

Prato 04
1300/10

728
F
FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª
VARA JUDICIAL DO FORO DE ITAPECERICA DA SERRA - SP**

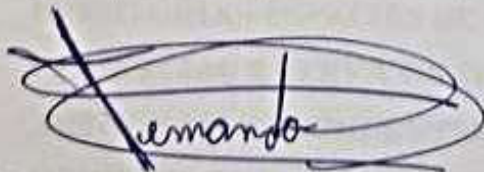
Processo 0006355-52.2010.8.26.0268

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA, Engenheiro Civil, CREA nº 5069843609, nomeado perito judicial nos autos da Ação de **MONITÓRIA - ESPÉCIES DE CONTRATOS** requerida por **COMERCIAL E SERVIÇOS JVB S.A.** em face de **ARTHUR MANFREDO GUTMANN E OUTRO**, tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar à consideração de V. Exa., as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
Pede deferimento.

Itapecerica da Serra, 10 de fevereiro de 2022.



Fernando do Nascimento Pereira

Engenheiro Civil

Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

CREA 5069843609

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Determinação de Valor de Mercado – Terreno Urbanos

3ª VARA JUDICIAL DO FORO DE ITAPECERICA DA SERRA – SP

PROCESSO Nº: 0006355-52.2010.8.26.0268

AÇÃO: MONITÓRIA – ESPÉCIES DE CONTRATOS

EXEQUENTE: COMERCIAL E SERVIÇOS JVB S.A.

EXECUTADO: ARTHUR MANFREDO GUTMANN E OUTRO

MESES DO LAUDO: NOVEMBRO DE 2021 E FEVEREIRO DE 2022

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS	5
1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS ÀS PARTES	5
2. REGIÃO E O OBJETOS AVALIANDO.....	6
2.1 LOCALIZAÇÃO DOS TERRENOS	7
2.2 ZONEAMENTO.....	10
2.3 CARACTERÍSTICAS DOS TERRENOS AVALIANDO	13
2.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	14
3. CRITÉRIOS TÉCNICOS ADOTADOS NA AVALIAÇÃO	18
3.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS	20
3.1.1 Valor de Mercado do Terreno – MCDM	21
3.1.2 Zonas de Uso	21
3.1.3 Fatores Obrigatórios	22
3.1.4 Fatores Complementares	23
4. VALOR DE MERCADO DO TERRENO DE MATRÍCULA 12.241	24
4.1 AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA DE NÚMERO 12.241	24
4.2 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	30
4.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO	31
5. VALOR DE MERCADO DO TERRENO DE MATRÍCULA 119.280	32
5.1 AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA DE NÚMERO 119.280	32
5.2 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	35
5.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO	36
6 CONCLUSÃO	37
ENCERRAMENTO	38
ANEXO: TABELAS DE APOIO.....	39
APÊNDICE A: ELEMENTOS COMPARATIVOS DA MATRÍCULA 12.241	42
APÊNDICE B: AVALIAÇÃO DE MERCADO DA MATRÍCULA 12.241	49
APÊNDICE C: ELEMENTOS COMPARATIVOS DA MATRÍCULA 119.280	61
APÊNDICE D: AVALIAÇÃO DE MERCADO DA MATRÍCULA 119.280.....	68

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é apurar o valor de mercado atual de 2 (dois) terrenos sem benfeitorias, ambos situados na Estrada da Represinha, altura do KM 288 da Rodovia Regis Bittencourt (BR-116), bairro Potuverá, Município de Itapeccerica da Serra - SP, para o mês de fevereiro de 2022, cujo os imóveis encontram-se registrados no Oficial de Registro de Imóveis de Itapeccerica da Serra do Estado de São Paulo, sob as matrículas de números 12.241 (fls. 359-375) e 119.280 (fls. 376-387).

Conforme despacho do M.M Juiz de Direito de fls. 641-642, o signatário é nomeado para a realização da perícia de avaliação dos bens.

A vistoria no imóvel foi agendada judicialmente (fls. 694-695), sendo realizada no dia 20 de agosto de 2021, sexta-feira às 09:00 horas, tendo como ponto de encontro inicial o Fórum de Itapeccerica da Serra, sito à Rua Major Matheus Rotger Domingues, número 155, Jardim Santa Isabel, Itapeccerica da Serra - SP. Não compareceu ao ponto de encontro nenhuma das partes e nem mesmo no local onde situam-se os terrenos. Não foi apresentado pelas partes e nem pelo R. Juízo o rol de quesitos a serem respondidos pelo perito, bem como também não houve a indicação de assistentes técnicos.

Para a realização do presente trabalho foi considerado pelo signatário as matrículas dos imóveis que, conforme já mencionado, se encontra juntada às fls. 359-387 dos autos físicos, documento e cópia considerada como verídica, correta e fiel ao respectivo original.

O imóvel foi avaliado considerando a condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de outras naturezas, bem como eventuais contaminações do solo.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos a este signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Este laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos das seguintes normas técnicas:

- ✓ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais. 2 ed. Rio de Janeiro, ago. 2019;
- ✓ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos. 2 ed. Rio de Janeiro, fev. 2011;
- ✓ INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. 2 ed. São Paulo, set. 2011;

1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS ÀS PARTES

Foi verificado por este signatário a necessidade de se juntar alguns documentos para melhor instruir o trabalho de avaliação judicial, sendo eles:

1. Planta da quadra fiscal legível local onde está inserido o imóvel usucapiendo, que poderá ser obtida junto a Prefeitura Municipal de Itapeccerica da Serra;
2. ITR atualizada (2020), dados do imóvel que podem ser obtidos junto ao INCRA.

O exequente juntou às fls. 680-683 a planta de quadra fiscal com demarcações e divisões dos terrenos avaliando e seus confrontantes. Ainda, na petição de fls. 677 informou que os terrenos não se encontram em área rural, mas sim em área urbana, disponibilizando os números dos contribuintes dos imóveis avaliando.

2. REGIÃO E O OBJETOS AVALIANDO

O local onde encontram-se os terrenos avaliando, trata-se de uma região de classe baixa onde se encontram sítios e chácaras, além de alguns poucos estabelecimentos comerciais distribuídos no entorno, como bares e pequenos mercados. A região apresenta infraestrutura, com alguns melhoramentos públicos essenciais, tais como guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de água, rede de esgoto, rede de telefonia, rede de energia elétrica, iluminação, coleta de lixo, rede de TV a cabo e correios.

O bairro de Potuverá encontra-se localizado no município de Itapequerica da Serra, cidade situada na Região Metropolitana de São Paulo e, segundo a última divisão regional feita pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), fica localizado na Região Geográfica Imediata de São Paulo. O município localiza-se na Zona Sudoeste da Grande São Paulo, em conformidade com a lei estadual de número 1.139, de 16 de junho de 2011 e, consequentemente, com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo (PDUI). De acordo com a estimativa do IBGE no ano de 2021, a população municipal era de 179.574 habitantes e a área de 150,742 km² (2020), o que resulta numa densidade demográfica de 1.011,57 habitantes/km² (2010).

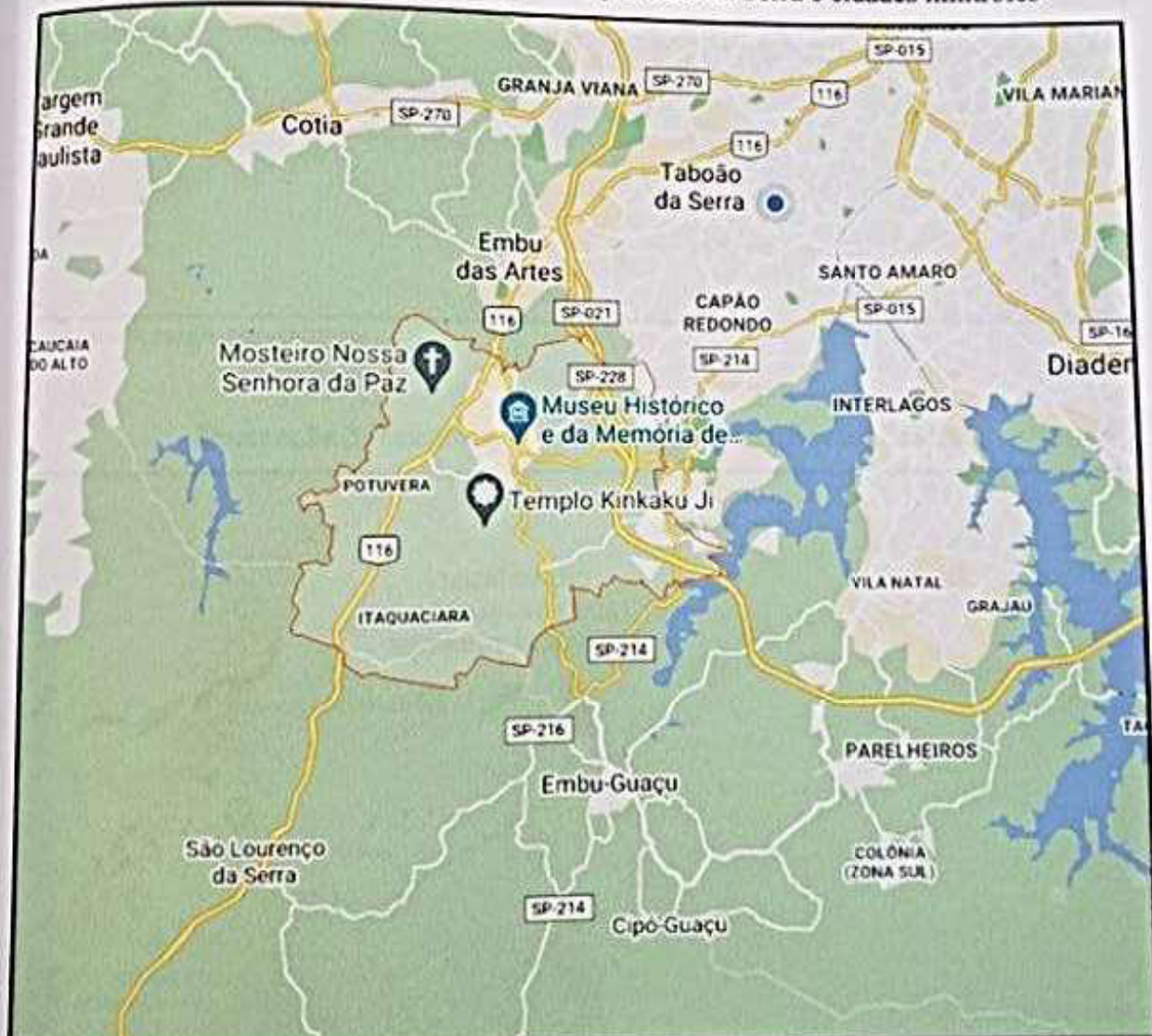
A cidade de Itapequerica está subdividida em diversos bairros e os principais são: Centro, Parque Paraíso, Valo Velho, Jardim Hitóshi, Jardim Branca Flor, Lagoa, Jardim Anãlandia, Jardim Paraíso, Jardim Itapequerica, Jardim Montesano, Jardim Jacira, Jardim Sampaio, Recreio Campestre, Jardim São Marcos, Jardim Embu-Mirim, Jardim Mombaça, Jardim Imperatriz, Jardim das Palmeiras, Jardim Cinira, Jardim Marilu, Itaquaciara, Crispim, Jardim São Pedro, Jardim Renato, Jardim das Oliveiras, Olaria, **Potuverá (local onde encontra-se os terrenos avaliando)**, Recanto da Floresta, Ressaca, Aldeinha, Recreio Primavera, Yara Ceci, Jardim Idemori, Jardim Santa Julia, dentre outros.

Itapequerica da Serra ao longo dos últimos 100 anos passou por emancipações territoriais, dando lugar a outras cidades, tais como Embu das Artes, Taboão da Serra, Juquitiba, São Lourenço da Serra e Embu Guaçu. Mesmo assim, vem se desenvolvendo e crescendo economicamente.

2.1 LOCALIZAÇÃO DOS TERRENOS

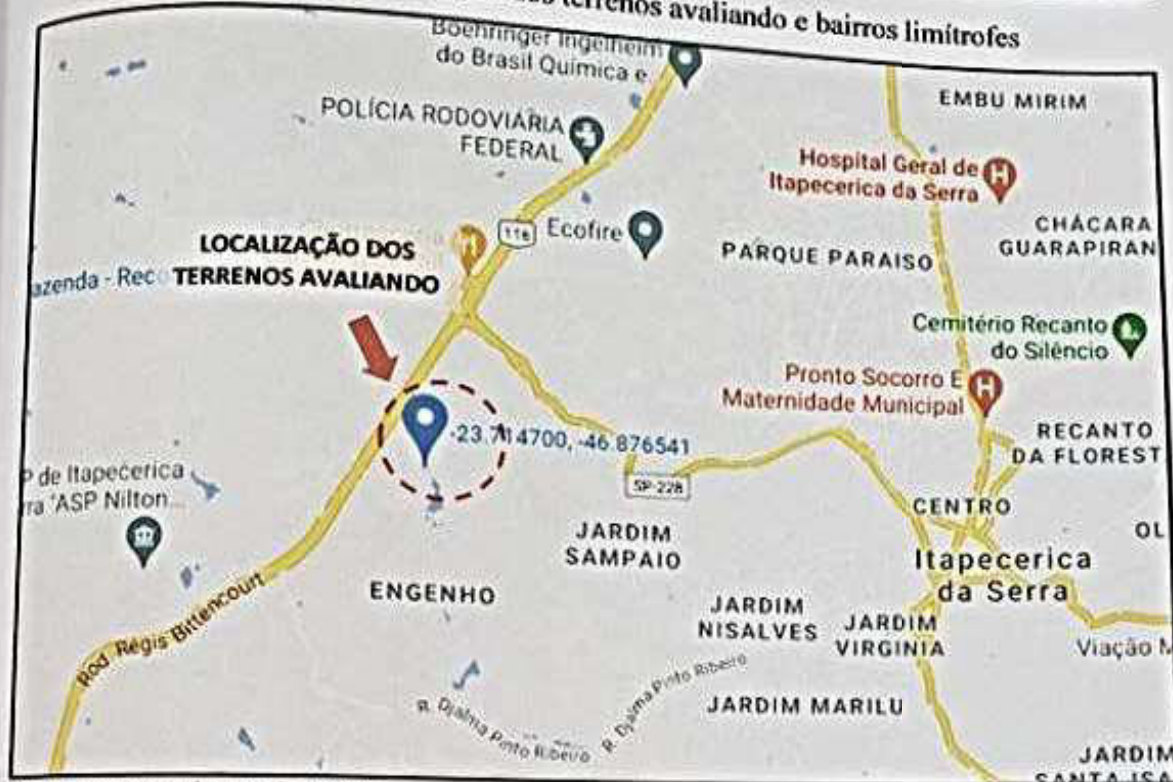
Os terrenos avaliando, como já exposto nas considerações preliminares, situam-se na **Estrada da Represinha, altura do KM 288 da Rodovia Regis Bittencourt (BR-116), bairro Potuverá, em perímetro urbano do Município de Itapeccerica da Serra, Estado de São Paulo, lançado pela Prefeitura Municipal sob os números de contribuintes 23362.32.19.0484.00.000 e 23362.32.19.0602.00.000.**

Ilustração 1: Mapa do Município de Itapeccerica da Serra e cidades limítrofes



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 2: Localização dos terrenos avaliando e bairros limítrofes



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 3: Localização aproximada dos terrenos avaliando



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 4: Vista aérea de satélite dos terrenos avaliando e de bairros limitrofes



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 5: Vista aérea de satélite do imóvel avaliando



Fonte: Google Earth Pro

2.2 ZONEAMENTO

O zoneamento municipal é a delimitação de áreas diferenciadas de adensamento, uso e ocupação do solo, em função de suas características e potencialidades, visando sua melhor utilização em função das diretrizes de crescimento da cidade, da mobilidade urbana e das características ambientais e locacionais, objetivando o desenvolvimento harmônico da cidade, a qualidade de vida e o bem-estar social de seus habitantes.

De acordo com o Zoneamento (Lei complementar nº 26 de 05 de dezembro de 2012) e com o Plano Diretor (Lei municipal nº 1.771 de 26 de dezembro de 2006), legislações vigentes na cidade de Itapeccerica da Serra, os terrenos avaliando encontram-se inseridos na Zona de Fundo da Macrozona de Preservação e na Zona de Fundo da Macrozona do Eixo Metropolitano do Município.

É objetivo maior da Política de Estruturação do Território da Cidade orientar o processo pelo qual o território do Município de Itapeccerica é ocupado, organizado e equipado com infraestrutura de forma a servir aos objetivos aprovados pela coletividade e estabelecidos no Plano Diretor Estratégico. Visando isso, como Diretrizes de Estruturação Urbana, foi criado um sistema de cinco macrozonas caracterizadas por um perfil funcional e um padrão de ocupação diferenciado.

Sendo assim, os terrenos avaliando encontram-se inseridos na **Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano**, destinada especialmente a empreendimento econômicos de maior porte.

Conforme Subseção IV da Lei de nº 1.238 de 29 de maio de 2001 diz em seu Art. 69 que os objetivos da Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano são:

"a) constituir ao longo da Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) um complexo empresarial de características especiais, capaz de abrigar, em um contexto ambiental e paisagístico de qualidade, grandes empresas comerciais, de

5

serviço e indústrias atraídas pelo desenvolvimento da metrópole paulistana e do Mercosul;

b) constituir um complexo de serviços especializados e hoteleiros complementares à Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) e adequados ao papel regional da mesma."

Cita ainda, no Art. 70 que as diretrizes estratégicas para a implantação do Eixo Empresarial Metropolitano são:

"I - Promover a mobilização e articulação das diversas categorias de agentes capazes de ações cooperativas para o desenvolvimento do Eixo Empresarial Metropolitano, notadamente:

a) órgãos públicos e concessionárias de que dependem projetos e obras infra-estruturais, sobretudo as relativas ao sistema viário e de transportes, sistemas de saneamento básico e ao sistema energético e de comunicação e a preservação ambiental;

b) empresas e corporações de porte regional, nacional ou internacional, capazes de conduzir empreendimentos econômicos que qualifiquem e dinamizem o Eixo Empresarial Metropolitano;

c) proprietários de glebas e empreendedores imobiliários que possam desempenhar papel central nos empreendimentos do Eixo Empresarial Metropolitano, a portanto recursos e disponibilizando terras;

II - promover um planejamento integrado e flexível do Eixo Empresarial Metropolitano, compreendendo:

a) planejamento de sucessivos segmentos do Eixo Empresarial Metropolitano para os quais se definam interesses de diferentes agentes capazes de viabilizar a ocupação de sítios selecionados;

b) projeto e implantação de obras e sistemas de infra-estrutura regional e local, notadamente a energética, a de saneamento, de telecomunicação e a

de circulação, inclusive a instalação de acesso adequado à Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) e à sua retroterra;

c) instituição das áreas de preservação ambiental abrangendo a de várzea e do Rio Embu-Mirim e as encostas íngremes e com matas escolhidas em função da qualidade ambiental e de composição paisagística.

Parágrafo Único. As indicações contidas no Plano Diretor Estratégico, nos Mapas 1E - "Diretrizes de Estruturação Urbana", Anexo III e 8E - "Zoneamento Eixo Metropolitano", Anexo X desta Lei, devem ser levadas em conta para a escolha dos segmentos do eixo cuja ocupação se mostrar mais promissora e oportuna dada a manifestação efetiva de empreendedores interessados, o surgimento de condições propícias para financiamento e promoção de empreendimentos ou a ocorrência, na área governamental, da oportunidade de implementação de projetos de infra-estrutura."

Ilustração 6: Mapa da Macrozona do município de Itapequerica da Serra – Edição 2015



Fonte: Prefeitura Municipal de Itapequerica da Serra

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

2.3 CARACTERÍSTICAS DOS TERRENOS AVALIANDO

Como já exposto no corpo do laudo pericial, os terrenos avaliando encontram-se próximos da Rodovia Regis Bittencourt (BR-116) e não possuem benfeitorias erigidas. Observa-se que ambos os terrenos possuem em sua superfície vegetação primária e/ou secundária.

O terreno da matrícula de número 12.241 possui frente para o logradouro público, qual seja a Estrada da Represinha. Já o terreno da matrícula de número 119.280 possui o seu acesso de forma encravada, ou seja, sem nenhum acesso por logradouros públicos, sendo necessário entrar por outros terrenos de proprietários desconhecidos.

Ambos os terrenos possuem formato tabular irregular, com topografia apresentando aclives e declives, apresentando solo aparentemente seco e firme, apropriado para receber construções, obedecidas as posturas municipais e de Normas Técnicas.

Segundo Matrícula de número 12.241 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeccerica da Serra – SP (fls. 359-375), o imóvel possui área de 11.844,00 m². Já o imóvel da matrícula de número 119.280 (fls. 376-387) possui área 48.400,00 m².

2.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Ilustração 7: Rodovia Regis Bittencourt (BR-116), altura do KM 288, sentido São Paulo – SP, próximo aos terrenos avaliando, Itapeccerica da Serra – SP



Ilustração 8: Estrada da Represinha, sentido terreno da matrícula de número 12.241

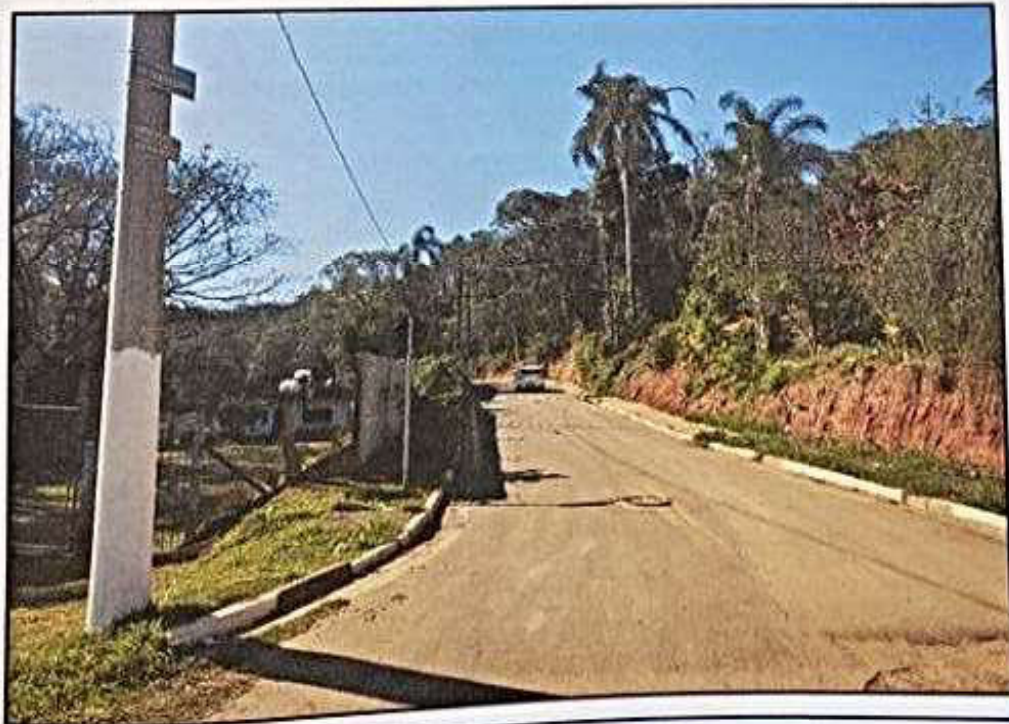


Ilustração 11: Estrada da Represinha sentido centro de Itapequerica da Serra – SP



Ilustração 12: Frente do terreno avaliando de matrícula de número 12.241



Ilustração 13: Frente do terreno avaliando de matrícula de número 12.241



Ilustração 14: Vista dos terrenos avaliando, Potuverá, Itapeccerica da Serra – SP



3. CRITÉRIOS TÉCNICOS ADOTADOS NA AVALIAÇÃO

De acordo com a ABNT (2001, p. 3) uma avaliação consiste em uma análise técnica realizada por um engenheiro ou arquiteto, para aferir o valor de um bem para uma determinada finalidade, situação e data. No presente trabalho, este signatário irá buscar o valor de mercado dos imóveis em estudo, que é definido pela mesma norma como a "quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Primeiramente foi realizada uma vistoria in loco dos imóveis em estudo, buscando caracterizá-lo. Segundo a ABNT (2011, p. 11-12) devem ser analisados aspectos construtivos, dimensões, aproveitamento eficiente do imóvel, arquitetura, conforto, patologias, dentre outros. Na vistoria também devem ser observadas características da região onde se encontram os imóveis, condições econômicas, políticas e sociais que influem no valor de mercado, aspectos físicos como relevo, presença de córregos, presença de áreas verdes, leis de uso e ocupação do solo e infraestrutura básica, composta por sistemas de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica e vias de acesso. Essa vistoria orientou a coleta dos dados que irão compor a amostra representativa da população.

Na coleta de dados o engenheiro de avaliações deve buscar no mercado dados e informações confiáveis de negócios realizados em um período recente e oferta de imóveis na região. A quantidade das informações e a qualidade dos dados colhidos são fatores de influência na fundamentação do trabalho, que será explicado mais adiante. O ideal é que todos os dados não sejam coletados apenas de uma fonte de informações.

Na vistoria foram escolhidas variáveis que, em princípio, explicam a tendência de formação de valor dos imóveis. As variáveis são as diferentes características existentes entre os dados da amostra que influenciam o valor de mercado, se todos os dados possuem uma mesma característica, ela deixa de ser uma variável. De acordo com a NBR (2011, p.13) "as variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos

X

trabalhos (...)"'. No processo de avaliação as variáveis são analisadas e, caso seja constatado que elas não explicam a tendência de formação de valor, as mesmas podem ser desconsideradas.

Após finalizada a coleta, o engenheiro avaliador deve analisar seus dados e suas variáveis. Essa análise permite que ele elimine aquilo que for muito discrepante e que, em sua opinião, pode distorcer o resultado da avaliação. Ele deve verificar, dentre outras coisas, o equilíbrio da amostra, influência das variáveis e se existe duas ou mais variáveis que expliquem a mesma variação no valor de mercado.

Em uma próxima etapa, os dados passarão por um tratamento, que, de acordo com a ABNT (2001, p. 5), consiste na "aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.". A metodologia escolhida para realizar este tratamento deve considerar a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e a disponibilidade, qualidade e quantidade de dados e informações disponíveis. A norma de Avaliação de Bens da ABNT (2001, p. 7) recomenda que para a identificação do valor de mercado seja utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, que se utiliza de um tratamento técnico dos atributos dos elementos da amostra.

Dentro do método comparativo direto de dados de mercado existe o tratamento por fatores e o tratamento científico. De acordo com a ABNT (2011, p. 15-16), o tratamento por fatores consiste na homogeneização dos dados de mercado por fatores e critérios fundamentados por estudos presentes na norma. Esse tratamento é aplicável a uma amostra composta por dados semelhantes aos imóveis avaliando. O tratamento científico consiste no "tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à introdução de modelo validado para o comportamento do mercado.". Ele é aplicável a uma amostra composta por dados diferentes aos imóveis avaliando e diferentes entre si. Essas diferenças darão origem às variáveis que irão explicar a variação do valor de mercado.

3.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS

O método empregado na presente avaliação é o comparativo direto de dados de mercado com tratamento por fatores.

De acordo com a "Norma ABNT NBR 14653-1: 2011". Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

"A metodologia aplicável é 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 parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor."

Ainda, conforme a "Norma ABNT NBR 14.653-2: 2011" – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, 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 do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação."

3.1.1 Valor de Mercado do Terreno – Método Comparativo de Dados de Mercado

Para identificação do valor unitário do terreno, o signatário recorreu ao método comparativo direto de dados de mercado, que se caracteriza por analisar elementos semelhantes ou assemelhados aos terrenos avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

No presente caso, foi utilizado o processo de tratamento por fatores, onde os elementos selecionados foram homogeneizados, levando em conta:

- Fator Oferta;
- Fator Transposição;
- Fator de Área;
- Fator Topografia.

A fundamentação, encontra-se acostado em **Anexo** e o cálculo do valor unitário nos **Apêndice A e B** deste Laudo de Avaliação.

3.1.2 Zonas de Uso

Diante da Macrozona de onde se encontra os terrenos avaliando, a zona de uso poderá ser classificada, segundo normas do IBAPE/SP – 2011, como:

Grupo IV: Zona Industriais ou Galpões, sendo enquadrada na **10.ª Zona Industrial**, apresentando as seguintes características:

- ✓ Frente de referência: não se aplica
- ✓ Expoente do fator frente ("f"): não se aplica
- ✓ Profundidade mínima para a região (Pmi): não se aplica
- ✓ Profundidade máxima para a região (Pma): não se aplica
- ✓ Expoente do fator profundidade ("p"): não se aplica
- ✓ Intervalo Característico de Áreas¹: 2.000,00 m² à 20.000,00 m²
- ✓ Área de referência do Lote (m²): 5.000,00 m²
- ✓ Fator Esquina ou Frentes Múltiplas: não se aplica
- ✓ Coeficiente de Área: não se aplica dentro do intervalo

3.1.3 Fatores Obrigatórios

Fator Oferta: dedução de 10% (quinze por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não haverá o referido desconto.

Fator Localização: trata-se do fator que transporta os elementos de pesquisa, constituintes da amostra para o local do imóvel avaliando de modo a medir a valorização ou desvalorização pelo local onde situa-se o terreno.

Tais valores são obtidos pelos lançamentos fiscais na Planta Genérica de Valores (PGV) editada pelas Prefeituras Municipais. Os índices foram apurados do decreto de nº 3.083 de 21 de dezembro de 2020, que trata sobre a Planta Genérica de Valores da cidade.

Fator Área: Tendo em vista que as áreas dos terrenos avaliando e dos elementos amostrais estão fora do intervalo de referência, a influência da área na formação do valor unitário deve ser estudada.

¹ Conforme a Norma do IBAPE/SP – 2011, diz que: Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.

3.1.4 Fatores Complementares

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

Fator unidades padronizadas: se forem relevantes podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado.

Adota-se esse fator em unidades padronizadas, no geral em avaliações de apartamentos, terrenos e casas condominiais, onde as unidades, no geral, possuem o mesmo padrão construtivo.

Fator Topografia: para sua utilização devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos, conforme **Tabela B, em Anexo**.

Fator Consistência: a existência de água aflorante no solo, devido a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como: inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente, pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando.

Como o terreno avaliando e os elementos amostrais estão situados, aparentemente, em regiões de solos secos, o fator consistência não representa homogeneidade na amostra.

Fator Frentes Múltiplas: para a 10ª Zona da Norma do IBAPE/SP, não se adota o Fator Frentes Múltiplas, sendo irrelevante para a avaliação dos terrenos avaliando.

4. VALOR DE MERCADO DO TERRENO DE MATRÍCULA 12.241

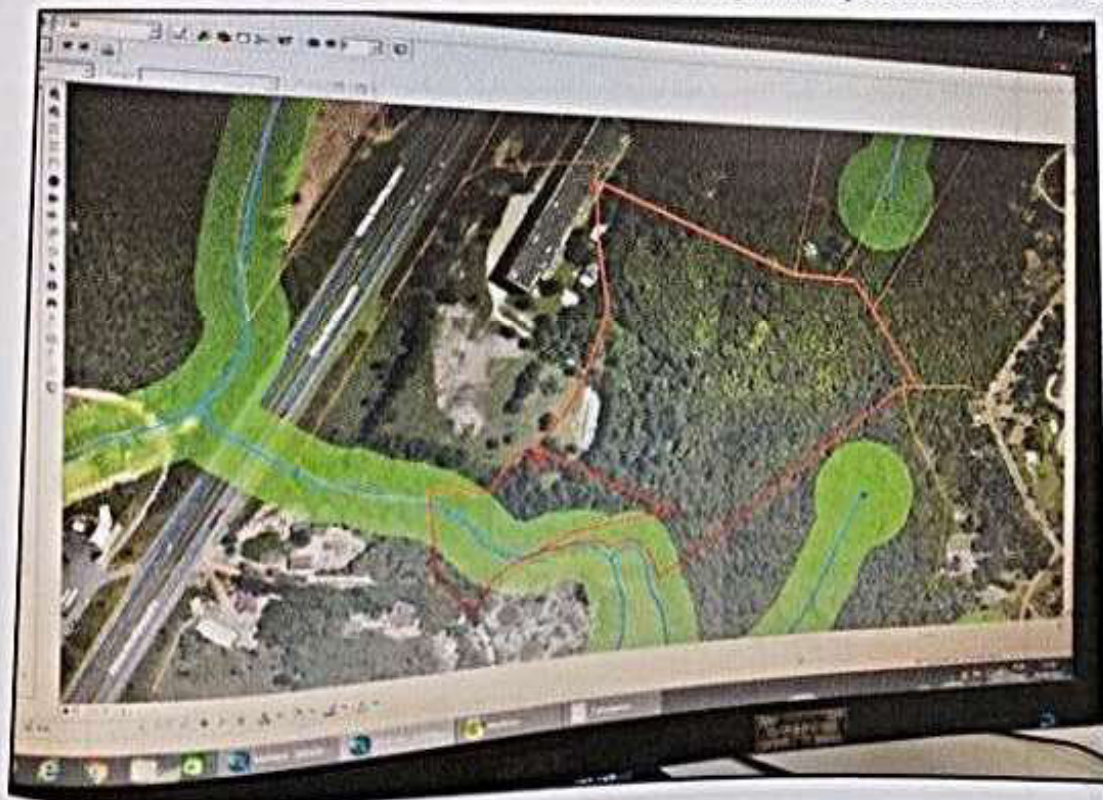
Neste capítulo serão adotados os cálculos e será apresentado o resultado da avaliação do terreno registrado na matrícula de número 12.241.

4.1 AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA DE NÚMERO 12.241

Considerando as dimensões do terreno avaliando e as suas características, este signatário teve dificuldades em encontrar ofertas de imóveis semelhantes ao terreno avaliando na região circunvizinha, portanto foi necessário ampliar a busca para terrenos em regiões um pouco mais afastadas do terreno avaliando.

Ainda, observando de informações coletadas junto a municipalidade de Itapeccerica da Serra, foi constatado que no terreno existe um curso d'água, como podemos observar da imagem a seguir:

Ilustração 15: Imagem coletada junto a Prefeitura Municipal de Itapeccerica da Serra – SP



O que foi possível observar da imagem acima é que o terreno avaliando possui um curso d'água, tendo, portanto, uma restrição no seu uso, visto a sua Macrozona.

São consideradas faixas com restrições ambientais as áreas de preservação permanente, para cada alínea do artigo 4º, da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio 2012, quais sejam:

Ilustração 16: Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Seção I

Da Delimitação das Áreas de Preservação Permanente

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;

b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento, observado o disposto nos §§ 1º e 2º;

~~IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água, qualquer que seja a sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;~~

IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros. (Redação dada pela Medida Provisória nº 571, de 2012)

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

VII - os manguezais, em toda a sua extensão;

VIII - as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

5.2 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado. A presente avaliação foi classificada como grau "II" de fundamentação, de acordo com o item 9.2.2. da NBR 14.653-2:2011, conforme tabela a seguir:

Item	Descrição	Grau			Pont.
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	2
Total de Pontos					10

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	10
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo do grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo do grau I	Todos, no mínimo grau I	II
Enquadramento Geral do Laudo				II

6 CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, o valor de mercado para o terreno de matrícula de número 12.241, situado na Estrada da Represinha, altura do KM 288 da Rodovia Regis Bittencourt (BR-116), bairro Potuverá, em perímetro urbano do Município de Itapeccerica da Serra, Estado de São Paulo, lançado pela Prefeitura Municipal sob o número de contribuinte 23362.32.19.0484.00.000, corresponde a:

Valor do terreno avaliando de matrícula de número 12.241 = R\$ 3.915.000,00
(Três milhões, novecentos e quinze mil reais) – fevereiro/2022

Já o valor de mercado para o terreno encravado de matrícula de número 119.280, situado próximo a Estrada da Represinha e na altura do KM 288 da Rodovia Regis Bittencourt (BR-116), bairro Potuverá, em perímetro urbano do Município de Itapeccerica da Serra, Estado de São Paulo, lançado pela Prefeitura Municipal sob o número de contribuinte 23362.32.19.0602.00.000, corresponde a:

Valor do terreno avaliando de matrícula de número 119.280 = R\$ 4.278.000,00
(Quatro milhões, duzentos e setenta e oito mil reais) – fevereiro/2022

Vale destacar que de acordo com a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011", valor de mercado é a

"Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas".

†

ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo Pericial, que possui 38 (trinta e oito) folhas digitadas em anverso, impressas em folhas de sulfite, sendo a primeira e a última folha datada e assinada. Seguirá em anexo a este laudo, as tabelas e Apêndices contendo as pesquisas, links e as avaliações realizadas.

Anexo: Tabelas de apoio, valor de venda, com 2 (duas) folhas;

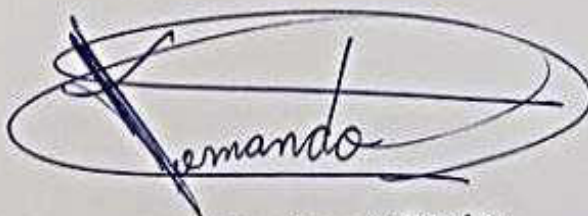
Apêndice A: Links dos elementos utilizados, localização, dados da pesquisa e elementos comparativos, com 6 (seis) folhas;

Apêndice B: Avaliação – Método Comparativo de Dados de Mercado, com 11 (onze) folhas;

Apêndice C: Links dos elementos utilizados, localização, dados da pesquisa e elementos comparativos, com 6 (seis) folhas;

Apêndice D: Avaliação – Método Comparativo de Dados de Mercado, com 11 (onze) folhas.

Itapecerica da Serra, 10 de fevereiro de 2022.



Fernando do Nascimento Pereira
Engenheiro Civil
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA 5069843609

ANEXO: TABELAS DE APOIO

TABELA A - Distribuição "t" de Student

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

TABELA B – Fatores de Topografia

TOPOGRAFIA		
Situação Paradigma: Terreno Plano		
	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Declive até 5%	-	1,00
Declive de 5% até 10%	5 %	1,05
Declive de 10% até 20%	10%	1,11
Declive acima de 20%	20%	1,25
Em aclive até 10%	30%	1,43
Em aclive até 20%	5%	1,05
Em aclive acima de 20%	10%	1,11
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	15%	1,18
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	10%	1,11
Acima do nível da rua até 2,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	-	1,00
	10%	1,11

APÊNDICE A: ELEMENTOS COMPARATIVOS DA MATRÍCULA 12.241

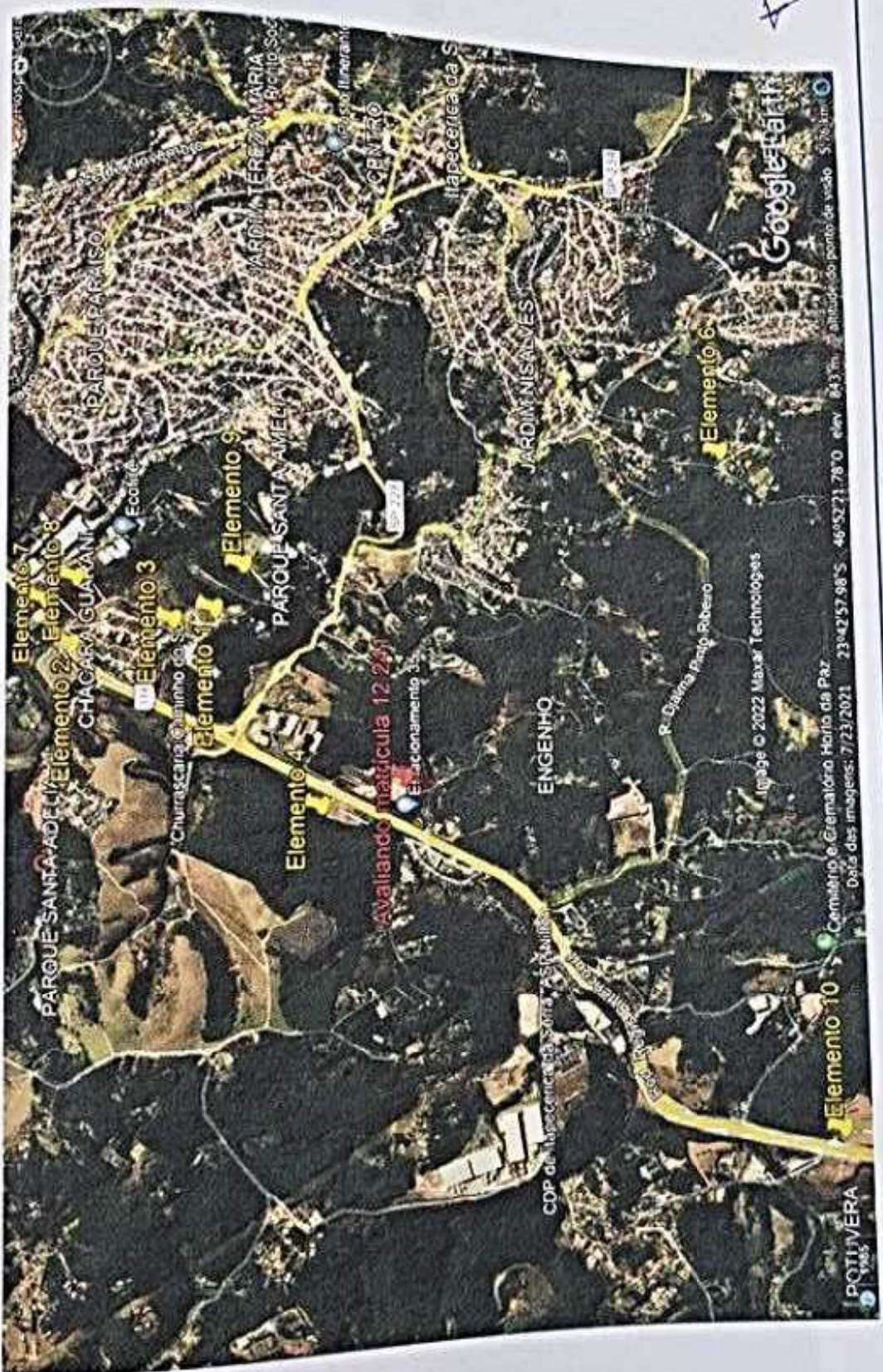
T

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

LINK E INFORMAÇÕES DO ELEMENTOS UTILIZADOS

- 1 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-potuvera-bairros-itapeceirica-da-serra-8540m2-venda-RS25620000-id-2526038239/>
- 2 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-potuvera-bairros-itapeceirica-da-serra-12750m2-venda-RS56500000-id-2440987624/>
- 3 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-potuvera-bairros-itapeceirica-da-serra-18557m2-venda-RS5567100-id-2526038243/>
- 4 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santa-amelia-bairros-itapeceirica-da-serra-16200m2-venda-RS70000000-id-2551754069/>
- 5 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-potuvera-bairros-itapeceirica-da-serra-8470m2-venda-RS16000000-id-2525902676/>
- 6 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-refugio-da-serra-11200m2-venda-RS15000000-id-2494200906/>
- 7 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-potuvera-bairros-itapeceirica-da-serra-7744m2-venda-RS36500000-id-2495639643/>
- 8 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-potuvera-bairros-itapeceirica-da-serra-5002m2-venda-RS23600000-id-2495639561/>
- 9 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-potuvera-bairros-itapeceirica-da-serra-10m2-venda-RS18000000-id-2541987251/>
- 10 <https://www.cdolmoveis.com.br/comprar/sp/itapeceirica-da-serra/potuvera/area/67749690>
- 11 <https://www.cdolmoveis.com.br/comprar/sp/itapeceirica-da-serra/ardim-itapeceirica-da-serra/area/67749372>

LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS UTILIZADOS



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

ELEMENTOS DE AMOSTRA

ELEMENTO Nº 1		ELEMENTO Nº 2		ELEMENTO Nº 3	
Endereço:	Terreno próximo a Ecofire	Endereço:	Terreno	Endereço:	Terreno
Bairro:	Potuverã	Bairro:	Potuverã	Bairro:	Potuverã
Cidade:	Itapicirica da Serra	Cidade:	Itapicirica da Serra	Cidade:	Itapicirica da Serra
Descrição:	Terreno	Descrição:	Terreno	Descrição:	Terreno
Fonte:	Moravia Imóveis	Fonte:	Zona Sul Flats & Negócios Imobiliários Ltda - ME	Fonte:	Moravia Imóveis
Contato:	Corretora Madana	Contato:	Corretora Andreata	Contato:	Corretora Madana
Telefone:	(11) 9 5304-6206	Telefone:	(11) 9 5590-9907	Telefone:	(11) 9 4776-1619
Valor (R\$):	2.562.000,00	Valor (R\$):	5.650.000,00	Valor (R\$):	5.567.100,00
Área Benf. (m²):	-	Área Benf. (m²):	-	Área Benf. (m²):	-
Área Terreno (m²):	8.540,00	Área Terreno (m²):	12.746,68	Área Terreno (m²):	18.557,00
Índice Fiscal (R\$):	17,98	Índice Fiscal (R\$):	11,08	Índice Fiscal (R\$):	5,53
Natureza:	Oferta	Natureza:	Oferta	Natureza:	Oferta
OBS:	Lote limpo e sem vegetação nativa	OBS:	Lote limpo e sem vegetação nativa	OBS:	Lote limpo e sem vegetação nativa
					

ELEMENTO Nº 4

Endereço: Rodovia Regis Bittencourt
 Bairro: Parque Santa Amélia
 Cidade: Itapeverica da Serra
 Descrição: Terreno
 Fonte: Bamberg Imóveis Únicos
 Contato: Corretora Dalila / Corretora Alexandra
 Telefone: (11) 3194-7500 / 9 9136-8040
 Valor (R\$): 7.000.000,00

Área Benf. (m²): -
 Área Terreno (m²): 16.200,00
 Índice Fiscal (R\$): 5,53

Natureza: Oferta
 OBS: Lote com vegetação nativa

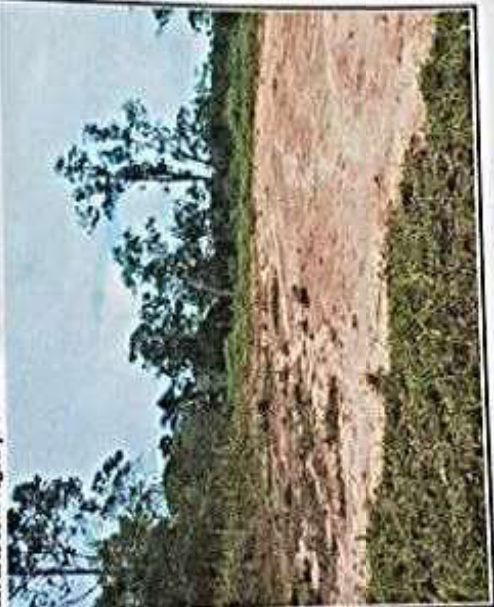


ELEMENTO Nº 5

Endereço: Terreno próximo a Ecofire.
 Bairro: Potuverã
 Cidade: Itapeverica da Serra
 Descrição: Terreno
 Fonte: Sardinha Assessoria e Consultoria Imobiliária
 Contato: Corretor Gabriel
 Telefone: (11) 3501-0910
 Valor (R\$): 1.600.000,00

Área Benf. (m²): -
 Área Terreno (m²): 8.470,00
 Índice Fiscal (R\$): 17,98

Natureza: Oferta
 OBS: Lote com vegetação nativa



ELEMENTO Nº 6

Endereço: Rua Refugio da Serra, 705.
 Bairro: Refugio da Serra
 Cidade: Itapeverica da Serra
 Descrição: Terreno
 Fonte: Veneziano Imobiliária
 Contato: Corretora Ana
 Telefone: (19) 3301-2500 / 3301-2264
 Valor (R\$): 1.500.000,00

Área Benf. (m²): -
 Área Terreno (m²): 11.231,38
 Índice Fiscal (R\$): 11,08

Natureza: Oferta
 OBS: Lote com vegetação nativa



T

ELEMENTO Nº 7

Endereço: Rua Hikari Kurachi e frente para a Rodovia Régis Bittencourt

Bairro: Potuverá

Cidade: Itapetica da Serra

Descrição: Terreno para uso Industrial

Fonte: Coelho da Fonseca

Contato: Corretora Thamires / Corretor Natal

Telefone: (11) 3882-4000

Valor (R\$): 3.650.000,00

Área Benf. (m²): -

Área Terreno (m²): 7.744,00

Índice Fiscal (R\$): 17,98

Natureza: Oferta

OBS: Lote com vegetação e árvores de grande porte



ELEMENTO Nº 8

Endereço: Rua Hikari Kurachi e frente para a Rodovia Régis Bittencourt

Bairro: Potuverá

Cidade: Itapetica da Serra

Descrição: Terreno para uso Industrial

Fonte: Coelho da Fonseca

Contato: Corretora Thamires / Corretor Natal

Telefone: (11) 3882-4000

Valor (R\$): 2.360.000,00

Área Benf. (m²): -

Área Terreno (m²): 5.002,00

Índice Fiscal (R\$): 17,98

Natureza: Oferta

OBS: Lote com vegetação e árvores de grande porte



ELEMENTO Nº 9

Endereço: Rua Hikari Kurachi

Bairro: Parque Santa Amélia

Cidade: Itapetica da Serra

Descrição: Terreno para uso Industrial

Fonte: Lavieri Imóveis

Contato: Corretor William

Telefone: (11) 3744-5500 / 9 9446-5500

Valor (R\$): 1.800.000,00

Área Benf. (m²): -

Área Terreno (m²): 12.000,00

Índice Fiscal (R\$): 11,08

Natureza: Oferta

OBS: Terreno com vegetação nativa em boa parte do terreno



ELEMENTO Nº 10

Endereço: Rodovia Regis Bittencourt, KM
 Bairro: Jardim Itapecerica
 Cidade: Itapecerica da Serra
 Descrição: Terreno para uso industrial
 Fonte: CDC Empreendimentos Imobiliários Ltda
 Contato: Corretor Diogenes
 Telefone: (11) 9 4019-5134 / 4012-3412
 Valor (R\$): 4.500.000,00
 Área Benf. (m²): -
 Área Terreno (m²): 17.000,00
 Índice Fiscal (R\$): 5,53
 Natureza: Oferta



ELEMENTO Nº 11

Endereço: Rua Itabapoana, esquina com a Rua Jaó, 68.
 Bairro: Jardim Itapecerica
 Cidade: Itapecerica da Serra
 Descrição: Terreno para uso industrial
 Fonte: CDC Empreendimentos Imobiliários Ltda
 Contato: Corretor Diogenes
 Telefone: (11) 9 4019-5134 / 4012-3412
 Valor (R\$): 11.000.000,00
 Área Benf. (m²): -
 Área Terreno (m²): 11.000,00
 Índice Fiscal (R\$): 11,08
 Natureza: Oferta



OBS: Terreno vendido em 2019 por R\$ 4.400.000,00 para investidor

APÊNDICE B: AVALIAÇÃO DE MERCADO DA MATRÍCULA 12.241

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

776
x

ESTUDO DA INFLUÊNCIA DA ÁREA NA FORMAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,13042347
R-Quadrado	0,017593992
R-Quadrado ajustado	-0,091562231
Erro padrão	227,2452805
Observações	11

ANOVA

	SS	df	MS	F	P de significação
Regressão	8323,786444	1	8323,786444	0,161181761	0,697439635
Resíduo	464780,1193	9	51642,23347		
Total	473103,9057	10			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor p	95% inferiores	95% superiores	Intervalo 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	419,9463561	210,3360415	1,996083739	0,07703764	-55,96456463	695,6527668	-55,96456463	695,6527668
Área (m²)	-0,008534857	0,017024088	-0,491474463	0,697439635	-0,040346998	0,023167993	-0,040346998	0,023167993

RESULTADOS DE RESÍDUOS

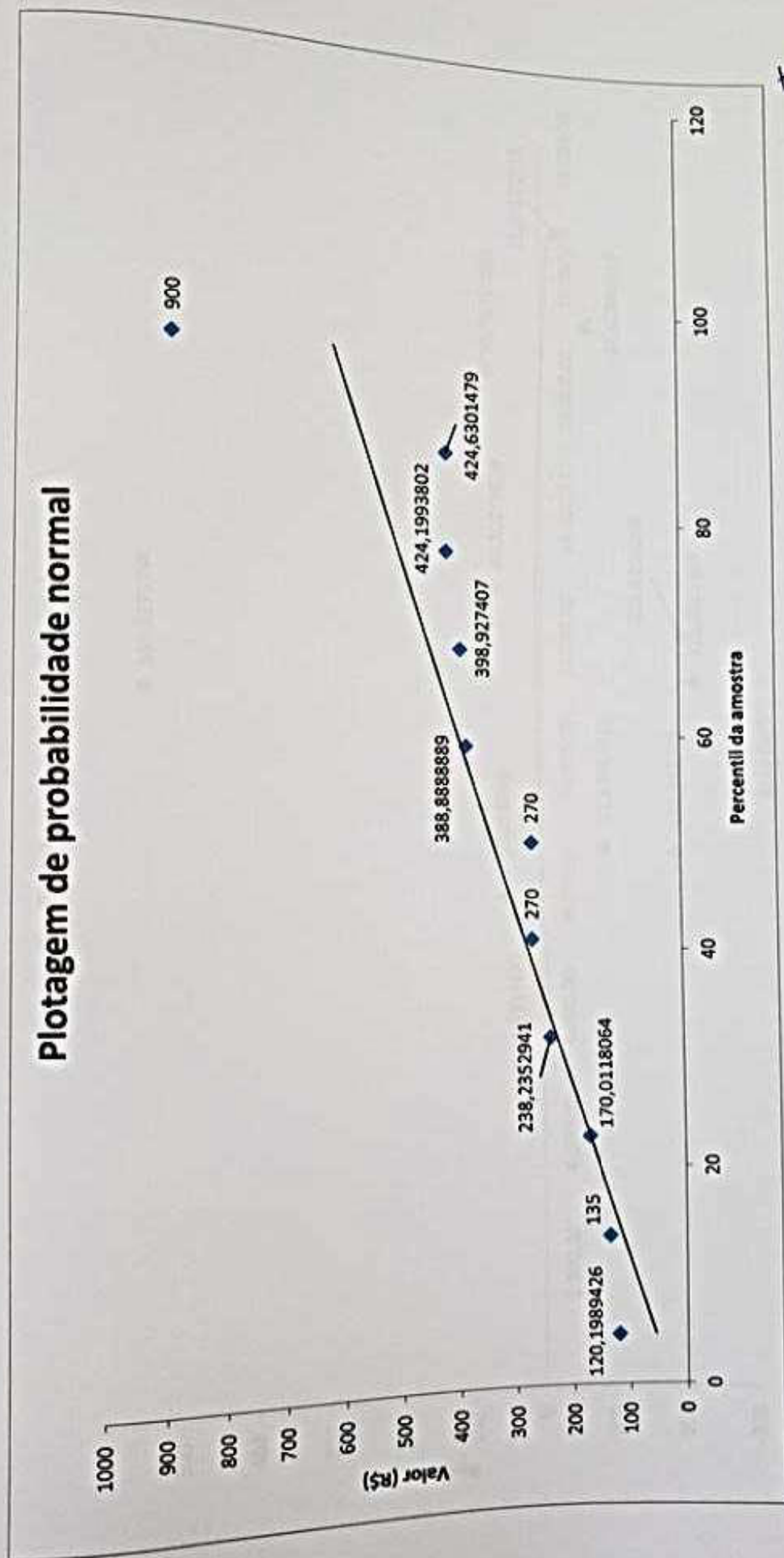
Observação	Previsão	Valor (R²)	Resíduo	Resíduo padronizado
1	361,4766754	-91,47667538	-0,424313257	
2	332,7246182	66,20278679	0,307080694	
3	263,0119105	-23,01191055	-0,10674042	
4	306,121669	79,76721986	0,309999114	
5	361,9551154	-191,943309	-0,690326307	
6	343,0614773	-222,8625347	-1,030837465	
7	365,9172217	57,28215645	0,265702477	
8	365,6584002	38,9717477	0,180798997	
9	337,8280594	-203,8280594	-0,840815113	
10	303,6537832	-65,41848913	-0,303442731	
11	344,6926266	555,3370734	2,575923112	

RESULTADOS DE PROBABILIDADE

Percentil	Valor (R²)
4,545454545	120,1890426
13,63636364	135
22,72727273	170,0118084
31,81818182	238,2352941
40,90909091	270
50	270
59,09090909	368,8888889
68,18181818	398,827407
77,27272727	424,1993902
86,36363636	424,6301479
95,45454545	900

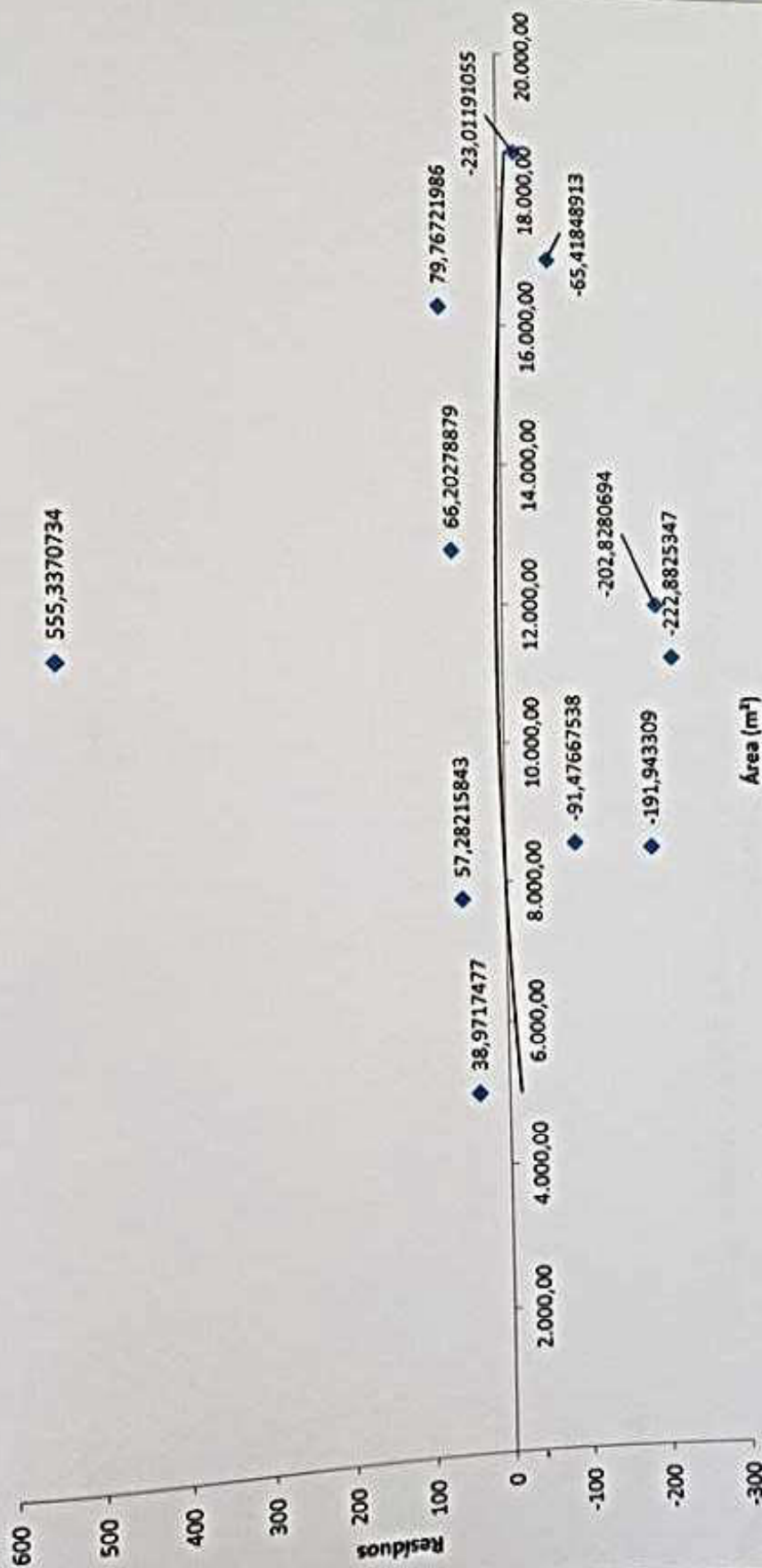
Elementos	Área (m²)	Valor (R²)	Valor Calculado (R²)
1	8.540,00	270,00	361,48
2	12.746,66	398,93	332,72
3	18.557,00	270,00	263,01
4	16.200,00	368,99	306,12
5	8.470,00	170,01	361,96
6	11.231,36	120,20	343,06
7	7.744,00	424,20	365,92
8	5.002,00	424,63	365,66
9	12.000,00	135,00	337,83
10	17.000,00	238,24	303,65
11	11.644,00	900,00	344,69
Avallando	11.644,00		308,89

PLOTAGEM DE PROBABILIDADE NORMAL (ESTUDO ESTATÍSTICO)

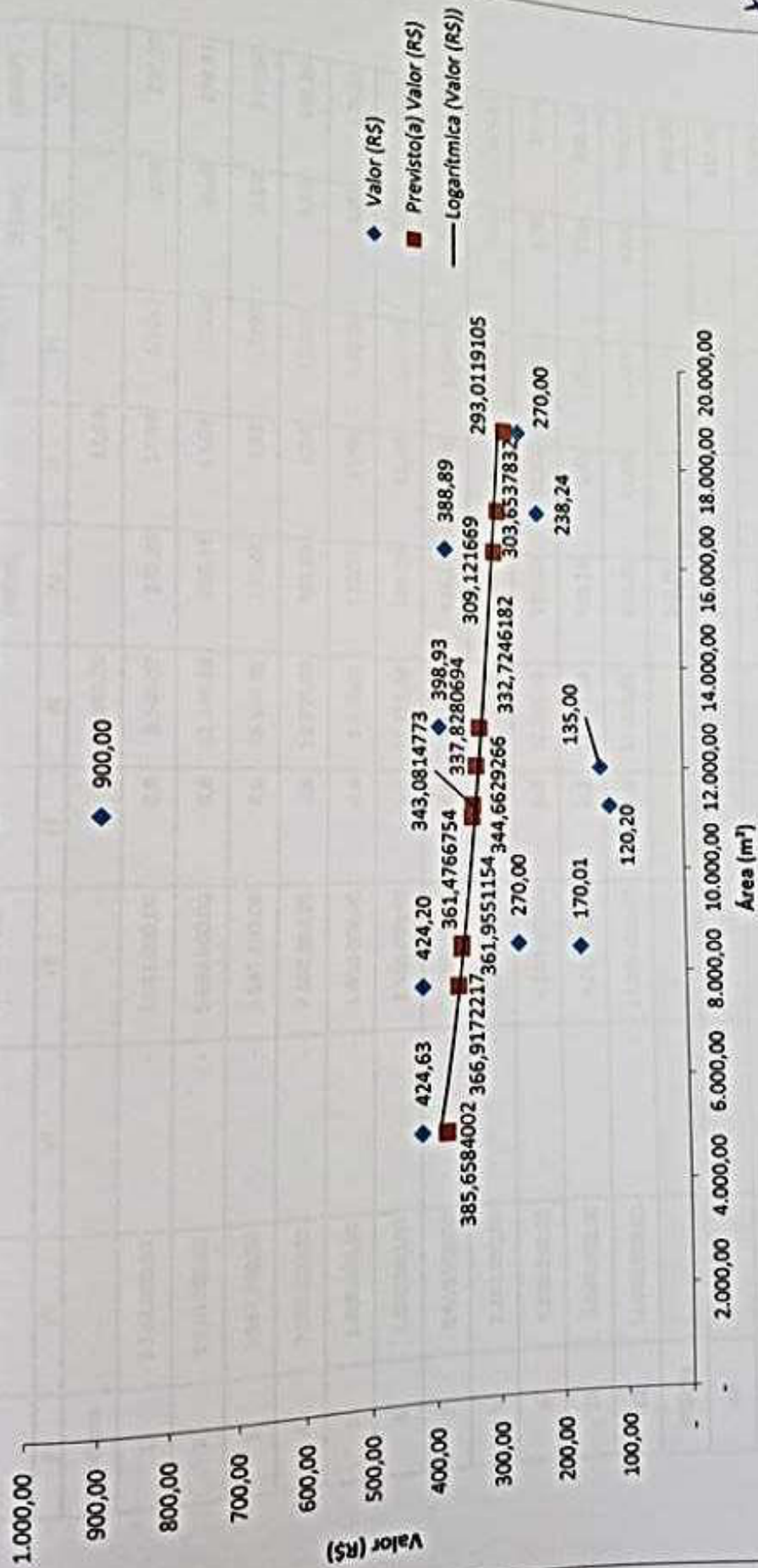


PLOTAGEM DE RESÍDUOS (ESTUDO ESTATÍSTICO)

Área (m²) Plotagem de resíduos

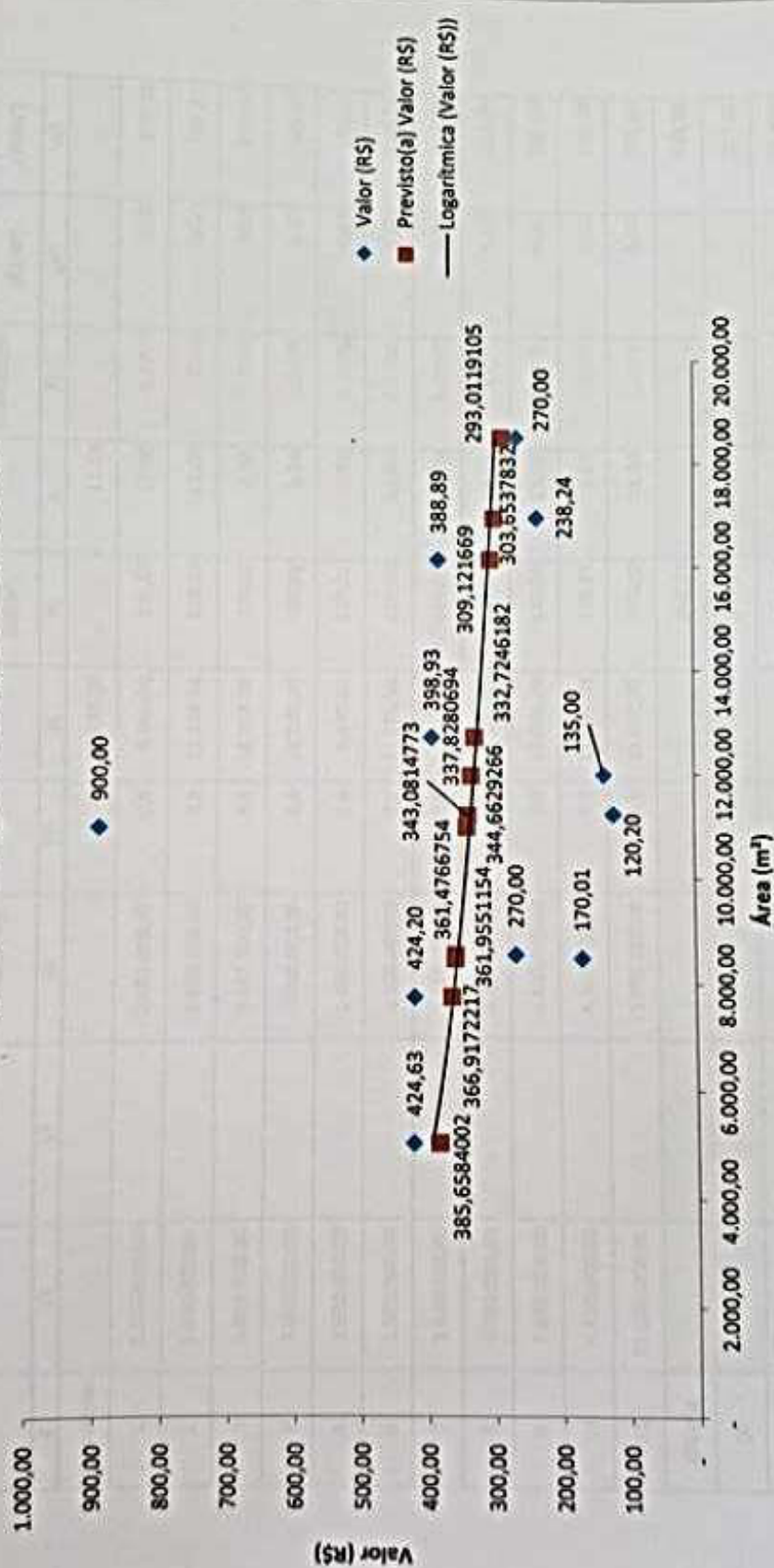


Área (m²) Plotagem de ajuste de linha



PLOTAGEM DE AJUSTE DE LINHA (ESTUDO ESTATÍSTICO)

Área (m²) Plotagem de ajuste de linha



HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Valor da Benfeitoria	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fator Transposição (Localização) - FI			
							Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	V0	V1	V2	Ff	Af	Vo	If	Fi	ΔVI	Vu1
Paradigma			-		11.844,00		11,08			
1	2.562.000,00	-	2.562.000,00	0,9	8.540,00	270,00	17,98	1,0000	0,00	270,00
2	5.650.000,00	-	5.650.000,00	0,9	12.746,68	398,93	11,08	1,0000	0,00	398,93
3	5.567.100,00	-	5.567.100,00	0,9	18.557,00	270,00	5,53	1,0000	0,00	270,00
4	7.000.000,00	-	7.000.000,00	0,9	16.200,00	388,89	5,53	1,0000	0,00	388,89
5	1.600.000,00	-	1.600.000,00	0,9	8.470,00	170,01	17,98	1,0000	0,00	170,01
6	1.500.000,00	-	1.500.000,00	0,9	11.231,38	120,20	11,08	1,0000	0,00	120,20
7	3.650.000,00	-	3.650.000,00	0,9	7.744,00	424,20	17,98	1,0000	0,00	424,20
8	2.360.000,00	-	2.360.000,00	0,9	5.002,00	424,63	17,98	1,0000	0,00	424,63
9	1.800.000,00		1.800.000,00	0,9	12.000,00	135,00	11,08	1,0000	0,00	135,00
10	4.500.000,00		4.500.000,00	0,9	17.000,00	238,24	5,53	1,0000	0,00	238,24
11	11.000.000,00	-	11.000.000,00	0,9	11.000,00	900,00	11,08	1,0000	0,00	900,00
Média			-			340,01				340,01
DP			-			217,51				217,51
CV			-			63,97%				63,97%

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES (CONTINUAÇÃO)

2				3				Vu Final homoge- nizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Coeficiente de Área - Ca				Fator Topografia - Ft					
Valor Ajustado	Fator Área	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
A	Fa	ΔV2	Vu2	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	ΣC
338,89				0,95					
361,48	0,9375	-16,87	253,13	0,90	1,06	15,00	285,00	269,13	0,9931
332,72	1,0185	7,40	406,32	0,95	1,00	0,00	398,93	406,32	1,0185
293,01	1,1566	42,28	312,28	0,95	1,00	0,00	270,00	312,28	1,1566
309,12	1,0963	37,46	426,34	1,00	0,95	-19,44	369,44	406,90	1,0463
361,96	0,9363	-10,83	159,18	0,90	1,06	9,45	179,46	168,63	0,9918
343,08	0,9878	-1,47	118,73	0,90	1,06	6,68	126,88	125,41	1,0494
366,92	0,9236	-32,40	391,80	0,95	1,00	0,00	424,20	391,80	0,9236
385,66	0,8787	-51,49	373,14	0,95	1,00	0,00	424,63	373,14	0,8787
337,83	1,0032	0,43	135,43	0,90	1,06	7,50	142,50	142,93	1,0587
303,65	1,1161	27,65	265,88	0,95	1,00	0,00	238,24	265,88	1,1161
344,66	0,9833	-15,06	884,94	0,95	1,00	0,00	900,00	884,94	0,9833
			338,83				341,75	340,58	
			212,11				214,63	208,64	
			62,60%				62,80%	61,26%	

VERIFICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES

Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3	
		Transposição		Área		Topografia	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
Paradigma	Vu	$\Delta V1$	$Vu' \rightarrow (-)\Delta V1$	$\Delta V2$	$Vu' \rightarrow (-)\Delta V2$	$\Delta V4$	$Vu' \rightarrow (-)\Delta V4$
1	268,13	0,00	268,13	-16,87	285,00	15,00	253,13
2	406,32	0,00	406,32	7,40	398,93	0,00	406,32
3	312,28	0,00	312,28	42,28	270,00	0,00	312,28
4	406,90	0,00	406,90	37,46	369,44	-19,44	426,34
5	168,63	0,00	168,63	-10,83	179,46	9,45	159,18
6	125,41	0,00	125,41	-1,47	126,88	6,68	118,73
7	391,80	0,00	391,80	-32,40	424,20	0,00	391,80
8	373,14	0,00	373,14	-51,49	424,63	0,00	373,14
9	142,93	0,00	142,93	0,43	142,50	7,50	135,43
10	265,88	0,00	265,88	27,65	238,24	0,00	265,88
11	884,94	0,00	884,94	-15,06	900,00	0,00	884,94
Média	340,58		340,58		341,75		338,83
Desvio Padrão	208,64		208,64		214,63		212,11
CV	61,26%		61,26%		62,80%		62,60%

VALIDAÇÃO DOS FATORES

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		63,97%		
Transposição	Obrigatório	72,3% 	61,3% 	Não usar 
Coefficiente de Área	Obrigatório	62,6% 	70,3% 	Usar 
Topografia	Complementar	62,8% 	76,1% 	Usar 
Todos			74,09%	

784
x

SANEAMENTO AMOSTRAL

Elemento	Original	Valores Unitários (R\$/m³)				
		Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5
1	268,13	268,13	268,13	268,13	268,13	268,13
2	406,32	406,32	406,32	406,32	406,32	406,32
3	312,28	312,28	312,28	312,28	312,28	312,28
4	406,90	406,90	406,90	406,90	406,90	406,90
5	168,63	168,63	168,63	168,63	Discrepante 4	Discrepante 4
6	125,41	125,41	Discrepante 2	Discrepante 2	Discrepante 2	Discrepante 2
7	391,80	391,80	391,80	391,80	391,80	391,80
8	373,14	373,14	373,14	373,14	373,14	373,14
9	142,93	142,93	142,93	Discrepante 3	Discrepante 3	Discrepante 3
10	265,88	265,88	265,88	265,88	265,88	265,88
11	884,94	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1
Média	340,58	286,14	304,00	324,14	346,35	346,35
Média + 30%	442,75	371,98	395,20	421,38	450,26	450,26
Média - 30%	238,40	200,30	212,80	226,90	242,45	242,45
Desvio padrão	208,64	110,22	100,39	85,72	62,98	62,98
Elementos	11	10	9	8	7	7

APÊNDICE C: ELEMENTOS COMPARATIVOS DA MATRÍCULA 119.280

784
X

7

LINK E INFORMAÇÕES DO ELEMENTOS UTILIZADOS

- 1 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-potuvera-bairros-itapeceica-da-serra-36500m2-venda-RS6570000-id-2544257387/>
- 2 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santa-amelia-bairros-itapeceica-da-serra-36109m2-venda-RS7000000-id-2518861876/>
- 3 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-potuvera-bairros-itapeceica-da-serra-59100m2-venda-RS14000000-id-2440505260/>
- 4 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-potuvera-bairros-itapeceica-da-serra-40029m2-venda-RS6000000-id-2451616105/>
- 5 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-santa-amelia-bairros-itapeceica-da-serra-47326m2-venda-RS4950000-id-2542222298/>
- 6 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-potuvera-bairros-itapeceica-da-serra-47093m2-venda-RS9418000-id-2475305074/>
- 7 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-potuvera-bairros-itapeceica-da-serra-47000m2-venda-RS9400000-id-2489689018/>
- 8 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-potuvera-bairros-itapeceica-da-serra-31000m2-venda-RS2000000-id-2542222297/>
- 9 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-potuvera-bairros-itapeceica-da-serra-78000m2-venda-RS16000000-id-93738881/>
- 10 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-paraiso-bairros-itapeceica-da-serra-75000m2-venda-RS20000000-id-89865134/>

LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS UTILIZADOS



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

710

ELEMENTOS DE AMOSTRA

ELEMENTO Nº 1

Endereço: Terreno em frente a Rodovia Regis Bittencourt
Bairro: Potuverá
Cidade: Itapeverica da Serra
Descrição: Terreno para uso industrial
Fonte: Becker Galpões
Contato: Corretor João
Telefone: (11) 9 4776-1619
Valor (R\$): 6.570.000,00
Área Benf. (m²): -
Área Terreno (m²): 36.500,00
Índice Fiscal (R\$): 5,53
Natureza: Oferta
OBS: Lote com vegetação



ELEMENTO Nº 2

Endereço: Rodovia Regis Bittencourt, altura do KM 288,5.
Bairro: Potuverá
Cidade: Itapeverica da Serra
Descrição: Terreno
Fonte: Imobiliária Embu das Armas
Contato: Corretor Lucas / Corretor Mesquita
Telefone: (11) 4704-1812 / 9 4009-7027
Valor (R\$): 7.000.000,00
Área Benf. (m²): -
Área Terreno (m²): 36.105,00
Índice Fiscal (R\$): 5,53
Natureza: Oferta
OBS: Lote com pouca vegetação



ELEMENTO Nº 3

Endereço: Estrada Mosteiro Nossa Sra da Paz
Bairro: Potuverá
Cidade: Itapeverica da Serra
Descrição: Terreno
Fonte: Imobiliária Embu das Armas
Contato: Corretor
Telefone: (11) 4704-1812 / 9 4776-1619
Valor (R\$): 14.000.000,00
Área Benf. (m²): -
Área Terreno (m²): 59.100,00
Índice Fiscal (R\$): 5,53
Natureza: Oferta
OBS: Lote com pouca vegetação



ELEMENTO Nº 4

Endereço: Rua Djalma Pinto Ribeiro, 10.
Bairro: Potuverá
Cidade: Itapicirica da Serra
Descrição: Terreno
Fonte: Imóveis Guedes
Contato: Corretora Nicole / Corretor Renato
Telefone: (11) 2243-0068 / 9 4751-9498
Valor (R\$): 6.000.000,00

Área Benf. (m²): -
Área Terreno (m²): 40.029,00
Índice Fiscal (R\$): 5,53

Natureza: Oferta

OBS: Lote com pouca vegetação



ELEMENTO Nº 5

Endereço: Rua Roberto Antônio Rainha,
Bairro: Potuverá
Cidade: Itapicirica da Serra
Descrição: Terreno
Fonte: Porta Nova Negócios Imobiliários
Contato: Corretor
Telefone: (11) 4704-5177 / 9 4726-1915
Valor (R\$): 4.950.000,00

Área Benf. (m²): -
Área Terreno (m²): 47.326,00
Índice Fiscal (R\$): 5,53

Natureza: Oferta

OBS: Lote com vegetação



ELEMENTO Nº 6

Endereço: Rua Pedro Xavi,
Bairro: Potuverá
Cidade: Itapicirica da Serra
Descrição: Terreno para uso Industrial
Fonte: Becker Galpões
Contato: Corretor João
Telefone: (11) 9 4776-1619
Valor (R\$): 9.418.000,00

Área Benf. (m²): -
Área Terreno (m²): 47.093,00
Índice Fiscal (R\$): 5,53

Natureza: Oferta

OBS: Lote com vegetação



ELEMENTO Nº 7 Endereço: Rua Pedro Xavi. Bairro: Potuverá Cidade: Itapeçica da Serra Descrição: Terreno Fonte: Alpha Star Imóveis Contato: Corretor Telefone: (11) 4191-8884 / 9 7436-1800 Valor (R\$): 9.400.000,00 Área Benf. (m²): - Área Terreno (m²): 47.093,33 Índice Fiscal (R\$): 5,53 Natureza: Oferta OBS: Lote com vegetação	
ELEMENTO Nº 8 Endereço: Rua Umuarama. Bairro: Potuverá Cidade: Itapeçica da Serra Descrição: Terreno Fonte: Porta Nova Negócios Imobiliários Contato: Corretor Telefone: (11) 4704-5177 / 9 4726-1915 Valor (R\$): 2.000.000,00 Área Benf. (m²): - Área Terreno (m²): 31.000,00 Índice Fiscal (R\$): 5,53 Natureza: Oferta OBS: Lote com vegetação	
ELEMENTO Nº 9 Endereço: Rua Isabel Cintra, km 296,5 da BR-116. Bairro: Potuverá Cidade: Itapeçica da Serra Descrição: Terreno Fonte: Corretor Autônomo Contato: Corretor Edson Brasil da Silva Telefone: (11) 5667-2087 / 9 4082-8727 Valor (R\$): 16.000.000,00 Área Benf. (m²): - Área Terreno (m²): 78.000,00 Índice Fiscal (R\$): 5,53 Natureza: Oferta OBS: Lote com pouca vegetação	

793
X

ELEMENTO Nº 10

Endereço: Rodovia Regis Bittencourt, Km 286,5.
Bairro: Potuverá
Cidade: Itapeceira da Serra
Descrição: Terreno
Fonte: Imobiliária Embu das Artes
Contato: Corretor
Telefone: (11) 4704-1812 / 9 4776-1619
Valor (R\$): 20.000.000,00
Área Benf. (m²): -
Área Terreno (m²): 75.000,00
Índice Fiscal (R\$): 5,53
Natureza: Oferta
OBS: Lote com vegetação



794
X

APÊNDICE D: AVALIAÇÃO DE MERCADO DA MATRÍCULA 119.280
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

ESTUDO DA INFLUÊNCIA DA ÁREA NA FORMAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Elementos	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor Calculado (R\$)
1	36.500,00	162,00	132,85
2	36.104,00	174,47	131,99
3	59.100,00	213,20	162,84
4	40.029,00	134,90	140,96
5	47.326,00	94,13	156,80
6	47.093,00	179,99	156,28
7	47.093,33	179,84	156,28
8	31.000,00	58,06	120,69
9	76.000,00	184,82	224,54
10	75.000,00	240,00	218,00
Avaliando:	46.400,00		159,17

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	0,663113453
R múltiplo	0,435719452
R-Quadrado	0,369884383
R-Quadrado ajustado	0,369884383
Erro padrão	42,79475546
Observações	10

ANOVA	gl	SQ	MC	F	F de significação
Regressão	1	11498,50074	11498,50074	6,218561023	0,036615078
Resíduo	8	14651,12878	1831,39106		
Total	9	26149,6295			

	Coeficientes	Erro padrão	Stat t	valor p	95% inferiores	95% superiores	inferior 95,0%	superior 95,0%
Interseção	52,12060330	45,92081349	1,134947780	0,282256459	-43,78522851	158,0365342	-43,78522851	158,0365342
Área (m²)	0,002211992	0,000852651	2,505705654	0,036615078	0,000716267	0,004247056	0,000716267	0,004247056

RESULTADOS DE RESÍDUOS

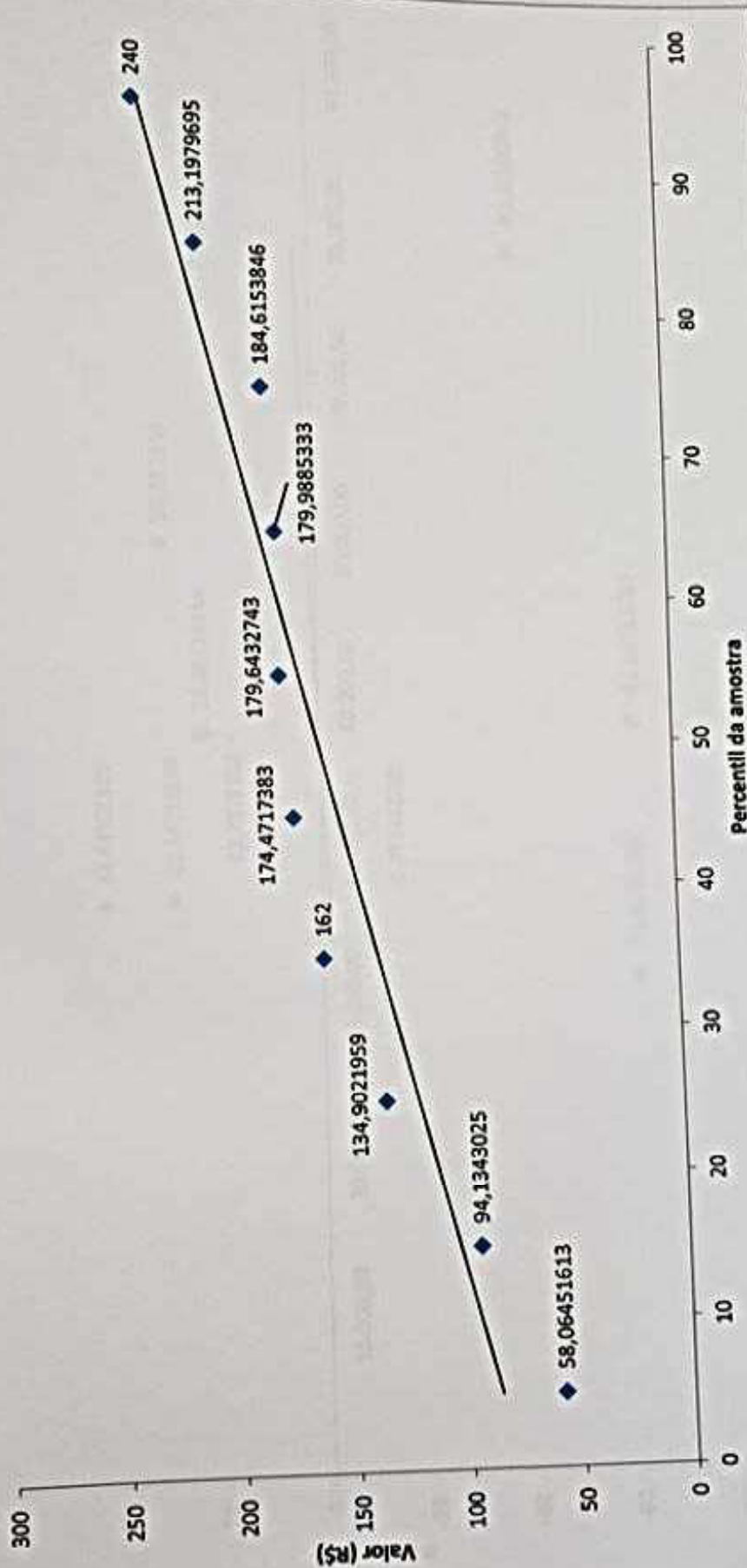
Observação	Previsto (R\$)	Resíduo	Resíduo padronizado
1	132,8504832	29,14751684	0,722415864
2	131,9977232	42,4021519	1,052958531
3	162,8362535	30,361916	0,752514524
4	140,9574398	-5,755243965	-0,142542865
5	156,7959404	-62,86183787	-1,583252212
6	156,280623	23,7079103	0,587590712
7	156,2813529	23,36182144	0,579220542
8	120,6883369	-42,6238236	-1,052119997
9	224,036473	-40,02108641	-0,991915342
10	218,0014856	21,9685142	0,54522543

RESULTADOS DE PROBABILIDADE

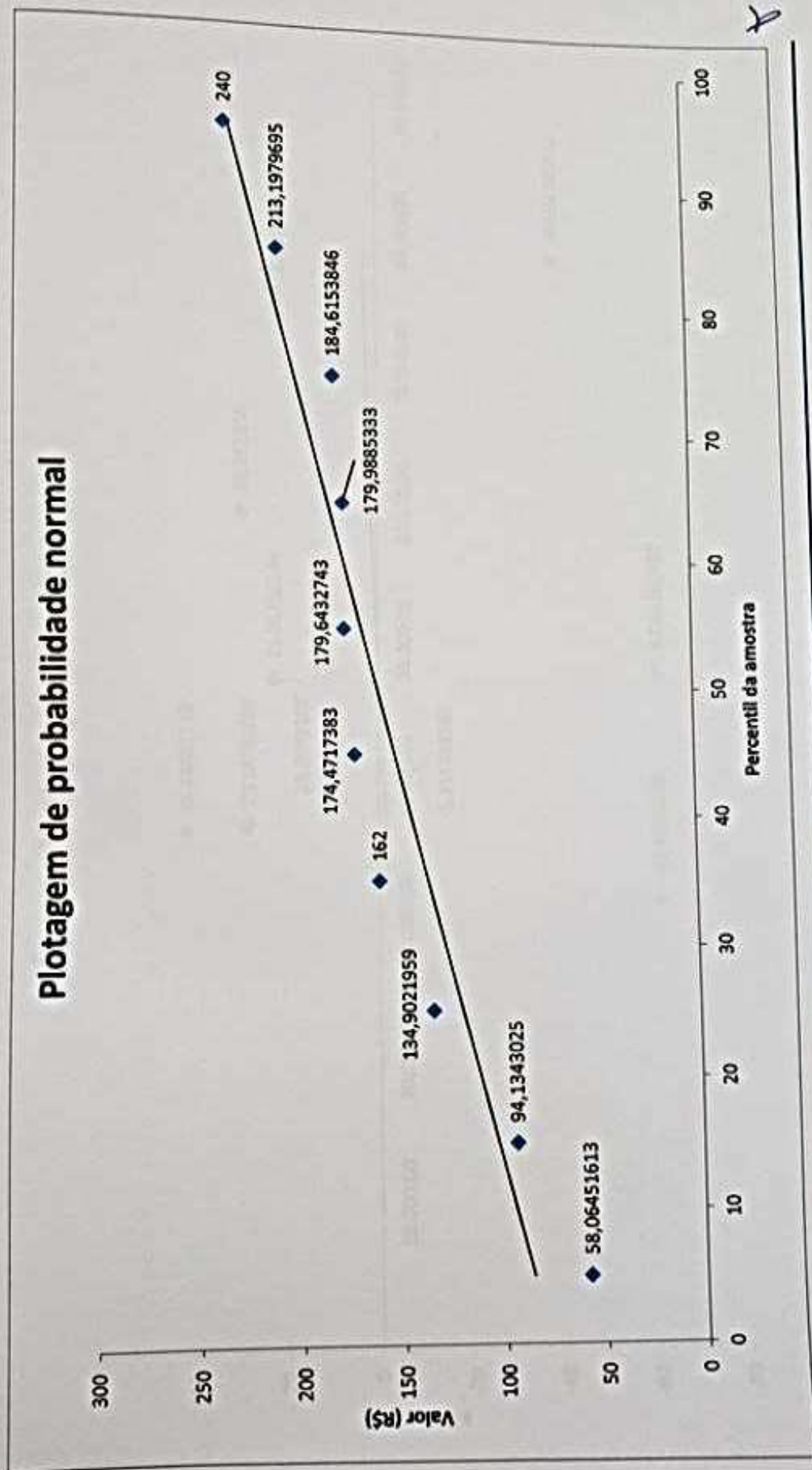
Percentil	Valor (R\$)
5	50,36421813
15	94,1343025
25	134,9021969
35	162
45	174,4717383
55	179,6432743
65	179,8885333
75	184,6153846
85	213,197695
95	240

PLOTAGEM DE PROBABILIDADE NORMAL (ESTUDO ESTATÍSTICO)

Plotagem de probabilidade normal

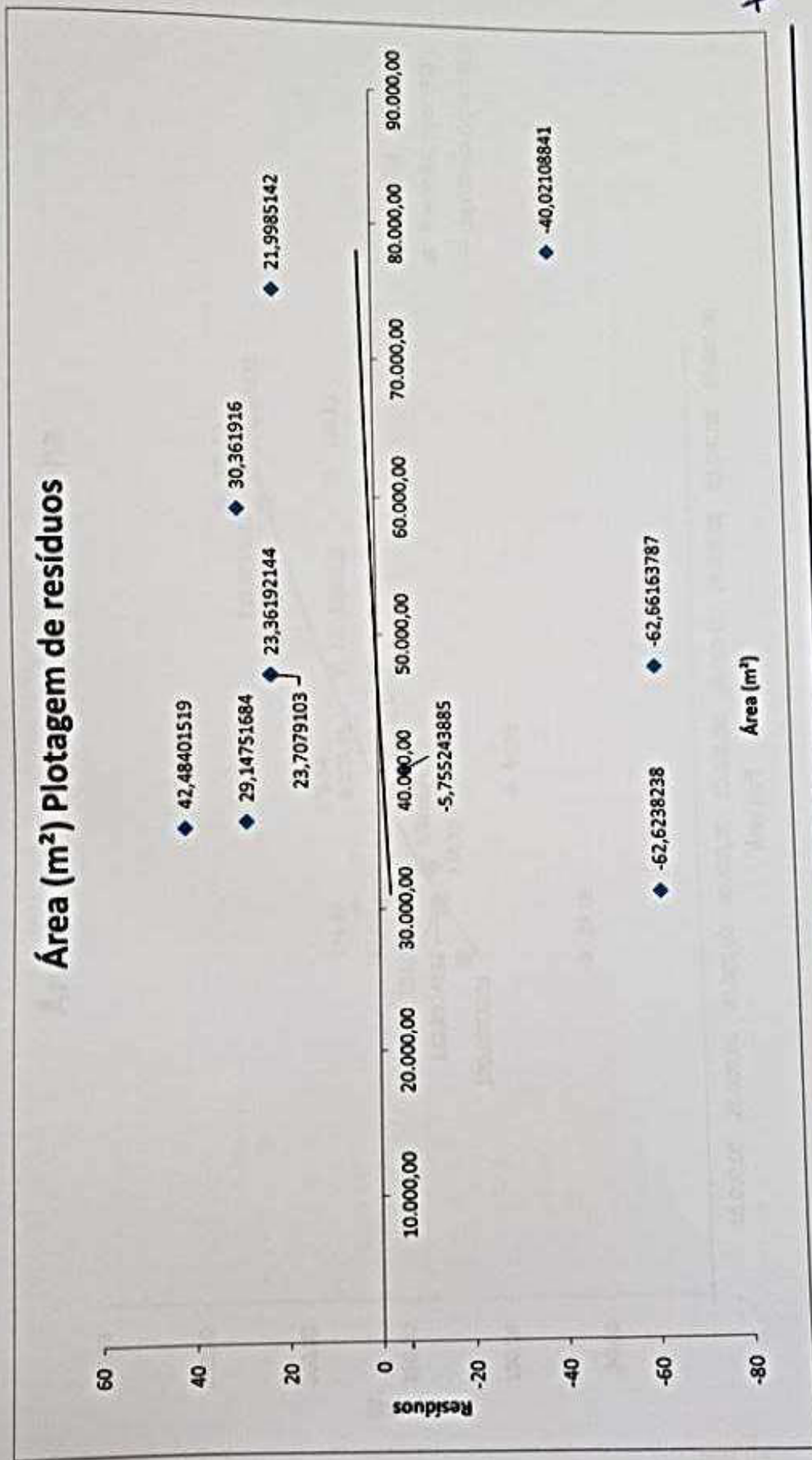


PLOTAGEM DE PROBABILIDADE NORMAL (ESTUDO ESTATÍSTICO)

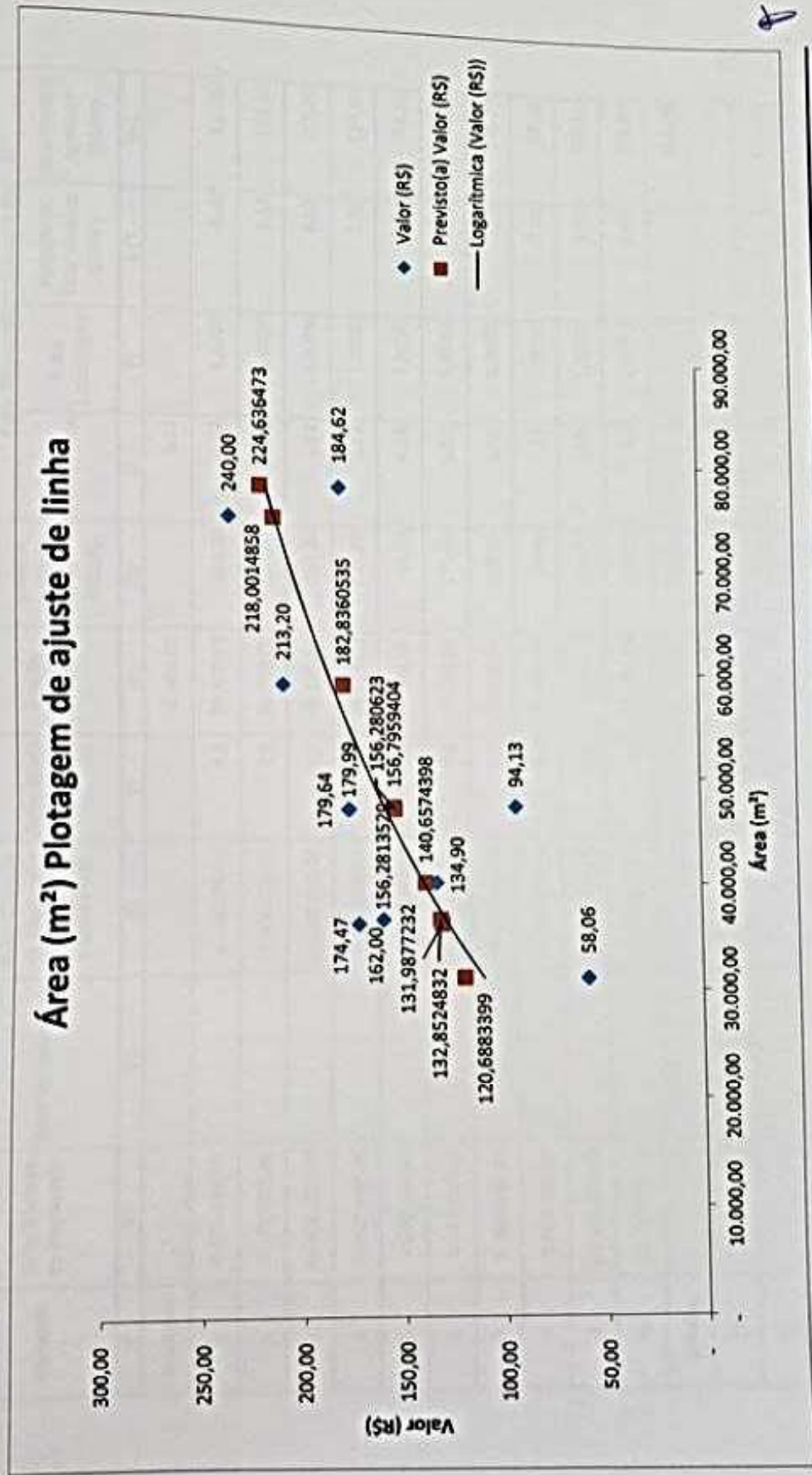


77
X

PLOTAGEM DE RESÍDUOS (ESTUDO ESTATÍSTICO)



PLOTAGEM DE AJUSTE DE LINHA (ESTUDO ESTATÍSTICO)



HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Valor da Benefetoria	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benefetorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fator Transposição (Localização) - FI			
	V0	V1	V2	FI	At	Vo	Íf	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
Paradigma										
1	6.570.000,00	-	6.570.000,00	0,9	36.500,00	162,00	5,53	1,0000	0,00	162,00
2	7.000.000,00	-	7.000.000,00	0,9	36.109,00	174,47	5,53	1,0000	0,00	174,47
3	14.000.000,00	-	14.000.000,00	0,9	59.100,00	213,20	5,53	1,0000	0,00	213,20
4	6.000.000,00	-	6.000.000,00	0,9	40.029,00	134,90	5,53	1,0000	0,00	134,90
5	4.950.000,00	-	4.950.000,00	0,9	47.326,00	94,13	5,53	1,0000	0,00	94,13
6	9.418.000,00	-	9.418.000,00	0,9	47.093,00	179,99	5,53	1,0000	0,00	179,99
7	9.400.000,00	-	9.400.000,00	0,9	47.093,33	179,64	5,53	1,0000	0,00	179,64
8	2.000.000,00	-	2.000.000,00	0,9	31.000,00	58,06	5,53	1,0000	0,00	58,06
9	16.000.000,00	-	16.000.000,00	0,9	78.000,00	184,62	5,53	1,0000	0,00	184,62
10	20.000.000,00	-	20.000.000,00	0,9	75.000,00	240,00	5,53	1,0000	0,00	240,00
Média			-			162,10				162,10
DP			-			53,90				53,90
CV			-			33,25%				33,25%

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES (CONTINUAÇÃO)

2		3					Fator final resultante	
Coeficiente de Área -Ca		Fator Topografia - Ft						
Valor Ajustado	Fator Área	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)
A	Fa	ΔV2	Vu2	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu
159,17				0,90				
132,85	1,1981	32,09	194,09	0,90	1,00	0,00	162,00	194,09
131,99	1,2060	35,93	210,41	0,90	1,00	0,00	174,47	210,41
182,84	0,8706	-27,59	185,60	1,00	1,00	0,00	213,20	185,60
140,66	1,1316	17,76	152,66	0,95	1,00	0,00	134,90	152,66
156,80	1,0151	1,43	95,56	0,90	1,00	0,00	94,13	95,56
156,28	1,0185	3,33	183,32	0,90	1,00	0,00	179,99	183,32
156,28	1,0185	3,32	182,97	0,90	1,00	0,00	179,64	182,97
120,69	1,3189	18,51	76,58	0,90	1,00	0,00	58,06	76,58
224,64	0,7086	-53,80	130,81	0,95	1,00	0,00	184,62	130,81
218,00	0,7301	-64,77	175,23	0,90	1,00	0,00	240,00	175,23
			158,72				162,10	158,72
			44,30				53,90	44,30
			27,91%				33,25%	27,91%

VERIFICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES

Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1 Transposição		2 Área		3 Topografia	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	Vu	$\Delta V1$	$Vu' \Rightarrow (-)\Delta V1$	$\Delta V2$	$Vu' \Rightarrow (-)\Delta V2$	$\Delta V4$	$Vu' \Rightarrow (-)\Delta V4$
Paradigma							
1	194,09	0,00	194,09	32,09	162,00	0,00	194,09
2	210,41	0,00	210,41	35,93	174,47	0,00	210,41
3	185,60	0,00	185,60	-27,59	213,20	0,00	185,60
4	152,66	0,00	152,66	17,76	134,90	0,00	152,66
5	95,56	0,00	95,56	1,43	94,13	0,00	95,56
6	183,32	0,00	183,32	3,33	179,99	0,00	183,32
7	182,97	0,00	182,97	3,32	179,64	0,00	182,97
8	76,58	0,00	76,58	18,51	58,06	0,00	76,58
9	130,81	0,00	130,81	-53,80	184,62	0,00	130,81
10	175,23	0,00	175,23	-64,77	240,00	0,00	175,23
Média	158,72		158,72		162,10		158,72
Desvio Padrão	44,30		44,30		53,90		44,30
CV	27,91%		27,91%		33,25%		27,91%

VALIDAÇÃO DOS FATORES

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		33,25%		
Transposição	Obrigatório	● 33,3%	● 28,5%	Usar
Coefficiente de Área	Obrigatório	● 27,9%	● 32,9%	Usar
Topografia	Complementar	● 32,9%	◆ 27,9%	Não usar
Todos			28,55%	

SANEAMENTO AMOSTRAL

Elemento	Valores Unitários (R\$/m³)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	194,09	194,09	194,09	194,09	194,09
2	210,41	210,41	210,41	210,41	210,41
3	185,60	185,60	185,60	185,60	185,60
4	152,66	152,66	152,66	152,66	152,66
5	95,56	95,56	Discrepante 2	Discrepante 2	Discrepante 2
6	183,32	183,32	183,32	183,32	183,32
7	182,97	182,97	182,97	182,97	182,97
8	76,58	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1
9	130,81	130,81	130,81	130,81	130,81
10	175,23	175,23	175,23	175,23	175,23
Média	158,72	167,85	176,89	176,89	176,89
Média + 30%	206,34	218,20	229,95	229,95	229,95
Média - 30%	111,11	117,49	123,82	123,82	123,82
Desvio padrão	44,30	35,65	24,75	24,75	24,75
Elementos	10	9	8	8	8

AValiação - Imóvel em apreço e elementos da pesquisa de terrenos

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1			2				3				Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Área - Ca				Fator de Topografia					
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Variação do Coeficiente	Valor ajustado	Fator Área	Variação do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Variação do Coeficiente	Fator Final Resultante			
N	At	Vu	M	FI	ΔFI	A	Fa	ΔCp	K	Pt	ΔPt	ΣC	Vua	Vt	
Paradigma			5,53			159,17			0,90						
Avaliando	48.400,00	176,89	5,53	1,0000	0,0000	159,17	1,00	0,0000	0,90	1,00	0,0000	1,0000	176,89	8.561.291,75	
Pesquisados															
1	36.500,00	176,89		1,0000	0,0000		1,1981	0,1981		1,0000	0,0000	0,8347	147,64	5.388.796,78	
2	36.109,00	176,89		1,0000	0,0000		1,2060	0,2060		1,0000	0,0000	0,8292	146,68	5.296.369,35	
3	59.100,00	176,89		1,0000	0,0000		0,8706	-0,1294		1,0000	0,0000	1,1487	203,18	12.008.218,59	
4	40.029,00	176,89		1,0000	0,0000		1,1316	0,1316		1,0000	0,0000	0,8837	156,31	6.257.008,06	
5	47.326,00	176,89		1,0000	0,0000		1,0151	0,0151		1,0000	0,0000	0,9851	174,25	8.246.390,16	
6	47.093,00	176,89		1,0000	0,0000		1,0185	0,0185		1,0000	0,0000	0,9818	173,67	8.178.822,01	
7	47.093,33	176,89		1,0000	0,0000		1,0185	0,0185		1,0000	0,0000	0,9818	173,67	8.178.917,51	
8	31.000,00	176,89		1,0000	0,0000		1,3189	0,3189		1,0000	0,0000	0,7582	134,12	4.157.729,90	
9	78.000,00	176,89		1,0000	0,0000		0,7086	-0,2914		1,0000	0,0000	1,4113	249,64	19.471.712,11	
10	75.000,00	176,89		1,0000	0,0000		0,7301	-0,2699		1,0000	0,0000	1,3696	242,26	18.169.793,11	

VALOR DO M² DE TERRENO AVALIADO

Estatística	Valor
Valor Unitário calculado (R\$/m²)	176,89
DP da Amostra	24,75
Elementos Usados	8,00
Graus de liberdade	7,00
Amplitude Total	24,76
Amplitude (%)	14,00%
Grau de Precisão	III



812
801
+

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA
FORO DE ITAPECERICA DA SERRA
3ª VARA

Rua Major Matheus Rotger Domingues, 155, Jardim Santa Isabel - CEP
06850-850, Fone: (11) 4666-7277, Itapeçerica da Serra-SP - E-mail:
itapeçerica3@tjsp.jus.br

J U N T A D A

Aos 21/02/2022 faço a juntada dos seguintes documentos:

- ☐ () mandado(s)
- ☐ () ofício(s)
- ☐ () laudo(s)
- ☒ (x) petição(ões), procuração(ões), recurso(s)
- ☐ () carta precatória
- ☐ () defesa preliminar (resposta escrita à acusação)
- ☐ () alegações finais/memorais
- ☐ () termo de recurso/renúncia
- ☐ () termo de declaração
- ☐ () F.A.'s e informações criminais
- ☐ () certidão(ões)
- ☐ () mandado de prisão/alvará de soltura
- ☐ () alvará
- ☐ () comprovante de transmissão de fax/e-mail
- ☐ () pedido de informação "HC"
- ☐ () imprensa/edital publicado
- ☐ () razões/contrarrazões de apelação
- ☐ () termo de compromisso – advogado dativo
- ☐ () outros - especificar

Nada mais, para constar.

Eu,  (Escrevente), subscrevi