

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CIVIL DA COMARCA DE BOTUCATU – SP.**

Processo Digital – Nº **1006467-71.2019.8.26.0079** – **Carta Precatória Cível**
Classe-Assunto: **Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação**
Requerente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
Requerido: **Anita Antônio Ribeiro**

ROBILAN PANZNER FERREIRA, engenheiro civil CREA 0601855695, perito judicial, devidamente habilitado e honrado com sua nomeação para atuar nos autos da **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – PENHORA / DEPÓSITO / AVALIAÇÃO** que, **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** move contra **ANITA ANTÔNIO RIBEIRO**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias e análises e exames necessários, vem, respeitosamente a presença de **Vossa Excelência** apresentar as conclusões que chegou, através do seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
P. deferimento.

Botucatu, 24 de novembro de 2020.

Eng. ROBILAN PANZNER FERREIRA

Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Espécie: Laudo de Avaliação

Solicitante: 2ª Vara Cível da Comarca de Botucatu - SP

Objeto: Imóvel terreno constante do lote 04 da quadra “CF”, do loteamento denominado “NINHO VERDE – GLEBA II”, situado na zona urbana do Município de Pardinho, Comarca de Botucatu – SP, medindo 15m, de frente para a Avenida 01; 15m, nos fundos para o lote 32; 30 m. do lado direito, confrontando com o lote 05; 30 m. do lado esquerdo, confrontando com o lote 03, com 450 m2; imóvel objeto da matrícula nº 15.101 do Primeiro Cartório de Imóveis da Comarca de Botucatu – SP.

Objetivo: Avaliação do bem, determinação do justo valor de mercado de um Imóvel terreno urbano residencial.

Método(s) Utilizado(s): Método Evolutivo

-**Terreno** – Método comparativo Direto de Dados de Mercado

-**Benfeitoria** – Método de Quantificação de Custo- Sem benfeitorias

Especificação: Método comparativo Direto de Dados de Mercado

Grau de Fundamentação: Grau II,

Grau de precisão: Grau III,

Data base da presente avaliação: novembro de 2020.

Valor da Avaliação: R\$ 82.777,50

Classificação quanto à liquidez: Normal ou Média a Longa

Responsável técnico: ENGº ROBILAN PANZNER FERREIRA

Crea-SP nº 060185569

SUMARIO

1-IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:.....	6
2-FINALIDADE E OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:	6
3-OBJETO DA AVALIAÇÃO:	7
4-DOCUMENTAÇÃO ANALISADA:	8
5 - ÂMBITO DA PERÍCIA:	8
6-DAS NORMAS TÉCNICAS:.....	8
7-GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO:.....	9
8- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:.....	9
9-IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:	10
9.1- DESCRIÇÃO DO BEM AVALIANDO:	10
9.2-OBJETO DA AVALIAÇÃO:	10
9.3- QUADRO DE ÁREAS:.....	11
10- VISTORIA:	11
11-CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:.....	12
11.1 – LOCALIZAÇÃO:	12
11.2-CARACTERÍSTICAS DO TERRENO-AVALIANDO:	15
11.3-ASPECTOS FÍSICOS:	15
12- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:.....	15
12.1-USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:.....	15
12.2- LOGRADOURO E SITUAÇÃO:.....	16
12.3-BENFEITORIAS:	17
13) DIAGNÓSTICO DO MERCADO:	17
14- METODOLOGIA APLICÁVEL:.....	18
14.1-METODO EVOLUTIVO:- subitem 8.2.4 –NBR 14.653-2/2011	19
14.2- PARA O CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO - (VT):	20
14.3-PARA O CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (EDIFICAÇÕES):.....	20
14.4 – FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:.....	20
15-CRITÉRIOS UTILIZADOS PARA A AVALIAÇÃO:.....	21

15.1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO OBJETO DA LIDE (VT):	21
15.2-METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:.....	21
15.3-PROCEDIMENTOSAVALIATÓRIO: METODO COMPARATIVO:.....	22
15.4- PESQUISA DE MERCADO TERRENO:	22
15.5- TRATAMENTO DE DADOS PELA TÉCNICA ESTATÍSTICA INFERENCIAL: 24	
15.6-PARÂMETROS DO MODELO:.....	24
15.6–DADOS AMOSTRAIS UTILIZADOS NO CÁLCULO ESTATÍSTICO:	27
15.7 –DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO:.....	28
16–AVALIAÇÃO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS (CB):	28
17- FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (FC):.....	28
18-VALOR DO IMÓVEL:	29
19- AVALIAÇÃO:.....	29
19.1- CALCULO DO VALOR DO TERRENO (VT):.....	29
19.2-MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:.....	29
19.3- ESTATÍSTICA INFERENCIAL:	29
19.4- TRATAMENTO DE DADOS: - Software “TS-Sisreg for Windows”	29
19.5: ANÁLISE DOS RESULTADOS:	30
19.6-EQUAÇÃO DE REGRESSÃO :	38
20 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:	38
21- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	39
22- GRAU DE PRECISÃO:	40
23- CAMPO DE ARBITRIO:	40
24-DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO:.....	41
24.1- VALOR UNITÁRIO ADOTADO:	43
25-DETERMINAÇÃO DO VALOR DA BENFEITORIA (CB):.....	43
26- VALOR TOTAL DO IMÓVEL:	44
26.1-VALOR DO TERRENO:	44
-R\$ 83.200,50 (Novembro/ 2020), valor adotado-(Oitenta e três mil, duzentos reais e cinquenta centavos).	44
27-OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:.....	44
28- REFERÊNCIAS NORMATIVAS	45
29-CONCLUSÃO:	46

30-VALOR DE MERCADO DO TERRENO:	46
31-QUESITOS:	47
32- ENCERRAMENTO:	47
33-ANEXOS:	47

1-IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo de Avaliação foi solicitado pelo EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CIVIL DA COMARCA DE BOTUCATU – SP, conforme os Autos do processo de controle nº1006467-71.2019.8.26.0079.

2-FINALIDADE E OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O objetivo deste laudo de Avaliação é determinar o **valor de mercado venda**, de um imóvel urbano residencial terreno, com a **finalidade de penhora**, conforme Auto/Termo de Penhora.

Item 0-Introdução-subitem 0.4 da ABNT NBR 14.653-1/2019-Mercado:

“Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante mecanismo de preços”.

Diferente de outros bens onde as características não são muito diferenciadas, os imóveis do mercado imobiliário são singulares, por mais semelhantes que sejam dois determinados imóveis, pelo menos uma de suas características serão diferentes, como localização ou posição, assim não há no mercado imobiliário um imóvel igual a outro.

Nesse sentido, segundo PELLI (2003), a avaliação de um bem do mercado imobiliário **não é trivial e requer a aplicação de conhecimentos científicos, que estudem os componentes básicos do mercado imobiliário, que são:**

- Os bens levados no mercado
- As partes interessadas na venda

- As partes interessadas na compra

Item 3-Termos, definições, símbolos e abreviaturas-subitem 3.1.47 da ABNT NBR-14.653-1:2019- Valor de Mercado:

“É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referencia, dentro das condições do mercado vigente”.

O valor de mercado é resultado de um processo de modelagem de dados, obtido através da coleta de informações sobre os preços pelos quais imóveis com características semelhantes estão sendo negociados. Portanto, preço e valor de mercado são referencias distintas, pois o primeiro se refere a um valor provável e o segundo a quantia monetária que um bem e negociado (PELLI 2003)

Para a determinação do valor de mercado do terreno, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

3-OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel residencial urbano terreno, constante do lote 04 da quadra “CF”, do loteamento denominado “NINHO VERDE – GLEBA II”, situado na zona urbana do Município de Pardinho, Comarca de Botucatu – SP, medindo 15m, de frente para a Avenida 01; 15m, nos fundos para o lote 32; 30 m. do lado direito, confrontando com o lote 05; 30 m. do lado esquerdo, confrontando com o lote 03, com 40 m², imóvel objeto da matrícula nº 15.101 do Primeiro Cartório de Imóveis da Comarca de Botucatu – SP.

4-DOCUMENTAÇÃO ANALISADA:

Relacionamos abaixo a documentação analisada para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas;

- 1) Matrícula nº 15.101 do 1º CRI da Comarca de Botucatu-SP

5 - ÂMBITO DA PERÍCIA:

Pela análise dos elementos constantes nos autos, no entender do signatário, a presente perícia deverá ter as seguintes finalidade principal:

- Estudar os autos, bem como a documentação carreada pelas partes;
- Vistoriar “in loco” do imóvel urbano, objeto desta ação, verificando as condições em que o mesmo se encontra;
- Demonstrar a metodologia, os critérios de cálculos utilizados na avaliação, indicar a especificações atingidas, com relação ao grau de fundamentação e precisão, e justifica-los;
- Avaliar o imóvel urbano objeto da pericia.
- Transcrever tudo que for analisado no trabalho, bem como análise e comentários sobre o imóvel em questão, avaliando-o;
- Tecer a conclusão e responder quesitos se formulados.

6-DAS NORMAS TÉCNICAS:

O presente trabalho, no que couber, será realizado de acordo com as normas **ABNT NBR – 13.752/96** – Perícias de Engenharia na Construção

Civil, **ABNT NBR 14.653-1:2019**-Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais e **ABNT NBR 14.653-2/2011**- Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos e seus **ANEXOS**.

7-GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

O laudo no aspecto geral da avaliação atende o **GRAU II de fundamentação e GRAU III para precisão**, para o de método comparativo da ABNT NBR 14.653-2/2011 – Avaliações de Imóveis.

8- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Conforme ABNT NBR-14.653-1- Procedimentos Gerais – Item 6.9:

Na determinação do valor considera-se que todas as documentações e dados pertinentes encontram-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dividas fiscais e condomínios, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados, foi fornecido a Matrícula, IPTU.

Para a propriedade em estudo foi empregado o método, em função da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e diante da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações dados de mercado imobiliário da região.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;

O signatário declara que não possui nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões.

Considerando que as medidas e as quadras dos lotes, fornecidas pelos site consultados estão corretas.

Este signatário levou em consideração que as amostras observadas estão quitadas, livre para a negociação, e não possui nenhum benefício, como títulos dos clubes, isenção de IPTU, entre outros.

9- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

9.1- DESCRIÇÃO DO BEM AVALIANDO:

9.2-OBJETO DA AVALIAÇÃO:

O imóvel avaliando é um imóvel terreno localizado constante do lote 04 da quadra “CF”, do loteamento denominado “NINHO VERDE – GLEBA II”, situado na zona urbana do Município de Pardinho, Comarca de Botucatu – SP.

PROPRIETARIO	C.P.F. / C.N.P.J.
Anita Antônio Ribeiro	042.908.568-02

9.3- QUADRO DE ÁREAS:

	Matricula	Quadra	Lote
Terreno (m2)	450,00	CF	04
Construída (m2)	Sem benfeitorias	Sem benfeitorias	Sem benfeitorias

Área de terreno adotada: (m2)	450,00
Área construída adotada: (m2)	0,00

Matricula	Nº 15.101 – 1º CRI – Comarca de Botucatu-SP
------------------	--

10- VISTORIA:

Conforme a **NBR 14.653-1/2019, Avaliação de bens – Parte 1** – Procedimentos Gerais, subitem 3.1.60 e **NBR 14653-2/2011 – Avaliações de bens – Parte 2**, para avaliações de Imóveis Urbanos subitem 7.3:

“vistoria é a constatação local, presencial, de fatos e aspectos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”

Após estudo detalhado, procedeu a vistoria do imóvel e região, realizada por este Perito, com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seguimento de mercado, daí resultando em condições para a orientação da coleta e pesquisa de dados, deve ser ressaltado tão somente aspectos para a formação de valor, tais como:

Localização, área total, profundidade, frente efetiva, infraestrutura urbana, equipamentos comunitários disponíveis, utilização atual, legal e econômica.

A Vistoria foi realizada por este signatário dia 13/10/2020, às 14:30 h, diligenciamos o endereço do imóvel avaliando para efetuarmos os procedimentos avaliatórios necessários ao cumprimento do objetivo deste trabalho.

11-CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

11.1 – LOCALIZAÇÃO:

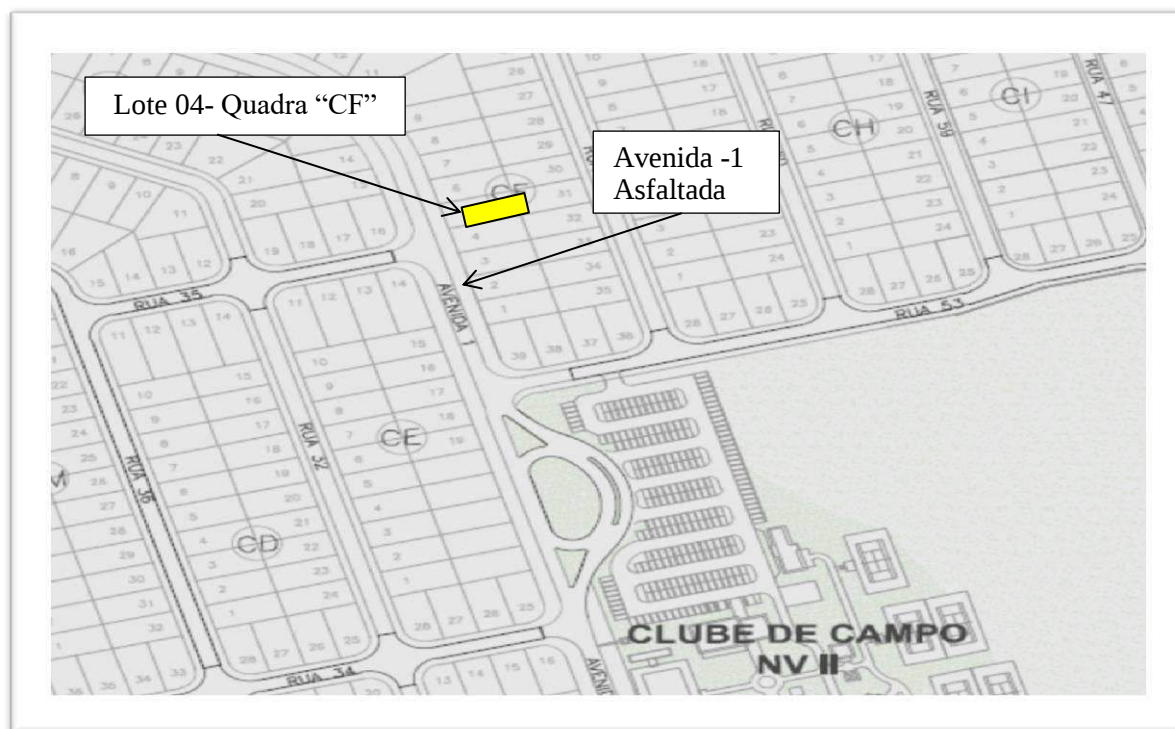
Abaixo temos reproduzida uma imagem orbital do software livre google Earth, e também uma imagem do projeto do loteamento indicando a localização do objeto em apreciação:

- Distância do objeto da lide a portaria principal 1.084,00 metros
- Objeto da lide frente para a Avenida 1 – Asfaltada
- Distância aproximada do objeto da lide ao clube NV II, 384 metros



Fonte Google Earth- Posição do lote em relação ao clube e portaria principal

COORDENADAS GEOGRÁFICAS DO TERRENO			
Latitude:	23° 09'1.85" S	Longitude:	48°25'10.65"O



Mapa Loteamento posição Lote 04 –Quadra-“ CF”

O imóvel avaliando objeto de estudo desta avaliação, localiza-se no loteamento denominado Ninho Verde – Gleba II, constante do **lote 04 da quadra “CF”**, situado na zona urbana do Município de Pardinho - SP, com acesso km 196 da Rodovia Castelo Branco, sentido interior capital.

O loteamento que o imóvel esta localizado, é predominantemente residencial, com imóveis residenciais de padrão médio / alto, com sistema de transporte interno, centro comercial, área verde preservada, lago com 65 mil m2, trilhas ecológicas, dois clubes, ecopista com 5 km de extensão, portaria e vigilância 24 h, controle de acesso, monitoramento, anel viário de vias asfaltadas interliga os principais pontos do empreendimento, centro Comercial, Supermercados, Salão de Beleza, Consultório Odontológico e Loja de Materiais de construção.

A seguir temos apresentados, em linhas gerais, os principais aspectos relativos ao imóvel a ser vistoriado, bem como sua ilustração através dos registros fotográficos produzidos mediante a vistoria.

11.2-CARACTERISTICAS DO TERRENO-AVALIANDO:

Terreno urbano, plano formato regular, localizado no loteamento denominado “NINHO VERDE – GLEBA II”, com frente para de 15,00 metros para a Avenida 01 e área superficial de 450,00 m2.

O imóvel está localizado na Avenida 01 entre a Rua 53, Rua 61 e Rua 44, quadra CF, lote 04.

11.3-ASPECTOS FISICOS:

Formato:	Regular
Topografia:	Leve declive
Superfície:	Seca
Cota /Greide:	No nível da rua
Área	450,00 m2
Ocupação atual	Vago- Sem Benfeitorias

12- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

12.1-USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

Zona: Urbana – Município de Pardinho - SP

Usos Permitidos: Uso residencial

12.2- LOGRADOURO E SITUAÇÃO:

- Denominação:** Avenida Um
- Pavimentação:** Asfáltica
- Largura:** 8 metros
- Quantidade de pistas:** (02) duas
- Traçado:** Reta
- Calçadas:** Não

Não foram observados fatores desvalorizantes no entorno, tais como alagamentos, deslizamentos, erosão e também fatores ambientais negativos, favelas, presídios, matadouros, cadeias publicas, clubes noturnos, indústrias poluentes., etc.

Principais polos de influência: Centro Comercial, Clube Sabiá, Clube de campo Ninho Verde II, Área Verde Preservada, Lago, Ecopista, Portaria 24 h.

Principais vias de acesso: Acesso pela Rodovias Castelo Branco KM 196.

Atividades Existentes: Comércio de âmbito local, como padarias, supermercados, serviços, possui atividade econômica normal e compatível com o tipo de ocupação.

Possui boa acessibilidade, anel viário, com algumas ruas secundárias asfaltadas e restantes não asfaltadas, com pequeno tráfego.

-Do loteamento:

4.1 - Localização e Atividades Existentes,

<u>Uso Predominante</u>	<u>Densidade de Ocupação</u>	<u>Padrão Econômico</u>	<u>Distribuição da Ocupação</u>
☐ Residencial Multifamiliar	☐ Alto	☐ Alto	☒ Horizontal
☒ Residencial Unifamiliar	☐ Médio/alto	☐ Médio/alto	☐ Vertical
☐ Comercial/Serviços	☐ Médio	☐ Médio	
☐ Industrial	☒ Médio/baixo	☒ Médio/baixo	Área sujeita a enchentes
☐ Rural	☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Sim ☒ Não

4.2 - Melhoramentos Públicos:

☒ Coleta de resíduos sólidos	☒ Energia elétrica	☐ Redes de cabeamento para transmissão de dados
☒ Água potável	☒ Telefone	☒ Redes de comunicação e televisão
☒ Águas pluviais	☒ Iluminação Publ.	☒ Esgotamento sanitário-Fossa

4.3 -Infraestrutura Urbana:

<u>Transportes Coletivos</u>	<u>Equipamentos Comunitários</u>	<u>Intensidade de Tráfego</u>
☒ Ônibus	☒ Segurança	☐ Alta ☐ Média ☒ Baixa
☐ Lotação	☐ Educação / Escolas	
☐ Metrô	☐ Saúde	<u>Nível de Escoamento</u>
☐ Trem	☐ Cultura	☐ Bom ☒ Regular ☐ Ruim
☐ Embarcação	☒ Lazer	

12.3-BENFEITORIAS:

Não há benfeitorias no imóvel avaliando.

13) DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

Como determina a Norma **NBR 14653-1/2019-Procedimentos**

Gerais, sub-item 6.5:

“O profissional, conforme o tipo do bem, as condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliando, de forma a indicar, tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado”.

Conforme pesquisa mercadológica na região geoeconômica foi identificado muitas ofertas de imóveis, visto que existe grande quantidade de imóveis tipo terreno residenciais para a venda, a predominância de imóveis com tipologia de padrões construtivos médio e alto.

De maneira geral, pode-se concluir que o imóvel avaliando possui:

Liquidez: Média

Desempenho do Mercado: Normal

Quantidade de ofertas de bens similares: Alta

Absorção do bem pelo mercado: Média

14- METODOLOGIA APLICÁVEL:

Nos termos **ABNT-NBR 14.653-1/2019-Procedimentos Gerais**, no seu item 6.6-Escolha da metodologia e item 7- Metodologia Aplicável “a metodologia que será aplicada será em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta

norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.

Conforme a **ABNT-NBR 14.653-1** – Procedimentos Gerais, os procedimentos avaliatórios usuais para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, devem atender os métodos descritos nos subitens **7.2.1, 7.2.2, 7.2.3 e 7.2.4**, da referida Norma.

No presente caso para a determinação do valor do imóvel terreno urbano será utilizado o **Método Evolutivo**, conforme subitem 8.2.4. da Norma NBR 14.653-2/2011-Avaliações de Bens-Parte 2- Imóveis Urbanos.

Na avaliação em questão, **não há edificações** no imóvel objeto da lide.

14.1-METODO EVOLUTIVO:- subitem 8.2.4 –NBR 14.653-2/2011

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Onde:

VI = é o valor do imóvel

VT = é o valor do terreno

CB = é o custo da benfeitoria

FC = é o fator de comercialização

A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) **O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;**
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Conforme o exposto acima:

14.2- PARA O CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO - (VT):

Analizando o imóvel urbano – Terreno em estudo, com suas características peculiares, e conforme o **subitem 8.2.4. alínea a)**, adotou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado para a avaliação em questão, **subitem 7.2.1 da NBR 14.653-1/2019 Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Específicos e também 8.2.1 da NBR 14.653-2/2011 Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos.**

14.3-PARA O CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (EDIFICAÇÕES):

Não há benfeitorias no imóvel objeto da lide.

14.4 – FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

Será adotado o fator de comercialização igual a um (01)- FC =
1,00

15-CRITÉRIOS UTILIZADOS PARA A AVALIAÇÃO:

Para o imóvel objeto desta avaliação será utilizado os seguintes critérios:

15.1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO OBJETO DA LIDE (VT):

15.2-METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

Para determinar o valor do imóvel da presente avaliação, será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, descrito na ABNT NBR 14.653-1:2019- Procedimentos gerais – Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos e na ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de bens- Imóveis Urbanos, **item 8 - Procedimentos Metodológicos, subitem 8.1.1** – Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, será utilizando para o **tratamento de dados, modelos de regressão linear** – avaliação de nível **rigoroso** (Tratamento Científico).

Como determina a Norma NBR 14653-1/2019-Procedimentos Gerais, subitem 7.2.1- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

15.3-PROCEDIMENTOSAVALIATÓRIO: METODO COMPARATIVO:

15.4- PESQUISA DE MERCADO TERRENO:

-NBR 14.653-2/2011: subitem 8.2.1.1-Planejamento da pesquisa:

-NBR 14.653-2/2011:subitem 8.2.1.3. e 8.2.1.3.2- Levantamento de dados.

“O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado, no qual o imóvel avaliando esta inserido e constitui a base do processo avaliatório”

Para avaliação do imóvel em questão, utilizou-se pesquisa de mercado, onde procurou obter ofertas e/ou negócios realizados de informantes do local com as fontes diversificadas em sites especializados da internet e imobiliárias credenciadas e corretores.

Na formação dos elementos amostrais, o mercado delimitado para a análise foram todos os imóveis terrenos, disponíveis em oferta e/ou negociados, no Loteamento Ninho Verde Gleba II.

Na estrutura da pesquisa foram eleitas as variáveis dependentes e independentes que, em princípio são relevantes na explicação da formação do valor e estabelecidas às supostas relações entre si e com a variável dependente.

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixado **para o mês de outubro/2020**. Tratam-se dados de corte transversal não sendo admitida a série temporal.

-FATOR OFERTA / ELASTICIDADE ADOTADO:**-CONSIDERAÇÃO:**

O fator oferta, ou seja, a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios), adotado nas amostras para terrenos em oferta da avaliação, corresponde a 0,75, (desconto de 25%, sobre o preço original pedido), devido a conjuntura e conduta do mercado do loteamento, este mercado não está consolidado, ou seja o comprador tem opções de comprar de particular ou diretamente com a incorporado Momentum, que facilita a venda, flexibilizando o pagamento em parcelas de 120 meses, ditando com isso a conduta do mercado.

Item 0-Introdução-subitem 0.4 da ABNT NBR 14.653-1/2019-Mercado:

“**A conjuntura de mercado** diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais”.

“**A conduta do mercado** corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como política de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras”.

Todos os valores são para **pagamentos a vista**.

Foram selecionadas conforme descrito acima, 23 (vinte e três) elementos informativos de imóveis urbanos – terrenos do loteamento, contendo **ofertas**, obtendo-se desta maneira um número suficiente de elementos, devidamente homogeneizados, como determina a Norma **NBR 14.653-1/2019 Avaliações de bens Parte**

1- Procedimentos Gerais, subitem 6.4 coleta de dados, a Norma NBR 14.653-2/2011 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos, subitem 8.2.1.3 e subitem 8.2.1.4. – Tratamento de Dados, item 8 – Procedimentos Metodológicos.

Realizou-se a homogeneização da pesquisa através da **Estatística Inferencial**.

Encontrando o valor unitário médio, obteve-se o valor unitário básico para o imóvel avaliando, os elementos pesquisados estão relacionados no **ANEXO I – ELEMENTOS PESQUISADOS**.

15.5- TRATAMENTO DE DADOS PELA TÉCNICA ESTATÍSTICA INFERENCIAL:

Para a determinação do valor de mercado, conforme os ditames da **ABNT NBR 14.653-1/2019 e ABNT NBR 14.653-2/2011**, utilizaremos o **TRATAMENTO CIENTIFICO**, onde o valor do bem é realizado com o tratamento de evidencias empíricas pelo uso da metodologia científica que leve à indução de **modelo validado para o comportamento de mercado**.

O tratamento científico logra conhecer, quantificar e minimizar a parcela aleatória mediante a modelagem dos dados obtidos da pesquisa.

Neste trabalho dá prioridade para o tratamento científico, a inferência estatística, através de regressão linear múltipla, com a utilização do software TS-Sisreg for Windows, chegando-se ao valor unitário do imóvel, observando **o Anexo A da ABNT-NBR 14.653-2- Procedimentos para a utilização de modelos de regressão linear**.

15.6-PARÂMETROS DO MODELO:

De acordo com a ABNT NBR 14653-2, variáveis independentes são “variáveis que dão conteúdo lógico à variação dos preços de mercado coletados na amostra” e variável dependente é a “variável cujo comportamento se pretende explicar pelas variáveis independentes”, ou seja, o valor unitário de mercado do terreno objeto deste laudo.

Após estudos do comportamento dos fatores que contribuem para a formação dos preços de mercado dos elementos pesquisados, concluímos que as **variáveis independentes** de predominante influência na formação do valor do terreno objeto da lide, na mesma região, são: **Área do Terreno** (área do terreno) e **Setor Loteamento** e a variável dependente ou explicativa o valor unitário (VU), sobre as quais faremos as seguintes considerações:

-VU: Variável quantitativa dependente, que será determinada pelo modelo adotado. Deste valor, obteremos o valor unitário médio do imóvel avaliando em R\$/m².

-ÁREA DO TERRENO: Variável do tipo quantitativo continua. Esta variável indica a área total do terreno (lote) expresso em metros quadrados (m²) com crescimento negativo.

-VALOR OBSERVADO –VU- (R\$/m²): Compreende os valores coletados na pesquisa de preços, já descontados do “fator oferta” (adotado 0,75) e divididos pela área do terreno –lote (m²).

-SETOR LOTEAMENTO: Variável do tipo código alocado, onde formam atribuídas as notas “1” a “4”, segundo a valorização do local onde está inserido o elemento da amostra, com crescimento positivo, indo do local de regular valorização com nota “1,0”; média valorização com nota “2”; indo para nota “3,0” de boa valorização; e até para a nota “4,0” de ótima valorização.

Como se trata de um mercado com terrenos (lotes), aonde nestes loteamentos, a apreciação deste mercado permite inferir que:

Para a determinação das notas da variável, **setor do loteamento** (valorização do local onde estão inseridos os elementos das amostras, e o imóvel objeto da avaliação), foi levado em consideração, que os preços dos lotes oscilam, para mais ou para menos, por motivos diversos, dentre os quais, podem ser distinguidos:

- 1) Variáveis endógenas do mercado local, tais como:
 - a) A maior ou menor proximidade (distância) do lote aos clubes de campo, área verde, lago, trilhas ecológicas e centro comercial;
 - b) A maior ou menor proximidade (distância) do lote a portaria, considerando como fator de maior segurança ostensiva, e portanto, com menor risco de assalto.
 - c) A maior ou menor proximidade (distância) do lote ao asfalto, considerando fator valorizantes, principalmente lotes defronte ao asfalto, anel viário.
 - d) A maior ou menor proximidade (distância) do lote aos muros de divisas, que, teoricamente, constituem lotes com maior risco de assalto.
 - e) Boa visibilidade da paisagem.

Portanto conforme o exposto acima foi observado as variações (valorização ou desvalorização dos terrenos) ocorridas devido aos diferentes posicionamento dos elementos amostrais, em relação aos polos valorizantes citados acima, que após testados estatisticamente possam revelar os níveis de desejabilidade e atratividade mercadológica.

O formato, ocupação e aproveitamento dos lotes mostram-se proporcionais entre si, de maneira padronizada, em função da padronização e proporcionalidade dos terrenos, em relação à ocupação dos mesmos pelas construções, verifica-se que a influencia das diferenças de testada e profundidade não são significativas

nos preços praticados ou, então, tais influencias estão computadas no porte da área do terreno privativo da unidade.

15.6–DADOS AMOSTRAIS UTILIZADOS NO CÁLCULO ESTATÍSTICO:

A seguir apresentaremos o quadro de dados amostrais, utilizados no cálculo estatístico, levando em consideração à variável dependente VU (R\$/ m²), que compreende os valores coletados na pesquisa de mercado, já descontados o fator oferta/elasticidade (adotado 0,75) e dividido pela área do terreno da amostra (m²), e as variáveis independentes área e setor loteamento.

Elemento	Área (m2)	Setor Loteamento	Vu (R\$/m2)
1	428,00	3	131,43
2	450,00	4	163,33
3	450,00	2	80,83
4	426,00	1	44,01
5	420,00	1	50,00
6	515,00	4	172,72
7	450,00	3	100,00
8	300,00	1	56,25
9	412,50	4	236,36
10	450,00	3	116,67
11	430,00	2	69,77
12	450,00	2	63,33
13	447,00	1	40,27
14	450,00	1	58,33
15	450,00	3	133,33
16	420,00	2	80,36
17	450,00	2	83,33
18	450,00	3	108,33
19	450,00	4	208,33
20	450,00	1	48,33
21	450,00	4	183,33
22	491,40	3	90,05
23	420,00	1	53,57

15.7 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO:

O valor do imóvel será determinado utilizando-se a seguinte expressão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do Imóvel (Método Comparativo Direto de dados de Mercado)

Vu = Valor médio unitário médio por metro quadrado m^2 , resultante da aplicação do “Software TS Sisreg for Windows”.

At = Área total do Imóvel (m^2) – Matrícula nº 15.101

16 – AVALIAÇÃO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS (CB):

O imóvel objeto da lide, não possui benfeitorias, portanto o custo de reprodução é zero (0).

17- FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (FC):

Será adotado o fator de comercialização igual a um (01).

18-VALOR DO IMÓVEL:

Do exposto anteriormente, conforme critérios adotados anter, o valor do imóvel resulta da soma simples dos fatores terreno mais benfeitorias, multiplicado pelo fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Onde:

VI = é o valor do imóvel

VT = é o valor do terreno

CB = é o custo da benfeitoria

FC = é o fator de comercialização

19- AVALIAÇÃO:

19.1- CALCULO DO VALOR DO TERRENO (VT):

19.2-MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

19.3- ESTATÍSTICA INFERENCIAL:

19.4- TRATAMENTO DE DADOS: - Software “TS-Sisreg for Windows”

Os elementos coletados na pesquisa de mercado foram tratados e homogeneizados através da **Estatística Inferencial**, com a utilização do **“Software” TS Sisreg**. As variáveis consideradas e os resultados estão apresentados em anexo (ANEXO II), em relatório próprio do aplicativo, e comentada a seguir:

19.5: ANÁLISE DOS RESULTADOS:

Verificação do atendimento aos pressupostos do modelo de regressão linear, conforme os ditames **NBR 14.653-2-Avaliações de bens- parte 2- Imóveis Urbanos – Anexo A – Procedimentos para a utilização de modelos de regressão linear, no seu item A.2- Pressupostos básicos:**

a) Coeficiente de correlação (R):

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada através do modelo dos mínimos quadrados, no qual indica a relação de causa e efeito entre a variável explicada e as explicativas.

R = 0,9743, indicando que as variáveis utilizadas no modelo têm fortíssima influência na formação do valor unitário.

Conclusão: Atendida

b) Coeficiente de determinação: R^2

O coeficiente de determinação significa o poder de explicação das variáveis independentes adotadas, no nosso caso foi calculado o valor $R^2 = 0,9494$, ou seja as variáveis adotadas explicam 94,94% dos elementos de formação do valor procurado,

sendo que os restantes 5,06% atribuído a eventuais imprecisões nas informações e outras variáveis, vícios de informações, bem como perturbações aleatórias. Os coeficientes elevados ou seja próximo de 1, validam a avaliação. Coeficientes muito baixos (abaixo de 0,60) geralmente ocorrem quando as variáveis independentes estão mal definidas, o que não é o presente caso.

Conclusão: Atendida

c) Confiança do modelo:

O índice de significância de 1% indica que a probabilidade da equação ser interpretativa do fenômeno investigado é de 99%.

Conclusão: Atendida

d) Variância:

O valor de Fisher-Snedecor calculado $F_c = 187,66$ é superior ao valor tabelado de $F(1\%;2;23) = 6,70$ confirmando a hipótese de existência de regressão.

Conclusão: Atendida

e) Significância dos regressores:

Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula (H_0) de cauda dos regressores (teste bicaudal), verificada através do teste t , de Student.

Os níveis máximos da significância para cada regressor, admitidos pela **NBR-14653-2:2011**, são : **Grau III-10%; Grau II- 20% e Grau I -30% .**

A significância dos regressores no nosso caso são inferiores a 10%, podendo o modelo ser enquadrado para este item de controle no **Grau de Fundamentação III**.

AREA DO TERRENO: 2,80 % (ao nível de significância de 0,01%, rejeita-se a hipótese nula com um nível de significância de 97,20%).

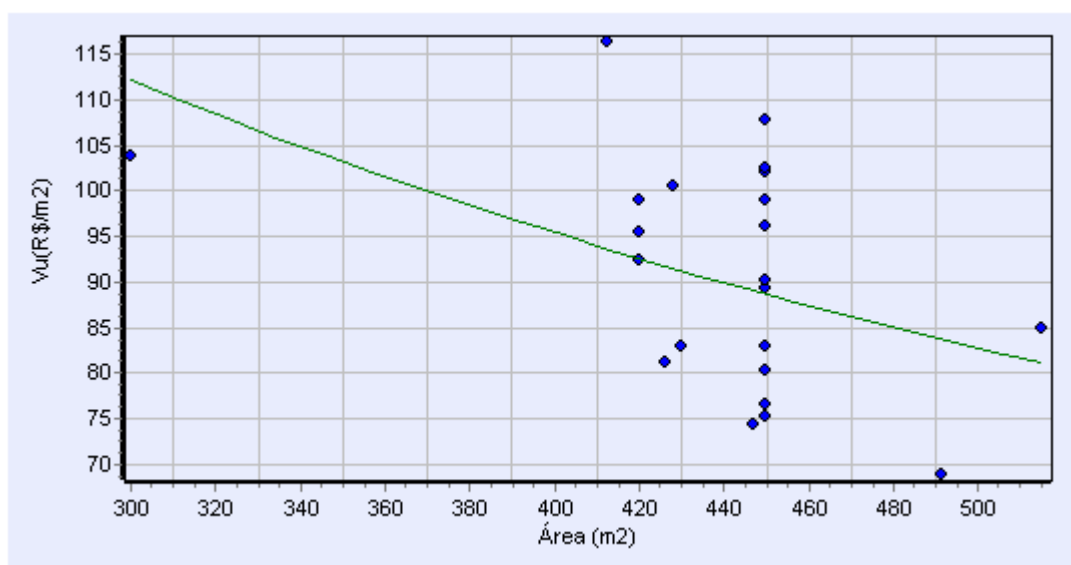
SETOR LOTEAMENTO: 0,01% (ao nível de significância de 0,01%, rejeita-se a hipótese nula com um nível de significância de 99,99%)

f) Crescimento dos regressores:

Verifica-se se o comportamento de cada variável independente é coerente com o mercado imobiliário, isto é, se a variação da mesma é consistente com o esperado.

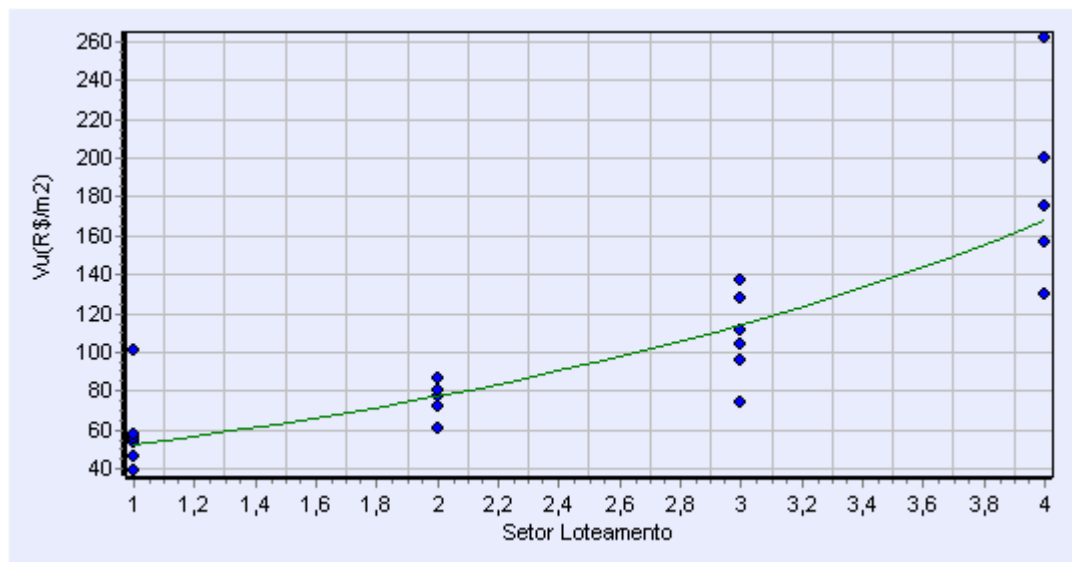
O crescimento dos regressores confirma as tendências da influencia dos mesmos na formação dos valores.

-**Área do Terreno:** quanto maior a área do terreno, menor o unitário calculado.



-**Análise:** coerente

Setor do loteamento: quanto maior a valorização da localização do lote, maior o unitário calculado.



Análise: coerente

g) Normalidade:

Comparação das frequências relativas dos resíduos amostrais nos intervalos de $[-1,+1]$, $[-1,64,+1,64]$, $[-1,96,+1,96]$, com a probabilidades de distribuição normal padrão nos mesmo intervalos, ou seja 68%, 90%, 95%, a normalidade dos resíduos do presente laudo apresenta regular aderência a Normal [65%],[95%]. [100%],

Conclusão: Atendida

h) Não Auto-Regressão:

A auto regressão indica a influencia dos resíduos ocorridos a partir de determinado valor, nos resíduos seguintes.

Para este trabalho negada, pela estatística de Durbin-watson, a hipótese de haver auto regressão;

Conclusão: Atendida

i) Multicolinearidade:

A verificação da multicolinearidade é realizada pela análise da matriz de correlações que retrata as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80, entre as variáveis independentes, sendo no presente estudo a máxima de 0,54 entre a variável Área do terreno e a Setor do loteamento, indicando ausência de multicolariedade.

-MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS.
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS.

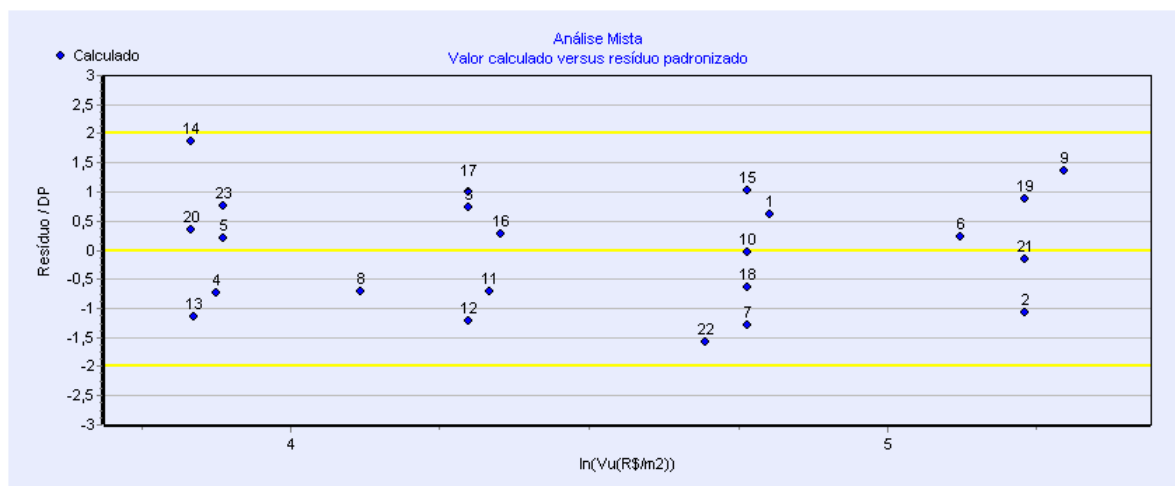
Variável	Forma Linear	Área (m2)	Setor Loteamento	Vu(R\$/m2)
X ₁	x ^{1/2}		54	47
X ₂	x	41		97
Y	ln(y)	29	97	

Conclusão: Atendida

j) Homocedasticidade:

A verificação da homocedasticidade é realizada pela análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos

aleatoriamente, sem nenhum padrão definido. No presente laudo o diagrama de resíduos constante nos anexos não apresenta pontos muito dispersos e afastados em relação ao centro da amostra, ou seja apresenta um comportamento homocedástico.



Conclusão: Atendida

k) Micronumerosidade:

Temos:

n= número de dados utilizados = 23

K= numero de variáveis independentes = 3

Ni = numero de dados das mesmas características.

n deve ser maior que 3 (1+3) ou seja 12, **ni** deve ser maior ou igual a 10% n, ou seja 1.

Consta-se que o numero de dados de variáveis expressa por códigos alocados, segundo tabela que atende este valor.

l) Outliers:

Entende-se por outlier um dado que contem grande resíduo em relação aos demais que compõe a amostra, podem ser detectados através da análise gráfica dos resíduos padronizados versus os valores ajustados correspondentes. (DANTAS 2005)

No presente modelo não foram verificados outliers, ou seja com resíduos desvio padrão acima de +/- 2.

Conclusão: Atendida

m) Pontos Influenciantes:

Entende-se por pontos influenciantes aquele com pequenos resíduos, em algumas vezes até nulos, mas que se distanciam da massa de dados, podendo alterar completamente as tendências naturais indicadas pelo mercado (DANTAS, 2005).

No presente laudo não foram verificados pontos influenciantes.

Conclusão: Atendida

n) Intervalo de confiança:

A amplitude do intervalo de confiança do modelo para os limites inferior e superior em relação à média (-5,90%;+6,27%, respectivamente), o que fornece uma amplitude total de 12,16%, mostrou-se regular, permitindo enquadrar o **nível de precisão do trabalho no Grau III**, segundo a **NBR-14653-2/2011**.

Conclusão: Atendida

o) Número de dados de mercado utilizados

Vinte e três (23) dados de mercado levantados, sendo que foram efetivamente utilizados os 23 (vinte e três) dados na formação das amostras.

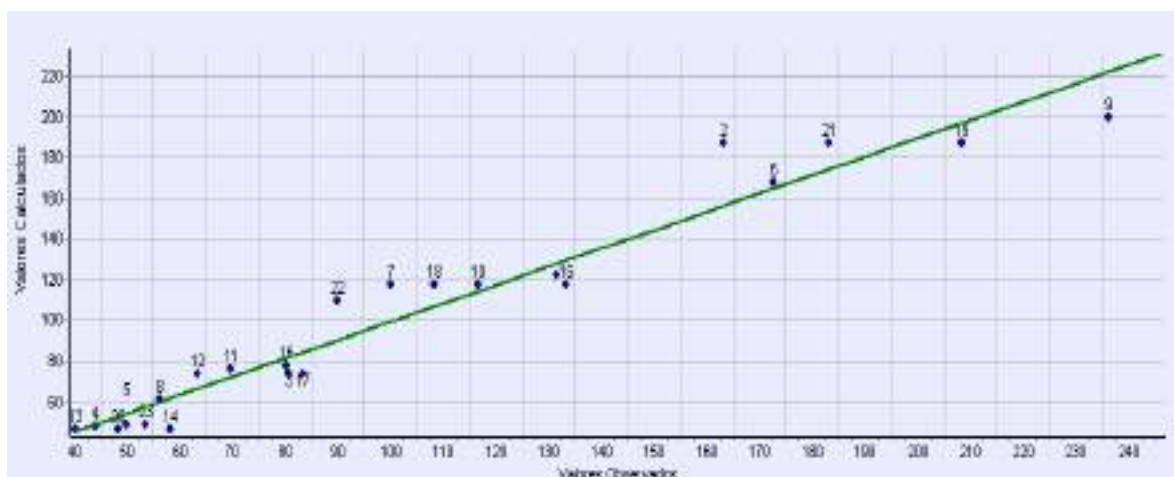
Conclusão: Atendida

p) Gráfico da Bissetriz

Predição do Modelo:

Item 8.2.1.4.1 da NBR 14.653-2:2011.

Conforme exposto no item 9.2.2.1–Preliminares, **NORMA IBAPE/SP-2011**, em qualquer tratamento adotado, o poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada que devem apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.



g) Conclusão dos Resultados:

Procedida as análises, o modelo matemático proposto foi considerado satisfatório à nível de **fundamentação no Grau II**, apresentado a partir do tratamento dos dados, a seguinte Equação de Regressão:

19.6-EQUAÇÃO DE REGRESSÃO :

-MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda):

Moda:

$$Vu \text{ (R$/m}^2\text{)} = 133,84709 * e^{(-0,072742878 * \text{Área(m}^2\text{)}^{1/2})} * e^{(0,46527296 * \text{SetorLoteamento})}$$

20 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

De acordo a NBR 14653-2 – ABNT- Parte 2 – Avaliações de Bens – Imóveis Urbanos, subitem 9.1.1, a especificação de uma avaliação esta relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

A especificação de uma avaliação, de acordo com a sua fundamentação e precisão, será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Portanto, com base no item 9 da ABNT NBR 14.653-2/2011-Parte 2, que trata dos Graus de Fundamentação e Precisão nos casos de utilização de tratamento científico:

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – ABNT NBR 14.653-2/2011	
FUNDAMENTAÇÃO	Grau II
PRECISÃO	Grau III

21- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme critério estabelecido, considerando os graus de fundamentação da Norma NBR 14653-2 Avaliações de Bens-Parte 2-Imóveis Urbanos da ABNT, item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.2.1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear (tabela 1 e tabela 2).

-Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Pontos Obtidos		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		2	
2	Quantidade mínima de dados de Mercado, efetivamente utilizados.		2	
3	Identificação dos dados de mercado			1
4	Extrapolação	3		
5	Intervalo de significância	3		
6	Nível de significância	3		
Total de Pontos Obtidos		14		

O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela a seguir:

Graus de Fundamentação	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau Correspondente.	Itens 2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no Grau I	Todos, no Mínimo no Grau I

Fonte: NBR 14.653-2/2011

Atingiu 13 pontos, logo o grau de fundamentação dos cálculos avaliatórios, estão enquadrados em **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II.**

22- GRAU DE PRECISÃO:

Conforme critério estabelecido, considerando os graus de precisão da Norma NBR 14653-2 Avaliações de Bens-Parte 2-Imóveis Urbanos da ABNT, item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.2.2 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear (tabela 3).

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

Fonte: NBR 14.653-2/2011

Logo o grau de fundamentação dos cálculos avaliatório da Peça Técnica Avaliatória estão enquadrados em **GRAU DE PRECISÃO III.**

23- CAMPO DE ARBITRIO:

ABNT- NBR- 14.653-1:2019 – Procedimentos Gerais
Definição: subitem- 3.1.9

“Intervalo de variação em torno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo”.

ABNT- NBR- 14.653-2:2011-Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos
Procedimento Metodológico: subitem- 8.2.1.5

*O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não apresentarem estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que **a amplitude de até mais ou menos 15%** seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.*

24-DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO:
Determinação do valor unitário:

A área e a nota do setor loteamento para o imóvel avaliando, em face às características do local são:

Área do terreno = 450,00 m2 (área da matrícula nº 15.1010 do 1º CRI de Botucatu – SP.

Setor loteamento = 4,00 (ótima valorização)- conforme critérios do laudo, no item 15.6 – Parâmetros do Modelo.

Aplicando-se o valor das variáveis independentes ao modelo inferido, através da opção de projeção do aplicativo TS-Sisreg, obteve-se o seguinte modelo matemático:

Moda:

$$Vu \text{ (R$/m}^2\text{)} = 133,84709 * e^{(-0,072742878 * \text{Área(m}^2\text{)}^{1/2})} * e^{(0,46527296 * \text{SetorLoteamento})}$$

Realizados os cálculos para a determinação do valor unitário do imóvel, obteve-se o seguinte valor:

Limite (Inferior)	Médio (Calculado)	Limite (Superior)
R\$/ m² – 173,10	R\$/ m² – 183,95	R\$/ m² – 195,48
(Amplitude de -5,90%)	-	(Amplitude de +6,27%)

Para a determinação do valor de venda do imóvel terreno avaliando será utilizado o valor dentro do campo de arbítrio. Estes valores fazem parte dos “Relatórios Estatísticos” em anexo.

-Valor unitário médio = R\$ 183,95/ m² (conforme anexos emitidos pelo TS-Sisreg)

Campo de Arbítrio do Valor Unitário Médio:

Campo de Arbítrio: (-15%) = R\$ 156,36

Campo de Arbítrio: (+15%) = R\$ 211,54

Observação: O campo de arbítrio foi determinado conforme estabelece a NBR 14.653-2, utilizando-se o aplicativo TS-Sisreg.

24.1- VALOR UNITÁRIO ADOTADO:

Considerando a situação física do terreno, em face ao setor urbano, as condições de acesso, e ainda às condições do mercado imobiliário para este tipo de imóvel (terreno), para a determinação do valor de venda do terreno avaliando foi adotado o **Valor Unitário Médio calculado = R\$ 183,95 / m²**, dentro do campo de arbítrio, assim o valor do terreno resulta:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do Imóvel Avaliando (Método comparativo)

At = Área do terreno = 450,00 m²;

Vu = R\$ 183,95 / m² – valor unitário calculado, resultante da aplicação do “Software TS-Sisreg - Sistema de Regressão Múltipla”.

VALOR TERRENO - VT = 450 m² x R\$ 183,95 / m² = **R\$ 82.777,50 (Novembro/2020)**

-VALOR DO TERRENO=R\$ 82.777,50 (Nov/ 2020)-valor adotado

25-DETERMINAÇÃO DO VALOR DA BENFEITORIA (CB):

Não há benfeitorias no imóvel objeto da lide.

CB = 0

26- VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Do exposto acima o valor de mercado do imóvel, resulta do valor do terreno (VT), mais o valor da benfeitoria (CB), multiplicado pelo fator de comercialização (FC), que foi adotado 01 (um).

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Onde:

VI = é o valor do imóvel

VT = R\$ 82.777,50

CB = R\$ 0,00

FC = 1

$$VI = (R\$ 82.777,50 + 0,00) \times 1$$

VI (valor imóvel terreno) = R\$ 82.777,50 (Novembro de 2020)

26.1-VALOR DO TERRENO:

-R\$ 82.777,50 (Novembro/ 2020), valor adotado- (Oitenta e dois mil, setecentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos).

27-OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:

O presente laudo obedeceu aos ditames da Norma ABNT 14.653-1 – Procedimentos Gerais e ABNT – 14.863-2-Avaliações de Imóveis Urbanos, da ABNT.

Os valores adotados ou arredondados, segundo a norma para ajustes dos imóveis encontram-se devidamente justificados ao final de cada avaliação.

Na pesquisa de mercado tentou-se obter elementos de imóveis em oferta e negócios realizados, com as características idênticas ao do avaliando, ou seja, imóveis semelhantes, utilizando-se de Inferência Estatística.

As dimensões utilizadas na presente avaliação foram obtidas na matrícula nº 15.101 do 1º CRI Botucatu-SP..

O *Expert Oficial* utilizou as medidas da matrícula para a avaliação do imóvel, vez que não houve qualquer oposição pelas partes sequer qualquer observação a respeito.

Os valores utilizados são o do mês de novembro de 2020 (em reais). Este signatário procurou oferecer todos os subsídios necessários para o bom deslinde da avaliação; caso haja algum ponto que tenha ficado omissos, este poderá ser esclarecido oportunamente, com seus devidos custos.

28- REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Para a determinação do valor do imóvel foram utilizadas as seguintes bibliografias:

-Norma Brasileira para Avaliações de Imóveis Urbanos – **NBR 14.653- Partes 1- 2019**

- Norma Brasileira para Avaliações de Imóveis Urbanos- **NBR 14.653-Parte 2: 2011**

-Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – **IBAPE – SP, 2011.**

-Perícias e Avaliações de engenharia , Engº José Filker – Editora Pini

- Modelos de Petições de Avaliações e Perícias – Engº Luiz Fernando de Mello – Editoria Leud.

29-CONCLUSÃO:

Para o imóvel objeto da avaliação técnica, com matrícula nº 15.101 do 1º oficial de registro de Imóveis da comarca de Botucatu-SP, com área do terreno de 450 m2, após a vistoria in loco as pesquisas necessárias e os cálculos apropriados, fundamentados nas NBR-14653-1 – avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR-14653-2 – Avaliação de bens – Imóveis Urbanos, com a metodologia demonstrada no corpo deste Laudo Técnico Avaliatório , concluímos pelo valor de R\$ 82.777,50, que , para efeito de comercialização à vista.

Os valores da avaliação constam do corpo do laudo.

30-VALOR DE MERCADO DO TERRENO:

R\$ 82.777,50 (ABR/2020)

valor adotado dentro do campo de arbítrio

Demais, considerações se encontram no corpo do laudo, ante a ausência de formulação de quesitos e indicação de assistentes técnicos.

31-QUESITOS:

Não foram apresentados quesitos das partes.

32- ENCERRAMENTO:

Encerra-se seu trabalho LAUDO PERICIAL, que compõe-se de (48) folhas impressas de um lado só, todas as folhas rubricadas, a primeira e esta datada e assinada pelo perito.

Seguem em anexos:

33-ANEXOS:

- Anexo I - Pesquisa de Mercado
- Anexo II – Memória de Cálculo –TS-Sisreg
- Anexo III – Levantamento Fotográfico
- Anexo IV – Matrícula atualizada

Botucatu, 24 de novembro de 2020

Engº Robilan Panzner Ferreira

Engenheiro Civil

CREA nº 0601655695

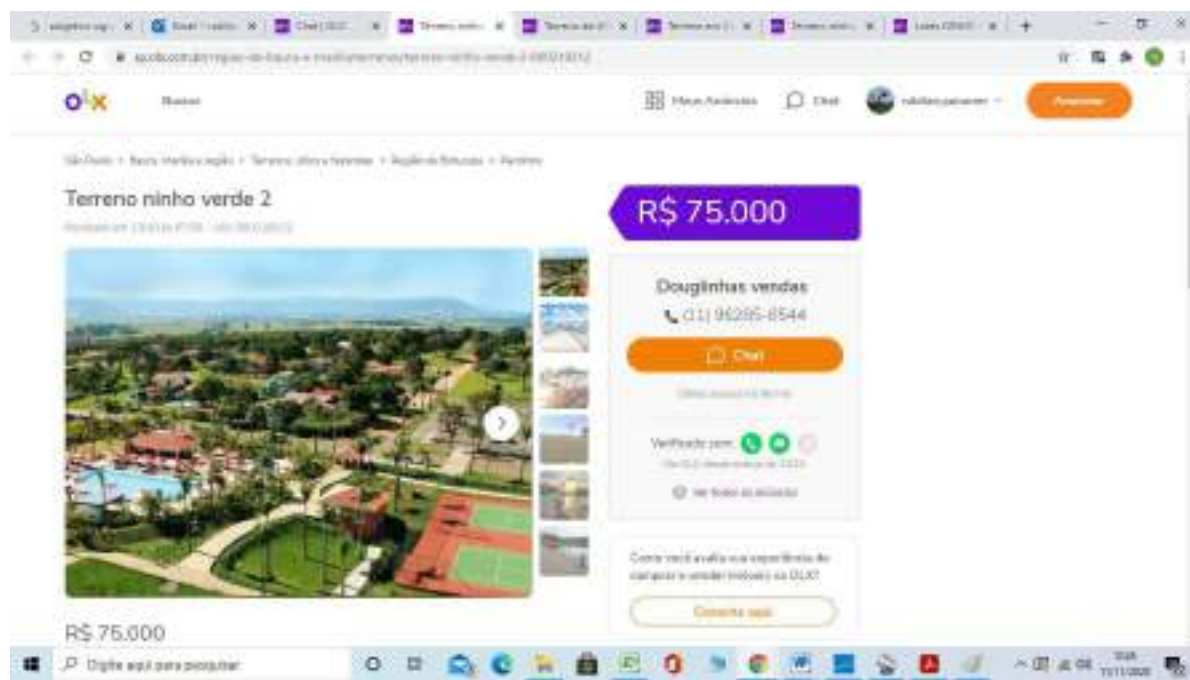
ANEXO I : PESQUISA DE MERCADO

TABELA: PESQUISA DADOS DE MERCADO:

As consultas foram realizadas nos meses de outubro e novembro de 2020

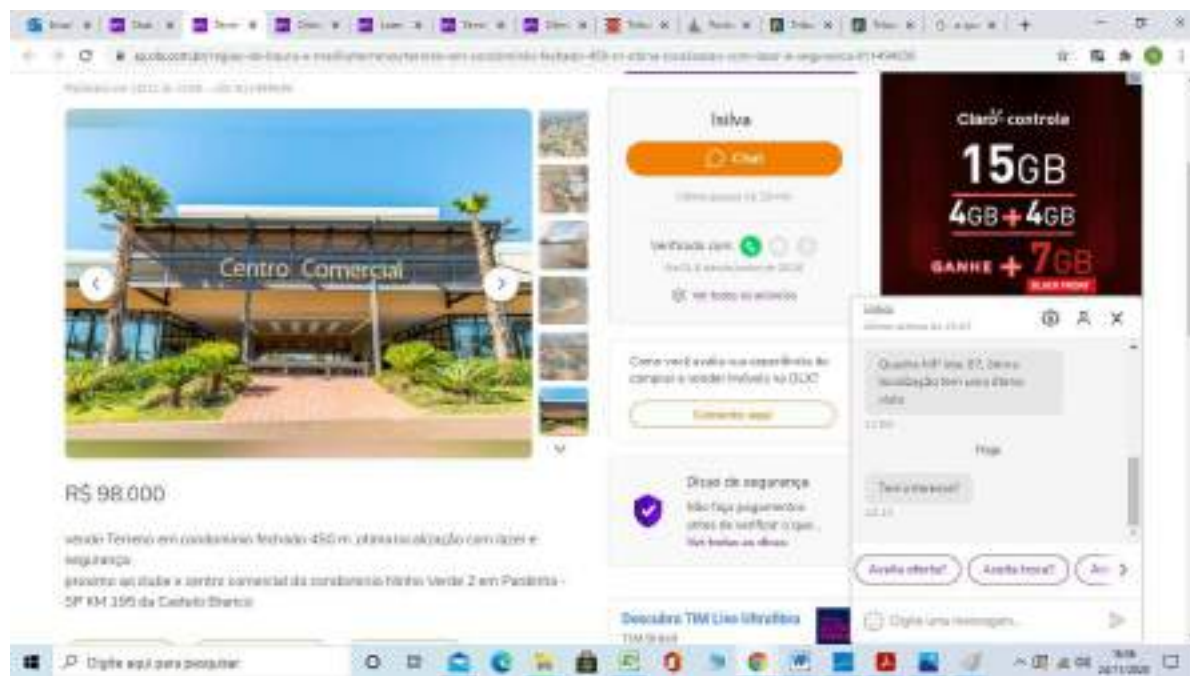
<i>Amostra</i>	<i>Lote</i>	<i>Quadra</i>	<i>Área (m2)</i>	<i>Fonte</i>	<i>Telefone</i>	<i>Valor/m2 (R\$)</i>	<i>Valor (R\$)</i>
1	17	HB	428,00	Douglinhas-vendas	(11) - 98809-9884	175,23	75.000,00
2	8	BL	450,00	I Silva	Cod. 811494636-OLX	217,77	98.000,00
3	19	ED	450,00	Alex	(11) - 94711-5636	107,78	48.500,00
4	28	ES	426,00	Teresa	(11) - 98730-6852	58,69	25.000,00
5	7	NG	420,00	Fabio	(019) - 99294-7344	66,67	28.000,00
6	9	AU	515,00	Lino Marshall	(11) - 99772-7285	230,29	118.600,00
7	8	GJ	450,00	Louise	(11) - 98273-5608	133,33	60.000,00
8	14	FQ	300,00	J. Uchoa	(15) - 99790-8551	75,00	22.500,00
9	3	AJ	412,50	Ronaldo	Cod.804759508 - OLX	315,15	130.000,00
10	6	JV	450,00	Nossa Casa Negócios	(11) - 94020-7900	155,56	70.000,00
11	30	EK	430,00	NDB Imóveis	(11)-93397-7193	93,02	40.000,00
12	10	FW	450,00	Marcelo	(11) - 96583-2220	84,44	38.000,00
13	10	EO	447,00	Eduardo Henrique	(11) - 97158-2125	53,69	24.000,00
14	16	GM	450,00	Ligia Maciel	Cod. 2952144786-Imovel Web	77,78	35.000,00
15	1	DM	450,00	Julio Cesar Santos	Cod.811525792-OLX	177,78	80.000,00
16	19	MX	420,00	Karina C.	Cod. 790085052-OLX	107,14	45.000,00
17	17	BW	450,00	Carlos	(011) - 93143-8292	111,11	50.000,00
18	17	KR	450,00	Luis Carlos Dourado	Cod. 2952187709-Imovel Web	144,44	65.000,00
19	22	IZ	450,00	Brasil fono audiologia	Cod. 811265188 - OLX	277,78	125.000,00
20	6	EH	450,00	Gabriela	(11) -95269-6774	64,44	29.000,00
21	22	HB	450,00	Cristina	Cod. 785661468-OLX	244,44	110.000,00
22	4	MR	491,40	Henry Julio	(11) – 98111-4564	120,07	59.000,00
23	28	JG	420,00	Rafael	(11) – 97300-0883	53,57	22.500,00

AMOSTRA 1: OLX



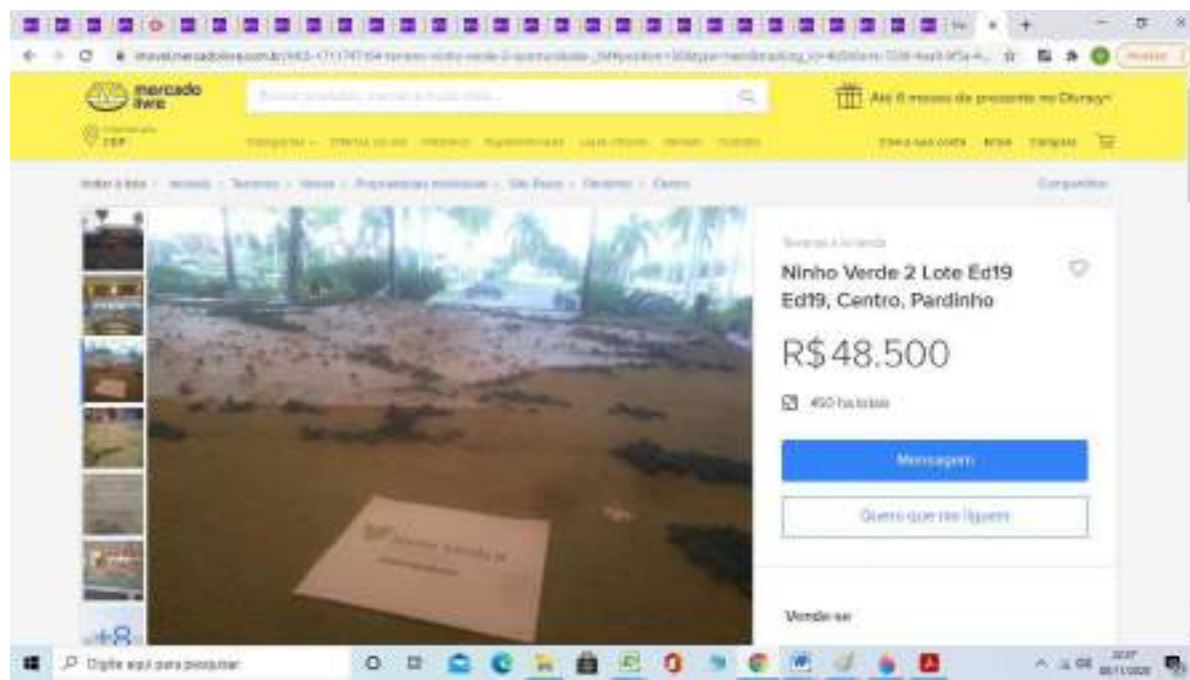
Vendo lindo terreno totalmente quitado no ninho verde 2, lote de 450m2, **Pardinho**

AMOSTRA 2: OLX



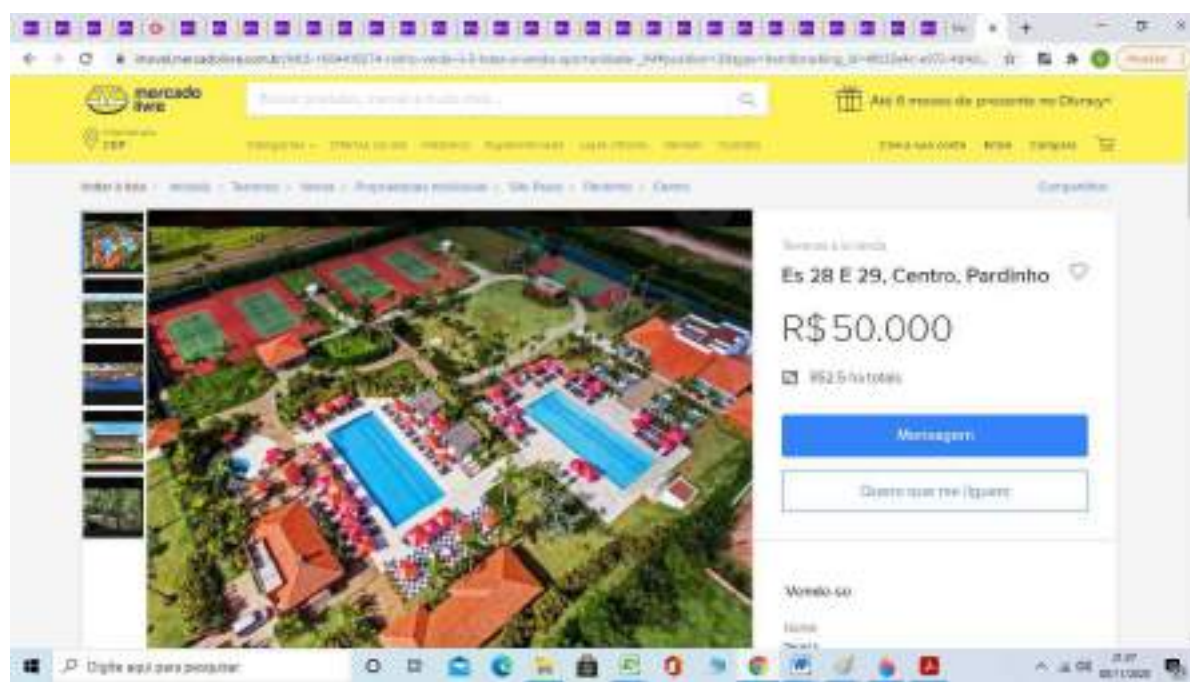
Terreno Condomínio Ninho Verde 2 –Pardinho

AMOSTRA 3: Mercado Livre

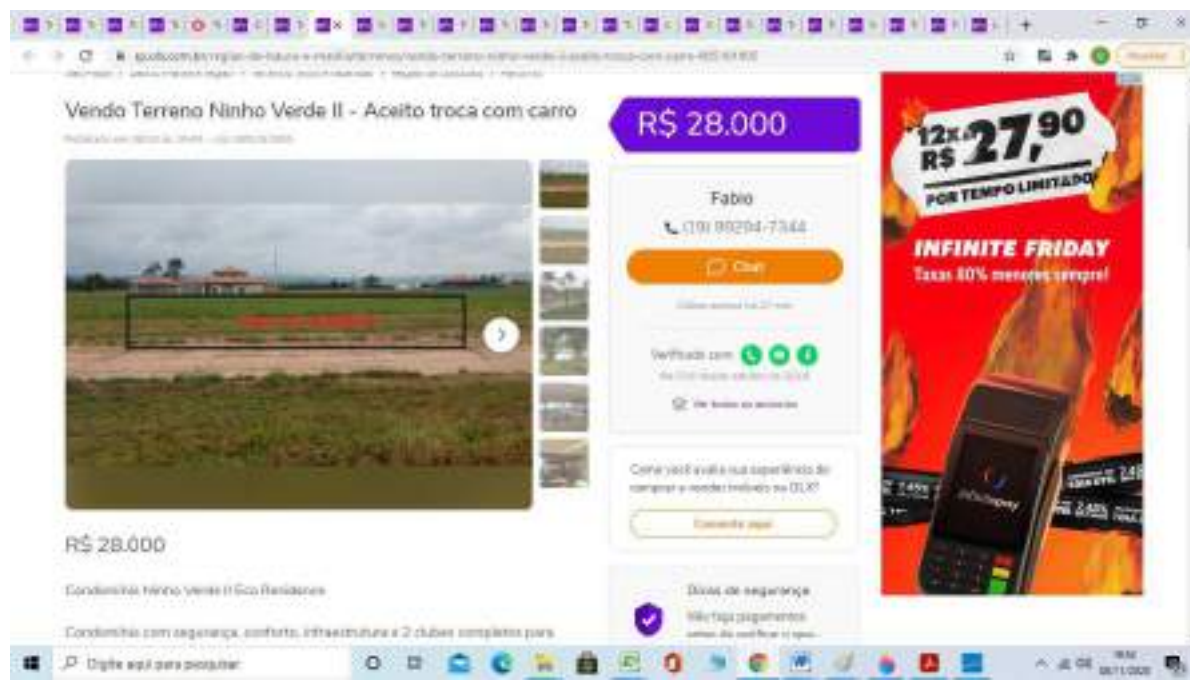


Ninho Verde 2 - Pardinho

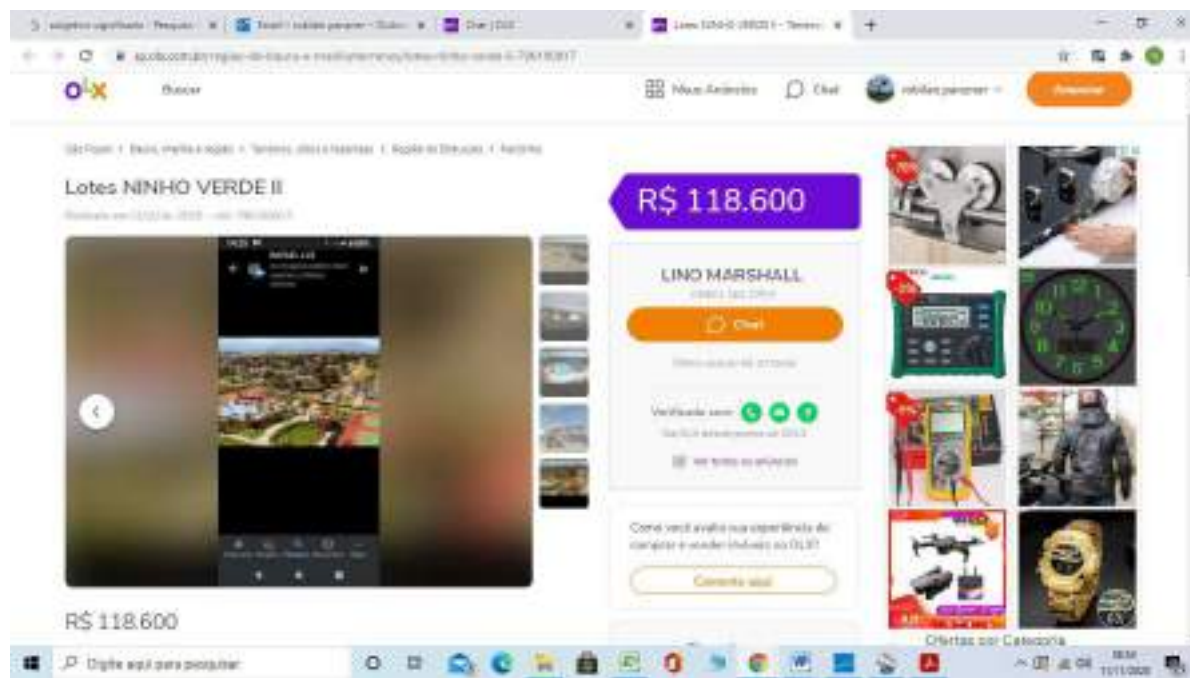
AMOSTRA 4: Mercado Livre



Dois lotes –**ES-28** – R\$ 25.00,00 **ES-29**- R\$ 25.000,00 – Utilizado a amostra **Es 28** -Excelente oferta!!!
 Vendo 2 lotes lindos, planos, em rua asfaltada, perto do clube, localizado na Gleba II, Quadra ES, lotes 28 e 29, no valor total de 50.000, 852,5 m2, não perda esta oportunidade!
 Olá, Teresa,
 Tenho interesse em Ninho Verde II, 2 Lotes A Venda- Oportunidade!!!. Por favor, entre em contato comigo.
 Obrigado!

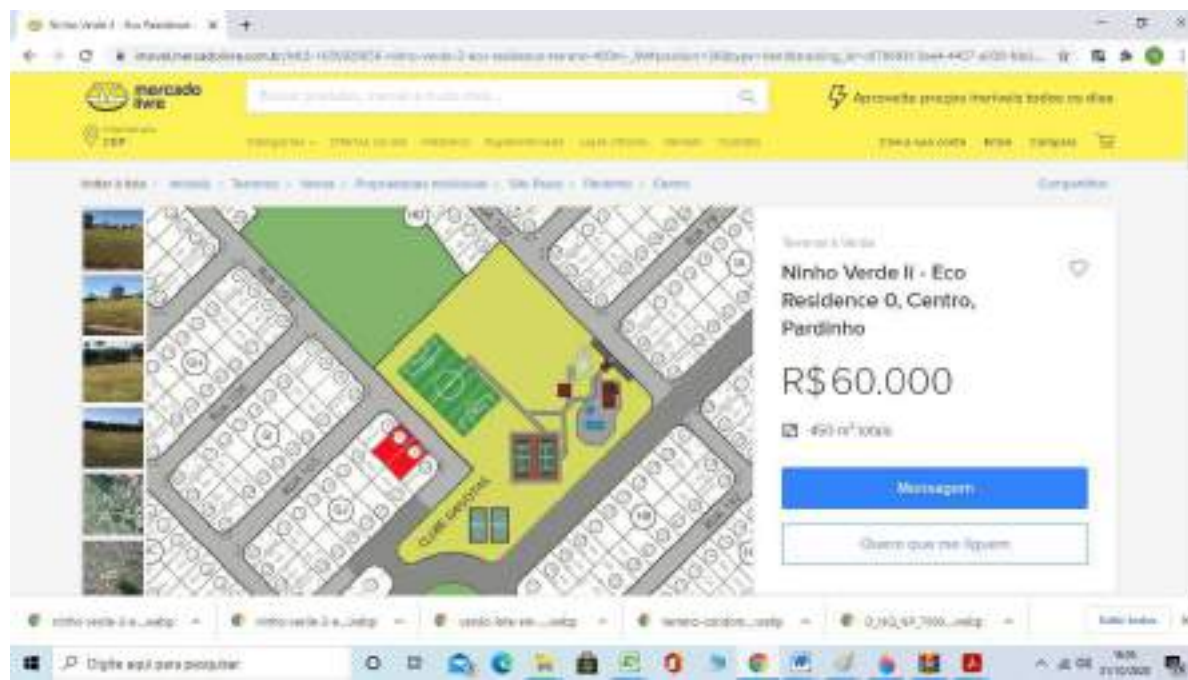
AMOSTRA 5: OLX


Ninho verde II – Pardinho

AMOSTRA 6:OLX


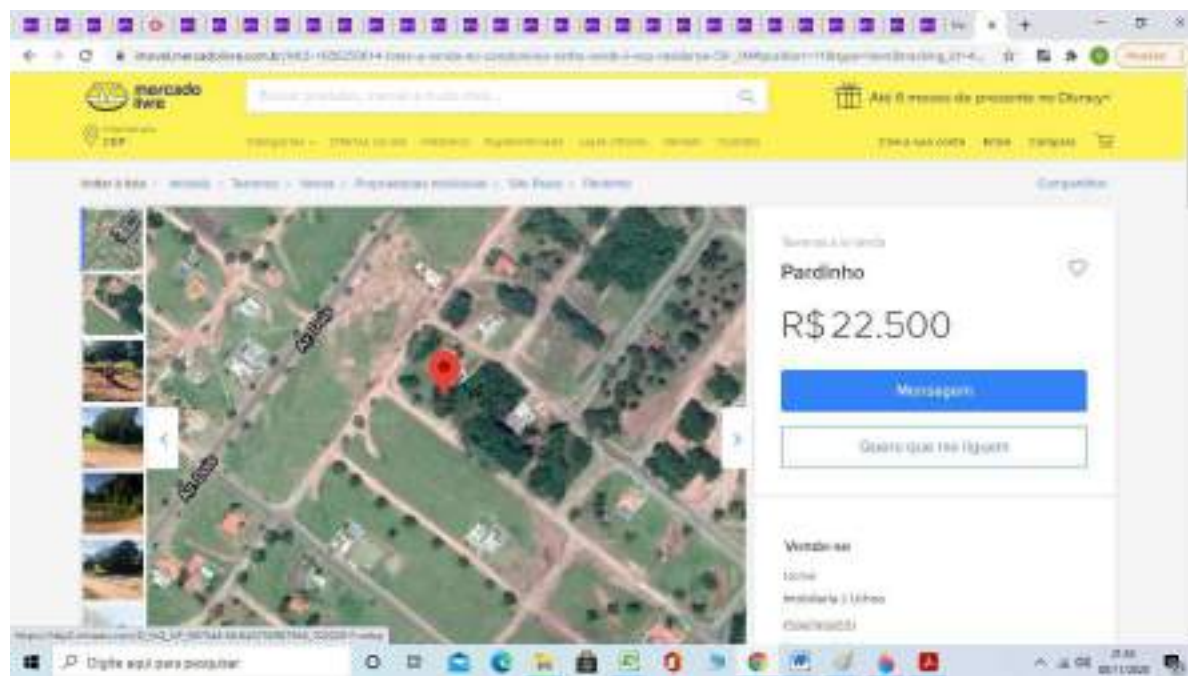
Lotes e Ninho Verde II em Pardinho - S P. Lote de 515 m2

AMOSTRA 7: Mercado Livre



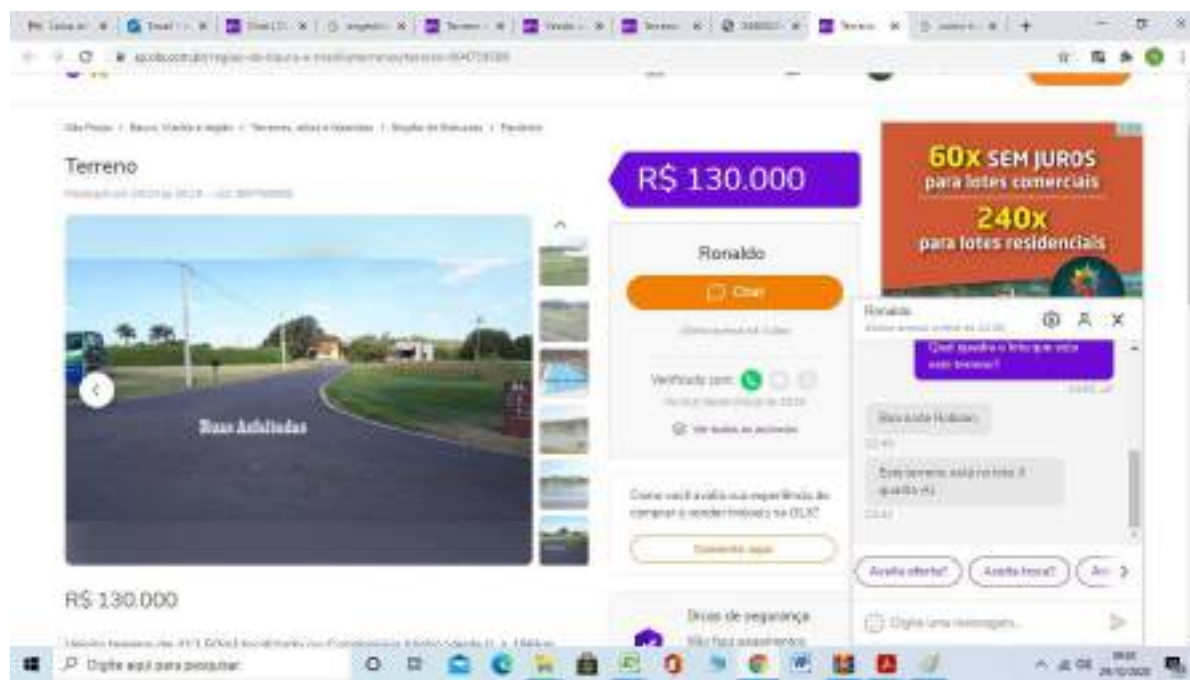
Dois lotes – GJ-8 – R\$ 60.000,00 GJ-9 – R\$ 60.000,00 – **Utilizado a amostra GJ-8**
 Ninho Verde II – Eco – Pardinho

AMOSTRA 8: Mercado Livre



Ninho Verde II Eco Residence: Localizado no km 196 da Rodovia Castelo Branco, o empreendimento Ninho Verde II.

AMOSTRA 9: OLX



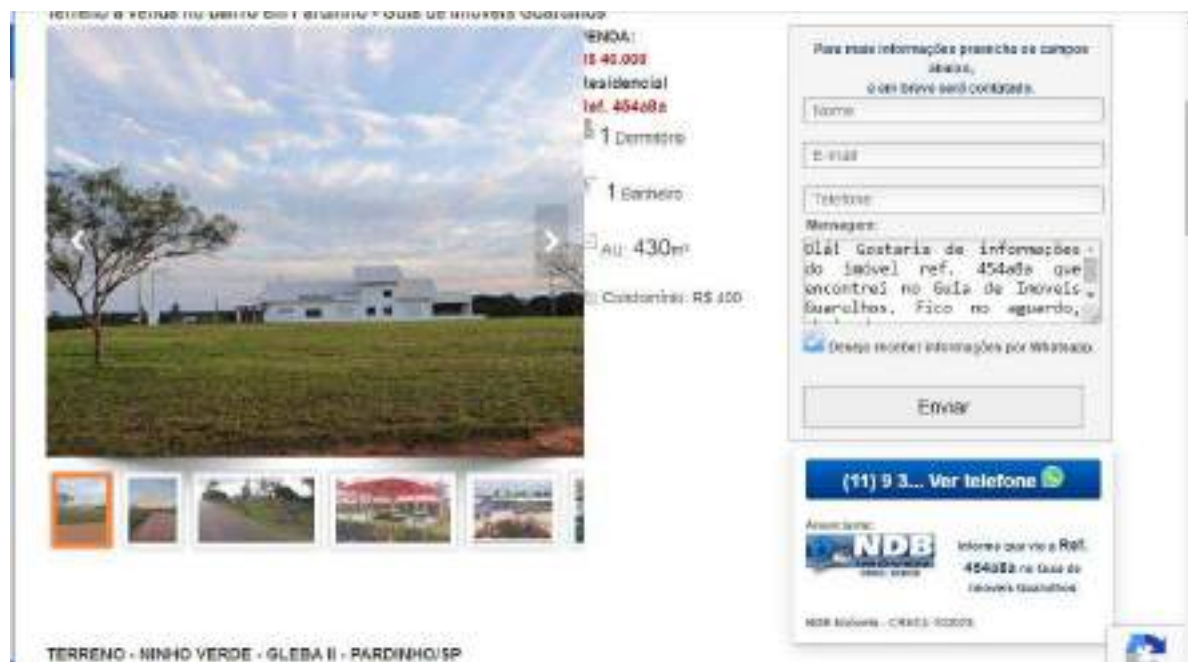
Vendo terreno de 412,50m² localizado no Condomínio Ninho Verde II, a 196km Rod. Castelo Branco , sentido Interior. R\$ 130.000

AMOSTRA 10: Imóvel Web



Ninho verde II-Pardinho SP

AMOSTRA 11: NDB - Imóveis



Terreno Ninho Verde – gleba II – pardinho - SP

AMOSTRA 12: Mercado Livre



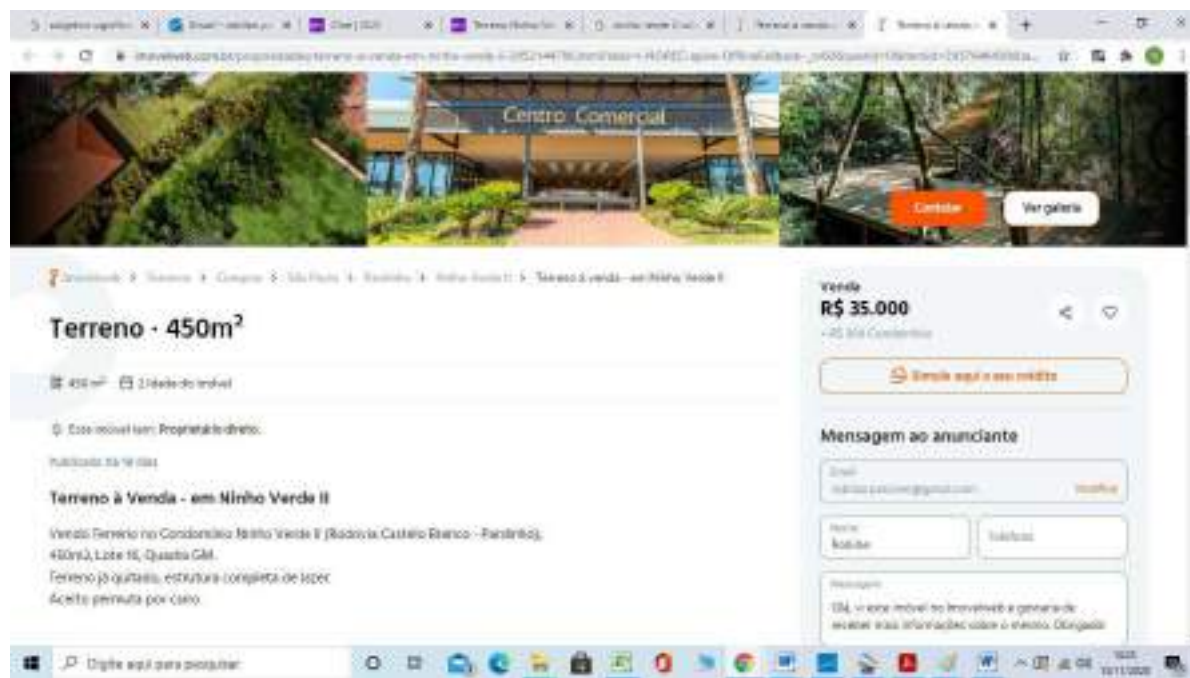
Ninho Verde II Eco Residence Pardinho SP

AMOSTRA 13: Imovel Web

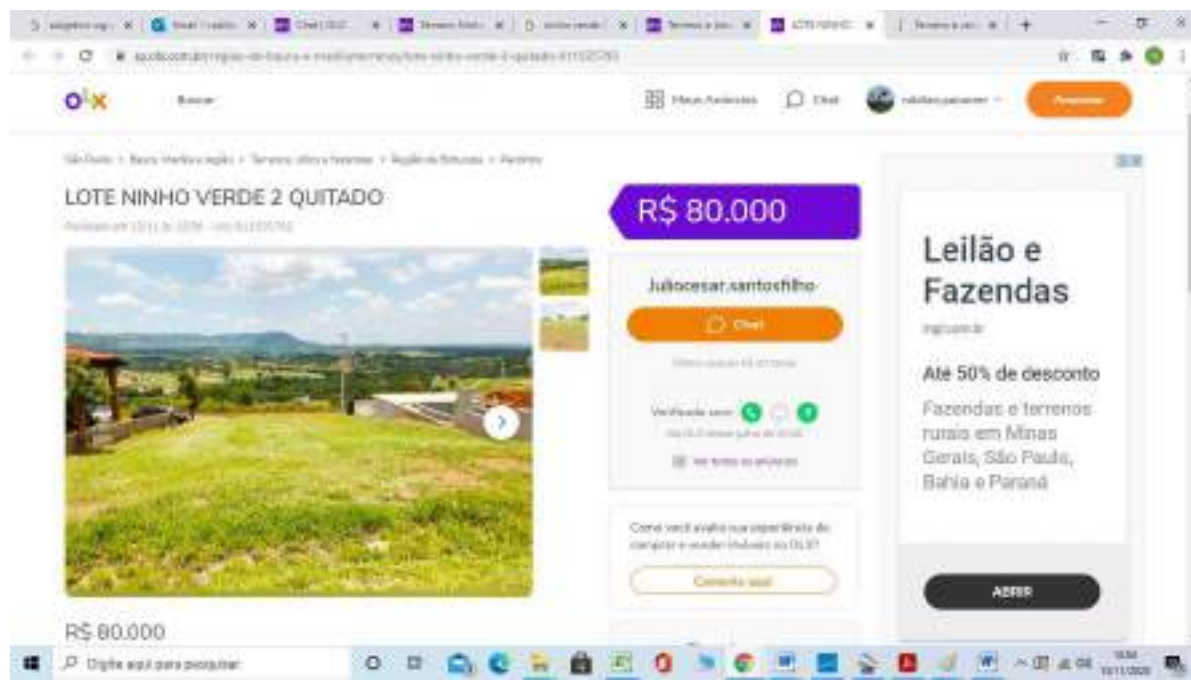
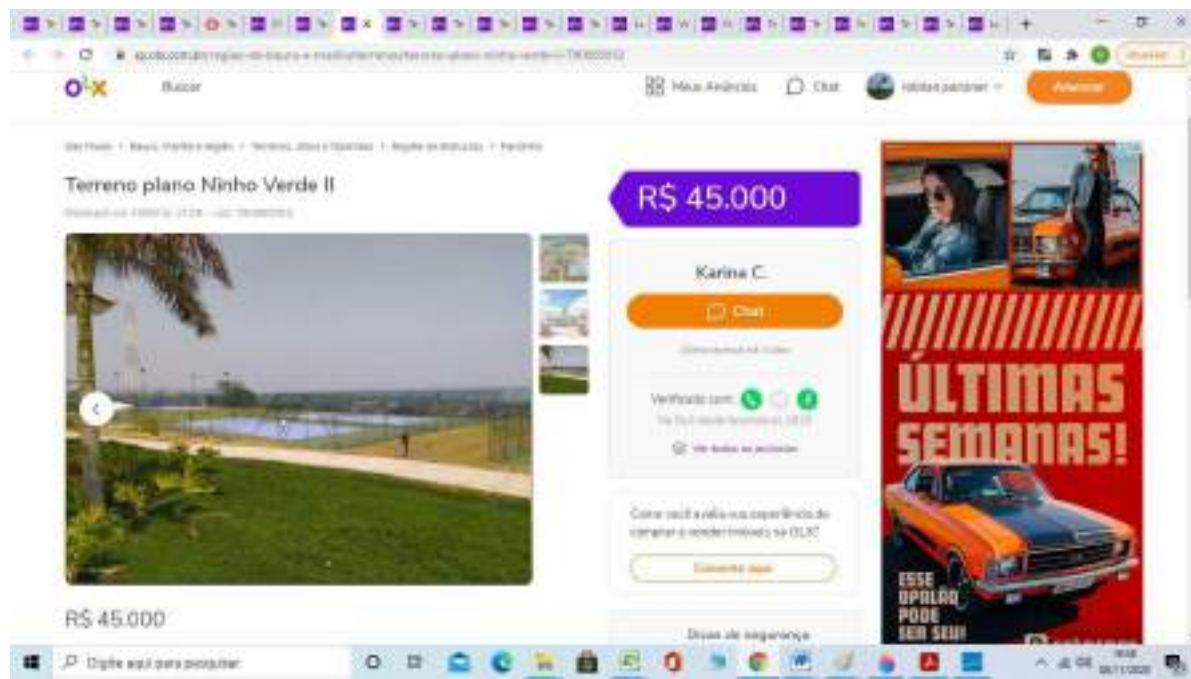


Três lotes Ninho Verde II - Pardinópolis – Utilizado EO-10

AMOSTRA 14: Imóvel Web

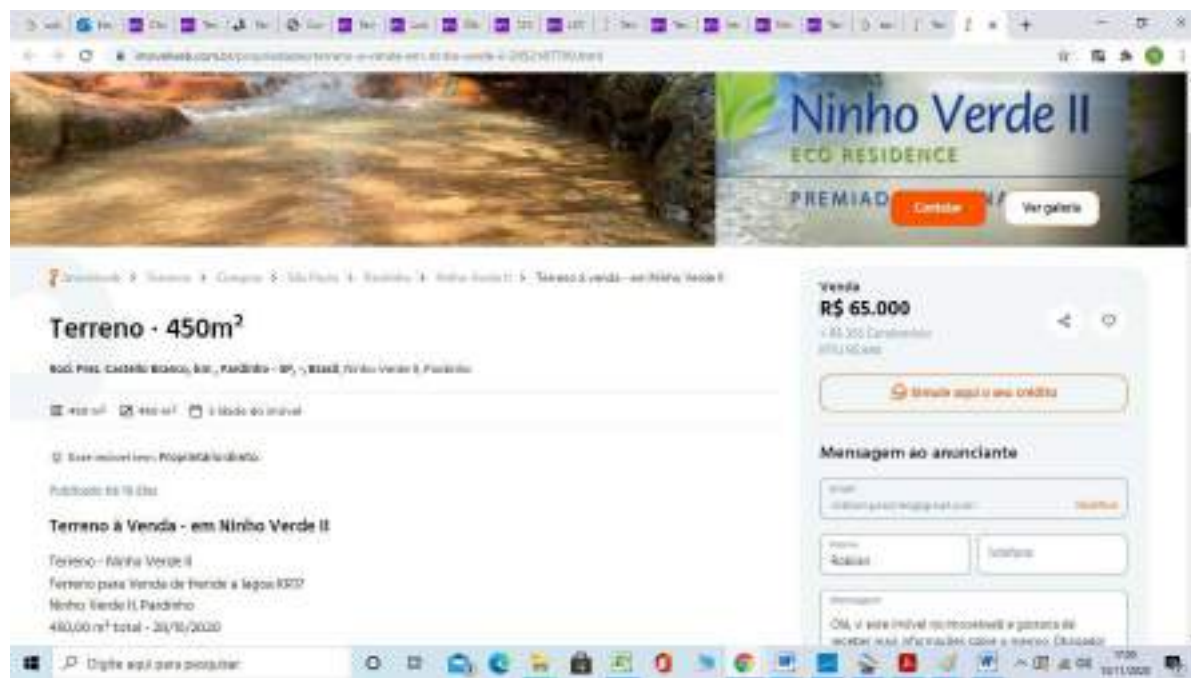


Terreno Condomínio Ninho Verde II – Pardinópolis SP

AMOSTRA 15: OLX

Lote Ninho Verde II - Pardinho
AMOSTRA 16:OLX

Terreno Plano Ninho Verde II – Pardinho

[illegible]

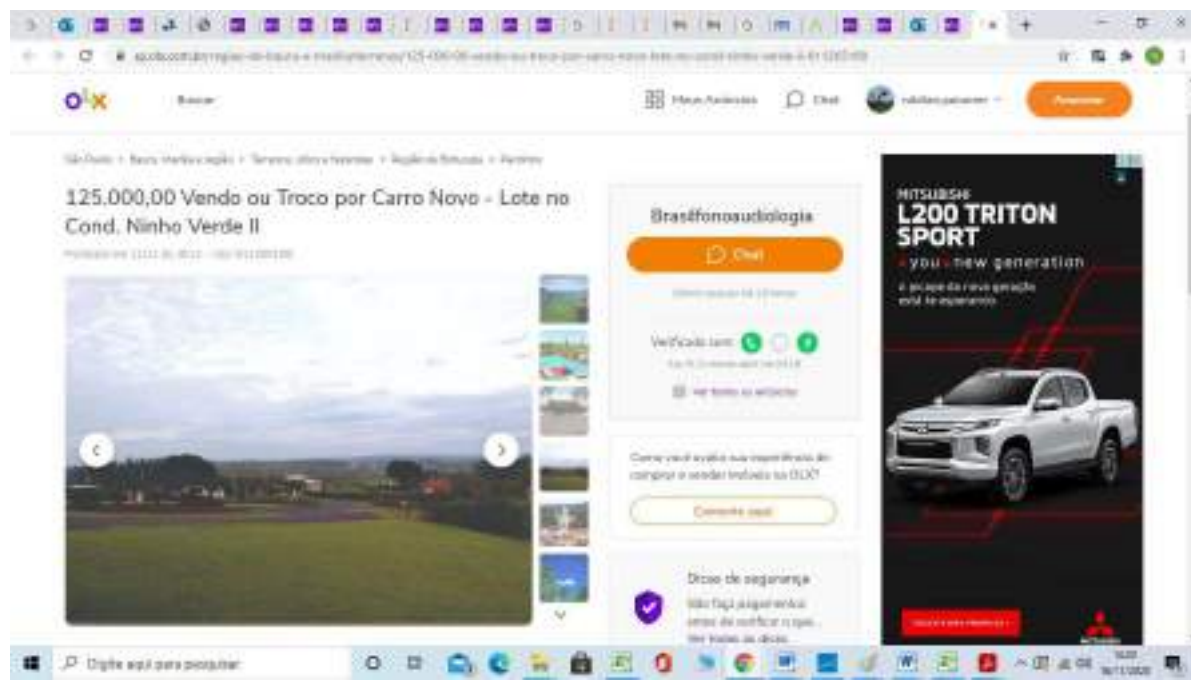
AMOSTRA 18: Imóvel Web



Terreno Ninho Verde II - Pardinho

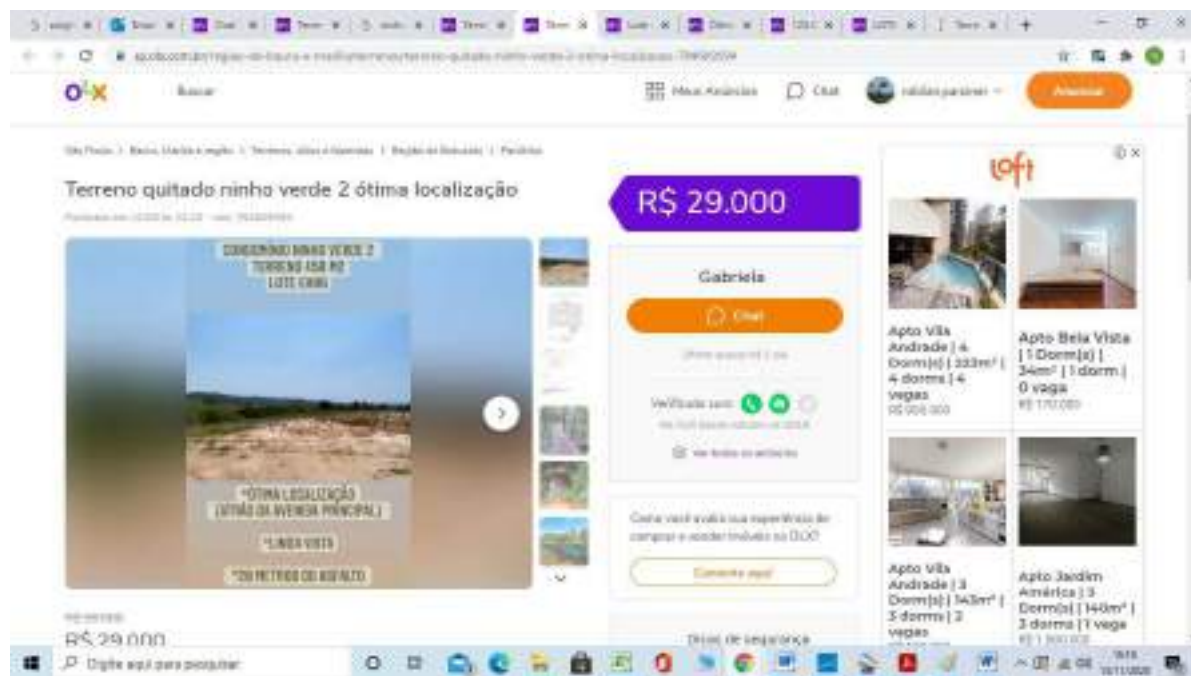
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **ROBSON MAXIMIANO DE SOUZA** em 21/10/2020 às 19h28, sob o número WBUT0700989293. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo **0008559-87.2019.8.26.0009** e código **85FEE2B4B**.

AMOSTRA 19:OLX



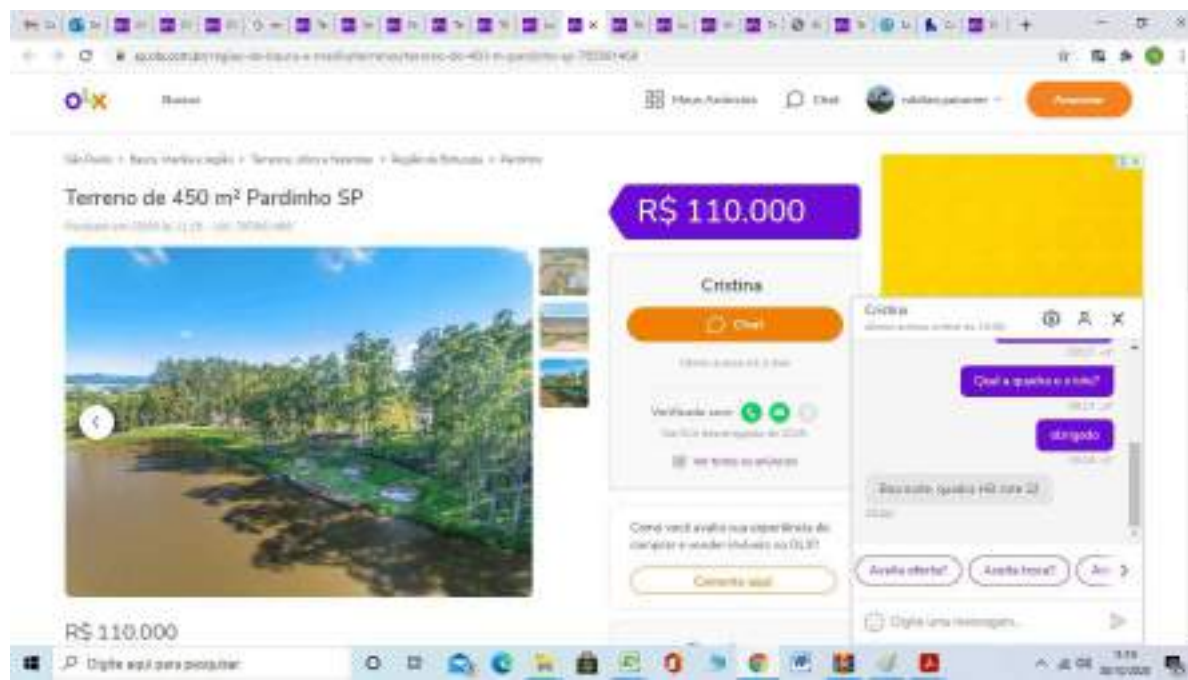
Lote Condomínio Ninho Verde II - Pardinho

AMOSTRA 20:OLX



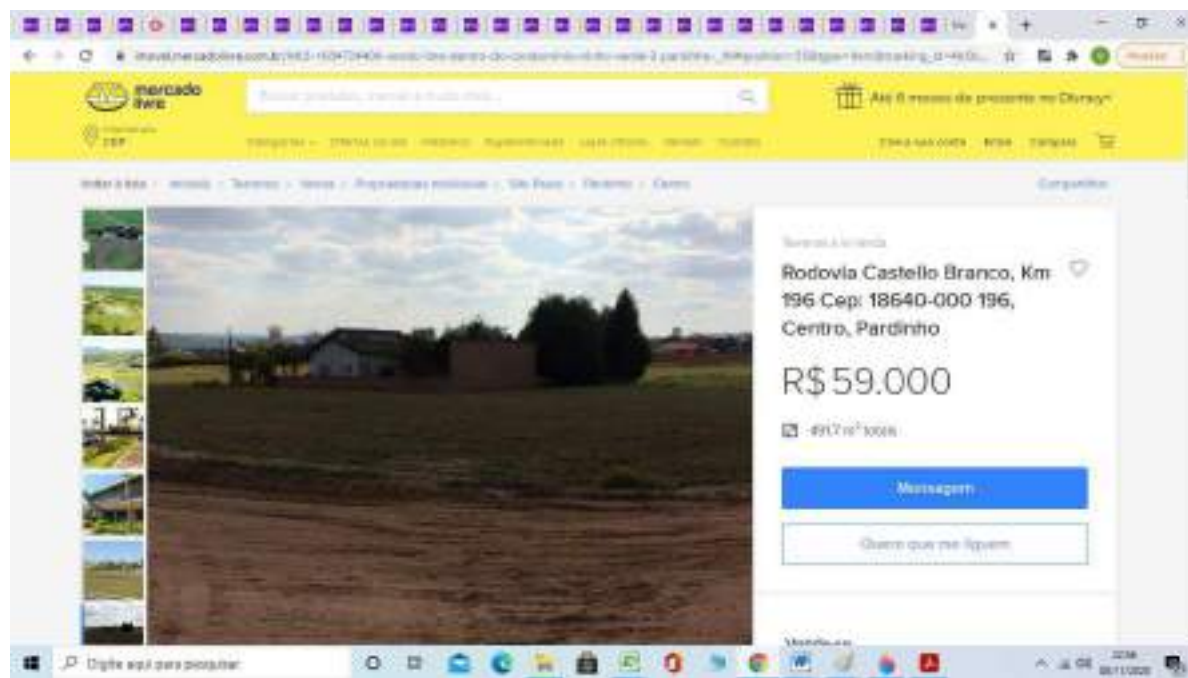
Terreno quitado Ninho Verde 2 - Pardinho

AMOSTRA 21:OLX



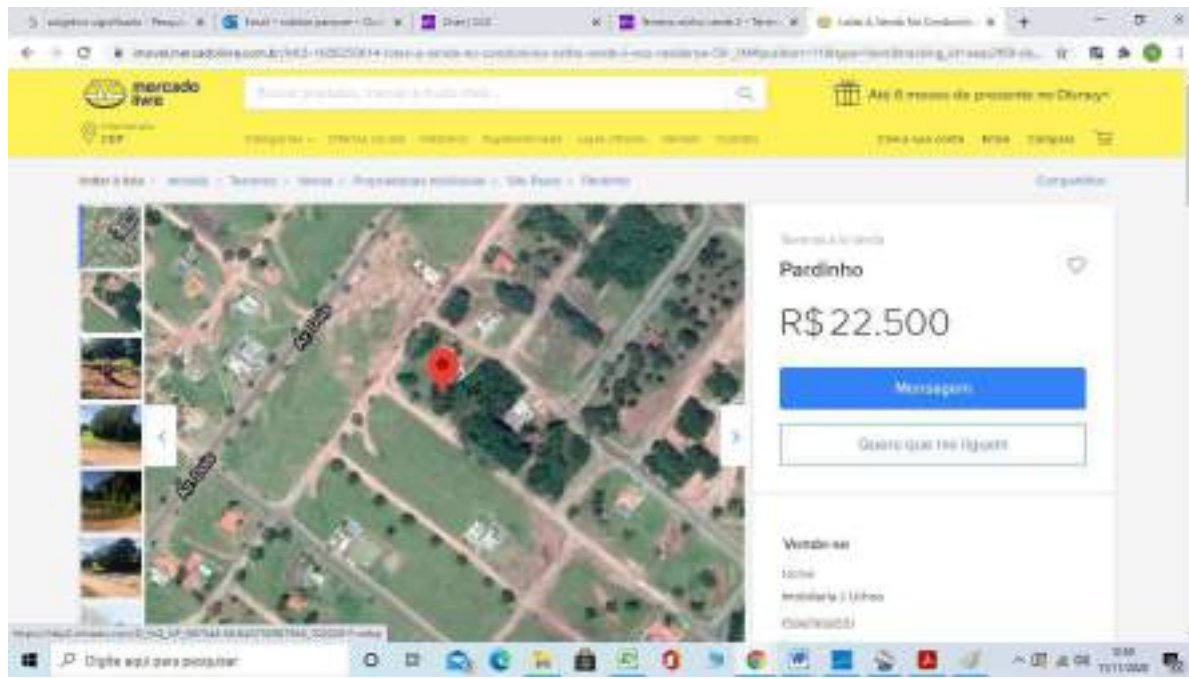
Terreno do 450 m² em lindo condomínio Ninho verde eco Residence.

AMOSTRA 22:Mercado Livre



Terreno do 491,40 m² em lindo condomínio Ninho verde eco Residence II.

AMOSTRA 23:OLX



Descrição: Ninho Verde II Eco Residence : Localizado no km 196 da Rodovia Castelo Branco, o empreendimento Ninho Verde II

ANEXO II : MEMÓRIA CÁLCULO –TS-SISREG

Data de referência:

24/11/2020 17:11:09

Informações complementares:

- Número de variáveis: 3
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 23
- Número de dados considerados: 23

Resultados Estatísticos:
Linear

- Coeficiente de correlação: 0,974375
- Coeficiente de determinação: 0,949407
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,944348
- Fisher-Snedecor: 187,66
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,941684

Normalidade dos resíduos

- 65% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0
Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância
	Crescimento Não-Linear		
• Área (m2)	$x^{1/2}$	-2,37	2,80
• Setor Loteamento	x	18,49	0,01
• Vu(R\$/m2)	ln(y)		

Moda:

$$Vu(R\$/m2) = 133,84709 * e^{(-0,072742878 * \text{Área}(m2)^{1/2})} * e^{(0,46527296 * \text{SetorLoteamento})}$$

Data de referência:

24/11/2020 17:11:37

Informações complementares:

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

Dados do imóvel avaliado:

- Área (m2) 450,00
- Setor Loteamento 4,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Vu(R\$/m2) Médio: 183,95
- Vu(R\$/m2) Mínimo: 173,10
- Vu(R\$/m2) Máximo: 195,48

Precisão: Grau III

Moda:

$Vu(R\$/m2) = 133,84709 * e^{(-0,072742878 * \text{Área}(m2)^{1/2})} * e^{(0,46527296 * \text{SetorLoteamento})}$

MODELO: MODELO0
Data: 24/11/2020
CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA
DADOS

Total da Amostra	: 23
Utilizados	: 23
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 3
Utilizadas	: 3
Grau Liberdade	: 20

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)
COEFICIENTES

Correlação	: 0,97438
Determinação	: 0,94941
Ajustado	: 0,94435

VARIAÇÃO

Total	: 6,12108
Residual	: 0,30963
Desvio Padrão	: 0,12443

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 187,65667
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,11634
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 133,847087 * 2,718^{(-0,072743 * X_1 \frac{1}{2})} * 2,718^{(0,465273 * X_2)}$$

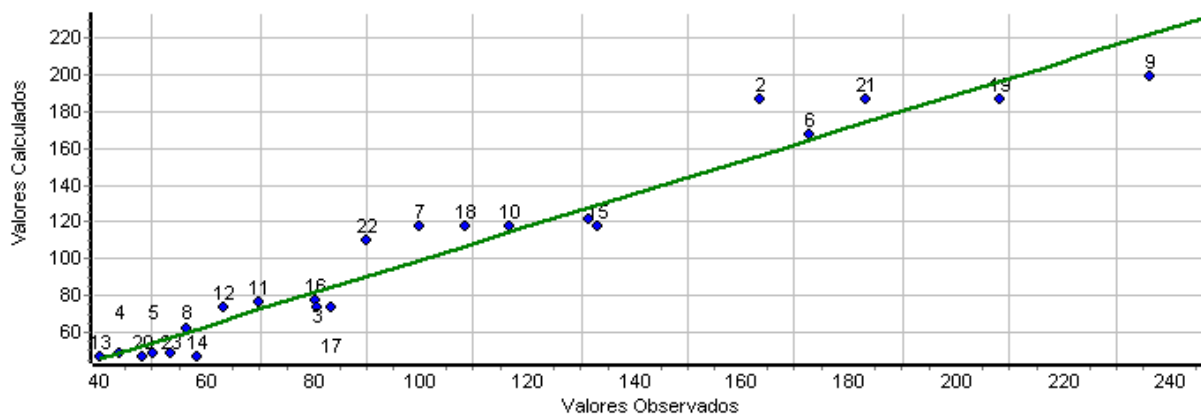
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES
AMOSTRA

Média	: 103,14
Variação Total	: 69858,39
Variância	: 3037,32
Desvio Padrão	: 55,11

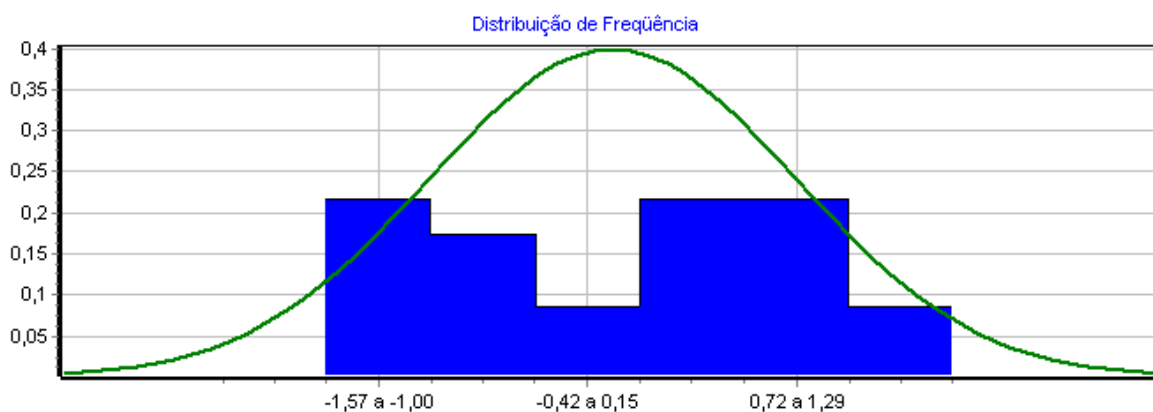
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,94168
Variação Residual	: 4073,52
Variância	: 203,69
Desvio Padrão	: 14,27

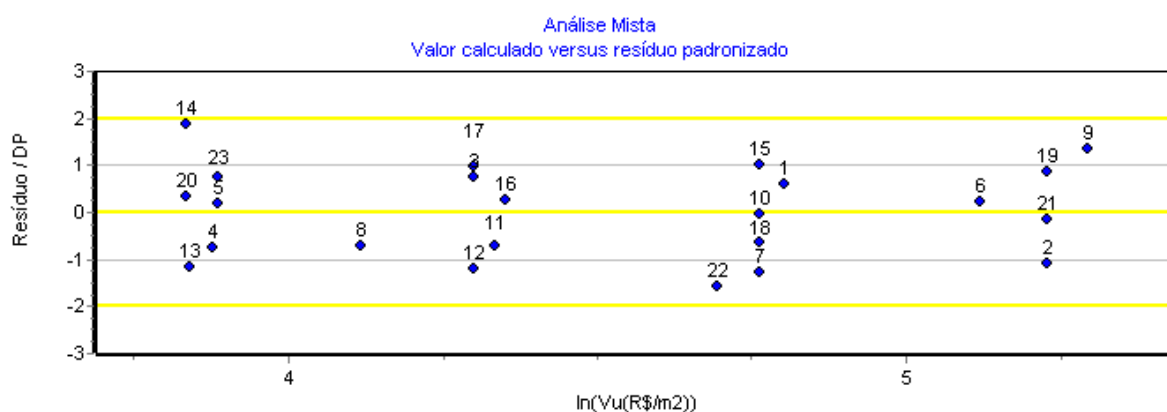
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



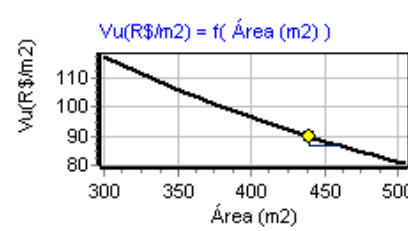
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

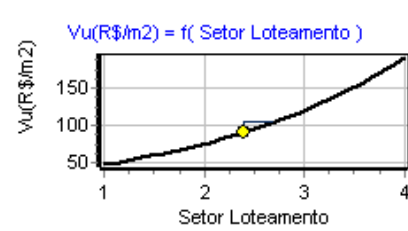
X_1 Área (m²)

Importada do excel
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 300,00 a 515,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -3,62 % na estimativa



X_2 Setor Loteamento

Importada do excel
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 15,00 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y $Vu(R\$/m^2)$

Importada do excel
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 40,27 a 236,36

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,94435)
X_1 Área (m ²)	$x^{1/2}$	-2,37	2,80	0,93211
X_2 Setor Loteamento	x	18,49	0,01	0,04080

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área (m2)	Sector Loteamento	Vu(R\$/m2)
X ₁	x ^{1/2}		54	47
X ₂	x	41		97
Y	ln(y)	29	97	

ANEXO III : RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 1:

Vista da portaria do Loteamento Ninho Verde II

Foto 2:

Vista da portaria do Loteamento Ninho Verde II

Foto 3:



Vista da frente do imóvel avaliando – Quadra CF – Lote 04

Foto 4:



Vista da Avenida 01, que dá acesso ao imóvel avaliando – Quadra CF – Lote 04.

Foto 5:

Vista construções ao lado do imóvel avaliando– Quadra CF – Lote 04

Foto 6:

Vista do fundo em relação a frente do imóvel avaliando– Quadra CF – Lote 04

ANEXO VI : MATRICULA ATUALIZADA

Página 3601

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE BOTUCATU — SP.

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	BOTUCATU - SP.			MATRÍCULA
15.101	01			11	setembro	1989.	15.101
	ANVERSO			DIA	MÊS	ANO	

IMÓVEL:- TERRENO constante do lote 04 da quadra "CF", do loteamento denominado "NINHO VERDE- GLRBA II", situado na zona urbana do Município de Pardinho, desta Comarca, medindo 15 m de frente para a Avenida 01; 15 m nos fundos para o lote 32; 30 m do lado direito, confrontando com o lote 05; 30 m do lado esquerdo, confrontando com o lote 03, com 450 m2.- - - -

PROPRIETÁRIA:- EMURPA - EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO DE PARDINHO; CGC/MF 50.818244/0001-54, com sede na cidade de Pardinho-SP, na Rua Sargento José Egídio do Amaral, nº 89.-

REGISTRO ANTERIOR:- R.1/Matr.8.909, deste Registro.-

CONTRIBUINTE:- 01.282-3.-

O Oficial

R.1/Matr.15.101:- Por escritura de 05 de julho de 1989, do 16º Cartório de Notas da Capital-SP - livro 1395, fls. 58vs - a proprietária: EMURPA - EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO DE PARDINHO, transmitiu o imóvel objeto desta Matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a ANITA ANTONIO RIBEIRO, brasileira, solteira, maior, comerciante, RG. 15.976.193-SSP/SP, CIO 042.906.568-02, residente e domiciliada em São Paulo-Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2232, casa 6, por Rcz.\$0,80. Botucatu, 11 de setembro de 1989. Eu, José Maria Santana de Melo, escrevente habilitado, a datilografei. Eu, Aguinaldo Benincasa, Oficial, a subscrevi.-

CONTINUA NO VERSO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBILAN PANZNER FERREIRA, sob o número WBTU20700989293. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008663-87.2019.8.26.0009 e código 468418D.

Página nº 92

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DE BOTUCATU-SP**

Protocolo nº 57.251.

Certifico e dou fé que a presente cópia reprográfica foi extraída da matrícula nº 15101, na qual não há qualquer alteração relativa à alienação, ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Prazo de validade de 30 dias para efeitos exclusivamente notariais. Nada mais.

Botucatu, 22 de junho de 2017.

Rodrigo Alves dos Santos Betman - Oficial
 Rogério Alexandre Leme - Escrevente Substituto
 Maria Heleda de Matos Betman - Escrevente Substituta
 Paulo Eduardo Spadoti - Escrevente Substituto

Oficial..... R\$ 29,93

Estado R\$ 8,51

IPESP..... R\$ 5,82

Reg. Civil R\$ 1,58

Trib. Justiça .. R\$ 2,05

ISS..... R\$ 0,59

MP..... R\$ 1,44

TOTAL R\$ 49,92

Selos pagos por verba.

Emitida por Rogério Alexandre Leme

CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE

A presente certidão somente é válida no formato digital.

A expedição da certidão digital está respaldada nas seguintes normas: Medida Provisória nº 2.200/02;

Lei nº 11.419 de 19/12/2006; Provimento CG nº 32 de 11/12/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (publicação no DOE de 13/12/2007).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBILAN PANZNER FERREIRA, em 22/06/2017 às 18:39, sob o número WBTU20700989293. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008869-87.2019.8.26.0009 e código 844E2G29.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CIVIL DA COMARCA DE BOTUCATU – SP.**

PROCESSO Nº 1006467-71.2019.8.26.0079 – Carta Precatória - Cível

ROBILAN PANZNER FERREIRA, Engenheiro Civil CREA 0601855695, perito judicial, nomeado nos autos da Ação de **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL–PENHORA/DEPOSITO/AVALIAÇÃO** tendo como requerente **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e requerido **ANITA ANTONIO RIBEIRO**, atendendo a R. Determinação de fls.181 vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para prestar os seguintes:

ESCLARECIMENTOS

Termos em que, P. Deferimento.

Botucatu-SP, 20 de abril 2021.

ROBILAN PANZNER FERREIRA
Perito Judicial
Eng. Civil – CREA 0601855695

I-ESCLARECIMENTOS:

II-IMPUGNAÇÃO:

À fls.183/185 o Exequente, **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, impugnou o valor apurado pela perícia R\$ 82.777.50- (R\$ 183,95 p/ m²), valor que não encontra consonância com a realidade atual, eis que muito superior ao praticado no mercado.

Como forma de comprovar o alegado na impugnação, apresenta uma pesquisa de mercado, realizada junto a classificados e 02 (dois) laudos acostados nas fls.203/214 e 215/221.

II.1-Pesquisa realizada junto a classificados veiculados na internet, **lotes semelhantes** são oferecidos entre R\$ 40.000,00 a R\$ 60.000,00, ou seja, **preço** muito abaixo do **valor apurado** pelo Srº Oficial de Justiça (Doc. 01 a 03)

II.2-Laudo Pericial realizado nos Autos da carta precatória nº 1007777-15.2019.8.26.0079, o expert nomeado para **avaliar lotes semelhantes ao ora controverso (450 m2 sem edificação)**, foi avaliado em R\$ 36.000,00 para 25/11/2020. (Doc 04), laudo este da lavra do Engº Mario Soares Neto.

II.3-Laudo Pericial realizado nos Autos da carta precatória nº 1000070-59.2019.8.26.0079, ou **lote no mesmo local (Loteamento Ninho Verde II)** foi avaliado em R\$ 75.000,00 para 25/11/2020. (Doc 05), laudo este da lavra do Corretor de Imóveis José Luis de Lima Barros.

(*) Nesta avaliação ficou consignado o valor do metro quadrado praticado na região:

II.4-A média do metro quadrado dos lotes postados como comparativo de terceiros é de R\$ 123, 14 m2, assim 632 m2 que é o total da metragem do terreno avaliado x R\$ 124,13

= R\$ 77.824,48, arredondando R\$ 78.000,00.

Logo o valor do metro quadrado estimado pelo Srº Perito às fls. 148 (R\$183,95), não se mostra compatível com a realidade dos preços praticados no local, razão pela qual a exequente discorda do resultado obtido.

Considerando o valor do metro quadrado obtido em perícia realizada no mesmo local em 25/11/2020 e os recentes anúncios veiculados em sites de imóveis, **requer seja fixado o valor do metro quadrado em R\$ 123,14 (cento e vinte e três reais e quatorze centavos).**

III- CONSIDERAÇÕES DO PERITO:

III-1-DO LAUDO APRESENTADO POR ESTE VISTOR: Fls. 103/177

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR 14.653-1:2019-Avaliação de bens-Parte1-Procedimentos Gerais; a NBR 14.653-2:2011-Avaliações de bens-Parte 2-Imóveis Urbanos, **QUE É DE USO OBRIGATÓRIO EM QUALQUER MANIFESTAÇÃO ESCRITA SOBRE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS** e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE-SP.

Conforme o exposto acima, este Vistor apresentou um Laudo de Avaliação conforme **ABNT NBR 14.653-2:2011**, no seu **item 10**. Apresentação do laudo de avaliação, no seu subitem **10.1-Laudo de avaliação completo**, com **Grau de Fundamentação II** e **Grau de Precisão III**, obedecendo **CONMETRO (Conselho Nacional de Metrologia, Normatização e qualidade industrial)** através das atribuições que lhes são conferidas pelo **artigo 3º da Lei 5966/73**, editou a **resolução nº 7 de 24/08/92**, onde estabelece que a **ABNT (Associação Brasileira de Norma Técnica)**, passa a ser **Fórum Nacional de Normatização único do SINMETRO**.

Conforme o Livro Prática Jurídica de Perícias-Engº Luiz Fernando de Mello-Editora leud: pgs-32/33.

“O **Código de Defesa do Consumidor** instituído pela **Lei 8078/90**, no seu **artigo 39, inciso VIII**, considera prática abusiva: Colocar no mercado de consumo qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela **ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas)** ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e qualidade Industrial-**CONMETRO**”.

“Assim o profissional que não atender a presente norma, estará infringindo o Código e Defesa do Consumidor, devendo ressarcir os danos causados às partes, podendo ainda ser objeto de multas”.

Este profissional apresentou seu laudo em consonância com as exigências das referidas normas, conforme verifica pelo laudo anexado fls. 103/177 dos autos, onde constam todos os itens exigidos, tais como: **identificação do solicitante, finalidade e objetivo da avaliação, objeto da avaliação, normas técnicas utilizadas, grau de fundamentação e precisão, pressupostos e ressalvas e fatores limitantes, vistoria, diagnóstico de mercado, metodologia aplicável, pesquisa de mercado com números suficientes de elementos, critérios utilizados na avaliação, avaliação, conclusão, anexos, dentre outros.**

O presente trabalho, ainda **apresenta os elementos pesquisados, com todos os tratamentos matemáticos e estatísticos (inferência estatística, com grau rigoroso)**, bem como outros fatores que levaram o perito a obter o valor final do imóvel objeto da lide. **Não apresentando** assim a teoria do achismo ou empirismo, onde os valores são obtidos sem nenhum embasamento técnico, pela simples estimativa do mesmo.

Na avaliação adotou-se o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, entre outros, e consiste em se 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 de cálculo do fator de comercialização. Na avaliação o imóvel objeto da lide **não tem edificação (construção)**, conforme impõe o Método Evolutivo, **a avaliação do terreno foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

II-DOS CRITÉRIOS ADOTADOS NO LAUDO POR ESTE VISTOR EM CONSONÂNCIA COM ABNT NBR 14.653-1:2019 E ABNT NBR 14.653-2:2011:

Os critérios de avaliação adotada, detalhada e fundamentada tecnicamente por esse Vistor, encontra-se no **item 15, fls 123/130** dos autos, como todos os itens exigidos pela Norma citada acima.

IV-ESCLARECIMENTOS –IMPUGNAÇÃO MOMENTUM

-II.1-Fls.184- Conforme pesquisa realizada junto a classificados veiculados na internet, os lotes semelhantes são oferecidos entre R\$ 40.000,00 (quarenta mil) a R\$ 60.000,00 (sessenta mil), ou seja, preço muito abaixo apurado pelo Sr. Oficial de Justiça.

CONSIDERAÇÕES DO PERITO: A simples pesquisa realizada junto a classificados veiculados na internet, é insuficiente para infirmar o laudo elaborado de acordo com as normas técnicas, elaborado por este vistor (Fls. 103/177 dos autos) e fundamentado acima, a pesquisa realizadas são ofertas, pois não especificam os parâmetros técnicos da **NBR 14.653-1/2019** e **NBR 14.653-2/2011** utilizados e se são lotes semelhantes para a conclusão dos valores indicados.

A avaliação leiga não serve para infirmar o laudo pericial elaborado dentro da norma técnica correta, portanto não é possível como pretende a ilustre causídica, a comparação de valores de imóveis (pesquisa na internet) cujas características do terreno (localização/utilização atual e vocação/ aspectos físicos/ infraestrutura urbana/ etc...) não se sabe se são comparáveis com o imóvel periciado.

IV-2-LAUDO ACOSTADO MOMENTUM- FLS 203/214:

-II.2-Fls.184- No laudo pericial realizado nos autos da **Carta Precatória nº 1007777-15:2019.8.26.0079**, o expert nomeado, Engenheiro Mário Soares Neto, para avaliar lote semelhante ao ora controvertido (450 m2 sem edificação), mensurou o valor de mercado em **R\$ 36.000,00** (trinta e seis mil reais) para 18/08/2020 (doc4).

CONSIDERAÇÕES DO PERITO: Para tanto a ilustre Causídica da parte, acostou laudo da lavra do ilustre Engenheiro Marco Soares Neto, a qual este perito pede *venia* para dissentir, vez que realizado por tratamento por fatores, o laudo em questão está incompleto, por não incluir alguns critérios exigidos pela norma **ABNT NBR 14.653-2:2011**. Assim, esse perito pede *venia* para divergir de alguns pontos do trabalho do ilustre Perito.

Processo-1007777-15.2019.8.26.0079-3ª Vara Cível Comarca de Botucatu

-Critérios exigidos pela ABNT NBR 14.653-1/2019 e ABNT NBR 14.653-2/2011 e Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos-IBAPE-SP:2011 e não contemplado no laudo:

IV.4-LAUDO DE AVALIAÇÃO:

O trabalho avaliatório apresentado pelo ilustre Perito, com todo respeito, não é considerado Laudo de Avaliação, pois não está em conformidade com a **ABNT NBR 14.653-2:2011**, no seu Item 10-Apresentação do laudo de avaliação.

Subitem 10.2-Laudo de avaliação simplificado:

O ilustre perito deixou de levar em consideração no seu trabalho, conforme os ditames da **ABNT NBR 14.653-2:2011**:

d) Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes-atender a ABNT NBR 14.653-1:2019;

f) diagnóstico de mercado-relatar conforme a ABNT NBR 14.653-1:2019;

*h) Especificação da avaliação-indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme a Seção 9-Especificações da Avaliação, conforme a **ABNT NBR 14.653-2:2011**.*

k) tratamento dos dados e identificação do resultado-Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1.

No laudo do ilustre Perito com todo o respeito, não apresentou o grau de fundamentação e precisão o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme **ABNT NBR 14.653-2:2011-Item 9-Especificações das avaliações, 9.1-Generalidades-9.1.1, 9.1.2**, como também não atendeu as **Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos-IBAPE/SP:2011, no seu item 13**.

Conforme o exposto acima a **ABNT NBR 14.653-1:2019-Procedimentos Gerais** e **ABNT NBR 14.653-2:2011-Avaliação de bens imóveis Urbanos**, **É DE USO OBRIGATÓRIO EM QUALQUER MANIFESTAÇÃO ESCRITA SOBRE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS** e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do **IBAPE-SP**”; para se considerar laudo de avaliação conforme os ditames da normas acima, tem que atender no mínimo todos os itens de forma reduzida aos itens, **10.1 a) até 10.1 h) e 10.1 k)**, do item **10.2–Laudo de Avaliação Simplificado-NBR 14.653-2:2011**. O trabalho do i. Perito não está em conformidade com a Norma, portanto não é considerado um trabalho avaliatório. Não atendendo o Código de Defesa ao Consumidor **C.D.C** no seu **artigo 39, inciso VIII**.

1.1-AVALIAÇÃO METODOLOGIA. Das fls 207 dos autos:

“III-Avaliação”

“III.1-Metodologia”.

“Como principal método para a avaliação de terrenos, foi utilizado o Método

*Comparativo de Dados de Mercado, obtendo elementos através de informações sobre lotes a venda **PROXIMOS ÀS ÁREAS AVALIADAS**, em **sites com ofertas de terrenos similares** ao lote avaliado, para a obtenção do valor básico do metro quadrado de terreno”. (grifo nosso)*

O i. Perito utilizou elementos amostrais de **lotes próximos á área avalianda** (lote 07-Quadra-“LE”), ou seja, os elementos amostrais utilizados na avaliação foram de **terrenos similares proximo ao avaliando**, a situação geográfica e as características físicas são da **região do imóvel avaliando**, os elementos amostrais utilizados é um **sub-seguimento da região do loteamento**.

Os dados de mercado utilizados pelo i. Perito, são imóveis semelhantes da região próximos à área avalianda e não o estudo do comportamento de mercado da região do Loteamento Ninho Verde II, em sua totalidade.

Este ***Vistor***, utilizou um vasto conjunto de valores de amostras (32 amostras) em relação a um universo chamado população (**região**-loteamento ninho verde II-em **seu segmento total**, abrangendo a população do loteamento) e utilizou da inferência estatística, para extrair conclusões sobre a população a partir de uma amostra.

2. SOBRE A INFERÊNCIA ESTATÍSTICA TRATAMENTO ADOTADO POR ESTE VISTOR:

*“Considerando a natureza do assunto aqui abordado, faz-se apropriada alguma discussão sobre a Estatística como ferramenta de cálculo nas avaliações de imóveis. Assim, dentro dos estudos estatísticos, há um ramo específico, chamado **Inferência Estatística**, cujo objetivo é fazer afirmações, deduzir ou, como o próprio nome indica, inferir resoluções ou determinar resultados, a partir de um conjunto de valores representativos, **chamado de amostra**, em relação a **um universo, que é chamado de população**.*

*No caso específico da avaliação de imóveis que busca o valor de um imóvel – avaliando – a partir dos valores **de um grupo de imóveis de uma determinada região**, essa afirmação sobre o significado da Inferência Estatística, isto é, o que estudo pode deduzir pressupõe, indelevelmente, que a população sob estudo possua uma quantidade de dados muitíssimo maior do que o conjunto de dados observados na amostra. Embora nenhuma amostra produzida possa garantir*

que esta seja exatamente semelhante à população da qual foi extraída, pode se dizer que uma amostra, suficientemente grande, e obtida com a técnica correta, na maioria das vezes, com uma estimativa do valor do erro possível, permite dizer “quão próxima” está a amostra da população, em termos de representatividade. (FIKER, 2008)”

As amostras utilizadas pelo i. Perito, **próximas à área avalianda**, não está **justificado no trabalho** as características e delimitação da região, se esta da mesma quadra do avaliando, se são lotes contíguos se estão próximo ou não dos polos valorizantes do loteamento etc., como não está explicado e justificado no trabalho do i. Perito, entende-se que a pesquisa realizada limitou-se exclusivamente a região do imóvel.

PLANEJAMENTO DA PESQUISA-Item 9.2.1.1-Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos-IBAPE/SP:2011.

*“**Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido**, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhante”. (grifo nosso)*

IMOVEIS SEMELHANTES-Ditames NBR 14.653-2:2011.

-NBR 14.653-2:2011-Anexo B- Procedimento para a utilização de tratamento por fatores- item B.2-Recomendações quanto a amostra.

*“Recomenda-se que no tratamento por fatores a amostra seja composta por dados de mercado com **características físicas, socioeconômicas** e de **localização as mais semelhantes possíveis entre si** e em relação ao imóvel avaliando, de forma a exigir apenas pequenos ajustes”. (grifo nosso)*

Conforme o exposto acima o i. Perito utilizou de elementos amostrais semelhantes, próximo à área avalianda (**Lote 07-Quadra LE**), ou seja, o valor apurado no seu trabalho, são terrenos próximos ao avaliando. Este **Vistor** considerou a região geoeconômica o Loteamento Ninho Verde II como um todo, utilizou o tratamento

científico, com elementos amostrais heterogêneo (23 amostras dentro da população total do loteamento), este método utiliza ferramentas de inferência estatística, na busca de modelos explicativos de mercado imobiliário.

1.1-TRATAMENTO DE DADOS:

O i. Perito não citou no seu trabalho, mas utilizou o tratamento de dados por fatores, aplicado no MCDDM.

*“No tratamento por fatores, as discrepâncias existentes entre os dados de mercado e o imóvel avaliando são homogeneizadas por **fatores devidamente fundamentados** e, a seguir, é feita a análise estatística dos resultados homogeneizados”.* (grifo nosso)

“O tratamento por fatores é utilizado em situações em que a quantidade de dados da amostra (pequena amostra) não permite a utilização de tratamentos dos dados por inferência estatística”.

Fonte: XIX-COBREAP-Foz do Iguaçu-Ago/17-Tratamento por fatores x regressão Linear-Arq. Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira.

1.2-DOS FATORES UTILIZADOS:

Os fatores utilizados no modelo, este deverá ser devidamente **justificado no laudo**.(grifo nosso)

-Da fundamentação tratamento por fatores da NBR 14.653-2:2011:

-NBR 14.653-2:2011- Anexo B- Procedimentos para utilização por fatores-Subitem B.5.-
Fatores de homogeneização;

→ ***“B.5.2-A fonte dos fatores utilizados na homogeneização deve ser **explicitada no trabalho avaliatório**”.***

O i. Perito, não citou conforme os ditames da **ABNT NBR**

14.653-2:2011, as fontes dos fatores utilizados e não explicitou no seu trabalho.

-NBR 14.653-2:2011-Subitem 8.2.1.4.2.-Tratamento por fatores

Conforme a **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, no seu item 10**, considera-se para tratamento por fatores, os **fatores obrigatórios** aplicados a cada elemento amostral será considerado para a homogeneização:

-Fator Oferta ou Fonte:

“No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis”:

- **“A elasticidade de preços representada pelo fator oferta”**; (grifo nosso)

- *“A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outra moeda”.*

-Fator Oferta: O fator fonte, também chamada de fator oferta, é estimado em 10% ($F_o=0,90$), para corrigir a elasticidade dos negócios em oferta, compensando desta maneira a superestimação natural.

-Fator de Fonte: (fator oferta ou de euforia) F_f

“Tomado como 0,90 para imóveis em oferta de venda, considerando-se o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para negociações realizadas, **$F_f=1$** .”

Fonte: Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações-Sergio Antonio Abunahman-Editora Pini-pgs.27.

Fatores obrigatórios para a tipologia terreno:

1-localização/transposição

Fator transposição/localização: Trata-se de homogeneização em função da localização, situação geográfica, distância dos polos de valorização e/ou referência do mercado imobiliário.

2-área

3-testada

4-profundidade

5-frentes múltiplas

Fatores complementares para a tipologia terreno:

1-posicionamento de unidades padronizadas

2-topografia

3-consistência do terreno

O i. Perito no seu trabalho, **não utilizou o fator oferta de (0,90-imóveis em oferta) para corrigir a elasticidade das amostras em oferta e fator localização/transposição e não justificou o motivo de não utilizar.** São fatores importantes para explicar o comportamento de mercado, no qual o imóvel avaliando está inserido, **utilizou no seu laudo os fatores de formas.** (grifo nosso)

Dos fatores utilizados pelo i. Perito fls. 208 dos autos:

Utilizou somente os fatores de forma. (grifo nosso)

1-Fator frente

2-Fator profundidade

3-Fator topografia

-Fundamentação: dos fatores de correção utilizados pelo i. Perito: fls.207/208.

“a) Valor do terreno”:

“O valor do terreno (VT), será dado pela seguinte expressão”:

$$VT = S \times v \times Cf \times Cp \times Ct$$

Onde:

S= área do terreno

V= preço unitário do terreno / m²

Cf= coeficiente de frente (adotado 1,00)

Cp= coeficiente de profundidade (adotado 1,00)

Ct= coeficiente de topografia (adotado 0,95 por declive suave)

Conforme exposto acima o i. Perito aplicou os fatores de forma no valor do terreno (avaliando), e não aplicou estes fatores na homogeneização para o cálculo do valor médio nos elementos pesquisados.

-Fundamentação: utilização dos fatores forma (coeficiente de frente, coeficiente de profundidade, coeficiente de topografia) no imóvel avaliando e não aplicação no cálculo do valor médio nos elementos pesquisados:

O i. Perito utilizou dos fatores frente, profundidade e topografia, na homogeneização para a determinação do valor do terreno avaliando.

a-) Valor do terreno: fls 213 dos autos. Utilização dos fatores no Avaliando

• Área total do terreno:	450,00 m ²
• Preço unitário básico:	R\$ 84,00 / m ²
• Coeficiente de frente	1,00
• Coeficiente de profundidade	1,00
• Coeficiente de topografia	0,95
Valor total do terreno	R\$ 35.910,00
VT = 450,00x84,00x1,00x1,00x0,95	

-Elemento N°1: fls. 210 dos autos- Não utilização dos fatores frente, profundidade e topografia para o cálculo do valor médio (homogeneização) nos elementos pesquisados.

Para o cálculo do valor médio, tem que aplicar os fatores para homogeneizar em todos os elementos amostrais, que conforme fundamentado abaixo o i. Perito, não aplicou.

Este Vistor, utilizou somente o elemento 1 para exemplificar, **os elementos 2/3 e 4, são idênticos**. Fls. 210/211 dos laudos. (grifo nosso)

Segue abaixo a homogeneização das amostras, utilizado pelo i. Perito, fls. 210 dos autos.

ELEMENTO Nº1:

Fonte:	Flavio Uchoa corretor 1599707-4587 – consulta 18/08/20
Avaliação:	450,00 m ² - R\$ 40.000,00
Valor:	R\$ 89,00 / m ²
Fatores de correção:	Fator fonte = 1,00
Homogeneização do valor unitário: $q = Vu \times 1,00$ $q = 89,00 \times 1,00 = \mathbf{R\$ 89,00 / m^2}$	

Com relação ao elemento 1, citado acima, além de não aplicar os fatores demonstrado acima (frente, profundidade e topografia) aplicado somente no imóvel avaliando e não aplicado nos elementos amostrais, o i. Perito só homogeneizou a amostra aplicando o fator de correção-Fator fonte, no valor de 1,00. (corresponde a imóvel negociado), sendo os elementos amostrais de ofertas.

O fator fonte (oferta) é o fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

O fator fonte (fator oferta), conforme os ditames da **Norma para avaliação de Imóveis Urbanos-IBAPE/SP:2011, no seu item 10.**

“A superestimação dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontado do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta”. (grifo nosso)

Como demonstrado acima, as amostras utilizadas pelo i. Perito são amostras de sites em **oferta**, conforme fls.207 dos autos, ele aplicou o fator fonte 1,00 e não justificou e considerou para a avaliação o valor de **R\$ 89,00 / m²** este **fator é considerado como o imóvel negociado**.

Conforme os ditames da **Norma para avaliação de Imóveis Urbanos-IBAPE/SP: 2011, no seu item 10.6-Aplicação de fatores:**

“Na aplicação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões”:

“1. As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta.....”(grifo nosso)

Segue a demonstração abaixo, comparando o adotado pelo i. Perito em relação aos ditames da **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011.**

RESUMO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

	<u>Adotado pelo expert fls.212 dos autos</u>	<u>ABNT - IBAPE</u>
Elemento nº	R\$ / m ² (q)-adotado 1,00	R\$ / m ² (q)-Aplicado fator oferta -0,90-Imóvel em oferta
01	89,00	80,10
02	100,00	90,00
03	67,00	60,30
04	80,00	72,00
Total	336,00	302,40
<u>Média Aritmética</u> <u>($\bar{X}$)</u>	<u>R\$ 84,00</u>	<u>R\$ 75,60</u>

Com a aplicação do fator fonte como preconiza a Norma, a diferença na média entre o aplicado pelo Ilustre perito R\$ 84,00 e a média conforme a norma R\$ 75,60 é de 11,11% menor, este valor incide diretamente no valor final da avaliação.

Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta/oferta.

Portando, conforme exposto o valor médio adotado na avaliação pelo ilustre perito, **tem a tendência de viciar a amostra, e o resultado da avaliação**, pois não aplicou e não justificou o fator oferta, como também não homogeneizou os elementos amostrais, com os fatores adotados pelo imóvel avaliando.

4- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

O ilustre Perito, não apresentou este requisito, não atendendo os ditames da **NBR 14.653-1:2019, Item 8-Especificação da avaliação e item 9-Especificações das avaliações, NBR 14.653-2:2011**, não explicitando no laudo o grau de fundamentação e precisão do laudo.

4.1-DA FUNDAMENTAÇÃO:

Item 9.1.2- “Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta Norma serão denominados Laudos de Avaliação. O grau de fundamentação atingido deve ser explicitado no corpo do laudo.....” (grifo nosso)

 **(*) Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das Tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.** (grifo nosso).

A fundamentação está relacionada com o aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável num avaliação.

5- PODER DE PREDIÇÃO DO MODELO:

5.1-DA FUNDAMENTAÇÃO:

Item 8.2.1.4- TRATAMENTO DE DADOS:

Item 8.2.1.4.1-PRELIMINARES:

“O poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante. Alternativamente, podem ser utilizados procedimentos de validação”.

Com todo respeito ao ilustre Perito, o laudo apresentado não cumpriu algumas prescrições da Norma, **não se enquadrando como laudo de avaliação; não utilizou e não justificou** na sua avaliação para determinar o valor de mercado, **o fator oferta, fator localização/ transposição na homogeneização, a especificação da avaliação (grau de fundamentação e precisão), gráfico de preços observados versus valores estimados para o modelo, que pode ser usado como instrumento de validação, aplicou o fator oferta no valor de 1,00 (imóvel negociado, sendo elementos de oferta), não aplicou os fatores frente, profundidade e topografia nos elementos amostrais, com isso viciando o valor de mercado do imóvel.**

-Não cumpriu as prescrições da NBR 14.653-2:2011

-Todos os vícios citados por este vistor estão fundamentados acima.

IV-4-LAUDO ACOSTADO MOMENTUM FLS. 215/221:

Processo-1000070-59.2020.8.26.0079-1ª Vara Cível Comarca de Botucatu

II.3-Fls 184-Já nos autos da Carta Precatória nº 1000070-59.2020.8.26.0079, outro, lote no mesmo local (loteamento ninho verde II) foi avaliado em R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) para 25/11/2020. Nesta avaliação ficou consignado o valor do metro quadrado praticado na região.

II.4-Fls 184-A Média do metro quadrado dos lotes postado como comparativo de terceiros, é de R\$ 123,14 m2; assim 632 m2 que é o total da metragem do terreno avaliado x R\$ 123,14 = R\$ 77.824,48; arredondando para R\$ 78.000,00.

Logo o valor do metro quadrado estimado pelo Srº Perito às fls. 148 (R\$183,95), não se mostra compatível com a realidade dos preços praticados no local, razão pela qual a exequente discorda do resultado obtido.

Considerando o valor do metro quadrado obtido em perícia realizada no mesmo local em 25/11/2020 e os recentes anúncios veiculados em sites de imóveis, **requer seja fixado o valor do metro quadrado em R\$ 123,14 (cento e vinte e três reais e quatorze centavos).**

-CONSIDERAÇÕES DO PERITO: Para tanto a ilustre Causídica da parte acostou laudo da lavra do ilustre Corretor de Imóveis Srº José Luís de Lima Barros, a qual este perito com todo respeito, pede *venia* para **discordar totalmente**, vez que realizado **sem apresentar fundamentação técnica, sem metodologia e procedimentos de avaliação, sem lastro técnico**, como determina os ditames da **ABNT NBR 14.653**, o laudo pericial é uma prova técnica, de forma que sua elaboração exige conhecimento especializado, o laudo deve ser fundamentado com base científica. Assim, esse perito pede *venia* para divergir do trabalho do ilustre perito, conforme fundamentação abaixo:

-ABNT NBR 14.653-1:2019-Avaliações Urbanas- Procedimentos Gerais

-Item 3.1.30-Laudo de Avaliação;

“relatório com **fundamentação técnica e científica**, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta **ABNT NBR 14.653**, para avaliar o bem”. (grifo nosso)

-Critérios exigidos pela ABNT NBR 14.653-1/2019 e ABNT NBR 14.653-2/2011 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos-IBAPE-SP:2011 e não contemplado no laudo acostado.

1-LAUDO DE AVALIAÇÃO:

O trabalho avaliatório apresentado pelo i. Perito, não é considerado Laudo de Avaliação, pois não está em conformidade com a **ABNT NBR 14.653-2:2011, no seu Item 10-Apresentação do laudo de avaliação.**

Subitem 10.2-Laudo de avaliação simplificado

3.1-DA FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA:

Conforme a ABNT NBR 14.653-2:2011, todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta Norma serão denominadas Laudos de Avaliação.

-Da ABNT NBR 14.653-1:2019:

Item 9- Apresentação do laudo de avaliação:

“Para que o trabalho avaliatório seja considerado em conformidade com esta Norma, devem ser atendidas todas as alíneas citadas abaixo”:

O ilustre Perito deixou de levar em consideração no seu trabalho, conforme os ditames da ABNT NBR 14.653-2:2011,

b) Finalidade do laudo;

d) Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes-atender a ABNT NBR 14.653-1:2019;

f) diagnóstico de mercado-relatar conforme a ABNT NBR 14.653-1:2019;

g) indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s)-relatar conforme seção 7 da ABNT NBR 14.653-1:2011;

h) Especificação da avaliação-indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme a Seção 9-Especificações da Avaliação, conforme a ABNT NBR 14.653-2:2011;

i) planilha dos dados utilizados;

k) tratamento dos dados e identificação do resultado-Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores esimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1.

3.1-DA FUNDAMENTAÇÃO JURIDICA:

-CODIGO DE PROCESSO CIVIL:

-Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015-CPC.

-Artigo 473-O laudo pericial deverá conter:

I - a exposição do objeto da perícia;

II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV - resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

§ 1º No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões.

-CÓDIGO DE DEFESA AO CONSUMIDOR:

O CONMETRO (Conselho Nacional de Metrologia, Normatização e qualidade industrial) através das atribuições que lhes são conferidas pelo artigo 3º da Lei 5966/73, editou a resolução nº 7 de 24/08/92, onde estabelece que a ABNT (Associação Brasileira de Norma Técnica), passa a ser Fórum Nacional de Normatização único do SINMETRO.

Conforme o Livro Prática Jurídica de Perícias-Engº Luiz Fernando de Mello-Editora leud: pgs-32/33.

“O Código de Defesa do Consumidor instituído pela Lei 8078/90, no seu artigo 39, inciso VIII, considera prática abusiva: Colocar no mercado de consumo qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela

ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e qualidade Industrial-CONMETRO”.

“Assim o profissional que não atender a presente norma, estará infringindo o Código e Defesa ao Consumidor, devendo ressarcir os danos causados às partes, podendo ainda ser objeto de multas”.

Com todo respeito ao ilustre Perito, na apresentação do laudo não cumpriu as prescrições da Norma descritas acima, **não se enquadrando como laudo de avaliação; não utilizou** na sua avaliação para determinar o valor de mercado nenhum dos critérios das normas técnicas **NBR-14.653** tais como: **a finalidade da avaliação, o objetivo, as características da região, as características do terreno, indicou o método, mas não indicou os procedimentos, planejamento da pesquisa, não identificou as variáveis, levantamento de dados, tratamento de dados, tratamento por fatores ou tratamento científico, campo de arbítrio, grau de fundamentação e precisão.**

É um trabalho genérico, que tem conteúdo de opinião, que sem demonstrar fundamentação e cálculos utilizados para a aferição do valor de mercado do imóvel objeto da lide, não atendeu os preceitos da ABNT NBT 14.653:1/2019 e ABNT NBR 14.653:2/2011, o artigo 473 do CPC 2015, como também o CDC no seu artigo 39, inciso VII, os valores apurados são viciados e maculando o valor da avaliação.

Todos os vícios citados por este vistor estão fundamentados acima.

Neste sentido e reforçando a conclusão acima, o vistor pede vênua para transcrever o aresto do Egrégio TJSP.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1002649-43.2017.8.26.0286

REGISTRO: 2020.000054.9950

APELAÇÃO CIVEL. INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA.

Município de Itu. Sentença que adotou o laudo do perito para determinar o valor da indenização. Perito judicial que apresentou laudos sem demonstrar

fundamentação e cálculos utilizados para aferição do valor unitário obtido. Utilização insuficiente das normas técnicas costumeiramente usadas em laudos de avaliação. Expert não apresentou cálculo com tratamento de fatores e devida homogeneização. Seleção insuficiente de elementos comparativos dentro do padrão metodológico aceitável. Anulação do laudo Admissibilidade. Necessidade de realização de novo laudo por outro perito com a devida demonstração dos cálculos e procedimentos metodológicos para a obtenção do valor indenizatório. Sentença anulada com determinação de retorno dos autos à origem a fim de que seja realizada uma nova perícia por perito diverso. Recurso provido

Extrai-se do relatório:

Em caso semelhante, assim já se decidiu este E.Tribunal de Justiça:

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA PERÍCIA NULIDADE. Nulo

levantamento pericial sem lastro técnico. Perito que não se valeu de metodologia avaliatória e nem apresentou respaldo documental e técnico para as conclusões tomadas. Levantamento que se encontra viciado e macula todo o processado. Nomeação de novo laudo. Recurso provido.(grifei)

(Apelação Cível nº 0016623 – 93.2009 . 8 . 26 . 0077 , 1ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Nogueira Diefenthaler, j . em 16 . 05 . 2011).

Este Vistor demonstrou que o laudo das fls.215/221 dos autos apresentado pelo i. Perito, com todo respeito, apresentou o laudo sem demonstrar fundamentação técnica e cálculos utilizados para aferição do valor unitário, **trabalhou somente com a média aritmética**, não utilizou procedimentos metodológicos, as normas técnicas **ABNT NBR 14.653** e **IBAPE**, usadas em laudos de avaliação, não apresentou cálculo com tratamento de dados e devida homogeneização. Seleção de elementos comparativos sem critérios do padrão metodológico aceitável.

Portanto a fixação do valor de R\$ 123,14/m², conforme solicitação da i. Procuradora nas fls. 184 dos autos não condiz com o valor de

mercado, pois foi apurado de maneira errônea.

V-CONCLUSÃO QUANTO AOS ESCLARECIMENTOS:

II- DA IMPUGNAÇÃO:

A i. Procuradora, representante da parte, não apresentou quesitos e nem assistente técnico, a mesma não impugnou o laudo, quanto à técnica e os critérios e conclusões adotados por este *Vistor*, somente juntou dois laudos para impugnação, não fundamentando a ocorrência de erro na avaliação.

Os laudos paradigmas juntados pela ilustre representante da parte, com o máximo respeito a Vossa Excelência não tem o condão de vincular esse perito, que exerce seu *múnus* com imparcialidade e liberdade, dentro do seu grau de conhecimento, não estando limitado a trabalhos de outros profissionais, já que se um se equivocar, induzira a inúmeros equívocos, como decidiu a jurisprudência transcrita nas lições do doutrinador Luiz Fernando de Mello (2).

-Mello, Luiz Fernando de, *imóveis-competência para avaliações-ed. Leud.2019-pg 58 e STJ, REsp 217847/PR, rel. MIN. CASTRO FILHO, 3ª Turma, julgado em 04/05/2004.*

-Mello, Luiz Fernando de, *exceções ao perito, ed. Leud, 2019 pgs.116; 155; 161.*

Os vícios técnicos e os equívocos apresentados pelos laudos juntado na impugnação pela ilustre Representante da parte, estão todos detalhados e fundamentados acima.

A i. Procuradora da parte, conclui que o valor do imóvel periciando corresponde a **R\$ 55.413,00** (cinquenta e cinco mil, quatrocentos e treze reais), **(450 m² x R\$ 123,14)**, **real valor praticado no mercado fls 185 dos autos.** O valor do metro quadrado utilizado pela i. Procuradora foi de **R\$ 123,14/m²**, em perícia realizada no mesmo local, é o **valor apurado** pelo Ilustre Perito Srº José Luis de Lima Barros, Corretor de Imóveis, que com todo respeito, não é considerado laudo de avaliação, por diversos vícios e equívocos técnicos demonstrados acima por este *Vistor*, e com isso o resultado da avaliação se encontra viciado e maculando o valor do imóvel.

Portanto a impugnação apresentada, não há de prosperar, pois estão fundamentadas em laudo que não atendem os critérios da norma técnica **ABNT NBR 14.653-Avaliações de bens**, elaborada pela **Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)**, responsável pela normatização técnica do país, e a **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011**, as quais confere credibilidade ao trabalho técnico avaliatório.

Diante do exposto acima fundamentado tecnicamente e juridicamente, este Vistor, **RATIFICA** o Laudo de Avaliação de fls.103/177, que apurou o valor de mercado para o imóvel situado na **Avenida 1, Lote 04, Quadra CF**, Loteamento Ninho Verde II, Pardinho SP, que alcançou o valor de mercado de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

- Matriculado sob nº 15.101, no 1º CRI da Comarca de Botucatu-SP
- Avenida 01- Quadra CF-Lote 04-Loteamento Ninho Verde II-Pardinho SP
- Área- 450 m²
- Valor unitário médio calculado e adotado (tendência central)- **R\$ 183,95 / m²**-Dentro do campo de arbítrio.

R\$ 82.777,50

(oitenta e dois mil, setecentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos)

Data base – Novembro de 2020

Termos em que, P. Deferimento.

Botucatu-SP, 20 de abril de 2021..

ROBILAN PANZNER FERREIRA
Perito Judicial
Eng. Civil – CREA 0601855695

