

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª.
VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMPARO – SP.**

**PROCESSO N- 1000255-45.2018.8.26.0022
AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SETENÇA – TRANSAÇÃO.**

Francisco de Assis Godoy Moreira Young, Arquiteto e Urbanista, CAU-SP N. A20740-3, Membro Titular do IBAPE – SP N. 1580, nomeado nos Autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SETENÇA – TRANSAÇÃO**, ação esta, ajuizada por **MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA CUNHA** em face de **LUIZ REMONDINI FILHO**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para, apresentar suas conclusões consubstanciais no **LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO** em anexo, pelo qual determinou o valor de mercado para o imóvel urbano constituído de: Um terreno situado com frente para a Rua Lázaro Gonçalves Lopes N. 192 **contendo 125,00m2** (Cento e Vinte e Cinco Metros Quadrados) e Construção Residencial do Tipo Sobrado **contendo 144,00m2** (Cento e Quarenta e Quatro Metros Quadrados) localizada no Bairro Jardim Silvestre - IV, Município de Amparo – SP., no qual determinou **o Valor deste Imóvel em R\$ 333.400,00 (TREZENTOS E TRINTA E TRÊS MIL E QUATROCENTOS REAIS).**

Termos em que,
Pede deferimento
Amparo – SP, 10 de Fevereiro de 2021.

Francisco de Assis Godoy Moreira Young
CPF/MF n. 133.629.868-54
Arquiteto e Urbanista.
CAU/SP N. A20740-3.
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP N.1580.
Email: francisco.young@uol.com.br

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO:

Objetos de Avaliação: Um terreno situado com frente para a Rua Lázaro Gonçalves Lopes N. 192 **contendo 125,00m²** (Cento e Vinte e Cinco Metros Quadrados) e Construção Residencial do Tipo Sobrado **contendo 144,00m²** (Cento e Quarenta e Quatro Metros Quadrados) localizada no Bairro Jardim Silvestre - IV, Município de Amparo – SP.

Cadastro Municipal: 1015.0084.

Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Amparo: N.33.693

Proprietário: Luiz Remondini Filho.

Zona: Urbana.

Bairro: Jardim Silvestre IV.

Município: Amparo – SP.

Comarca: Amparo – SP.

TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL = R\$ 333.400,00.

Amparo - SP, 10 de Fevereiro de 2021.

Francisco de Assis Godoy Moreira Young
Arquiteto e Urbanista.
CAU/SP N. A20740-3.

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

1.1.- O Presente Laudo tem por Objetivo, determinar o Valor de Mercado de: Um terreno situado com frente para a Rua Lázaro Gonçalves Lopes N. 192 **contendo 125,00m2** (Cento e Vinte e Cinco Metros Quadrados) e Construção Residencial do Tipo Sobrado **contendo 144,00m2** (Cento e Quarenta e Quatro Metros Quadrados) localizada no Bairro Jardim Silvestre - IV, Município de Amparo – SP.

1.2.- O Referido Imóvel faz parte do Processo da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – TRANSAÇÃO**, ação esta, ajuizada por **MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA CUNHA** em face de **LUIZ REMONDINI FILHO**, que tramita nesta vara judicial.

1.3.- Para a Realização desta Vistoria e Avaliação no Local, V. Exa. Nomeou este profissional, que se sente honrado com tal designação.

1.4.- Foi considerada a análise dos documentos constantes dos Autos além da Vistoria no Local, consultas aos moradores do local, imobiliárias credenciadas em Amparo, profissionais do ramo imobiliário e Prefeitura Municipal de Amparo.

2.- VISTORIA:

2.1.- DO LOCAL.

2.1.1.- CARACTERISTICAS GERAIS:

O Imóvel em questão foi vistoriado em Loco no dia 09 de Fevereiro de 2021 conforme edital a partir das 9h00min horas.

Ninguém compareceu ao local de encontro na frente do Fórum de Amparo. Assim este expert se dirigiu ao local da perícia que encontrava-se fechado, porém habitado.

Nesta mesma data de 09/02/2021 as 8:48Hrs recebi a ligação do Adv. Vitor da parte da autora (Sra. Maria Aparecida de Oliveira Cunha) informando que não iriam participar da vistoria.

O Imóvel está localizado a aproximadamente 5,50 KM do Centro da Cidade de Amparo – SP (Fórum da Comarca de Amparo).

O Imóvel está situado com frente para a Rua Lázaro Gonçalves Lopes N. 192. Possui uma frente de 5,00 metros e é servido pelos Equipamentos Públicos, tais como Energia Elétrica, Água, Esgoto, Asfalto, Guias e Sarjetas e Telefonia.

Trata-se de um terreno consistente e seco com topografia em aclave para os fundos de até 10,0%. Fator – 1,05 Conforme o Item 10.5.2 (Fatores Relativos à Topografia) da Norma para Avaliações para Imóveis Urbanos do IBAPE-SP de 2011.

O Terreno é descrito junto a Matrícula N. 33.693 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Amparo – Estado de São Paulo abaixo descrita:

Certidão emitida em: 03/09/2019 12:37:40 às 12:38:21 - Registro de Imóveis e Anexos de Amparo - SP

Rs. 111

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Comarca de AMPARO - Est. S. Paulo

MATRÍCULA = 33.693 = FOLHA = 01 = LIVRO Nº 2  REGISTRO GERAL

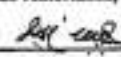
IMÓVEL: TERRENO situado com frente para a RUA LÁZARO GONÇALVES LOPES, constituído de parte do lote nº.03 (três) da quadra "11", do Loteamento denominado JARDIM SILVESTRE IV, nesta cidade, município e comarca de Amparo, com as seguintes medidas e confrontações, seguindo a orientação de quem da rua olha para o imóvel: 5,00m. (cinco metros) de frente; 5,00m. (cinco metros) nos fundos, onde confronta com o lote nº.29; 25,00m. (vinte e cinco metros) da frente aos fundos, do lado direito, onde confronta com o lote nº.02; e 25,00m. (vinte e cinco metros) da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde confronta com a outra parte do lote nº.03, encerrando a área de 125,00 metros quadrados. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CADASTRO – PREFEITURA: nº.1015-0084. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

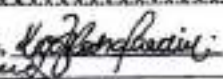
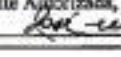
PROPRIETÁRIOS: ANTONIO MARCOS MARTINS, RG.nº.30.726.514-6-SSP-SP. e CPF.nº.173.879.758-64, pintor e sua mulher ÉRICA CRISTINA NOGUEIRA DE OLIVEIRA DORTA MARTINS, RG.nº.30.153.653-3-SSP-SP. e CPF.nº.267.214.858-93, auxiliar de desenvolvimento, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, residentes na Rua Paranaíba nº.87, Jardim Brasil, nesta cidade; e JORGE COUTINHO, RG.nº.15.349.699-SSP-SP. e CPF.nº.042.390.238-58, administrador de fazenda e sua mulher ROSELI DE FÁTIMA SALA COUTINHO, RG.nº.16.790.438-SSP-SP. e CPF.nº.072.743.798-44, senhora do lar, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, residentes na Fazenda Terra de Santa Cruz, Bairro da Areia Branca, neste município, todos brasileiros. XXXXXXXXXX

REGISTRO ANTERIOR E DATA: Matrícula nº.31.072 livro 2-RG., de 1906/2.007. Amparo, 24 de março de 2.011.

A Escrevente Autorizada,  (Kátia Alessandra da Rocha Jardim).

O Oficial,  (José Osvaldo de Melo).

R-01/33.693 (DIVISÃO AMIGÁVEL) – Em 24 de março de 2.011. Por escritura de Divisão Amigável de onze de março de dois mil e onze (11-03-2.011), lavrada à pág.185 do livro nº.432, no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), foi atribuído à JORGE COUTINHO e sua mulher ROSELI DE FÁTIMA SALA COUTINHO, já qualificados. VALOR VENAL DO IMÓVEL: R\$2.666,25 (dois mil, seiscentos e sessenta e seis reais e vinte e cinco centavos). (Protocolo nº.95.903 de 21/03/2.011). XX

A Escrevente Autorizada,  (Kátia Alessandra da Rocha Jardim).
O Oficial,  (José Osvaldo de Melo).

Continua no verso

Registro de Imóveis e Anexos
Amparo - SP
José Osvaldo de Melo
Oficial
José Osvaldo de Melo
Sub. do Oficial

Prot.: 128635 - Mat.: 33693

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GABRIELA BEDIN DE CARVALHO RODRIGUES, lido nos autos em 11/09/2019 às 10:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000255-45/2018.8.26.0022 e código 5208942.

MATRÍCULA
$$= 33.693 =$$

• ECU HA

— 01 —

-VER-40

AV-02/53.693 (CONSTRUÇÃO E NUMERAÇÃO - 144,00M²). Em 06 de outubro de 2011. De acordo com o requerimento de vinte e seis de setembro de dois mil e onze (26/09/2011), com a firma reconhecida, instruído com os "Habite-se" nºs 272/2011 e 308/2011, e Certidão nº 176/11, expedidos pela Prefeitura Municipal desta cidade, consta que foi edificado no imóvel objeto da presente matrícula um prédio residencial com a área de 144,00 metros quadrados, que recebeu o nº 192 da Rua Lázaro Gonçalves Lopes. Foi apresentada e fica arquivada nesta Serventia a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 114662011-21025010, expedida em 29 de agosto de 2011, relativa a construção. VALOR BASE PARA EFEITO DE CÁLCULO (Sindiccon): R\$137.149,92 (cento e trinta e sete mil, cento e quarenta e nove reais e noventa e dois centavos). (Protocolo nº 102.816 de 26/09/2011).

A Escrevente Autorizada, Vanessa Pomer da Cruz (Vanessa Pomer da Cruz)

O Oficial, [assinatura] (José Osvaldo de Melo)

R-03/33.693 (VENDA) – Em 28 de outubro de 2.011. Por escritura do vinte e um de outubro de dois mil e onze (21-10-2011), lavrada à pág.063 do livro nº.438, no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, JULIO CESAR ALVES PEREIRA, RG.nº.19.495.215-SSP-SP. e CPF.nº.102.468.288-97, profissional de administração, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, com Tatiane dos Santos Delbene Pereira, RG.nº.25.366.867-0-SSP-SP. e CPF.nº.251.757.238-04, cirurgiã-dentista, brasileiras, residentes na Avenida Prefeito Raul de Oliveira Fagundes nº.181, aptº.91, nesta cidade, adquiriu por compra feita de Jocy Coutinho e sua mulher Roseli de Fátima Sala Coutinho, já qualificados, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$60.000,00 (sessenta mil reais). VALOR VENAL DO IMÓVEL: R\$38.260,13 (trinta e oito mil, duzentos e sessenta reais e treze centavos). (Protocolo nº.103.258 de 25/10/2011).XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A Escrevente Autorizada, Kátia Alessandrina: (Kátia Alessandra da Rocha Iardino).

O Oficial, *[assinatura]* (José Osvaldo de Melo).

R-6433.693 (VENDA) – Em 20 do março de 2015, Por escritura de dez do março de dois mil e quinze (10/03/2015), lavrada à pag. 135 do Livro nº. 466, no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, **LUIZ REMONDINI FILHO**, RG nº. 6.734.128-7-SSP/SP e CPF nº. 865.607.278-15, mecânico aposentado, divorciado, brasileiro, residente na Rua Lázaro Gonçalves Lopes, nº. 192, Jardim Silvestre IV, nesta cidade, adquiriu por compra feita de **Julio César Alves Pereira** e sua mulher **Tatiane dos**

Continua na fig. 02

Registros de Indústrias e Comércio
Amparo - SP
João Geraldo da Silva
Cofaz
José Carlos de Melo
Dire. do Cofaz

Phon.: 828535 - Mail.: 336903

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GABRIELA BEDIN DE CARVALHO RODRIGUES, lido em 11/09/2019 às 10:50.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjpa.jus.br/imprescindible/pedidos/assinatura/Documentos.do>, informe o processo 1000230-45/2018, 25.0322 e código 5226042.

Certidão emitida em: 17/09/2019 14:31:13 - Registro de Imóveis e Anexos de Amparo - SP.

Folha 02 de 02



REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Comarca de AMPARO - Est. S. Paulo

MATRICULA
= 33.693 =

FOLHA
= 02 =

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Código Nacional de Serventias - CNS (CNPJ) 12.098-0

(Tatiane dos) Santos Delbano Pereira, já qualificados, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$80.000,00 (oitenta mil reais). VALOR VENAL DO IMÓVEL: R\$48.318,72 (quarenta e oito mil, trezentos e dezoto reais e setenta e dois centavos). (Protocolo nº. 115.467 de 12/03/2.015).XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A Escrevente Autorizada, [Assinatura] (Vanessa Forner da Cruz).

O Oficial, [Assinatura] (José Osvaldo de Melo).

AV-05/33.693 (PENHORA) - Em 29 de agosto de 2.019, De acordo com a Certidão de Penhora - PH000283764, expedida em vinte e oito de agosto de dois mil e dezanove (28-08-2.019), na forma de documento eletrônico e assinado digitalmente pela supervisora de serviços Maria Avena dos Santos, extrada dos autos da ação de Execução Civil - Processo nº.10002554520188260022 do 1º Ofício Judicial desta Comarca de Amparo, movida por Maria Aparecida de Oliveira Cunha, CPF nº.102.715.348-85 contra Luiz Remondini Filho, CPF nº.865.607.278-15, no valor de R\$10.036.154,01 (dez milhões, trinta e seis mil, cento e cinquenta e quatro reais e um centavo), foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executado. Foi nomeado depositário do imóvel, o executado Luiz Remondini Filho. Observação: Consta da certidão da penhora que a parte é beneficiária de assistência judiciária gratuita. Data da decisão: 19/08/2.019. Fls.97. (Protocolo nº.128.635 de 28/08/2.019).XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A Escrevente Autorizada, [Assinatura] (Vanessa Forner da Cruz).

O Oficial, [Assinatura] (José Osvaldo de Melo).

Selo Digital: 120980321PU000019403VK19G

"Para Consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.dsp.jus.br>"

AV-06/33.693 (CORREÇÃO DO VALOR DA PENHORA - AV-05) - Em 16 de setembro de 2.019, Procedeu-se a presente averbação de acordo com a decisão com força de ofício, expedida em onze de setembro de dois mil e dezanove (11/09/2.019), nos autos da Ação de Execução nº.10000255-45.2018.8.26.0022, da 1ª Vara Judicial desta Comarca de Amparo, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito, Exmo. Sr. Dr. Fernando Leotardi Campanella, para ficar constando que o valor correto da penhora averbada sob o nº.05 (cinco) na presente matrícula, é R\$149.769,41 (cento e quarenta e nove mil, setecentos e sessenta e nove reais e quarenta e um centavos), e não como constou da certidão de Penhora - PH nº.000283764, expedida em 28-08-2.019. (Protocolo nº.128.783 de 11/09/2.019).XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Continua no Verso:

Registro de Imóveis e Anexos
Amparo - SP
José Osvaldo de Melo
Oficial
José Carlos de Melo
Sub. do Oficial

Prot.: 128783 - Mat.: 33693

EXEMPLAR AUTENTICADO BASEADO EM EVIDÊNCIA IMUTÁVEL DA FOLHA DOCUMENTO

Este documento é uma cópia digitalizada do original, assinado digitalmente por FRANCISCO DE ASSIS GODOY MOREIRA YOUNG e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2021 às 09:17, sob o número WAR021700045687. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000255-45.2018.8.26.0022 e código 50BB1BA.

REGISTRO = 33.693 =
FOLHA = 02 =
VERSO

A Escrevente Autorizada, Vanessa Fomer da Cruz,
O Oficial, José Osvaldo de Melo, (José Osvaldo de Melo).

Selo Digital: 120980331PJ000020410WO19S
"Para Consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>"

CERTIDÃO

CERTIFICO, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula à que se refere, extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei 6.215 de 21/12/73. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Amparo, 18/09/2019.

Eu, José Osvaldo de Melo, Substituto do Oficial, conferi, compareci e assinei a presente certidão.

120980331PJ000020410WO19S

"Para efeitos legais, a presente certidão é válida por (30) dias."

Registro de Imóveis e Anexos	
Amparo - SP	
Valor recebido pela certidão	
Oficial	R\$ 0,00
Estado	R\$ 0,00
Sen. Forense	R\$ 0,00
Reg. Civil	R\$ 0,00
Trib. Justiça	R\$ 0,00
IMP. MUNICIPAL	R\$ 0,00
Imp. Público	R\$ 0,00
TOTAL	R\$ 0,00



Registro de Imóveis e Anexos
Amparo - SP
José Osvaldo de Melo
Oficial
José Carlos da Mota
Sub. do Oficial

Prod.: 120765 - Mat.: 33685

QUAL CONFIABILIDADE NAÇÃO NA QUALIDADE DE QUALIDADE DE QUALIDADE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PÁOLA GABRIELA BIEDIN DE CARVALHO RODRIGUES, liberado nos autos em 20/09/2019 às 10:44. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000255-45.2018.8.26.0022 e código 528948A.

Sobre este terreno foi edificada 01 Residencia assim descrita:

A RESIDÊNCIA – NOVA DE PADRÃO SIMPLES tem idade aproximada de 05 (Cinco) anos e está em bom estado de conservação, O Estado de Conservação considerado “D” Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples – Depreciação de 8,09%, contendo: **144,00m2 (Cento e Quarenta e Quatro Metros Quadrados)**, construída em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de cimento, com laje, piso cerâmico e cobertura com estrutura de madeira e telhas cerâmicas assim descrita: Pavimento Térreo: Garagem Coberta para 01 Auto, 01 Quarto de Despejo e 01WC; Pav. Superior: Terraço Coberto Frontal, Sala, Cozinha, AS, 03 Dormitórios e 01 WC.

Conforme levantamento junto a Prefeitura Municipal de Amparo não existe dívida de IPTU deste imóvel de Cadastro Municipal N. 1015.0084 referente ao IPTU atualizada até a data de 09/02/2021.

As Fotos a seguir demonstram a situação real das áreas descritas:



Foto N.01 – Vista do Local Via Satélite.



Fotos N.02 e 03 – Rua Lázaro Gonçalves Lopes – Jardim Silvestre – IV, Amparo – SP.
Asfaltada, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Água, Esgoto e Telefonia.



Foto N.04 – Placa Indicativa da Rua Lázaro Gonçalves Lopes.



Fotos N.05 e 06 – Vista Frontal do Imóvel Avaliando – Rua Lazaro Gonçalves Lopes N. 192, Lote – 03 A, Quadra - 11 – Jardim Silvestre – IV, Amparo – SP.



Foto N. 07 - Pavimento Térreo – Vista da Garagem para 01 Auto, Entrada do Quarto de Despejo e Janela do WC.



Foto N. 08 - Pavimento Superior – Vista da escada de acesso a Residencia.

3.- CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO:

3.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Os Critérios adotados no desenvolvimento do presente Laudo Técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-2011, que atende as exigências da NBR 14653-2 de 2011.

As Metodologias empregadas na presente avaliação serão: **Método Comparativo Direto e Método Evolutivo**, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em determinar o Valor do Imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A Fórmula básica para o emprego do Método é:

$V_i = (V_t + CB) \times F_c$ Onde:

V_i = Valor de Mercado do Imóvel

V_t = Valor do Terreno.

CB = Custo de reedificação da Benfeitoria.

F_c = Fator de Comercialização.

3.1.1- TERRENO:

O Valor do Terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário do terreno a ser obtido por Pesquisa de Mercado devidamente homogeneizado com a aplicação de tratamento de fatores.

3.1.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os Fatores de Homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE-SP.

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica Imobiliária da região avaliando, pesquisaram-se junto a diversas Imobiliárias os valores ofertados para a venda de imóveis nesta região, contendo atributos mais semelhantes possíveis ao do imóvel avaliado.

No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

Dados de Mercado com Atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliado como também os preços estejam contidos entre 0,50 a 1,5.

Após a homogeneização, serão utilizados critérios de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.

O Campo de arbítrio será correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.

Na Pesquisa efetuada obteve-se 07 elementos comparativos de ofertas para a venda, cujas características geométricas das áreas, tais como: Localização, Transposição, Frente, Profundidade e Topografia constam na pesquisa de mercado em anexo:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.**FICHA DE PESQUISA N-01.** DATA: 04/01/2021.**DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno.

Endereço: Ref- Te 139

Bairro: Jardim Silvestre – IV – Amparo – SP.

Lote: Zona: Urbana

Quadra: F.L.:110

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Água, Esgoto, Asfalto, Luz, Limpeza Urbana.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 140.000,00.

Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:Área: 125,00m²Valor do M²: R\$ 1.008,00/m².

Testada: 5,00m. Profundidade: 25,00m.

Formato: Retangular.

Topografia: : Terreno em alicive para os fundos até 10,0%. Fator – 1,05.

Meio de Quadra – 1,00.

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de Construção:

Padrão: Idade:

Área do Térreo: Valor da Construção:

Área Superior: Área Total:

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Alameda Imóveis – Creci N. 29.529-J

Endereço: Praça da Bandeira N. 10, Centro, Amparo – SP.

Contato: Site/Célia. Tel.(19) 3808- 1764/9.9704-6900/98207-0663

Site: www.alamedaimoveis.com.br**OBSERVAÇÕES:**

1.-CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL.

2.- Frente: Rua - I.F:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.**FICHA DE PESQUISA N-02.** DATA: 04/01/2021.**DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno.
 Endereço: Ref- Te 199
 Bairro: Jardim Europa – Amparo - SP
 Lote: Zona: Urbana
 Quadra: F.L.:100

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Água, Esgoto, Asfalto, Luz, Limpeza Urbana.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 100.000,00.
 Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:

Área: 125,00m² Valor do M²: R\$ 720,00/m².
 Testada: 5,00m. Profundidade: 25,00m. Formato: Retangular.
 Topografia: : Terreno Plano. Fator – 1,00.
 Meio de Quadra – 1,00.

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de Construção:
 Padrão: Idade:
 Área do Térreo: Valor da Construção:
 Área Superior: Área Total:

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Alameda Imóveis – Creci N. 29.529-J
 Endereço: Praça da Bandeira N. 10, Centro, Amparo – SP.
 Contato: Site/Célia. Tel.(19) 3808- 1764/9.9704-6900/98207-0663
 Site: www.alamedaimoveis.com.br

OBSERVAÇÕES:

- 1.-CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL.
 2.- Frente: Rua - I.F:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.**FICHA DE PESQUISA N-03.** DATA: 04/01/2021.**DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno
 Endereço: Ref- Cod-425
 Bairro: Jardim Europa
 Lote: Zona: Urbana
 Quadra: F.L:100.

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Água, Esgoto, Asfalto, Luz, Limpeza Urbana.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 90.000,00.
 Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:

Área: 125,00m² Valor do M2: R\$ 648,00/m².
 Testada: 5,00m. Profundidade: 25,00m. Formato: Retangular.
 Topografia: : Terreno plano. Fator – 1,00.
 Meio de Quadra – 1,00.

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de Construção:
 Padrão: Idade:
 Área do Térreo: Valor da Construção:
 Área Superior: Área Total:

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Gallo Imóveis – Creci N. 257.590-J
 Endereço: Rua João Arruda Pastana N. 136, Centro, Amparo – SP.
 Contato: Site/Miriam. Tel.(19) 3807- 8855/9.8963-3983
 Site: www.imobiliariagallos.com.br E-mail: atendimento1@imobiliariagallos.com.br

OBSERVAÇÕES:

- 1.-CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL.
- 2.- Frente: Rua - I.F:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.**FICHA DE PESQUISA N-04.** DATA: 04/01/2021.**DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno
 Endereço: Cod- 853
 Bairro: Jardim Silvestre - IV
 Lote: Zona: Urbana
 Quadra: F.L:100.

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Água, Esgoto, Asfalto, Luz, Limpeza Urbana.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 110.000,00.
 Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:

Área: 152,90m² Valor do M²: R\$ 647,48/m².
 Testada: 5,00m. Profundidade: 30,58m Formato: Retangular.
 Topografia: : Terreno em Aclive para os fundos até 20,0%. Fator – 1,11.
 Meio de Quadra – 1,00.

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de Construção:
 Padrão: Idade:
 Área do Térreo: Valor da Construção:
 Área Superior: Área Total:

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Lucem Imobiliária e Empreendimentos – Creci N. 25.362-J
 Rua Doutor Arruda N.127, Centro, Amparo – SP.
 Contato: Site/Luana. Tel.(19) 99842-0149 / 3817-1499
 Site: www.lucemimoveis.com.br E-mail: luana@lucemimoveis.com.br

OBSERVAÇÕES:

- 1.-CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL.
 2.- Frente: Rua - I.F:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.**FICHA DE PESQUISA N-05.** DATA: 04/01/2021.**DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno
 Endereço: Cod- 854
 Bairro: Jardim Europa – Amparo – SP.
 Lote: Zona: Urbana
 Quadra: F.L:100.

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Água, Esgoto, Asfalto, Luz, Limpeza Urbana.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 100.000,00.
 Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:

Área: 125,00m² Valor do M2: R\$ 720,00/m².
 Testada: 5,00m. Profundidade: 25,00m Formato: Retangular.
 Topografia: : Terreno Plano. Fator – 1,00.
 Meio de Quadra – 1,00.

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de Construção:
 Padrão: Idade:
 Área do Térreo: Valor da Construção:
 Área Superior: Área Total:

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Lucem Imobiliária e Empreendimentos – Creci N. 25.362-J
 Rua Doutor Arruda N.127, Centro, Amparo – SP.
 Contato: Site/Luana. Tel.(19) 99842-0149 / 3817-1499
 Site: www.lucemimoveis.com.br E-mail: luana@lucemimoveis.com.br

OBSERVAÇÕES:

- 1.-CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL.
 2.- Frente: Rua - I.F:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.**FICHA DE PESQUISA N-06.** DATA: 04/01/2021.**DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno
 Endereço: Ref.: 2281
 Bairro: Jardim Silvestre - IV
 Lote: Zona: Urbana
 Quadra: F.L.:100.

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Água, Esgoto, Asfalto, Luz, Limpeza Urbana.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 130.000,00.
 Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:

Área: 150,00m² Valor do M²: R\$ 780,00/m².
 Testada: 5,00m. Profundidade: 30,00m Formato: Retangular.
 Topografia: : Terreno em alicive para os fundos ate 10,0%. Fator – 1,05.
 Meio de Quadra – 1,00.

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de Construção:
 Padrão: Idade:
 Área do Térreo: Valor da Construção:
 Área Superior: Área Total:

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Solange Imóveis – Creci N. 028.785-J
 Avenida Bernardino de Campos N.112, Centro, Amparo – SP.
 Contato: Site/Solange Tel.(19) 3807-9590/ 3807-2824/ 97600-3638
 Site: www.imobiliariasolange.com.br E-mail: contato@imobiliariasolange.com.br

OBSERVAÇÕES:

- 1.-CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL.
 2.- Frente: Rua - I.F:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.**FICHA DE PESQUISA N-07.** **DATA: 04/01/2021.****DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno
 Endereço: Ref.: 1872
 Bairro: Jardim Silvestre - I
 Lote: Zona: Urbana
 Quadra: F.L.:100.

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Água, Esgoto, Asfalto, Luz, Limpeza Urbana.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 110.000,00.
 Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:

Área: 125,00m² Valor do M2: R\$ 792,00/m².
 Testada: 5,00m. Profundidade: 25,00m Formato: Retangular.
 Topografia: : Terreno Plano. Fator – 1,00.
 Meio de Quadra – 1,00.

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Tipo de Construção:
 Padrão: Idade:
 Área do Térreo: Valor da Construção:
 Área Superior: Área Total:

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Solange Imóveis – Creci N. 028.785-J
 Avenida Bernardino de Campos N.112, Centro, Amparo – SP.
 Contato: Site/Solange Tel.(19) 3807-9590/ 3807-2824/ 97600-3638
 Site: www.imobiliariasolange.com.br E-mail: contato@imobiliariasolange.com.br

OBSERVAÇÕES:

- 1.-CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL.
 2.- Frente: Rua - I.F:



3.1.1.2.- TRATAMENTO DOS DADOS PESQUISADOS – FATORES DE OFERTA, LOCALIZAÇÃO, TRANSPOSIÇÃO, TESTADA, PROFUNDIDADE E TOPOGRAFIA PARA A AVALIAÇÃO DO TERRENO.

Situação Paradigma:

F.L = Fator Localização = 100.

Frente = 5,00m

Profundidade Mínima = 25,00m.

Profundidade Máxima = 30,00m.

Comparativo 01: F.L = 110

- 1) Fator Oferta: $(R\$ 140.000,00 \times 0,90) / 125,00m^2 = R\$ 1.008,00/m^2$.
- 2) Fator Topografia: Terreno em Aclive para os fundos – 10,0%. Fator – 1,05.
- 3) Fr= 5,00m Pf= 25,00m.
- 4) Meio de Quadra -1,0.

Comparativo 02: F.L = 100

- 1) Fator Oferta: $[(R\$ 100.000,00 \times 0,90) / 125,00m^2 = R\$ 720,00/m^2$.
- 2) Fator Topografia: Terreno Plano . Fator – 1,00.
- 3) Fr= 5,00m Pf= 25,00m.
- 4) Meio de Quadra – 1,0.

Comparativo 03: F.L = 100

- 1) Fator Oferta: $(R\$ 90.000,00 \times 0,90) / 125,00m^2 = R\$ 648,00/m^2$.
- 2) Fator Topografia: Terreno Plano. Fator – 1,00.
- 3) Fr= 5,00m Pf= 25,00m.
- 4) Meio de Quadra – 1,00.

Comparativo 04: F.L = 100

- 1) Fator Oferta: $(R\$ 110.000,00 \times 0,90) / 152,90m^2 = R\$ 647,48 /m^2$.
- 2) Fator Topografia: Terreno em Aclive para os até 20,0% . Fator – 1,11.
- 3) Fr= 5,00m Pf= 30,58m.
- 4) Meio de Quadra – 1,0.

Comparativo 05: F.L = 100

- 1) Fator Oferta: $(R\$ 100.000,00 \times 0,90) / 125,00m^2 = R\$ 720,00/m^2$.
- 2) Fator Topografia: Terreno Plano . Fator – 1,00.
- 3) Fr= 5,00m Pf= 25,00m.
- 4) Meio de Quadra – 1,0.

Comparativo 06: F.L = 100

- 1) Fator Oferta: $(R\$ 130.000,00 \times 0,90) / 150,00m^2 = R\$ 780,00/m^2$.
- 2) Fator Topografia: Terreno em Aclive para os fundos até 10,0% . Fator – 1,05.
- 3) Fr= 5,00m Pf= 30,00m.
- 4) Meio de Quadra.- 1,0

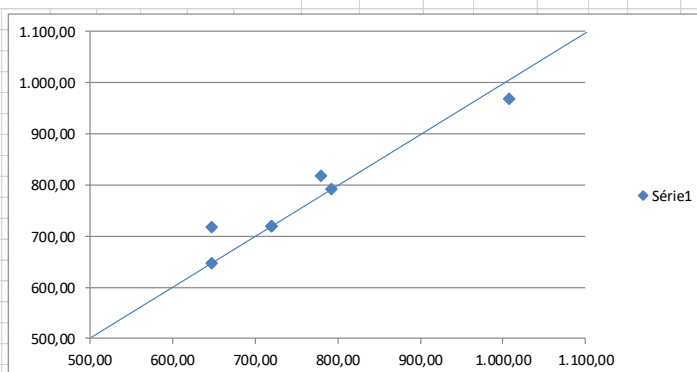
Comparativo 07: F.L = 100

- 1) Fator Oferta: $(R\$ 110.000,00 \times 0,90) / 125,00m^2 = R\$ 792,00/m^2$.
- 2) Fator Topografia: Terreno Plano . Fator – 1,00.
- 3) Fr= 5,00m Pf= 25,00m.
- 4) Meio de Quadra.- 1,0

Tabela de Aplicação Fatores																								
1	2	3						4				5				6				8				
		Fator Transposição/Localização						Fator Testada				Fator Profundidade				Fator Topografia				Unit. Final Homog				
		F.L. comparativo	Transp. sição	Fator Localiza. ação	Fator Transp. I.F	Variação o R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variaçã o R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Pe	Fator Profu ndida de	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Topogr	Fator topogra fia	Variaçã o R\$/m2	Vu4 R\$/m2	Vu6 R\$/m2				
1	1.008,00	110	1,00	0,91	1,00	-90,72	917,28	5,00	1,00	0,00	1.008,00	25,00	1,00	0,00	1.008,00	1,05	1,05	50,40	1.058,40	967,68				
2	720,00	100	1,00	1,00	1,00	0,00	720,00	5,00	1,00	0,00	720,00	25,00	1,00	0,00	720,00	1,00	1,00	0,00	720,00	720,00				
3	648,00	100	1,00	1,00	1,00	0,00	648,00	5,00	1,00	0,00	648,00	25,00	1,00	0,00	648,00	1,00	1,00	0,00	648,00	648,00				
4	647,48	100	1,00	1,00	1,00	0,00	647,48	5,00	1,00	0,00	647,48	30,58	1,00	0,00	647,48	1,11	1,11	71,22	718,70	718,70				
5	720,00	100	1,00	1,00	1,00	0,00	720,00	5,00	1,00	0,00	720,00	25,00	1,00	0,00	720,00	1,00	1,00	0,00	720,00	720,00				
6	780,00	100	1,00	1,00	1,00	0,00	780,00	5,00	1,00	0,00	780,00	30,00	1,00	0,00	780,00	1,05	1,05	39,00	819,00	819,00				
7	792,00	100	1,00	1,00	1,00	0,00	792,00	5,00	1,00	0,00	792,00	25,00	1,00	0,00	792,00	1,00	1,00	0,00	792,00	792,00				
Média	759,35						746,39				759,35				759,35				782,30	769,34				
Desvio pad	123,38						94,22				123,38				123,38				133,86	103,66				
Coef. Var.	16,25%						12,62%				16,25%				16,25%				17,11%	13,47%				

Paradigma	
F.L. Avaliando = 100	
Fr	5
f =	0,2
Pmi =	25
Pma =	30
p =	0,5
Ftop	1

Limite Inferior - 30% = R\$ 538,54/m2.
 Limite Superior + 30% = R\$ 1.000,14/m2.
 Discrepantes - nenhum
 média saneada = R\$ 769,34/m2.
 obs.: Nenhum Fator será descartado.



Valores Estimados							
1	2	3	4	5	6	7	8
							Valor
							Estimado
Elemento	Valor Unitário Final	Fator Transp.	Fator Localização	Fator Testada	Fator Profundidade	Fator Topografia	Vu R\$/m2
1	967,68	1,00	0,91	1,00	1,00	1,05	1.008,00
2	720,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	720,00
3	648,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	648,00
4	718,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	647,48
5	720,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	720,00
6	819,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	780,00
7	792,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	792,00

3.1.1.3.- CRITÉRIOS PARA A AVALIAÇÃO DO TERRENO.

Para a Avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de 2011 onde:

$$V_t = A_t \times (V_u + C_f + C_p + C_{Local} + C_{Transp} + C_{top})$$

V_t = Valor do Terreno

A_t = Área do Terreno

V_u = Valor Básico Unitário Determinado em Pesquisa.

C_f = Coeficiente de Frente

C_p = Coeficiente de Profundidade.

C_l = Coeficiente Localização

C_a = Coeficiente de Transposição

C_{top} = Coeficiente de Topografia

**3.1.1.3.1.- AVALIAÇÃO DO TERRENO AVALIANDO CONTENDO 125,00m²,
FRENTE – 5,00M, PROF – 25,00M, F.L. 100 -TOP- 1,05- TRANSP – 1,00.**

Est - At - 125,00m2 - Fr- 5,00m - Pf - 25,00m - Ftop - 1,05 - Floc/Transp - 1,0									
1	2			3	4	5	6	7	
Fatores de Homog								Valor	
								Estim.	
Elemento	Valor Unitário	I.F. avaliando	Fator Localização	transpo sição.	Fator Testada	Fator Profundidade	Fator Topografia	Vu R\$/m2	
Aval.	769,34	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	732,70	

valor unitário básico => refere-se ao terreno ideal/ paradigma.

$$V_t = [V_u / (\text{somatória } F_n - n + 1)] \times A_t$$

$$V_t = R\$ 769,34/\text{m}^2/1,05 \times 125,00\text{m}^2$$

$$V_t = R\$ 91.587,50$$

VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO = R\$ 732,70/m².

PORTANTO O VALOR DO TERRENO COM ÁREA TOTAL – 125,00m² SERÁ DE: R\$ 91.587,50 (NOVENTA E UM MIL QUINHENTOS E OITENTA E SETE REAIS E CINQUENTA CENTAVOS).

O intervalo de Confiança é dado pela expressão:
$e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma / \sqrt{y})$, onde:
m _x Valor unitário básico
t _{n - 1, α/2} Ordenada de distribuição de Student, com (n – 1) graus de liberdade
n = y Números de elementos
α 20%
σ Desvio padrão
No caso, temos:
m _x R\$ 769,34
t _{n - 1, α/2} 1,4398
n = y 6
α 20%
σ 103,66
$e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma / \sqrt{y})$
$e = 1,4398 \times (103,66 / \sqrt{7})$
e = 56,41
Relativamente à média saneada (valor central) :
$56,41 / 769,34 = 0,0733$ ou 7,33%. Portanto, a amplitude é igual à 14,66% ($2 \times 7,33\%$)
Como a amplitude é inferior à 30%, a avaliação, quanto à precisão, enquadra-se no Grau III.

PORTANTO QUANTO A PRECISÃO SERÁ DE GRAU III.

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

ibape SP

Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 (PARCO ADAM - FREGESIA TIGRE)

13.1 Método comparativo direto de dados de mercado

13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	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 dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

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

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:

27

PORTANTO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO SERÁ DE GRAU II.

3.1.2.1.- CÁLCULO AVALIATÓRIO DAS CONSTRUÇÕES:

3.1.2.1.1.- A RESIDÊNCIA – NOVA DE PADRÃO SIMPLES tem idade aproximada de 05 (Cinco) anos e está em bom estado de conservação, O Estado de Conservação considerado “D” Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples – Depreciação de 8,09%, contendo: **144,00m2 (Cento e Quarenta e Quatro Metros Quadrados)**, construída em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de cimento, com laje, piso cerâmico e cobertura com estrutura de madeira e telhas cerâmicas assim descrita: Pavimento Térreo: Garagem Coberta para 01 Auto, 01 Quarto de Despejo e 01WC; Pav. Superior: Terraço Coberto Frontal, Sala, Cozinha, AS, 03 Dormitórios e 01 WC.

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial.

Tipologia Construtiva: Casa.

Padrão Construtivo: Residência de Padrão Simples.

Estado da Edificação: Ref. – D – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples – Depreciação de 8,09%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (05 ANOS)} / \text{vida Útil ou Referencial}$

$K = 05 / 70 = 0,0714$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,879$.

$R = 20\%$ ou $0,20$.

Custo de Construção da Residência de Padrão Simples: 144,00m2.

$Cc = (\text{Tab CUB/SP Residencia Padrão Simples/Normal}) \times Ac \times Foc$

Custo CUB/SP = R\$ 1.859,12m2 (Dezembro-2020).

$Ac = 144,00m^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Simples/Normal} \Rightarrow Ic = 70 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade} / \text{Vida Útil (Ic)} = 05/70 = 7,14\% \Rightarrow \text{estado D} \Rightarrow$

$K = 0,879 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,879 \times (1 - 20\%) = 0,9032$

$Cc = (R\$ 1.859,12) \times 144,00m^2 \times 0,9032 = \text{R\$ } 241.798,63$

PORTANTO O CUSTO TOTAL DA RESIDÊNCIA (Cc) SERÁ DE R\$ 241.798,63 (DUZENTOS E QUARENTA E UM MIL SETECENTOS E NOVENTA E OITO REAIS E SESSENTA E TRÊS CENTAVOS).

4.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Valor de Venda do Imóvel ou Valor de Mercado Para Venda

$$Vi = (Vt + Cc) \times FC$$

Onde:

Vi = Valor de Venda do Imóvel

Vt = Valor do Terreno

Cc = Custo da Construção.

FC = Fator de Comercialização.

Portanto:

$$Vi = (R\$ 91.587,50 + R\$ 241.798,63) \times 1,00$$

Vi = R\$ 333.386,13 ou em números redondos (arredondamento permitido Normas: até + - 1%).

$$Vi = R\$ 333.400,00.$$

**PORTANTO O VALOR TOTAL AVALIADO PARA A VENDA DO IMÓVEL
CONSTITUIDO DE TERRENO E RESPECTIVA CONSTRUÇÃO SERÁ DE
R\$ 333.400,00 (TREZENTOS E TRINTA E TRÊS MIL E QUATROCENTOS REAIS).**

5.- CONCLUSÃO:

5.1.- **Considerando os cálculos elaborados** e os valores apresentados acima, e que o trabalho não se afastou do que recomendam as normas técnicas vigentes, acredito que o valor avaliado para o imóvel situado com frente para a Rua Lazaro Gonçalves Lopes N. 192 **contendo um terreno de 125,00m²** (Cento e Vinte e Cinco Metros Quadrados) e **Construção Residencial do Tipo Sobrado contendo 144,00m²** (Cento e Quarenta e Quatro Metros Quadrados) de **R\$ 333.400,00 (TREZENTOS E TRINTA E TRÊS MIL E QUATROCENTOS REAIS)**, será suficiente para o desfecho da questão.

6.- ENCERRAMENTO:

6.1.- Consta o Presente laudo de avaliação de 30 (Trinta) folhas impressas de um só lado, vindo às demais rubricadas e esta última datada e assinada pelo Perito Judicial.

Amparo - SP, 10 de Fevereiro de 2021.

Francisco de Assis Godoy Moreira Young
CPF/MF n. 133.629.868-54
RG N. 20.131.181-1 –SSP/SP.
Arquiteto e Urbanista.
CAU/SP N.A20740-3.
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP N.1580.
[Email: francisco.young@uol.com.br](mailto:francisco.young@uol.com.br)

7.2.- Anexos: Ficha Cadastral do Imóvel, Certidão Negativa e Tabelas.

MUNICÍPIO DE AMPARO		Exercício: 2021	
Ficha de Cadastro Imobiliário			
Inscrição	1015.0084	Inscrição Anterior	000000000001238.1015.0084
Inscrição Auxiliar	22177		
Localização			
Logradouro:	RUA LAZARO GONCALVES LOPES	Nº:	192
Complemento:		Condomínio / Edifício:	
Quadra:	Lote: 11 03-A	Loteamento:	
Bairro:	JO SILVESTRE IV	CEP:	13900-000
Notificação / Endereço			
Logradouro:	RUA LAZARO GONCALVES LOPES	Nº:	192
Complemento:		CEP:	13905-612
Bairro:	SILVESTRE IV		
Município:	AMPARO	UF:	SP
Proprietário / Compromissário / Possuidor			
Proprietário:	LUIZ REMONDINI FILHO		
CPF/CNPJ:	66660727815	RG:	5734128
Compromissário / Possuidor:			
CPF/CNPJ:		RG:	
Responsável:		CPF/CNPJ:	Tipos:
Terreno			
Área:	125,00	Comum	
Área Global:	125,00	Testada:	Testada 1
			5,00
Valor M²:	40,00		
Matrícula:		Cartório:	
Livro:		Folha:	
		Data de Matrícula:	Data de Escritura:
Fator		Detalhe	Pontos
PEDOLOGIA		FRME	1,00
EDIFICADO		SM	1,00
TOPOGRAFIA		ACUVE	0,90
MURO		SM	1,00
TRIBUTÁVEL		TRIBUTÁVEL	0,00
SITUAÇÃO DO LOTE		MEIO DE QUADRA	1,00
PLANTA DE VALORES		PRETO	0,00



	MUNICÍPIO DE AMPARO	Exercício: 2021
	Ficha de Cadastro Imobiliário	04/01/2021 11:39

Inscrição 1015.0084
Inscrição Auxiliar 22177

Inscrição Anterior 00000000001238.1015.0084

Prédio

Área: 124,80 Prédio nº: 1 Fração Ideal: 0 Última Reforma: 13/9/2014
Padrão: CASA Categoria: CASA

Características	Detalhes	Pontos
ALINHAMENTO	REGUADA	1,00
SITUAÇÃO DA UNIDADE	FRENTE	1,00
POSICIONAMENTO	GEMINADA	0,80
CONSERVAÇÃO	NOVA	1,00
ESTRUTURA	CONCRETO	20,00
COBERTURA	BARRO	5,00
PAREDES	ALVENARIA	5,00
FORRO	LAJE	10,00
REVESTIMENTO	REBOCO	5,00
INST. SANITÁRIA	SIMPLES	5,00
INST. ELÉTRICA	EMBTIDA	10,00
PISO	CERÂMICA	15,00
		Total: 63,80

Prédio

Área: 19,20 Prédio nº: 2 Fração Ideal: 0 Última Reforma: 13/9/2014
Padrão: TELHEIRO Categoria: TELHEIRO

Características	Detalhes	Pontos
ALINHAMENTO	ALINHADA	0,80
SITUAÇÃO DA UNIDADE	FRENTE	1,00
POSICIONAMENTO	GEMINADA	0,80
CONSERVAÇÃO	NOVA	1,00
ESTRUTURA	CONCRETO	20,00
COBERTURA	BARRO	10,00
PAREDES	ALVENARIA	0,00
FORRO	SEM FORRO	5,00
REVESTIMENTO	REBOCO	0,00
INST. SANITÁRIA	SEM INST. SANITÁRIA	10,00
INST. ELÉTRICA	EMBTIDA	10,00
PISO	CERÂMICA	20,00
		Total: 66,70



		MUNICÍPIO DE AMPARO		Exercício: 2021	
		Ficha de Cadastro Imobiliário		04/01/2021 11:38	
Valor Venal					
Valor Venal Terreno:				Exercício:	
Valor Venal Excedente:				Exercício:	
Valor Venal da Área Comum do Terreno:				Exercício:	
Valor Venal Construção:				Exercício:	
Valor Venal Construção Área Comum:		0,00		Exercício:	
Valor Venal Total:				Exercício:	
Historico					
Data	Processo	Descrição			
04/05/2016	390/2016-	ALT DOM TRIBUT			
24/11/2015		TRANSFERENCIA DE PROPRIETARIO 467/15			
22/01/2013		DOMICILIO TRIBUTARIO 53/13			
17/02/2012		ALTERADO MEDIANTE TRANSFERENCIA 094/2012			
28/09/2011		alteração domicilio tributario 293/11			
23/09/2011		lançamento de habite-se processo 6587/2011			





CERTIDÃO NEGATIVA

Certifico que não foram localizados, até a presente data, débitos relativos a Tributos Imobiliários, inscritos ou não em Dívida Ativa, na Inscrição Cadastral nº 1015.0084, situado na **RUA LAZARO GONCALVES LOPES, 192 , JD SILVESTRE IV , Amparo – SP, CEP: 13900-000**, em nome de **LUIZ REMONDINI FILHO, CPF/CNPJ: 865.607.278-15**.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de Amparo – SP inscrever e cobrar débitos ainda não registrados, que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação aos tributos e períodos abrangidos por esta certidão.

Certidão válida até: 10/04/2021 de acordo com o parágrafo único, do artigo 253, da Lei 2349/98 (Código Tributário Municipal).

Amparo, 9 de fevereiro de 2021.


 Andréia Cristina de Sousa Lili
 Agente Administrativo
 Central de Registro do Imóvel - RLI

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

TEL: (19) 3013-0000 www.amparo.sp.gov.br
 Av. Washington F. Pereira, 50 - Centro - 13900-000 Amparo - SP
 Inscrição Municipal nº 1015.0084

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS
ENG. NELSON NADY NOR FILHO

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

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - t_r (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	80	20
		LUXO	80	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	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	60	20
		SUPERIOR	60	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

3.47 valor residual: Quantidade representativa do valor do bem ao final de sua vida útil
3.50 vida útil: Prazo de utilização funcional de um bem
3.51 vida remanescente: Vida útil que resta a um bem

ABNT NBR 14653

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS
ENG. NELSON NADY NOR FILHO

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características (devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em visita).
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve da pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de peças de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS
ENG. NELSON NADY NOR FILHO

A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,335	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022

*Veja Tabela completa no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAP/SP.

Distribuição "t" de Student - Confiância de 80%

VALORES DE $t_{\alpha/2}$ PARA $\alpha=20\%$ BICAUDAL.

O número de graus de liberdade é obtido pela soma dos valores das linhas e colunas.

Exemplo: $t_{\alpha/2}$ (17 graus de liberdade = linha "10" + coluna "7") = 1,3334



Graus de liberdade	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	- x -	3,0777	1,8856	1,6377	1,5332	1,4759	1,4398	1,4149	1,3958	1,3830
10	1,8722	1,3634	1,3562	1,3502	1,3450	1,3406	1,3368	1,3334	1,3304	1,3277
20	1,3253	1,3232	1,3212	1,3195	1,3178	1,3163	1,3150	1,3137	1,3125	1,3114
30	1,3104	1,3095	1,3086	1,3077	1,3070	1,3062	1,3055	1,3049	1,3042	1,3036
40	1,3031	1,3025	1,3020	1,3016	1,3011	1,3007	1,3002	1,2998	1,2994	1,2991
50	1,2987	1,2984	1,2980	1,2977	1,2974	1,2971	1,2969	1,2966	1,2963	1,2961
60	1,2958	1,2956	1,2954	1,2951	1,2949	1,2947	1,2945	1,2943	1,2941	1,2939
70	1,2938	1,2936	1,2934	1,2933	1,2931	1,2929	1,2928	1,2926	1,2925	1,2924
80	1,2922	1,2921	1,2920	1,2918	1,2917	1,2916	1,2915	1,2914	1,2912	1,2911
90	1,2910	1,2909	1,2908	1,2907	1,2906	1,2905	1,2904	1,2903	1,2903	1,2902
100	1,2901	1,2900	1,2899	1,2898	1,2897	1,2897	1,2896	1,2895	1,2894	1,2894