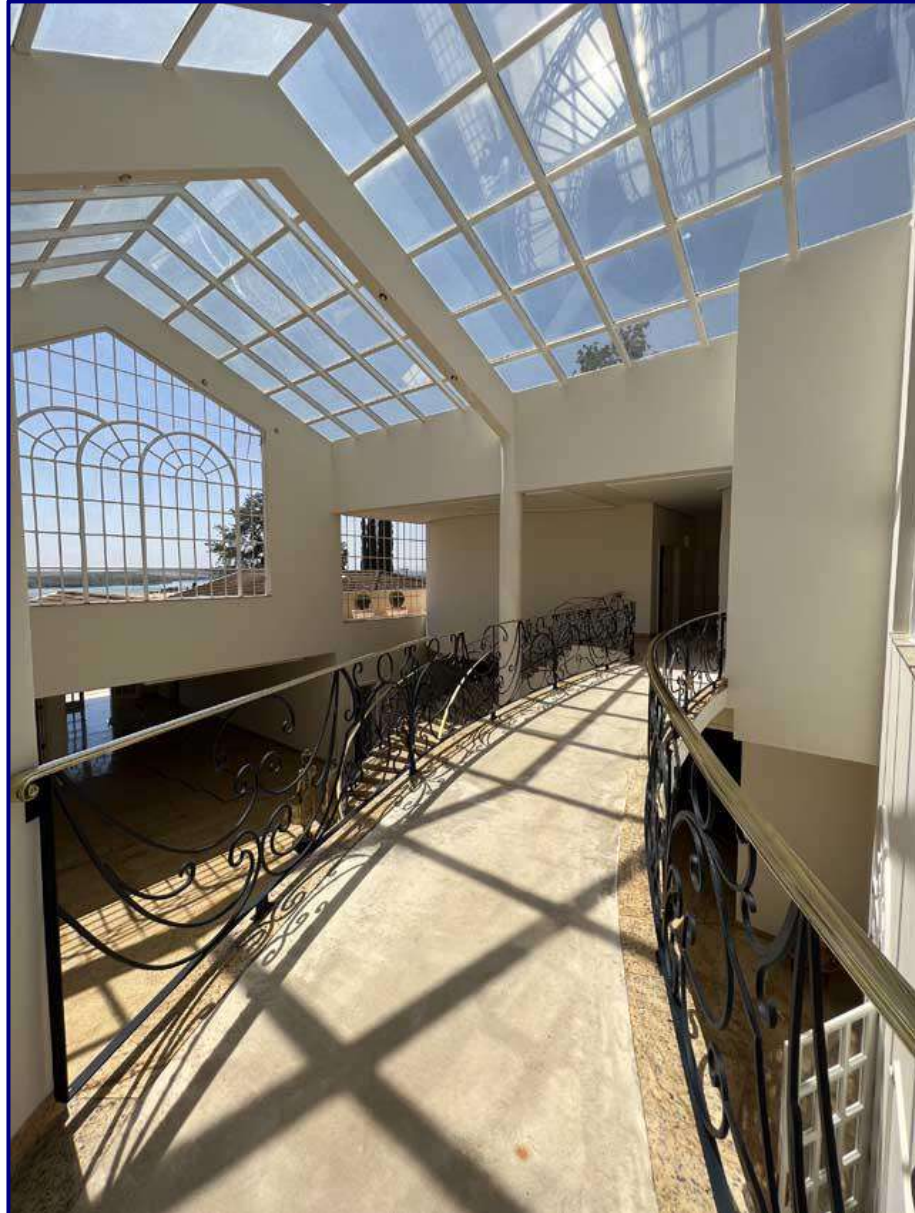
A fotografia abaixo mostra o closet da suíte 2, com piso revestido por carpete; forração em laje; e armários embutidos.



A fotografia abaixo mostra o banheiro da suíte 2, com piso revestido por placas cerâmicas; paredes revestidas por placas cerâmicas; forração em laje com moldura de gesso; bancada de granito, louças e metais de alto padrão e banheira.



A fotografia abaixo mostra a passarela na direção que dá acesso a três suítes, com piso revestido por carpete e fechamento lateral em gradil de ferro decorado.



A fotografia abaixo mostra o corredor de acesso a três suítes, todas localizadas no pavimento superior.



A fotografia abaixo mostra o dormitório da suíte 3, com piso revestido por carpete; paredes recobertas por pintura em tinta látex; e forração em laje com sanca de gesso.



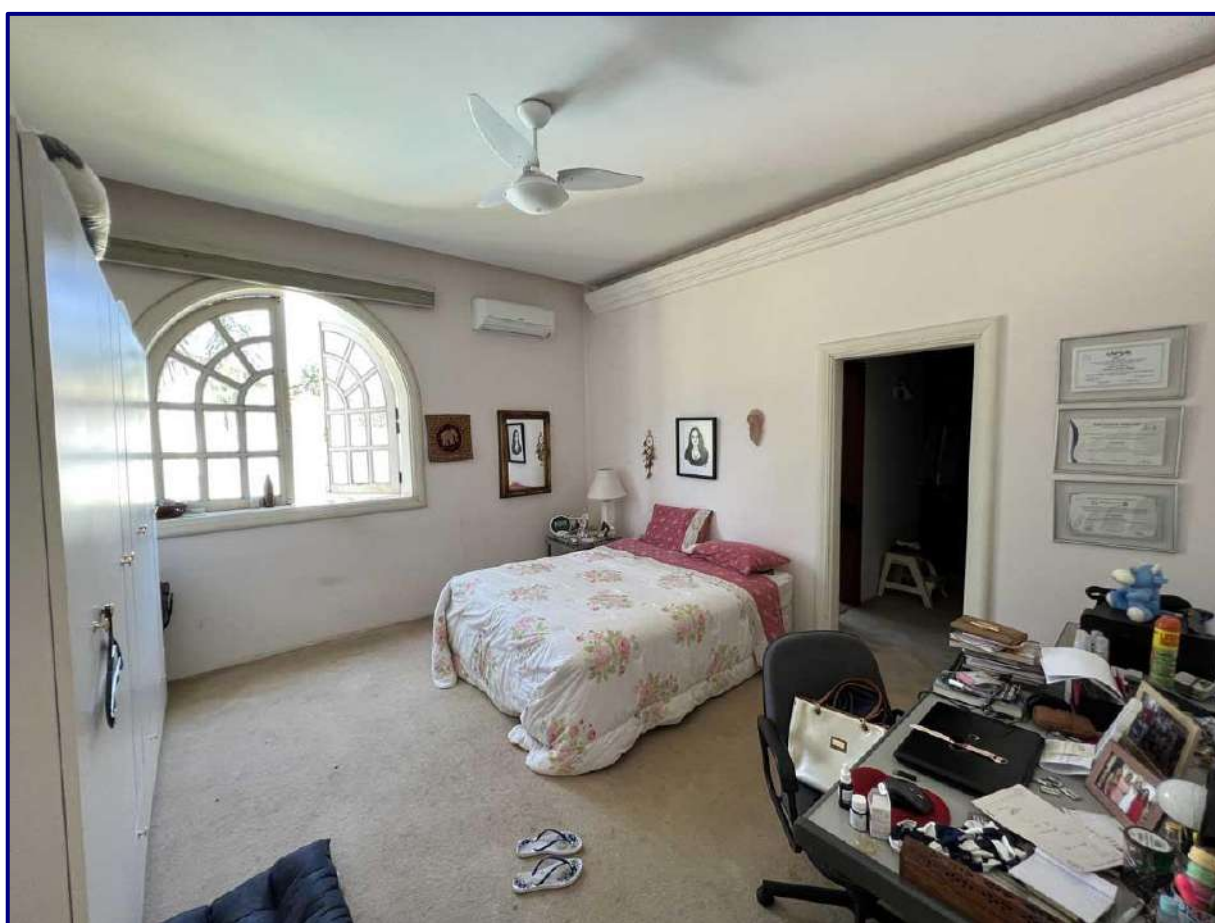
A fotografia abaixo mostra o closet da suíte 3, com piso revestido por carpete; forração em laje; e armários embutidos.



A fotografia abaixo mostra o banheiro da suíte 3, com piso revestido por placas cerâmicas; paredes revestidas por placas cerâmicas; forração em laje com moldura de gesso; bancada de granito, louças e metais de alto padrão e banheira.



A fotografia abaixo mostra o dormitório da suíte 4, com piso revestido por carpete; paredes recobertas por pintura em tinta látex; e forração em laje com sanca de gesso.



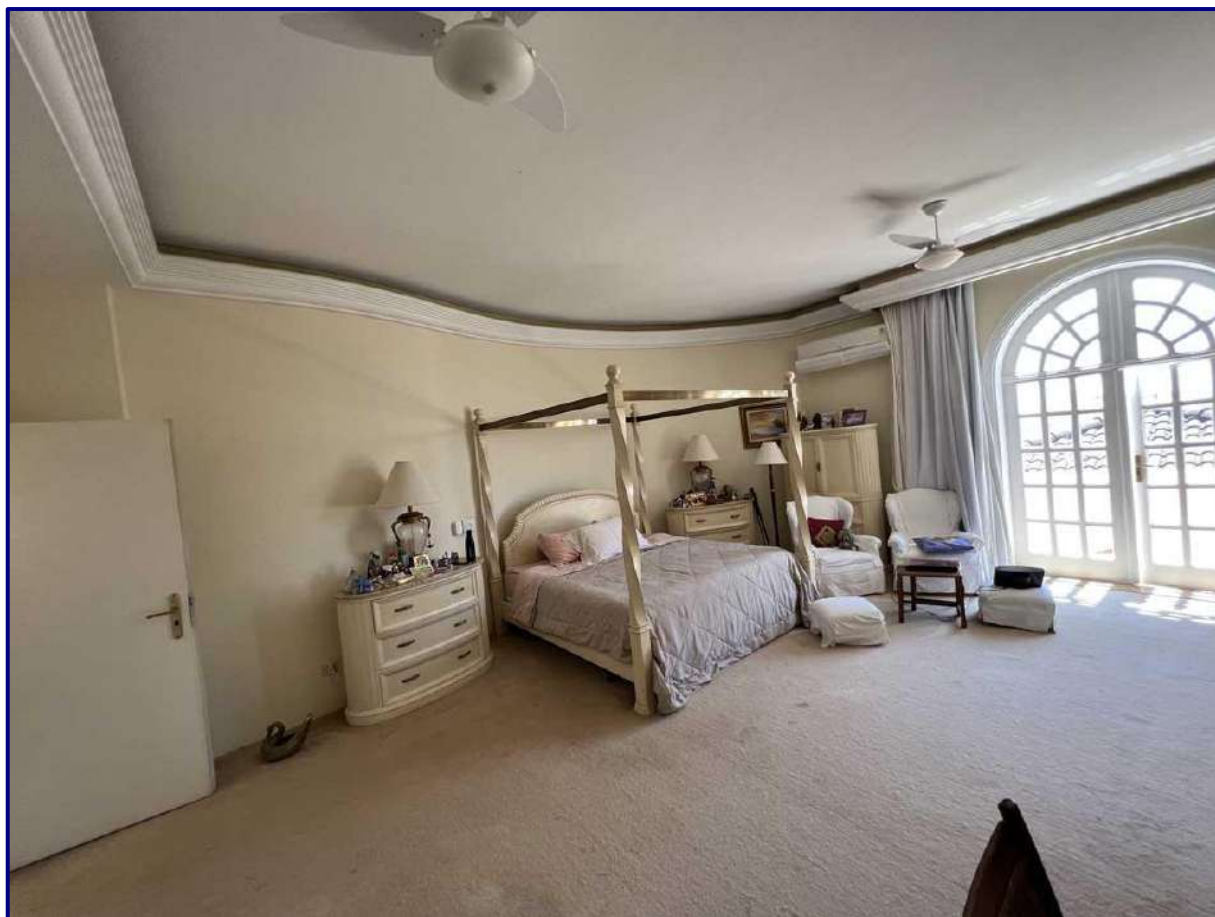
A fotografia abaixo mostra o closet da suíte 4, com piso revestido por carpete; forração em gesso; e armários embutidos.



A fotografia abaixo mostra o banheiro da suíte 4, com piso revestido por placas cerâmicas; paredes revestidas por placas cerâmicas; forração em laje com moldura de gesso; bancada de granito, louças e metais de alto padrão e banheira.



As fotografias encartadas a seguir mostram o dormitório da suíte máster, com piso revestido por carpete; paredes recobertas por pintura em tinta látex; e forração em laje com sanca de gesso.





A fotografia abaixo traz vista da varanda da suíte máster, com piso revestido por placas de pedra natural.

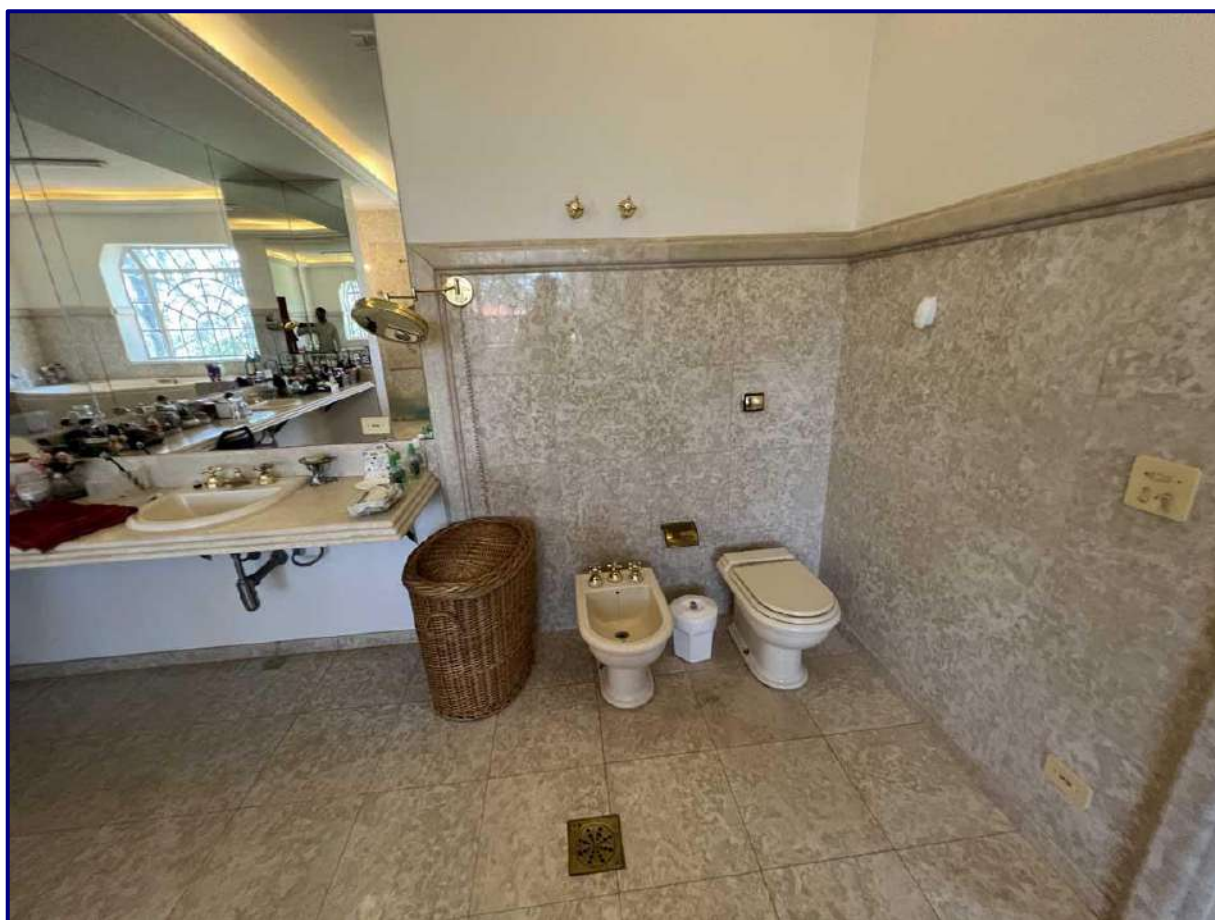


As fotografias encartadas a seguir mostram o closet da suíte máster, com piso revestido por carpete; forração em laje; e armários embutidos.





A fotografia abaixo mostra o banheiro da suíte máster, com piso revestido por placas de mármore; paredes revestidas por placas de mármore; forração em laje com sanca de gesso e iluminação decorativa; duas áreas de bancadas de granito; louças e metais de alto padrão; área de chuveiro e banheira.



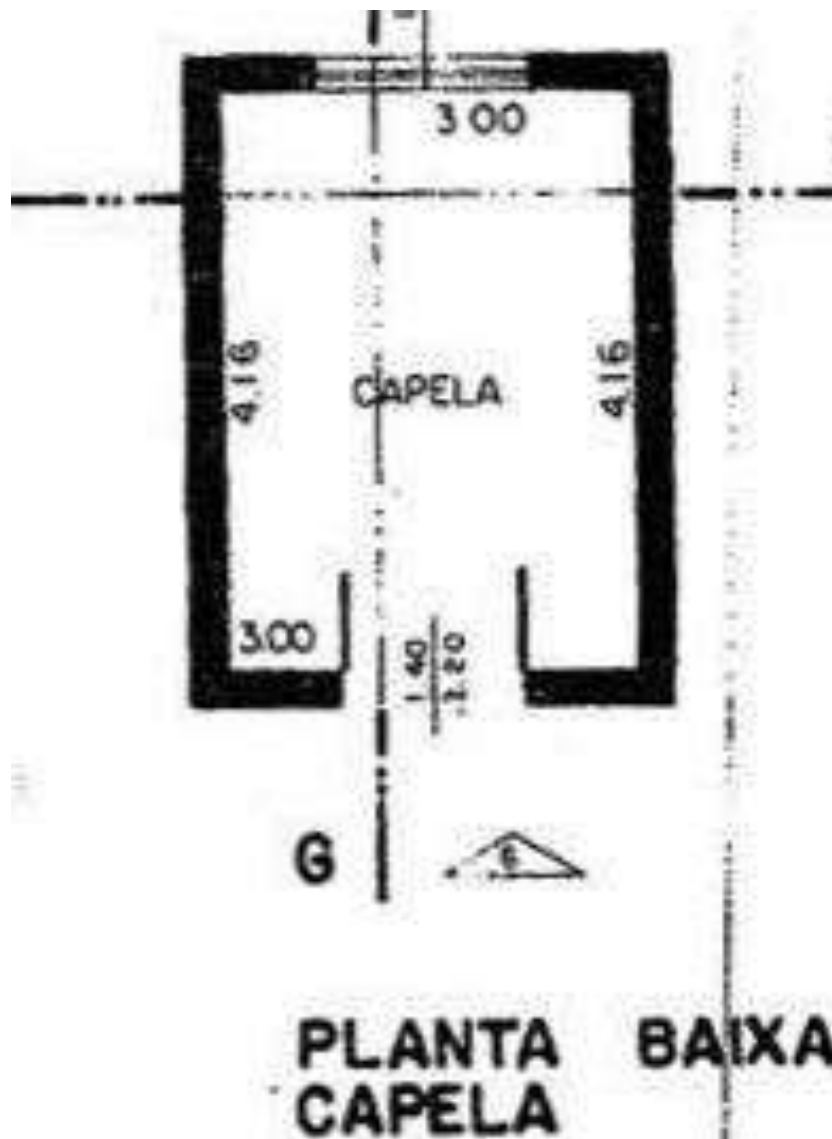




A fotografia abaixo mostra a capela, que também está parcialmente inserida no imóvel penhorado dos requeridos.



O croqui ilustrativo abaixo corresponde a planta baixa da capela, extraído de fls. 480 dos autos.



A capela é composta por único ambiente, com área construída de 15,50m², conforme dimensões contidas na planta do projeto da edificação aprovado pela Prefeitura Municipal (fls. 480).

De forma geral, a capela é composta por paredes de alvenaria; cobertura em telhas cerâmicas, apoiadas sobre estrutura de madeira; paredes revestidas por argamassa, recobertas por pintura em tinta látex; forração em laje; piso em assoalho de madeira; e esquadrias de madeira.

A capela se trata de uma edificação de classe “Residencial”, do grupo “Casa” e padrão “Médio”, com idade aparente de 25 (*vinte e cinco*) anos e estado de conservação classificado tecnicamente como “*bom*”, pois requer reparos simples para continuidade da boa manutenção.

A edificação não comporta cômoda divisão, não sendo possível realizar demolição ou desmembramento parcial sem causar prejuízo a edificação como um todo.

A fotografia abaixo mostra a fachada principal da capela.



A fotografia abaixo mostra o interior da capela, com piso revestido por assoalho de madeira; fechamento em alvenaria revestida por argamassa, recoberta por pintura em tinta látex; e lustre central.



As fotografias encartadas a seguir mostram o poço artesiano, que está localizado nos fundos da capela e incide sobre o imóvel registrado na matrícula nº. 34.999 do CRI de Americana (fora do imóvel penhorado).



A imagem abaixo mostra os perímetros formados pelos Lotes 4 (matrícula nº.34.999), 5 (matrícula nº. 36.358) e 6 (matrícula nº. 36.956), da quadra “H” do loteamento “Riviera Tamborlin”, se tratando de imóveis não penhorados que compõem a totalidade do imóvel dos requeridos.

Destaca-se que as demais edificações e benfeitorias do imóvel dos requeridos estão distribuídas nas superfícies dos lotes citados no parágrafo acima, o que demonstra que esses lotes não permitem uma cômoda divisão ou um desmembramento parcial.



As fotografias encartadas a seguir trazem vistas gerais das edificações e das benfeitorias do imóvel dos requeridos (salão de festas, piscina, reservatório de água elevado, reservatório de água subterrâneo e canil), que estão inseridas e distribuídas pelas superfícies das matrículas nº. 34.999, nº. 36.358 e nº. 36.956 do CRI de Americana (não penhoradas).











Reservatório de água elevado



reservatório de água subterrânea



Diante das ilustrações e dos relatos descritos acima, restaram-se constatadas todas as características do imóvel penhorado e dos imóveis não penhorados.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel descrito anteriormente tem o valor total calculado conforme a metodologia definida no item 2 e especificações dos Anexos do presente trabalho.

4.1. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel dos requeridos como um todo apresenta características que despertam bom interesse ao mercado imobiliário local, estando localizado em região residencial de alto padrão.

A configuração residencial das benfeitorias está adequada, ou seja, segue o contexto do mercado de padrão elevado analisado.

No presente caso, existe o empecilho de que as benfeitorias estão parcialmente fora do imóvel penhorado e que o imóvel como um todo ainda é formado por matrículas que não estão penhoradas. No entanto, para análise de mercado será considerado o imóvel como um todo.

O público alvo para aquisição de imóveis nas proporções do avaliando são os de renda alta.

A região é valorizada e é dotada de poucos serviços básicos e comunitários por se tratar de uma região predominantemente residencial de alto padrão.

O empreendimento em questão é pequeno, motivo pelo qual apresenta baixo número de ofertas de terrenos, gerando assim a necessidade de coletar amostras deste tipo em outros empreendimentos com mesmo padrão localizados na região.

4.2. VALOR DO TERRENO

No mês de novembro de 2.022 realizou-se pesquisa imobiliária na região de interesse da cidade de Americana, obtendo a amostra constituída por 06 (seis) elementos em oferta no mercado imobiliário, número suficiente para atender a normatização da engenharia de avaliações.

A amostra ilustrada no Anexo II proporcionou aferição do valor unitário homogeneizado para o terreno, empregando o tratamento por fatores e, posteriormente, a análise estatística apresentada na sequência deste subitem, seguindo as prescrições normativas segundo o grau de precisão III, determinado pela NBR 14.653-2/2011.

- **VALOR UNITÁRIO PARADIGMA DO AVALIANDO**

Assim o valor unitário para um terreno paradigma, considerando a área do terreno, é:

Amostra

Nº Am.	«At»	«Vo»	«Fo»	Fa	Ff	Fp	Ft	Fr	Vup
1	1.045,00	890.000,00	0,90	0,869	0,901	1,000	1,00	0,770	590,21
2	779,00	917.700,00	0,90	0,837	0,901	1,000	1,00	0,738	782,46
3	637,47	650.000,00	0,90	0,816	0,901	1,000	1,00	0,717	657,98
4	829,25	787.787,50	0,90	0,844	0,901	1,000	1,00	0,745	636,98
5	651,09	618.535,50	0,90	0,819	0,901	1,000	1,00	0,720	615,60
6	576,53	634.183,00	0,90	0,806	0,907	1,000	1,00	0,713	705,87

Descrição das Variáveis

Valor a avaliar :

• V_{up} : Valor unitário paradigma [R\$/m²]. *Equação* :
$$\frac{V_{up}}{((V_o) \times (F_o)) \times (F_r) - (A_t)}$$

Valores e coeficientes de homogeneização :

- A_t : Área do terreno [m²]. (*variável não utilizada no modelo*)
- V_o : Valor de oferta [R\$]. (*variável não utilizada no modelo*)
- F_o : Fator oferta. (*variável não utilizada no modelo*)

- F_a : Fator área.
- F_f : Fator frente projetada.
- F_p : Fator profundidade equivalente.
- F_t : Fator topografia.
- F_r : Fator resultante.

Equação :

$$1 + ((F_a - 1) + ((F_f - 1) + ((F_p - 1) + ((F_t - 1)))$$

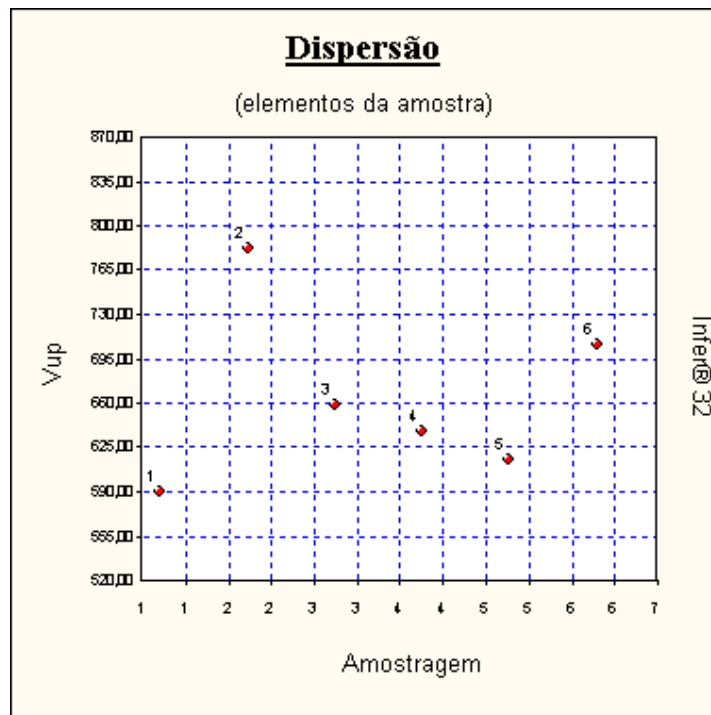
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 6
 Nº de graus de liberdade : 5

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Vup	664,85	69,7644	10,49%

Número mínimo de amostragens : 4.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

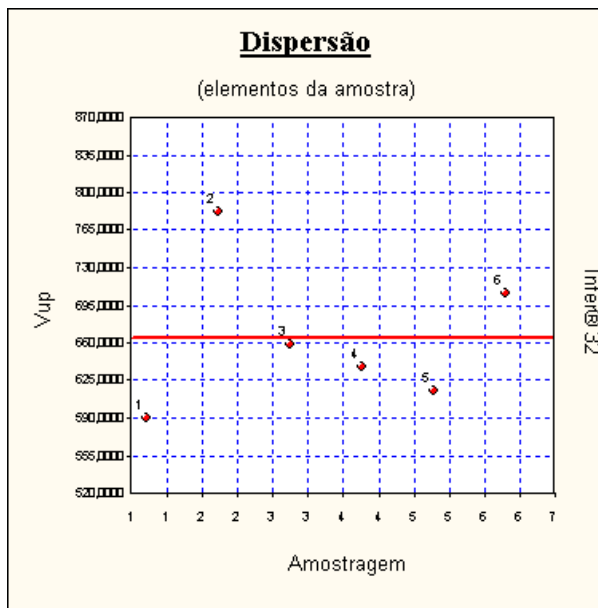


Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	590,2100	664,8500	-74,6400	-1,0698	-1,1720	5571,1296
2	782,4600	664,8500	117,6100	1,6858	1,8467	13832,1121
3	657,9800	664,8500	-6,8700	-0,0984	-0,1078	47,1969
4	636,9800	664,8500	-27,8700	-0,3994	-0,4376	776,7369
5	615,6000	664,8500	-49,2500	-0,7059	-0,7733	2425,5625
6	705,8700	664,8500	41,0200	0,5879	0,6440	1682,6404

Gráfico de Desvios Quadráticos

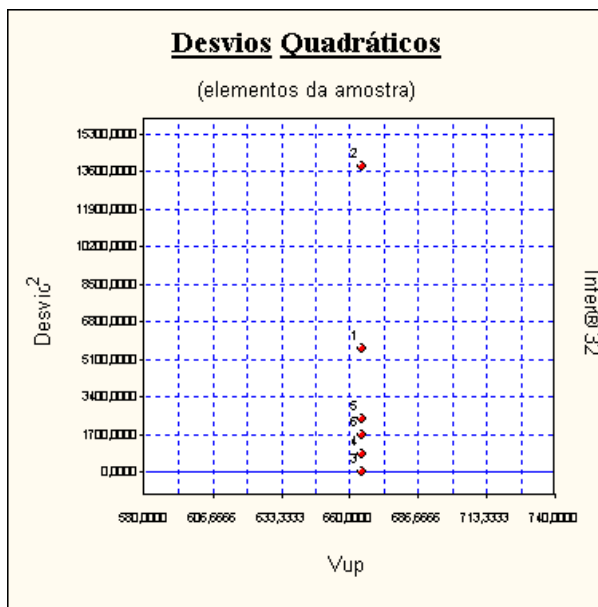
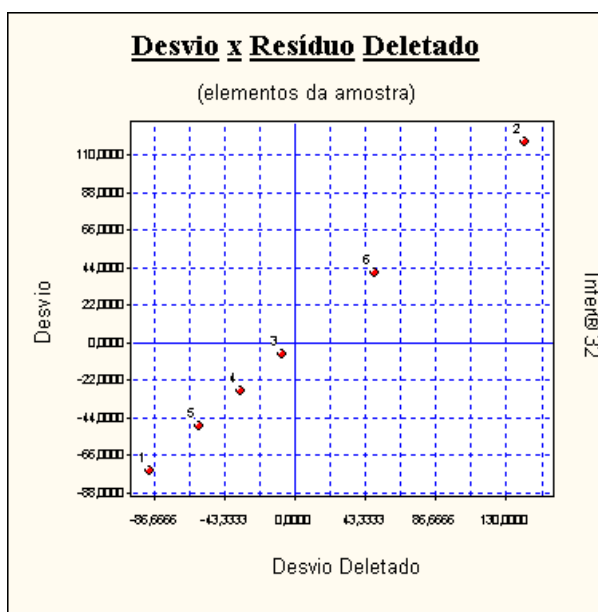


Tabela de Desvios Deletados

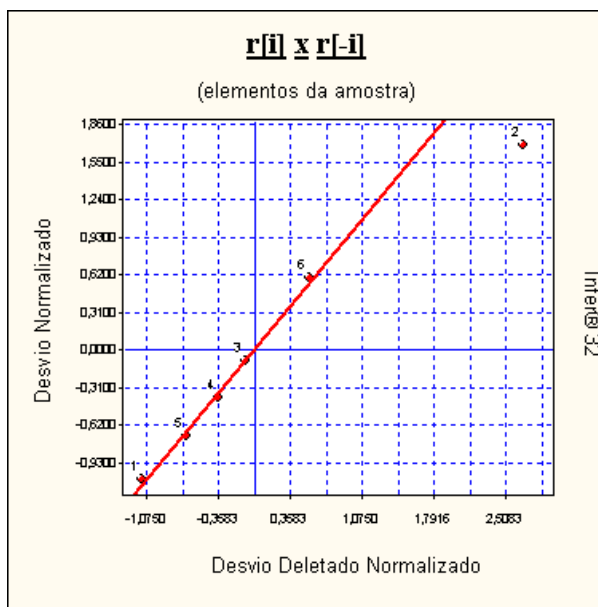
Influência das amostragens nos desvios da média.

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-89,5680	4412,5057	-1,1236	-1,2308
2	141,1320	1934,2109	2,6741	2,9294
3	-8,2440	6069,6855	-0,0881	-0,0965
4	-33,4440	5850,8235	-0,3643	-0,3991
5	-59,1000	5356,1758	-0,6729	-0,7371
6	49,2240	5579,0524	0,5491	0,6015

Desvio x Desvio Deletado

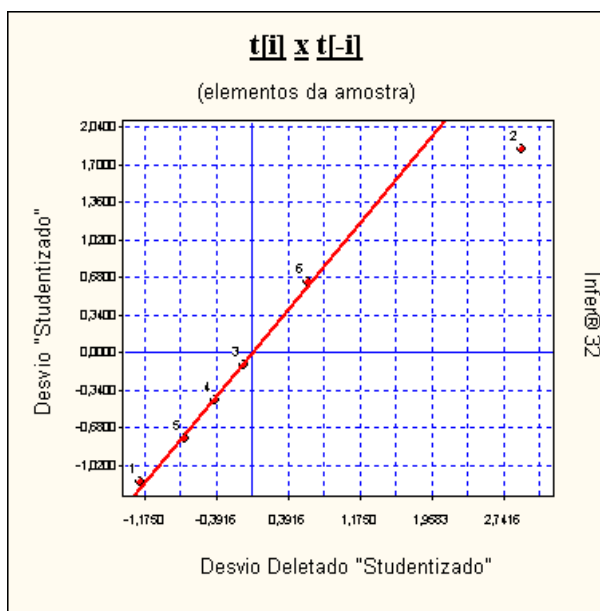


Desvios Deletados Normalizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Desvios Deletados Studentizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Estatísticas Gerais

Número de elementos : 6
 Graus de liberdade : 5
 Valor médio : 664,8500
 Mediana : 654,2933
 Moda : 638,2725
 Variância : 4055,8964
 Desvio padrão : 63,6859
 Desvio médio : 52,8766
 Variância (não tendenciosa) : 4867,0756
 Desvio padrão (não tend.) : 69,7644
 Coef. de variação : 10,49%
 Valor mínimo : 590,2100
 Valor máximo : 782,4600
 Amplitude : 192,2500
 Número de classes : 3
 Intervalo de classes : 64,0833

Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada boa- classe 1

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 664,8500
 Momento central de 2ª ordem : 4055,8964
 Momento central de 3ª ordem : 1,8975x10⁵
 Momento central de 4ª ordem : 31626,5735

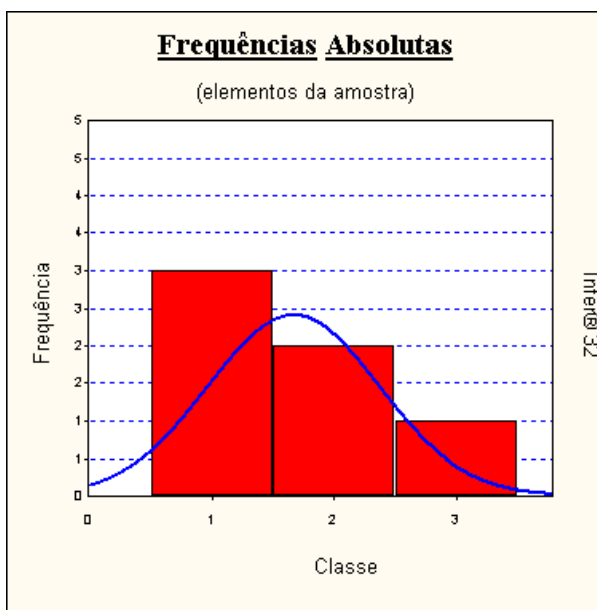
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,7346	0	0
Curtose	-2,9980	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

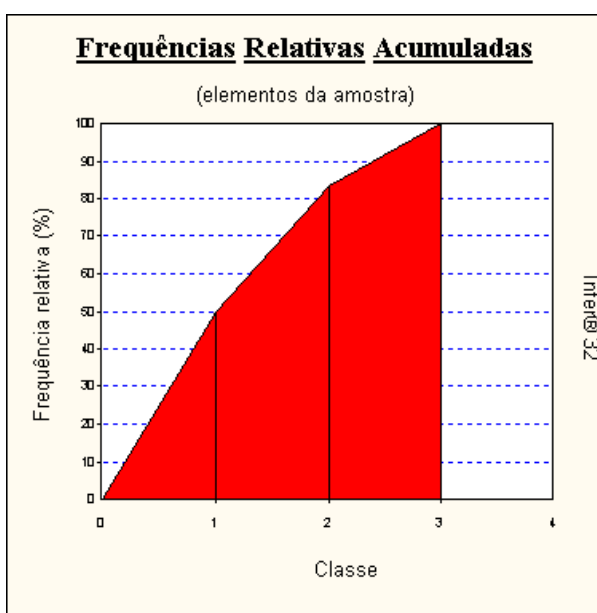
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	590,2100	654,2933	3	50,00	614,2633
2	654,2933	718,3766	2	33,33	681,9250
3	718,3766	782,4600	1	16,67	782,4600

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

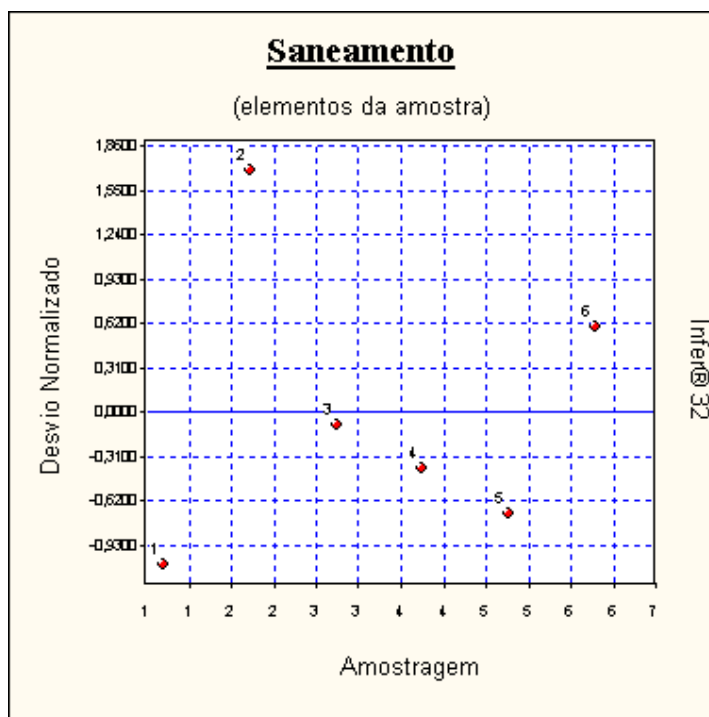
Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento :

Intervalo de +/- 30,00 % em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Gráfico de Representação do Saneamento



Distribuição dos Desvios Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Amostragens no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	83,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Desvio	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
1	590,2100	0,1423	0,1667	0,1423	0,0243
5	615,6000	0,2401	0,3333	0,0734	0,0932
4	636,9800	0,345	0,5000	0,0114	0,1552
3	657,9800	0,461	0,6667	0,0392	0,2058
6	705,8700	0,722	0,8333	0,0550	0,1116
2	782,4600	0,954	1,0000	0,1207	0,0459

Maior diferença obtida : 0,2058

Valor crítico : 0,5210 (para o nível de significância de 5 %)

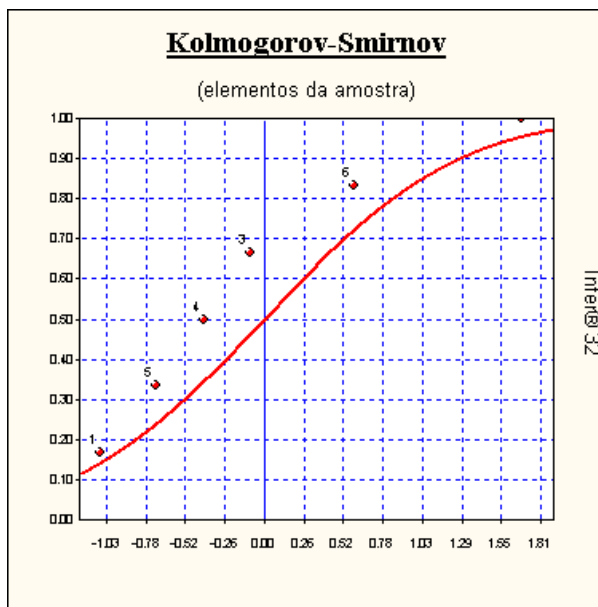
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Fatores Grau II (IBAPE/SP 2012).

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 2
 Número de elementos negativos . : 4
 Número de sequências : 4
 Média da distribuição de sinais : 3
 Desvio padrão : 1,225

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : 0,8839
Limite superior . : -0,1768
Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.

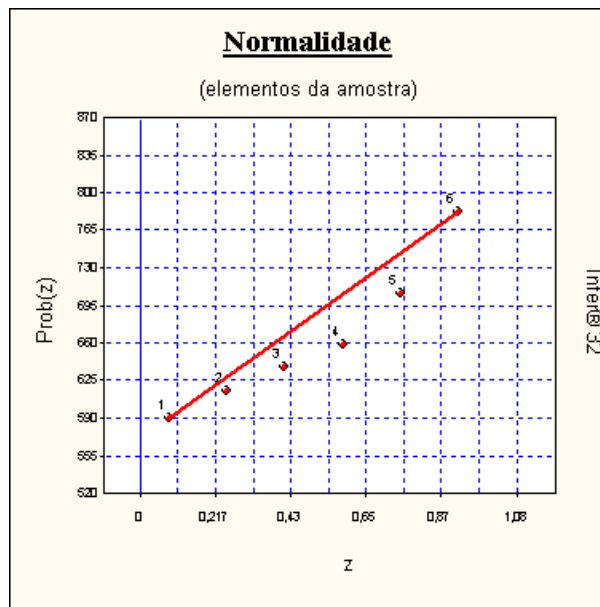
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,8165
Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Formação dos Valores

Estima-se Vup do Terreno = R\$ 664,85/m²

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 622,82/m²
Máximo: R\$ 706,88/m²

✓ VALOR UNITÁRIO DO AVALIANDO

Considerando as características do terreno do imóvel penhorado, tem-se o seguinte fator resultante:

	F_a	F_f	F_p	F_t	F_r
Terreno penhorado	1,00	0,901	1,00	1,00	0,901

Sendo:

F_a – Fator área

F_f – Fator frente projetada

F_p – Fator profundidade equivalente

F_t – Fator topografia

F_r – Fator resultante

→ Valor unitário paradigma (*V_{up}*): R\$ 664,85/m²

→ Fator resultante avaliando (*F_r*): 0,901

$$V_u = (V_{up} / F_r)$$

$$V_u = \mathbf{R\$ 737,90 /m^2}$$

✓ **VALOR TOTAL DO TERRENO AVALIANDO**

Adotando os valores encontrados nos itens anteriores, pôde-se calcular o valor total do terreno do imóvel penhorado, como sendo:

- Valor unitário (V_u): R\$ 737,90/m²
- Área do terreno (A_{t1}): 3.228,00 m²

$$V_t = V_u \times A_t$$

$$V_t = \text{R\$ } 737,90/\text{m}^2 \times 3.228,00\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 2.381.941,20$$

Portanto, o valor de mercado do terreno do imóvel penhorado dos requeridos é de **R\$2.382.000,00 (dois milhões, trezentos e oitenta e dois mil reais)**, para o mês de dezembro de 2.022.

4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será calculado seguindo o Método dos Preços de Venda mediante a aplicação da seguinte expressão:

$$V_b = V_{ub} \times A_b \times F_{oc}$$

Com $F_{oc} = R + \{ 1 - [0,5 \times (I_r + I_r^2)] \times (1 - d) \} \times (1 - R)$

Sendo:

V_b = valor total da benfeitoria edificadas, em R\$

V_{ub} = valor unitário da benfeitoria, em R\$/m²

A_b = área da benfeitoria, em m²

F_{oc} = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Desse modo, será adotado como valor unitário das construções, o CUB – Custos Unitários Básicos, do SindusCon/SP com índice de parâmetro para R8N, com valor de R\$ 1.785,07, para novembro de 2.022.

Para a depreciação será aplicado o F_{oc} – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, Ross/Heideck, que considera os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação.

A tabela a seguir exhibe as considerações de cálculo aplicadas às benfeitorias, destacando a classe, padrão e índice multiplicativo correspondentes.

Consta também a atribuição quanto à idade aparente e o índice para depreciação de acordo com o estado de conservação, frente às condições observadas e com base nas áreas construídas indicadas em projeto.

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Intervalo		Área [m ²]	R8N [R\$ / m ²]	Vub [R\$ / m ²]
1	Casa - Pav. térreo	Residencial - Casa - Luxo	Máximo	4,843	1.206,65	R\$ 1.785,07	R\$ 8.645,09
2	Casa - Pav. Superior	Residencial - Casa - Luxo	Máximo	4,843	415,15	R\$ 1.785,07	R\$ 8.645,09
3	Capela	Residencial - Casa - Médio	Médio	2,154	15,50	R\$ 1.785,07	R\$ 3.845,04

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (b)		Foc	Valor Total
1	25	0,20	60	0,4167	Reparos simples	18,10	0,6618	R\$ 6.903.634,66
2	25	0,20	60	0,4167	Regular a reparos simples	8,09	0,7183	R\$ 2.577.986,44
3	25	0,20	70	0,3571	Regular a reparos simples	8,09	0,7571	R\$ 45.121,75
TOTAL:								R\$ 9.526.742,85

Assim, pela expressão anteriormente indicada, tem-se o valor total das benfeitorias edificadas no terreno do imóvel em questão:

$$V_b = R\$ 9.526.742,85$$

Assim, o valor de mercado das edificações que incidem parcialmente no imóvel penhorado dos requeridos é de **R\$ 9.527.000,00 (nove milhões, quinhentos e vinte e sete mil reais)**, para o mês de dezembro de 2.022.

Como já enfatizado anteriormente, as edificações em questão não comportam cômoda divisão, não sendo possível realizar desmembramento, fracionamento ou demolição parcial sem causar prejuízo as edificações como um todo.

4.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total de mercado do imóvel penhorado, com ressalva, será dado em função dos valores calculados para o terreno para as benfeitorias, segundo a expressão:

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = R\$ 2.382.000,00 + R\$ 9.527.000,00$$

$$V_i = R\$ 11.909.000,00$$

O valor total de mercado do imóvel penhorado (matrícula nº. 11.620 do CRI de Americana), com ressalva, é de **R\$ 11.909.000,00 (onze milhões e novecentos e nove mil reais)**, para o mês de dezembro de 2.022.

A ressalva corresponde ao fato de as edificações (casa e capela) incidirem parte na matrícula nº. 11.620 (penhorada) e parte na matrícula nº. 34.999 (não penhorada).

As edificações em questão não comportam cômoda divisão, não sendo possível realizar desmembramento, fracionamento ou demolição parcial sem causar prejuízo as edificações como um todo.

Cabe destacar ainda que as demais edificações e benfeitorias do imóvel dos requeridos estão distribuídas nas superfícies dos lotes 4 (matrícula nº.34.999), 5 (matrícula nº. 36.358) e 6 (matrícula nº. 36.956), da quadra “H” do loteamento “Riviera Tamborlin” (todos imóveis não penhorados), o que demonstra que esses lotes não permitem uma cômoda divisão ou um desmembramento parcial.

4.5. DESMEMBRAMENTO DO IMÓVEL PENHORADO

Um dos objetivos do presente trabalho pericial é verificar a viabilidade de desmembramento do imóvel penhorado com destinações distintas, para possível construção de suas partes.

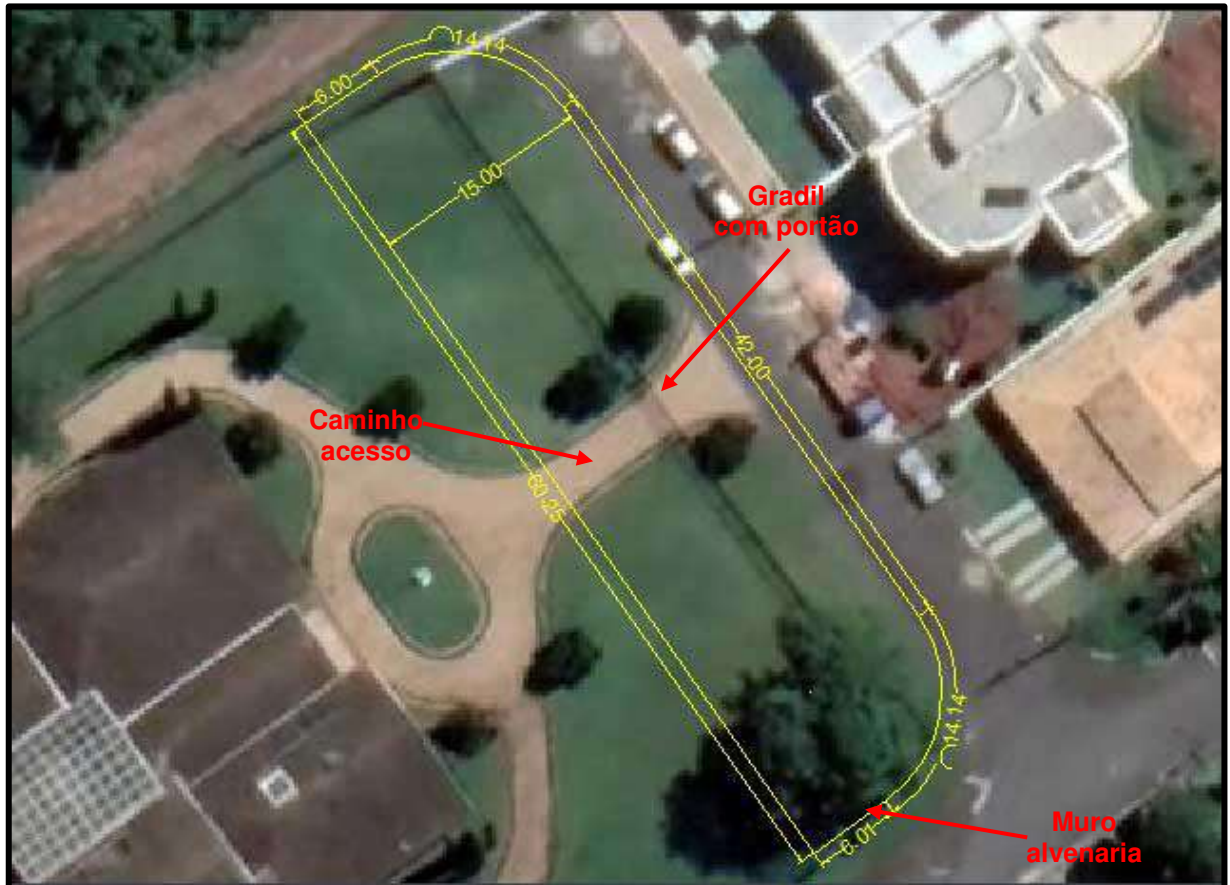
Analisando a configuração do imóvel penhorado, detectou-se que existe a possibilidade de desmembramento de uma área que comporte as dimensões de um lote compatível com os existentes no empreendimento e que não prejudique o acesso ao remanescente do imóvel dos requeridos.

Conforme observado na imagem abaixo, ao destacar em largura de 15,00m ainda remanescerá uma largura de 18,00m, voltada para a Rua José Müller, o que permite a implantação de novo acesso ao imóvel dos requeridos.



Considerando as dimensões observadas na ilustração abaixo, tem-se que a única área de terreno passível de desmembramento tem o total de:

865,95 m²



Conforme se observa na imagem acima, a única área de terreno passível de desmembramento conta com benfeitorias, se tratando do gradil de ferro, com portão; do muro de alvenaria que confronta com a Rua José Müller; o acesso composto por mosaicos de pedra portuguesa; e algumas árvores ornamentais.

Portanto, a possibilidade de desmembramento de uma área de terreno do imóvel penhorado está vinculada a indenização aos requeridos pelas benfeitorias que serão atingidas por citado desmembramento.

Considerando a amostra aferida para apuração do valor do terreno e as características da área passível de desmembramento, tem-se a seguir as análises estatísticas realizadas para a apuração ao valor do terreno da área única passível de ser desmembrada do imóvel penhorado:

- **VALOR UNITÁRIO PARADIGMA DA ÁREA DESMEMBRADA**

Assim o valor unitário para um terreno paradigma, considerando a área do terreno desmembrado, é:

Amostra

Nº Am.	«At»	«Vo»	«Fo»	Fa	Ff	Fp	Ft	Fr	Vup
1	1.045,00	890.000,00	0,90	1,048	0,901	1,000	1,00	0,949	727,42
2	779,00	917.700,00	0,90	0,974	0,901	1,000	1,00	0,875	927,71
3	637,47	650.000,00	0,90	0,926	0,901	1,000	1,00	0,827	758,93
4	829,25	787.787,50	0,90	0,989	0,901	1,000	1,00	0,890	760,95
5	651,09	618.535,50	0,90	0,931	0,901	1,000	1,00	0,832	711,36
6	576,53	634.183,00	0,90	0,950	0,907	1,000	1,00	0,857	848,43

Descrição das Variáveis

Valor a avaliar :

- Vup: Valor unitário paradigma [R\$/m²]. *Equação :*

$$\frac{V_o}{((V_o) \times (F_o)) \times (F_r) \div (A_t)}$$

Valores e coeficientes de homogeneização :

- At : Área do terreno [m²]. *(variável não utilizada no modelo)*
- Vo : Valor de oferta [R\$]. *(variável não utilizada no modelo)*
- Fo : Fator oferta. *(variável não utilizada no modelo)*
- Fa : Fator área.
- Ff : Fator frente projetada.
- Fp : Fator profundidade equivalente.
- Ft : Fator topografia.
- Fr : Fator resultante.

Equação :

$$1 + ((F_a - 1) + ((F_f - 1) + ((F_p - 1) + ((F_t - 1)))$$

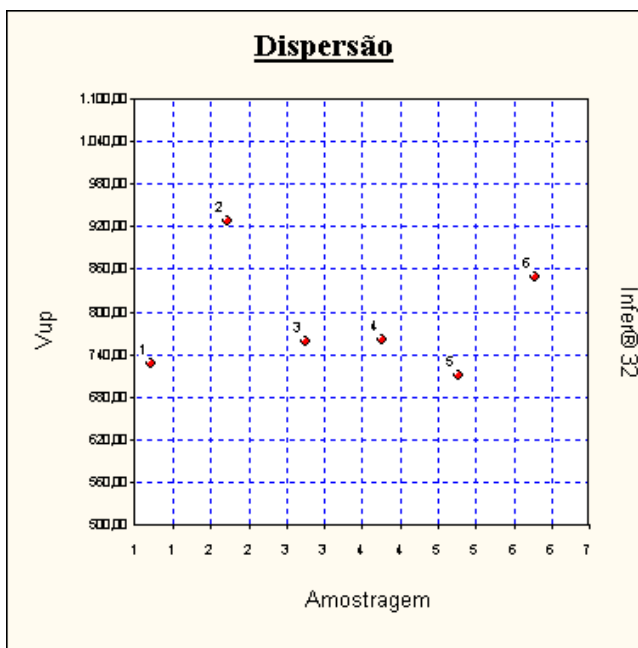
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 6
 Nº de graus de liberdade : 5

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Vup	789,13	82,8050	10,49%

Número mínimo de amostragens : 4.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

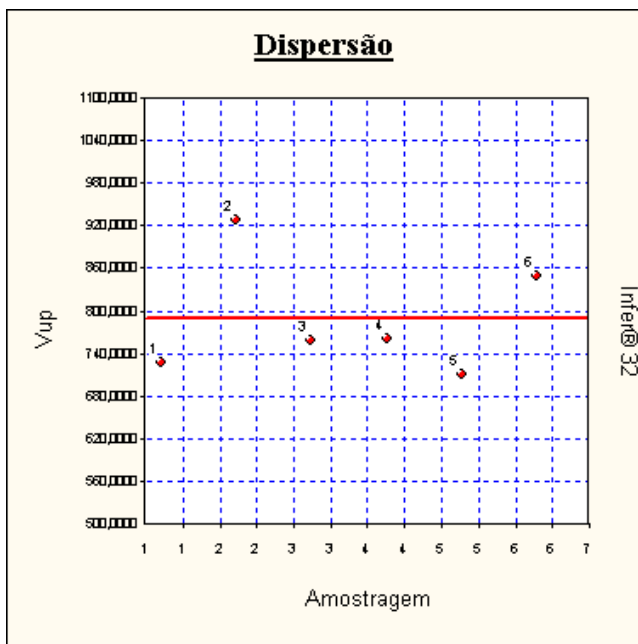


Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	727,4200	789,1333	-61,7133	-0,7452	-0,8164	3808,5355
2	927,7100	789,1333	138,5766	1,6735	1,8332	19203,4925
3	758,9300	789,1333	-30,2033	-0,3647	-0,3995	912,2413
4	760,9500	789,1333	-28,1833	-0,3403	-0,3728	794,3002
5	711,3600	789,1333	-77,7733	-0,9392	-1,0288	6048,6913
6	848,4300	789,1333	59,2966	0,7160	0,7844	3516,0946

Gráfico de Desvios Quadráticos

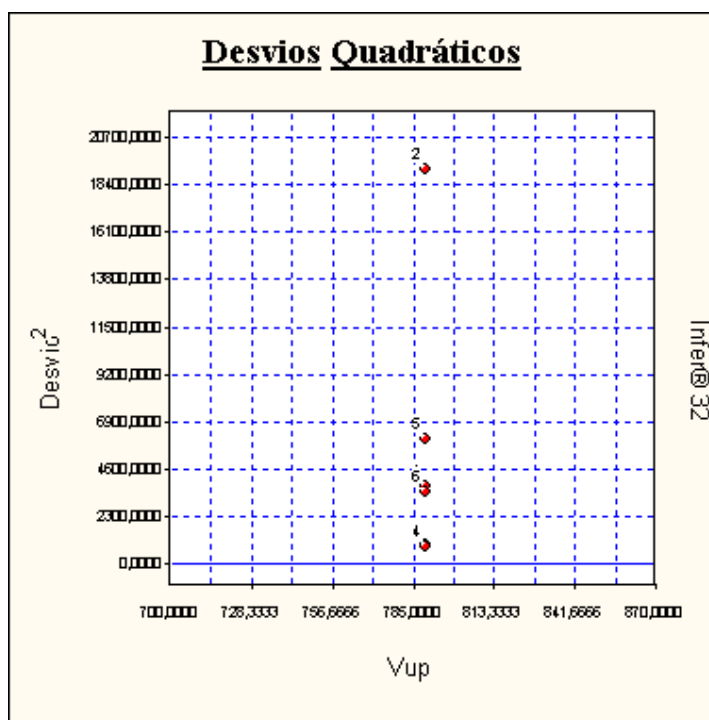


Tabela de Desvios Deletados

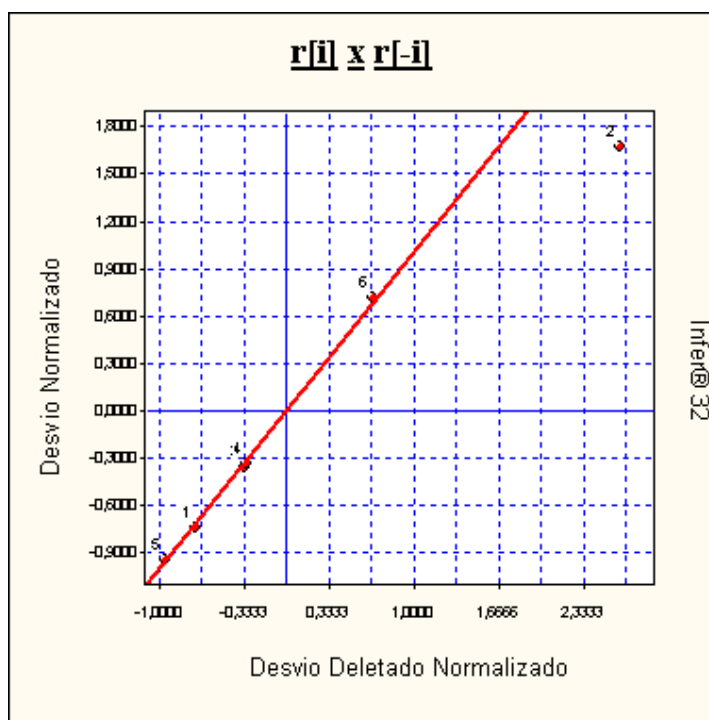
Influência das amostragens nos desvios da média.

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-74,0560	7428,2782	-0,7160	-0,7843
2	166,2920	2809,7911	2,6142	2,8638
3	-36,2440	8297,1665	-0,3315	-0,3632
4	-33,8200	8332,5488	-0,3087	-0,3382
5	-93,3280	6756,2315	-0,9461	-1,0364
6	71,1560	7516,0105	0,6839	0,7492

Desvio x Desvio Deletado

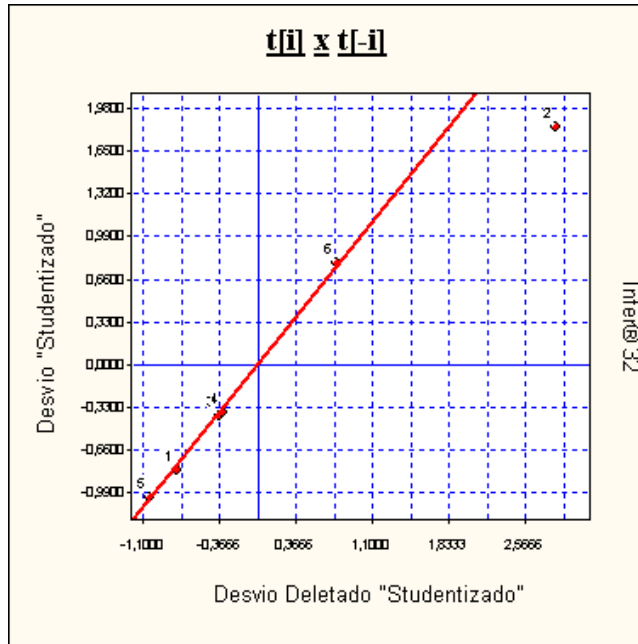


Desvios Deletados Normalizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Desvios Deletados Studentizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Estatísticas Gerais

Número de elementos : 6
 Graus de liberdade : 5
 Valor médio : 789,1333
 Mediana : 765,4475
 Moda : 752,5695
 Variância : 5713,8926
 Desvio padrão : 75,5902
 Desvio médio : 65,9577
 Variância (não tendenciosa) : 6856,6711
 Desvio padrão (não tend.) : 82,8050
 Coef. de variação : 10,49%
 Valor mínimo : 711,3600
 Valor máximo : 927,7100
 Amplitude : 216,3500
 Número de classes : 3
 Intervalo de classes : 72,1166

Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada boa- classe 1

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 789,1333
 Momento central de 2ª ordem : 5713,8926
 Momento central de 3ª ordem : 3,5237x10⁵
 Momento central de 4ª ordem : 58729,0446

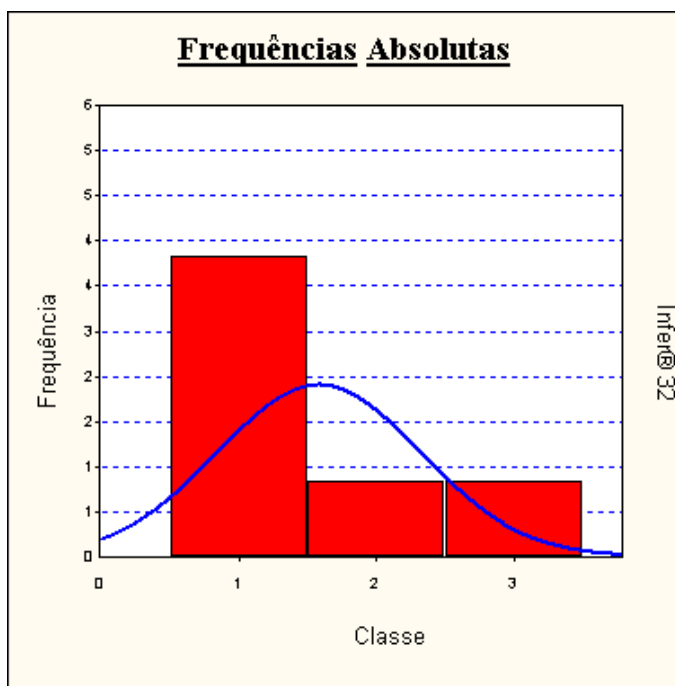
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,8158	0	0
Curtose	-2,9982	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

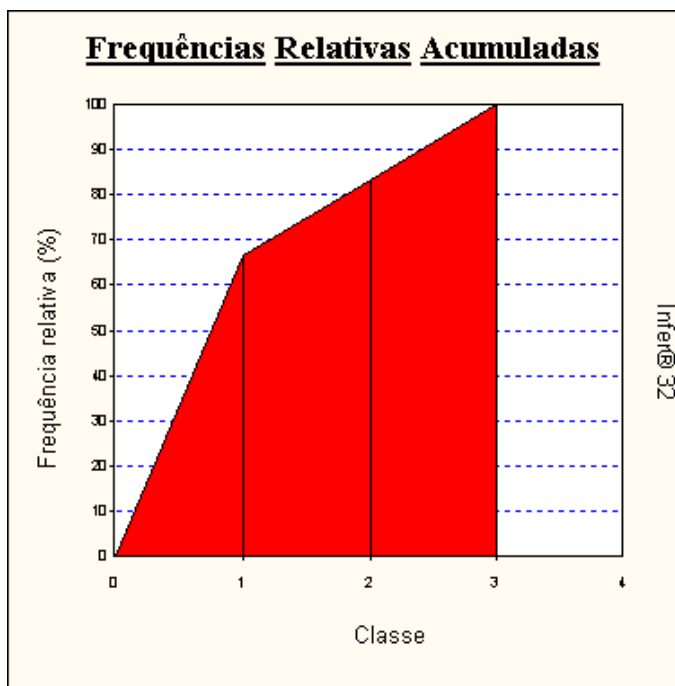
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	711,3600	783,4766	4	66,67	739,6650
2	783,4766	855,5933	1	16,67	848,4300
3	855,5933	927,7100	1	16,67	927,7100

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

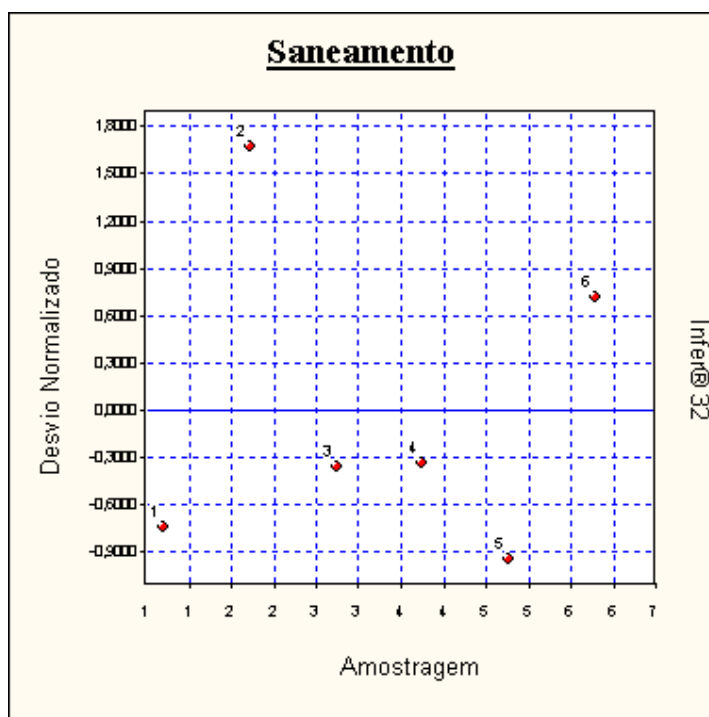
Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento :

Intervalo de +/- 30,00 % em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Gráfico de Representação do Saneamento



Distribuição dos Desvios Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Amostragens no Intervalo
-1; +1	68,3 %	83,33 %
-1,64; +1,64	89,9 %	83,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Desvio	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
5	711,3600	0,1738	0,1667	0,1738	$7,1384 \times 10^{-3}$
1	727,4200	0,2280	0,3333	0,0613	0,1052
3	758,9300	0,358	0,5000	0,0243	0,1423
4	760,9500	0,367	0,6667	0,1332	0,2998
6	848,4300	0,763	0,8333	0,0963	0,0702
2	927,7100	0,953	1,0000	0,1195	0,0471

Maior diferença obtida : 0,2998

Valor crítico : 0,5210 (para o nível de significância de 5 %)

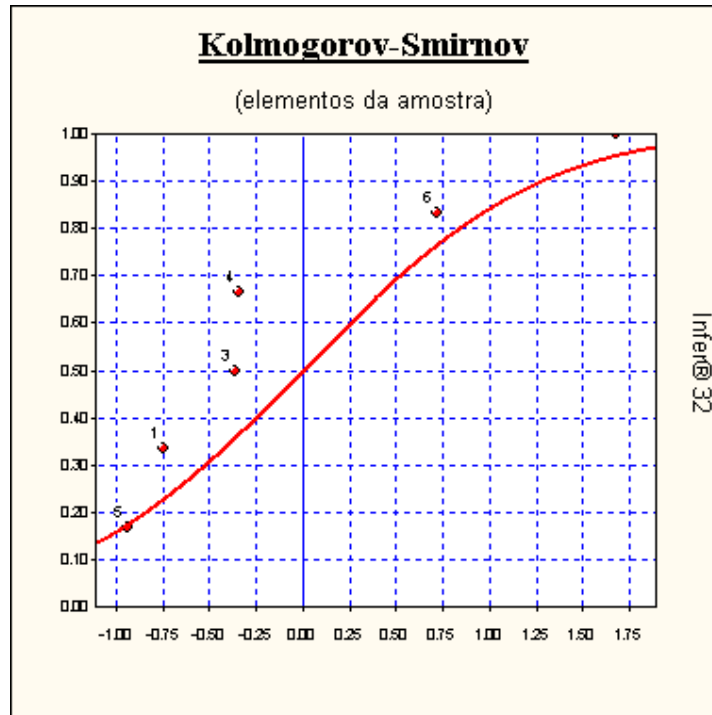
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Fatores Grau II (IBAPE/SP 2012).

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 2
 Número de elementos negativos . : 4
 Número de sequências : 4
 Média da distribuição de sinais : 3
 Desvio padrão : 1,225

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : 0,8839
Limite superior . : -0,1768
Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.

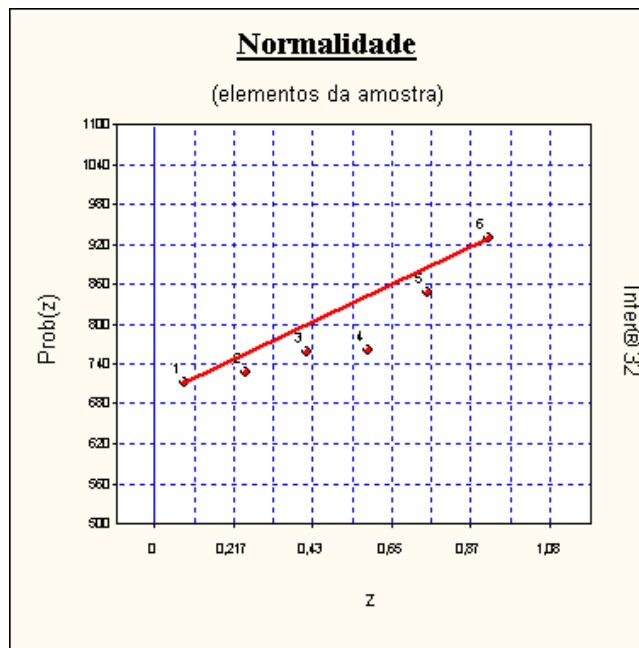
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,8165
Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Formação dos Valores

Estima-se Vup do Terreno = R\$ 789,13/m²

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 739,24/m²
Máximo: R\$ 839,03/m²

✓ VALOR UNITÁRIO DA ÁREA DESMEMBRADA

Considerando as características do terreno da área desmembrada do imóvel penhorado, tem-se o seguinte fator resultante:

	F_a	F_f	F_p	F_t	F_r
Terreno desmembrado	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Sendo:

F_a – Fator área

F_f – Fator frente projetada

F_p – Fator profundidade equivalente

F_t – Fator topografia

F_r – Fator resultante

→ Valor unitário paradigma (*V_{up}*): R\$ 789,13/m²

→ Fator resultante avaliando (*F_r*): 1,00

$$V_u = (V_{up} / F_r)$$

$$V_u = \mathbf{R\$ 789,13 / m^2}$$

✓ **VALOR TOTAL DO TERRENO DA ÁREA DESMEMBRADA**

Adotando os valores encontrados nos itens anteriores, pôde-se calcular o valor total do terreno do imóvel penhorado, como sendo:

- Valor unitário (V_u): R\$ 789,13/m²
- Área do terreno (A_{t1}): 865,95 m²

$$V_t = V_u \times A_t$$

$$V_t = R\$ 789,13/m^2 \times 865,95m^2$$

$$V_t = R\$ 683.347,12$$

Portanto, o valor de mercado do terreno da área desmembrada do imóvel penhorado dos requeridos é de **R\$ 683.350,00 (seiscentos e oitenta e três mil e trezentos e cinquenta reais)**, para o mês de dezembro de 2.022.

De acordo com levantamento gráfico realizado pela perícia, as benfeitorias que serão atingidas por eventual desmembramento têm as seguintes dimensões:

- Gradil de ferro – 56,20m de comprimento
- Portão em gradil de ferro – 5,00m de comprimento e 2,50m de altura
- Caminho em mosaico de pedras portuguesas – 57,00m²
- Muro de divisa – 6,00m de comprimento e 2,50m de altura
- Árvores ornamentarias – 05 unidades em estágio avançado de crescimento

A composição da estimativa do valor de mercado para reprodução das benfeitorias em questão encontra-se na tabela encartada a seguir e os valores unitários baseiam-se em fontes oficiais de tomada de preços publicadas em novembro de 2.022 (SINAPI e/ou SIURB), bem como em apuração no mercado.

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO PARA REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS ATINGIDAS					
ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UNIT.	QUANT.	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
1.	Gradil de proteção em ferro, já incluso base e pintura	m	56,20	R\$ 1.485,09	R\$ 83.462,06
2.	Portão em gradil de ferro	m ²	12,50	R\$ 643,10	R\$ 8.038,75
3.	Caminho de acesso em mosaico de pedras portuguesas	m ²	57,00	R\$ 198,22	R\$ 11.298,54
4.	Muro de divisa, já incluso fundação e revestimento nas duas faces	m	6,00	R\$ 1.061,24	R\$ 6.367,44
5.	Transplante de árvores ornamentais em estágio avançado de crescimento, considerando remoção e replantio em outra área do imóvel dos requeridos	uni	5,00	R\$ 1.496,81	R\$ 7.484,05

Estimativa total para reprodução de benfeitorias atingidas R\$ 116.650,84

Assim, o valor de mercado indenizatório pelas benfeitorias que serão atingidas por eventual desmembramento de área de terreno destacada do imóvel penhorado dos requeridos é de **R\$ 116.650,00 (cento e dezesseis mil e seiscentos e cinquenta reais)**, para o mês de dezembro de 2.022.

Cabe destacar ainda que eventual desmembramento necessitará de contratação de profissional devidamente habilitado para realização e acompanhamento de trâmites junto a Municipalidade e junto ao Cartório de Registro de Imóveis local, bem como também serão gerados custos com aprovações e registros, sendo esses valores apurados pelo profissional contratado para o acompanhamento do desmembramento, em momento oportuno.

5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o subitem 2.4, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada com o grau de fundamentação e o grau de precisão, conforme a NBR 14.653/11, parte 2.

Portanto, após as análises realizadas das informações obtidas e os métodos utilizados, obtemos as seguintes especificações:

✓ Terreno

- Grau de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores: **Grau II**, conforme tabela 3.
- Grau de Precisão nos casos de utilização de tratamento por fatores: **Grau III**, conforme tabela 5.

✓ Benfeitorias

- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias: **Grau I**, conforme tabelas 6 e 7.

✓ Laudo

- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: **Grau I**, conforme tabelas 10 e 11.

6. CONCLUSÃO TÉCNICA

O presente trabalho consistiu em apurar do valor de mercado do imóvel penhorado, bem como em verificar a viabilidade de desmembramento do imóvel com destinações distintas para possível construção de suas partes, além de verificar se a localização da casa engloba as matrículas sob nº. 11.620, 34.999, 36.358 e 36.956 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana.

Após estudo dos autos, vistoria técnica realizada no local, análises técnicas e avaliações, conclui-se que:

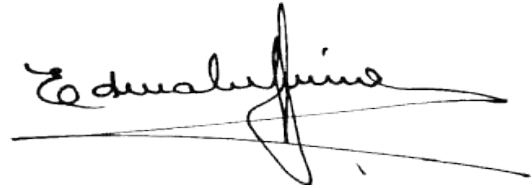
- O valor total de mercado do imóvel penhorado (matrícula nº. 11.620 do CRI de Americana), com ressalva, é de **R\$ 11.909.000,00 (onze milhões e novecentos e nove mil reais)**, para o mês de dezembro de 2.022.
- A ressalva corresponde ao fato de as edificações (casa e capela) incidirem parte na matrícula nº. 11.620 (penhorada) e parte na matrícula nº. 34.999 (não penhorada), conforme demonstrado neste trabalho pericial.
- As edificações em questão não comportam cômoda divisão, não sendo possível realizar desmembramento, fracionamento ou demolição parcial sem causar prejuízo as edificações como um todo.
- Cabe destacar ainda que as demais edificações e benfeitorias do imóvel dos requeridos estão distribuídas nas superfícies dos lotes 4 (matrícula nº.34.999), 5 (matrícula nº. 36.358) e 6 (matrícula nº. 36.956), da quadra “H” do loteamento “Riviera Tamborlin” (todos imóveis não penhorados), o que demonstra que esses lotes não permitem uma cômoda divisão ou um desmembramento parcial.
- Analisando a configuração do imóvel penhorado, detectou-se que existe a possibilidade de desmembramento de uma área que comporte as dimensões de um lote compatível com os existentes no empreendimento e que não prejudique o acesso ao remanescente do imóvel dos requeridos.

- A única área de terreno passível de desmembramento, com área total de 865,95m², conta com benfeitorias, se tratando do gradil de ferro, com portão; do muro de alvenaria que confronta com a Rua José Müller; o acesso composto por mosaicos de pedra portuguesa; e algumas árvores ornamentais.
- Portanto, a possibilidade de desmembramento de uma área de terreno do imóvel penhorado está vinculada a indenização aos requeridos pelas benfeitorias que serão atingidas por citado desmembramento.
- O valor de mercado da única área de terreno passível de desmembramento do imóvel penhorado dos requeridos é de **R\$ 683.350,00 (seiscentos e oitenta e três mil e trezentos e cinquenta reais)**, para o mês de dezembro de 2.022. Também deve-se acrescentar o valor indenizatório pelas benfeitorias que serão atingidas por eventual desmembramento de área de terreno destacada do imóvel penhorado dos requeridos é de **R\$ 116.650,00 (cento e dezesseis mil e seiscentos e cinquenta reais)**, para o mês de dezembro de 2.022.
- Cabe destacar ainda que eventual desmembramento necessitará de contratação de profissional devidamente habilitado para realização e acompanhamento de trâmites junto a Municipalidade e junto ao Cartório de Registro de Imóveis local, bem como também serão gerados custos com aprovações e registros, sendo esses valores apurados pelo profissional contratado para o acompanhamento do desmembramento, em momento oportuno.

7. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente *Laudo Técnico de Avaliação*, apresentando-o em cento e setenta e oito (178) páginas, sendo a última datada e assinada; e anexos.

Americana, 13 de dezembro de 2.022



EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP n.º 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

ANEXO I

PRESCRIÇÕES NORMATIVAS DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

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, avaliando o terreno através do MÉTODO EVOLUTIVO.

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 área (F_a): se necessário, para correção da área dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando;

$$F_a = \left(\frac{a}{b}\right)^{1/4} \quad \text{quando a diferença for inferior à 30\%}$$

Ou

$$F_a = \left(\frac{a}{b}\right)^{1/8} \quad \text{quando a diferença for superior à 30\%}$$

A.3. 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	Depreciação	FATOR
Plano (paradigma)	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive entre 5% até 10%	10%	1,11
Declive entre 10% até 20%	20%	1,25
Declive superior a 20%	30%	1,43
Aclive até 10%	5%	1,05
Aclive até 20%	10%	1,11
Aclive superior a 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,0 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,0 m até 2,5 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,5 m até 4,0 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,0 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,0 m até 4,0 m	10%	1,11

A.4. 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:

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

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

A.5. 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:

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

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.

A.2. 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 geoeconômica a que pertence.

	ZONA	Fatores de Ajuste					Características e Recomendações					
		Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente "r"	Expoente do Fator Prof. "p"	Múltiplas frentes ou esquina "Ce"	Área "Ca"	Área de referência do Lote		Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações Gerais
		Referências							Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)		
		Frente de Referência "Fr"	Prof. Mínima "Pmi"	Prof. Máxima "Pma"	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (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)	800 - 2500	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.	

B. BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias é obtido pelo método dos Preços de Venda que manipula essencialmente os orçamentos para se obter o custo de reprodução ou de substituição do imóvel a ser avaliado.

O método é aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no "Estudo Edificações – Valores de Venda", publicado pelo IBAPE.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do K – coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE.

B.1. Classificação das Edificações conforme “Estudo de Edificações – Valores de Venda”, introduzindo, porém, descrições mais atualizadas e ordenadas no sentido de padronizar o mesmo roteiro básico para todos os tipos, considerando o geral (estrutura, alvenaria, cobertura, cômodos), os acabamentos, as instalações e as esquadrias para cada uma das categorias.

O valor unitário é calculado através do custo unitário básico de edificações SINDUSCON/SP, publicado mensalmente. Classifica-se a benfeitoria em função do padrão, finalidade a que se destina, e características construtivas, obtendo-se os valores unitários básicos de edificação, vinculados ao tipo R_gN do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados e calculados conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACOS	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 – Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	GRUPO 1.2 – CASA	1.2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,003	
		1.2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 – Padrão Luxo	Acima de 4,843			
	GRUPO 1.3 – APARTAMENTO	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
Com elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5 – Padrão Fino		2,652	3,066	3,480		
1.3.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,490					
2- COMERCIAL – SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 – ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,610				
	GRUPO 2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	
2.2.2 – Padrão Simples		0,982	1,125	1,268		
2.2.3 – Padrão Médio		1,368	1,659	1,871		
2.2.4 – Padrão Superior		Acima de 1,872				
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1 – COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	

B.2. Depreciação pelo Obsolescimento e pelo Estado de Conservação utilizando-se uma adequação ao método de *Ross-Heidecke*, que combina as considerações do obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, o estado de conservação da edificação, bem como princípios básicos como:

- a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
- as reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
- um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente;
- o valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc.

$$Foc = R + \{ 1 - [0,5 \times (I_r + I_r^2)] \times (1 - d) \} \times (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

I_r = idade referencial

d = depreciação em %, obtido no QUADRO A

A vida referencial e o valor residual (R) estimado para os padrões especificados neste estudo, são:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA CONSTRUÇÃO	DEPRECIÇÃO (d) (%)
a	Novo	0,00
b	Entre Novo e Regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre Regular e Reparos Simples	8,09
e	Reparos Simples	18,10
f	Entre Reparos Simples e Importantes	33,20
g	Reparos Importantes	52,60
h	Entre Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20
i	Sem Valor	100,00

ANEXO II

PESQUISA IMOBILIÁRIA

Americana / SP

Novembro / 2022

A pesquisa adotou preferencialmente elementos do mesmo empreendimento com as mesmas características geoeconômicas, do mesmo zoneamento e de mesma época, com a finalidade de não haver distorções no interregno de tempo, observando o que recomenda a norma de avaliações.

Os elementos foram coletados através de consultas "in loco", com posterior contato telefônico.

Para o embasamento técnico do presente trabalho foi coletado um total de seis (06) elementos, localizados nas proximidades do imóvel avaliando, conforme relacionado a seguir.



ELEMENTO 1

DADOS DO ELEMENTO DE PESQUISA:

Município: Americana/SP

Bairro: Riviera Tamborlin

Local: Rua José Müller

Área do terreno: 1.045,00 m²

Frente projetada: 20,90m

Benfeitoria existente: -

Topografia: plana

Consistência: seca

Oferta: R\$ 890.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Penachioni Imóveis - Tel.: (19) 3462.2865

www.eldoradoimoveis.com.br - Ref. TE0112

FOTOGRAFIA DO ELEMENTO



DADOS DO ELEMENTO DE PESQUISA:

Município: Americana/SP

Bairro: Jd. Phillipson Park

Local: Rua José Lucas

Área do terreno: 779,00 m²

Frente projetada: 25,97m

Benfeitoria existente: -

Topografia: plana

Consistência: seca

Oferta: R\$ 917.700,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Amerimóveis - Tel.: (19) 3043.3043

www.eldoradoimoveis.com.br - Ref. TE0539

FOTOGRAFIA DO ELEMENTO



ELEMENTO 3

DADOS DO ELEMENTO DE PESQUISA:

Município: Americana/SP
Bairro: Jd. Phillipson Park
Local: Rua Luigi Dominoni
Área do terreno: 637,47 m²
Frente projetada: 20,54 m
Benfeitoria existente: -
Topografia: plana
Consistência: seca
Oferta: R\$ 650.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Eldorado Imóveis - Tel.: (19) 38031.1330
www.eldoradoimoveis.com.br - Ref. TE4085

FOTOGRAFIA DO ELEMENTO



ELEMENTO 4

DADOS DO ELEMENTO DE PESQUISA:

Município: Americana/SP

Bairro: Jd. Phillipson Park

Local: Rua José Lucas

Área do terreno: 829,25 m²

Frente projetada: 27,64 m

Benfeitoria existente: -

Topografia: plana

Consistência: seca

Oferta: R\$ 787.787,50

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Eldorado Imóveis - Tel.: (19) 38031.1330

www.eldoradoimoveis.com.br - Ref. TE3878

FOTOGRAFIA DO ELEMENTO



ELEMENTO 5

DADOS DO ELEMENTO DE PESQUISA:

Município: Americana/SP

Bairro: Jd. Phillipson Park

Local: Rua José Lucas

Área do terreno: 651,09 m²

Frente projetada: 21,70 m

Benfeitoria existente: -

Topografia: plana

Consistência: seca

Oferta: R\$ 618.535,50

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Eldorado Imóveis - Tel.: (19) 38031.1330

www.eldoradoimoveis.com.br - Ref. TE3877

FOTOGRAFIA DO ELEMENTO



ELEMENTO 6

DADOS DO ELEMENTO DE PESQUISA:

Município: Americana/SP

Bairro: Jd. Phillipson Park

Local: Rua Antonio Sacilotto

Área do terreno: 576,53 m²

Frente projetada: 19,22 m

Benfeitoria existente: -

Topografia: plana

Consistência: seca

Oferta: R\$ 634.183,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Eldorado Imóveis - Tel.: (19) 38031.1330

www.eldoradoimoveis.com.br - Ref. TE3870

FOTOGRAFIA DO ELEMENTO

