

 FW Consultoria <small>A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</small>	Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099	Data nomeação 20/09/2024
Vara Cível: 4ª vara		Local: Bragança Paulista

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA /SP**

Processo nº: 0000865-80.2024.8.26.0099

Assunto: Cumprimento de sentença - Títulos de Crédito

Exequente: Fernanda Carletto Mendes Ferreira e outros

Executado: Habitarte Desenvolvimento Urbano

FABIO CORDEIRO DE SOUSA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho e Engenheiro Ambiental e Saneamento Básico, inscrito no CREA-SP sob o nº 5070403840, perito nomeado no processo em epígrafe, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar o laudo pericial.

Guarulhos, 31 de janeiro de 2025.

Fabio Cordeiro de Sousa
Perito Judicial

 FW Consultoria <small>A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</small>	Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099	Data nomeação 20/09/2024
Vara Cível: 4ª vara	Local: Bragança Paulista	

LAUDO PERICIAL

1 - DO OBJETIVO ESPECÍFICO

Analisar o imóvel na Avenida Gavião Real, lote 01 e 02 da quadra 01 de Bragança Paulista-SP.

2 – IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

Exequente: Fernanda Carletto Mendes Ferreira e outros

Executado: Habitarte Desenvolvimento Urbano

3 – DA PERÍCIA

3.1 – Comunicação da perícia às partes.

✓ As partes foram intimadas da nova data por decisão judicial - 16 de dezembro de 2024, às 14h. (fls. 301 e 303).

3.2 - Data, horário e local da perícia

✓ Data: 16 de dezembro de 2024.

✓ Horário: 14h00min.

✓ Endereço: Avenida Gavião Real, lote 01 e 02 da quadra 01 de Bragança Paulista-SP.

✓ Local: Loteamento Villa Verde Bragança

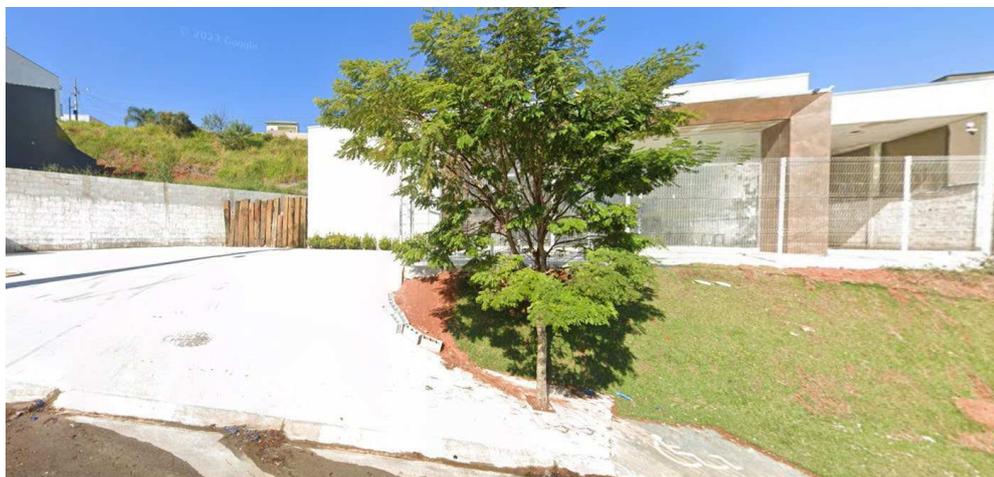


Foto 1 – Vista da fachada do local diligenciado.

 FW Consultoria <small>A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</small>	Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099	Data nomeação 20/09/2024
Vara Cível: 4ª vara		Local: Bragança Paulista

3.3 - Participantes da diligência

Uma vez no local identificado, este perito foi recebido e acompanhado, pelos seguintes participantes:

Pelo Exequente

✓ Não compareceu

Pelo Executado

✓ Leandro da Costa Palma (gerente de vendas)

✓ Felipe Wilson (locatário do imóvel)

Os participantes da diligência pericial prestaram as informações necessárias referentes ao imóvel, permitindo ao final a emissão da análise técnica com base nos dados levantados.

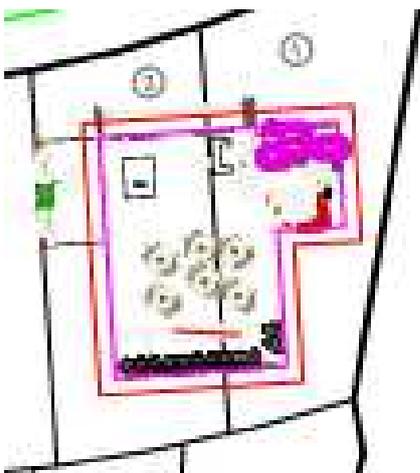
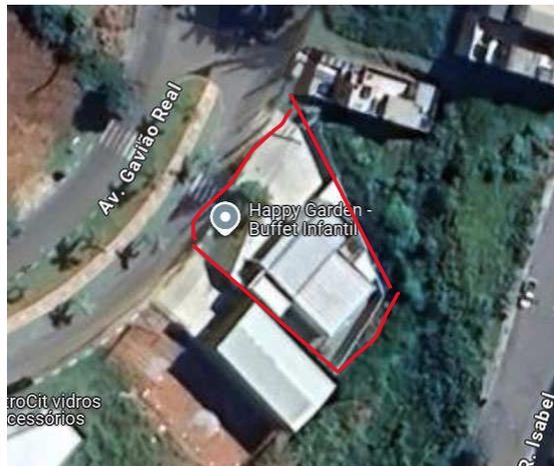
4 – METODOLOGIA APLICADA

- ✓ Análise dos documentos dos autos;
- ✓ Visita ao local mencionado acima; e
- ✓ Perícia do local mencionado nos autos.

 <p>FW Consultoria A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</p>	<p>Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099</p>	<p>Data nomeação 20/09/2024</p>
<p>Vara Cível: 4ª vara</p>	<p>Local: Bragança Paulista</p>	

5 – ANÁLISE

Conforme diligência no local, análise de documentos nos autos e informações das partes, verificou-se que se trata de um imóvel comercial contendo salas e loja.



O imóvel está situado no começo do loteamento denominado Villa Verde Bragança na avenida Gavião Real, onde possui:

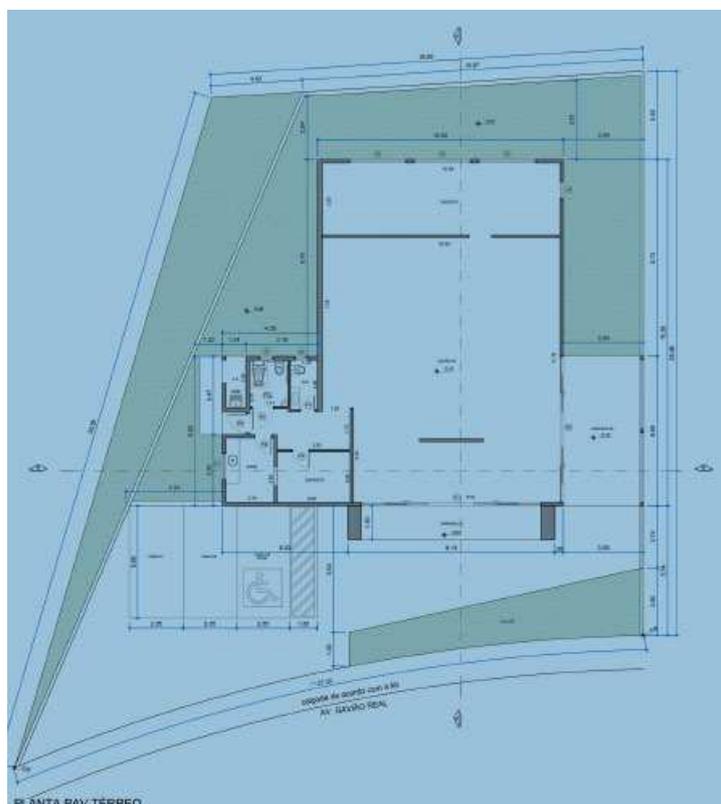
- ✓ Ilha central
- ✓ Ciclovia
- ✓ Sarjeta topo
- ✓ arborização

 <p>A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</p>	<p>Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099</p>	<p>Data nomeação 20/09/2024</p>
<p>Vara Cível: 4ª vara</p>		<p>Local: Bragança Paulista</p>

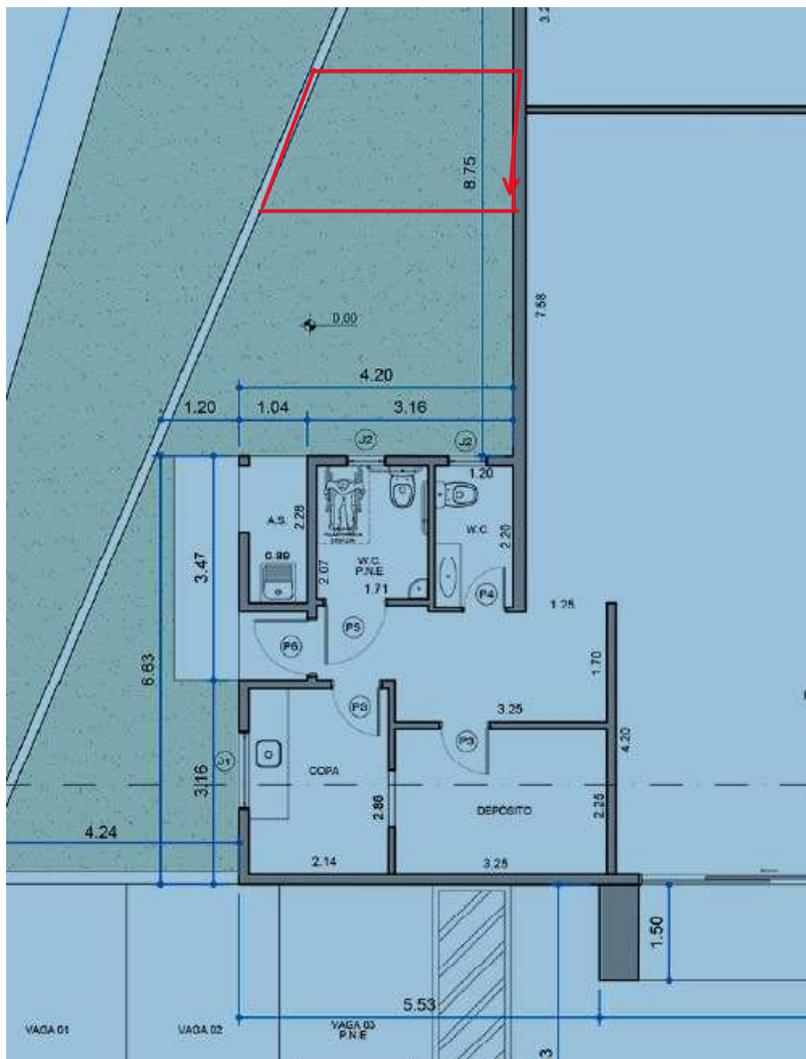


Na diligência verificou-se que o imóvel é comercial de nome **Happy Garden buffet infantil**, onde foi possível fazer a devida verificação.

O que se verificou é que o imóvel é uma construção em alvenaria com cobertura em telhas de fibrocimento, o executado forneceu documentos da construção (habite-se e projeto) onde menciona que a área construída é de 231,57 metros quadrados, porém in loco verificou-se que foi construído uma edícula medindo aproximadamente 15 metros quadrados que não está no projeto.



 <p>FW Consultoria A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</p>	<p>Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099</p>	<p>Data nomeação 20/09/2024</p>
<p>Vara Cível: 4ª vara</p>		<p>Local: Bragança Paulista</p>



O imóvel possui dois salões, um depósito, uma copa, dois banheiros, uma lavanderia, uma edícula e área externa.

 FW Consultoria <small>A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</small>	Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099	Data nomeação 20/09/2024
Vara Cível: 4ª vara	Local: Bragança Paulista	

6. AVALIAÇÃO

6.1 Conceito de valor:

O conceito de valor de mercado é a expressão monetária do bem, à data em que foi feita a avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

“valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

 FW Consultoria <small>A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</small>	Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099	Data nomeação 20/09/2024
Vara Cível: 4ª vara	Local: Bragança Paulista	

“6.1 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.”

6.2 Diagnóstico de Mercado:

Para a tipologia do imóvel em questão, tratando-se de instalações dedicadas a um Stand que virou um Buffet Infantil, considerando a localização do mesmo, deve-se considerar que apresenta para venda determinado Mercado Imobiliário, Nível de Ofertas e a Liquidez.

7) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

Para a avaliação do conjunto de imóveis, foram adotados métodos distintos e combinados.

Método Evolutivo, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, sendo a composição do valor total do imóvel obtida através da conjugação dos métodos, sendo:

- 1) Valor do terreno através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, através do qual se identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra adotada, conforme disposto na NBR 14.653-1/2019. Para tratamento dos dados foi utilizada a estatística inferencial.
- 2) Valor das benfeitorias e edificações, através do **Método da Quantificação de Custo**, que “identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos “.

 <p>A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</p>	Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099	Data nomeação 20/09/2024
Vara Cível: 4ª vara	Local: Bragança Paulista	

Método evolutivo:

O Método Evolutivo consiste em partir do valor do terreno (obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito acima) e somá-lo ao valor das benfeitorias, este último obtido através da determinação dos custos de construção, somados com os custos diretos e indiretos advindos da atividade e com o lucro do empreendedor e depreciados em função da idade aparente das benfeitorias.

Os custos das edificações e benfeitorias foram calculados através de orçamentos sintéticos e depreciados com base nos critérios de Ross-Heidecke. O resultado da soma desses custos com o valor de mercado do terreno foi multiplicado pelo fator de comercialização, definido como a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reprodução ou substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um).

De acordo com o item 8.2.4 da ABNT NBR 14.653-2, temos:

$$VI = [VT + (CB \times Cde)] \times Fc$$

VI = Valor de Mercado do Imóvel;

VT = Valor do Terreno

CB = Custo da benfeitoria nova = CUB x Área x BDI;

Cde = Coeficiente de Depreciação

BDI = Bonificação e Despesas Indiretas, que inclui A, F e L,

conforme item 8.3.1.1.3 da NBR 14653 – Parte 2

A = Taxa de administração da obra

F = Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora

Fc = Fator de Comercialização

BDI utilizado no presente laudo = 0,1% - BDI “justificado” para efeito de determinação de Grau de Fundamentação.

Fc= Fator de Comercialização Arbitrado = (1,10)

 <p>FW Consultoria A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</p>	Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099	Data nomeação 20/09/2024
Vara Cível: 4ª vara	Local: Bragança Paulista	

Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos da NBR-14.653-1/2019 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"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."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

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 de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos)

 FW Consultoria <small>A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</small>	Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099	Data nomeação 20/09/2024
Vara Cível: 4ª vara	Local: Bragança Paulista	

8) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS TERRENOS (LOTES)

8.1) Análise de regressão:

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na formação do valor, ou seja, como as variáveis independentes atuam na determinação da variável dependente.

No caso avaliatório, a inferência estatística permite o estudo do comportamento de uma variável (dependente) em relação à outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente etc.) ou qualitativa (padrão, idade aparente etc.).

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados são ou não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.

8.2) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são lotes localizados na Região em Bragança Paulista SP.

4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

 <p>A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</p>	Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099	Data nomeação 20/09/2024
Vara Cível: 4ª vara	Local: Bragança Paulista	

► **V/M²:** é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

De R\$ 634,84/m²

► **ÁREA DO TERRENO:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área dos lotes pesquisados, em metros quadrados. Amplitude da amostra aproveitada:

De 160,00m² a 537,00m²

► **POSIÇÃO (0,8-1):** variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza a posição urbana de cada elemento, convencionando-se:

0,8 = localização regular;

0,9 = localização boa;

1 = localização ótima;

► **LOCALIZAÇÃO (0,8-1):** variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza o setor urbano de cada elemento, convencionando-se:

0,8 = localização regular;

0,9 = localização boa;

1 = localização ótima;

► **TOPOGRAFIA (0,8-1):** variável independente de natureza qualitativa, relativa às características topográficas de cada elemento da amostra, estratificados em:

0,8 = lote acidentado, com inclinação > 20%;

0,9 = lote ondulado, com inclinação entre 10% e 20%;

1 = lote plano/semi-plano, com inclinação < 10%;

 <p>FW Consultoria A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</p>	Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099	Data nomeação 20/09/2024
Vara Cível: 4ª vara	Local: Bragança Paulista	

Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. De um total de 14 dados pesquisados, 14 dados foram efetivamente aproveitados na inferência.

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 1 e anexada nos autos.

8.4) Modelo de melhor ajuste:

Em seguida, foi realizado a operacionalização dos dados, através do da planilha método evolutivo do imóvel, onde encontramos a equação que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados).

8.5) Tratamento estatístico da amostra:

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

◆ Análise de variância:

A análise de variância, que se encontra na memória de cálculo juntada ao ANEXO 2, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 2%, ou 5%), representando uma confiabilidade mínima de 99%, 95% ou 90%, respectivamente.

◆ Normalidade de resíduos:

O teste de sequência, que também se encontra na memória de cálculo juntada ao ANEXO 2, indica que os resíduos se encontram normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

◆ Campo de Arbítrio:

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido, cuja definição é a seguinte:

“Intervalo de variação no entorno 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.”

 <p>FW Consultoria A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</p>	<p>Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099</p>	<p>Data nomeação 20/09/2024</p>
<p>Vara Cível: 4ª vara</p>	<p>Local: Bragança Paulista</p>	

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliatórias distribuições normais, pois a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

“Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura A.1):

- a) *ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central*
- b) *ao campo de arbítrio.”*

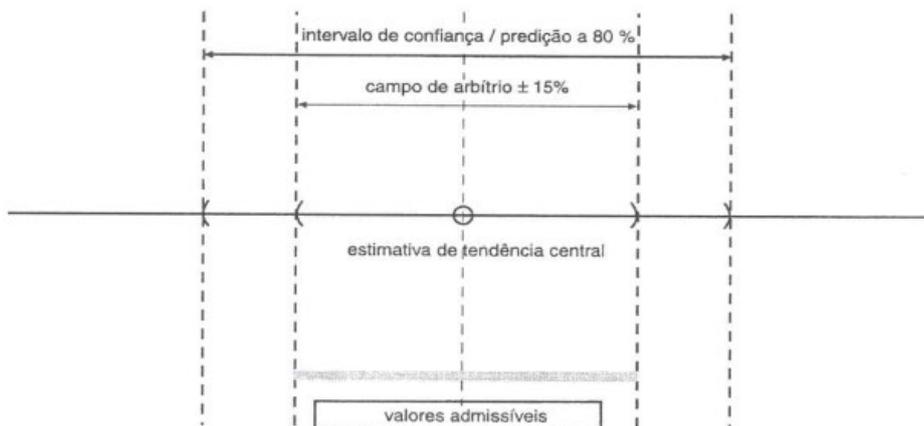


Figura A.1

O valor de mercado do imóvel é calculado através da aplicação dos atributos do imóvel (variáveis independentes) sobre a curva obtida por processo estatístico.

 <p>FW Consultoria <small>A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</small></p>	<p>Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099</p>	<p>Data nomeação 20/09/2024</p>
<p>Vara Cível: 4ª vara</p>		<p>Local: Bragança Paulista</p>

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbítrio, nos termos do item A-5 do Anexo A, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado final:

<p>VALOR UNITÁRIO MÍNIMO</p>	<p>VALOR UNITÁRIO MÁXIMO</p>
<p>R\$ 592,36/m²</p>	<p>R\$ 677,32/m²</p>

8.6) Cálculo do valor de mercado do lote

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que se encontra num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Para determinarmos o valor do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitramos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

► Lote 1 e 2 quadra 1;

Área do Terreno = 581,21 m²

Posição = 1

Localização = 1

Topografia = 1

VALOR DE MERCADO DO LOTE DE 581,21 M²

R\$ 387.085,88

 <p>FW Consultoria A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</p>	Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099	Data nomeação 20/09/2024
Vara Cível: 4ª vara	Local: Bragança Paulista	

♦ **Quanto ao grau de precisão:**

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$Ic = \frac{V_{\text{máx.}} - V_{\text{mín.}}}{V_{\text{médio}}} = \frac{677,32 - 592,36}{634,84} = 13,38 \%$$

Vmédio 634,84

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	Sim	-	-
Classificação quanto à precisão: Grau III			

9) DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O Método Evolutivo consiste em partir do valor do terreno (obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito acima) e somá-lo ao valor das benfeitorias, este último obtido através da determinação dos custos de construção, somados com os custos diretos e indiretos advindos da atividade e com o lucro do empreendedor e depreciados em função da idade aparente das benfeitorias.

 <p>FW Consultoria A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</p>	Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099	Data nomeação 20/09/2024
Vara Cível: 4ª vara	Local: Bragança Paulista	

Os custos das edificações e benfeitorias foram calculados através de orçamentos sintéticos e depreciados com base nos critérios de Ross-Heidecke. O resultado da soma desses custos com o valor de mercado do terreno foi multiplicado pelo fator de comercialização, definido como a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reprodução ou substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um).

Os cálculos foram realizados com o auxílio de planilhas e a memória de cálculo encontra-se discriminada nos anexos deste trabalho.

$VI = (VT + CB) * FC$	
Valores de entrada	
Fator de Comercialização	1,10
VT = Valor do Terreno	R\$ 387.085,88
Área equivalente	581,21
Custo por R\$/m²	634,84
BDI	0,1
IDADE APARENTE (anos)	10
VIDA ÚTIL (anos)	70
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	C
IDADE EM VIDA (%)	14
Valores Calculados	
CB = Custo da Benfeitoria	R\$ 364.067,98
VI = Valor do Imóvel	R\$ 826.269,25

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 826.269,25

 FW Consultoria <small>A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</small>	Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099	Data nomeação 20/09/2024
Vara Cível: 4ª vara		Local: Bragança Paulista

10) ENCERRAMENTO

10.1) Anexos:

- 1 – Listagem com os elementos pesquisados;
- 2 – Relatório Estatístico -CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET; método evolutivo
- 3 – Documentos;

Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Esse perito fica a disposição para maiores esclarecimentos.

Guarulhos, 31 de janeiro de 2025.

Fabio Cordeiro de Sousa
Perito Judicial

 <p>A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</p>	<p>Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099</p>	<p>Data nomeação 20/09/2024</p>
<p>Vara Cível: 4ª vara</p>	<p>Local: Bragança Paulista</p>	



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / ... / [Condomínio Villa Verde Bragança](#)

Venda

R\$ 180.000 [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Condomínio isento IPTU isento

187 m² TV à cabo

Endereço
Condomínio Villa Verde Bragança, Bragança Paulista - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 187 m² por R\$ 180.000
(Código do anunciante: TE236 | Código no Viva Real: 2745848593)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / ... / [Condomínio Villa Verde Bragança](#)

Venda

R\$ 185.000 [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Condomínio isento IPTU isento

200 m²

Endereço
Condomínio Villa Verde Bragança, Bragança Paulista - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 200 m² por R\$ 185.000
(Código do anunciante: TE2190 | Código no Viva Real: 2782386213)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / ... / [Condomínio Villa Verde Bragança](#)

Venda

R\$ 540.000 [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Condomínio isento IPTU isento

537 m²

Endereço
Condomínio Villa Verde Bragança, Bragança Paulista - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 537 m² por R\$ 540.000
(Código do anunciante: TE1936 | Código no Viva Real: 2685035394)



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / ... / [Rua Gavão Real](#)

Venda

R\$ 290.000 [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Condomínio não informado IPTU não informado

309 m²

Endereço
Rua Gavão Real, SN - Condomínio Villa Verde Bragança, Bragança Paulista - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 309 m² por R\$ 290.000
(Código do anunciante: LR36F0 | Código no Viva Real: 2758713716)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Terras, Lotes e Condomínios à Venda / ... / [Rua Bem Te Vi](#)

Venda

R\$ 139.410 [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Condomínio RS 1 IPTU RS 1

179 m² Aceita animais

Endereço
Rua Bem Te Vi, 7 - Condomínio Villa Verde Bragança, Bragança Paulista - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 179m² - Condomínio Villa Verde Bragança

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Terras, Lotes e Condomínios à Venda / ... / [Rua Tucunaré](#)

Venda

4.5/59.7 **R\$ 115.000** [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Condomínio não informado IPTU RS 329

183 m² Aceita animais TV à cabo Quadra poliesportiva Ronda/Vigilância

Envie u Boleto Boleto

Todas as características

Endereço
Rua Tucunaré, 30 - Condomínio Villa Verde Bragança, Bragança Paulista - SP



Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099

Data nomeação
20/09/2024

Vara Cível: 4ª vara

Local: Bragança Paulista



Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / ... / Rua Sagui
Venda
R\$ 165.000 [Compartilhar](#) [Favoritar](#)
Condomínio isento IPTU R\$ 29
236 m² TV à cabo
Endereço
Rua Sagui, 61 - Condomínio Villa Verde Braganca, Bragança Paulista - SP



Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / ... / Rua Boto Cor de Rosa
Venda
R\$ 138.000 [Compartilhar](#) [Favoritar](#)
Condomínio não informado IPTU não informado
197 m²
Endereço
Rua Boto Cor de Rosa - Condomínio Villa Verde Braganca, Bragança Paulista - SP



Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / ... / Rua Sagui
Venda
R\$ 150.000 [Compartilhar](#) [Favoritar](#)
Condomínio R\$ 100 IPTU R\$ 100
275 m²
Endereço
Rua Sagui, 003 - Condomínio Villa Verde Braganca, Bragança Paulista - SP



Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / ... / Condomínio Villa Verde Braganca
Venda
R\$ 185.000 [Compartilhar](#) [Favoritar](#)
Condomínio isento IPTU isento
281 m² Condomínio fechado
Endereço
Condomínio Villa Verde Braganca, Bragança Paulista - SP



Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / ... / Rua Sagui
Venda
R\$ 140.000 [Compartilhar](#) [Favoritar](#)
Condomínio isento IPTU não informado
226 m² Cozinha
Endereço
Rua Sagui - Condomínio Villa Verde Braganca, Bragança Paulista - SP



Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / ... / Condomínio Villa Verde Braganca
Venda
R\$ 150.000 [Compartilhar](#) [Favoritar](#)
Condomínio isento IPTU R\$ 200
167 m²
Endereço
Condomínio Villa Verde Braganca, Bragança Paulista - SP



Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / ... / Rua Pintassilgo
Venda
R\$ 145.000 [Compartilhar](#) [Favoritar](#)
Condomínio isento IPTU R\$ 370
172 m² Aquecimento
Endereço
Rua Pintassilgo, 35022 - Condomínio Villa Verde Braganca, Bragança Paulista - SP



Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / ... / Condomínio Villa Verde Braganca
Venda
R\$ 160.000 [Compartilhar](#) [Favoritar](#)
Condomínio isento IPTU isento
160 m²
Endereço
Condomínio Villa Verde Braganca, Bragança Paulista - SP

 <p>FW Consultoria A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</p>	<p>Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099</p>	<p>Data nomeação 20/09/2024</p>
<p>Vara Cível: 4ª vara</p>	<p>Local: Bragança Paulista</p>	

CÁLCULO PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	962,57	0,90	0,90	1,00	779,68
2	925,00	0,90	0,80	1,00	666,00
3	1.005,59	0,90	0,90	0,90	733,07
4	938,51	0,90	0,90	1,00	760,19
5	778,83	0,80	1,00	0,90	560,76
6	628,42	0,90	0,90	1,00	509,02
7	699,15	0,90	0,90	1,00	566,31
8	700,51	0,90	0,90	0,90	510,67
9	545,45	0,90	1,00	1,00	490,91
10	658,36	0,90	1,00	0,90	533,27
11	619,47	0,90	1,00	1,00	557,52
12	898,20	0,90	0,90	1,00	727,54
13	843,02	0,90	0,90	1,00	682,85
14	1.000,00	0,90	1,00	0,90	810,00

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$
 $X = 634,84$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
 $S = 113,46$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC) fornecido pela tabela de Chauvenet. Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 14 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 2,10

Amostra 1: $d = 779,68 - 634,84 / 113,46 = 1,28 < 2,1$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 666,00 - 634,84 / 113,46 = 0,27 < 2,1$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 733,07 - 634,84 / 113,46 = 0,87 < 2,1$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 760,19 - 634,84 / 113,46 = 1,10 < 2,1$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 560,76 - 634,84 / 113,46 = 0,65 < 2,1$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 509,02 - 634,84 / 113,46 = 1,11 < 2,1$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d = 566,31 - 634,84 / 113,46 = 0,60 < 2,1$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d = 510,67 - 634,84 / 113,46 = 1,09 < 2,1$	(amostra pertinente)
Amostra 9: $d = 490,91 - 634,84 / 113,46 = 1,27 < 2,1$	(amostra pertinente)
Amostra 10: $d = 533,27 - 634,84 / 113,46 = 0,90 < 2,1$	(amostra pertinente)
Amostra 11: $d = 557,52 - 634,84 / 113,46 = 0,68 < 2,1$	(amostra pertinente)
Amostra 12: $d = 727,54 - 634,84 / 113,46 = 0,82 < 2,1$	(amostra pertinente)
Amostra 13: $d = 682,85 - 634,84 / 113,46 = 0,42 < 2,1$	(amostra pertinente)
Amostra 14: $d = 810,00 - 634,84 / 113,46 = 1,54 < 2,1$	(amostra pertinente)

 <p>FW Consultoria <small>A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</small></p>	<p>Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099</p>	<p>Data nomeação 20/09/2024</p>
<p>Vara Cível: 4ª vara</p>		<p>Local: Bragança Paulista</p>

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar. Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 13 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 634,84 - 1.35 * 113,46/\sqrt{(14 - 1)} = 592,36$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 634,84 + 1.35 * 113,46/\sqrt{(14 - 1)} = 677,32$$

Cálculo do campo de arbitrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbitrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbitrio: de R\$592,36 a R\$677,32

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbitrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbitrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$666,00

Resultado final:

$$\text{Valor final} = \text{Valor unitário} * \text{área}$$

$$\text{Valor final} = R\$666,00 * 581,21 = R\$387.085,88$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$387.085,88



Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099

Data nomeação
20/09/2024

Vara Cível: 4ª vara

Local: Bragança Paulista

VALOR DO IMÓVEL

VI = (VT + CB) * FC			
Valores de entrada			
Fator de Comercialização	1,10		
VT = Valor do Terreno	R\$ 387.085,88		
Área equivalente	581,21		
Custo por R\$/m²	634,84		
BDI	0,1		Fator K
IDADE APARENTE (anos)	10		10,3
VIDA ÚTIL (anos)	70		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	C		Depreciação Ross Heidecke
IDADE EM VIDA (%)	14		0,8970
			(= (100-K) / 100)
Valores Calculados			
CB = Custo da Benfeitoria	R\$ 364.067,98		
VI = Valor do Imóvel	R\$ 826.269,25		
		ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
A	1	Novo	
B	2	Entre novo e regular	
C	3	Regular	
D	4	Entre regular e reparos simples	
E	5	Reparos simples	
F	6	Entre reparos simples e importantes	
G	7	Reparos importantes	
H	8	Entre reparos importantes e s/ valor	
<p>*CUB refere-se a Construção Nova (dezembro/ 2024) * Fator K (Índice de Depreciação) * FOC (Residual) Valor considerado ainda que o bem esteja depreciado (Valor sobre ruínas, por exemplo) BDI= 0,1 referencia de calculo</p>			

 <p>FW Consultoria A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</p>	<p>Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099</p>	<p>Data nomeação 20/09/2024</p>
<p>Vara Cível: 4ª vara</p>	<p>Local: Bragança Paulista</p>	



Prefeitura do Município de Bragança Paulista
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
Divisão de Projetos e Posturas
NUMERAÇÃO DE IMÓVEIS

Proprietário: SEQUOIA ADMINISTRAÇÃO DE BENS PROPRIOS LTDA.			
Endereço: AVENIDA GAVIAO REAL			
Lote: 01-02	Quadra: 1	Bairro: VILLA VERDE BRAGANÇA	

	ENERGISA	Nº OFICIAL
X		27

Bragança Paulista, 12 de março de 2024.

Lançamento:		Luiz Carlos Pereira Jr.
Processo:	00413/2024	Fiscal de Obras Jr. – RE 5498

DOCUMENTAÇÃO VÁLIDA SOMENTE COM APRESENTAÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO



Prefeitura do Município de Bragança Paulista
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
Divisão de Projetos e Posturas
NUMERAÇÃO DE IMÓVEIS

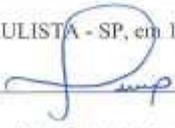
Proprietário: SEQUOIA ADMINISTRAÇÃO DE BENS PROPRIOS LTDA.			
Endereço: AVENIDA GAVIAO REAL			
Lote: 01-02	Quadra: 1	Bairro: VILLA VERDE BRAGANÇA	

	SABESP	Nº OFICIAL
X		27

Bragança Paulista, 12 de março de 2024.

Lançamento:		Luiz Carlos Pereira Jr.
Processo:	00413/2024	Fiscal de Obras Jr – RE 5498

 <p>FW Consultoria A peça que faltava na sua caminhada para o sucesso</p>	<p>Processo: 0000865-80.2024.8.26.0099</p>	<p>Data nomeação 20/09/2024</p>
<p>Vara Cível: 4ª vara</p>	<p>Local: Bragança Paulista</p>	

 <p>MUNICIPIO DE BRAGANCA PAULISTA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS</p>																							
<p>CARTA DE HABITE-SE Nº 203/2024</p>																							
<p>ENDEREÇO DA OBRA: AVENIDA GAVIAO REAL, LOTE 01-02, QUADRA 01 BAIRRO: VILLA VERDE CIDADE: BRAGANCA PAULISTA - SP</p>																							
<p>PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: NOME: SEQUOIA ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS CNPJ: 16.733.353/0001-30 RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DA OBRA: NOME: SEQUOIA ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS CNPJ: 16.733.353/0001-30</p>																							
<p>RESPONSÁVEL TÉCNICO: Conforme despacho exarado no processo nº 413/2024 , com área total da obra 231,57 m². Licenciada pelo Alvará de Construção nº 283/2024, expedido em 11/03/2024, foi concluída em 12/03/2024 de acordo com o projeto aprovado.</p>																							
<p>ESPECIFICAÇÃO: TIPO DE HABITE-SE: Total</p>																							
<p>Dados da obra:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Áreas principais</th> </tr> <tr> <th>Categoria</th> <th>Destinação</th> <th>Tipo de Obra</th> <th>Área (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Obra Nova</td> <td>Comercial salas e lojas</td> <td>Alvenaria</td> <td style="text-align: right;">231,57</td> </tr> <tr> <td>Área Resultante</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">231,57</td> </tr> <tr> <td>Área Liberada</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">231,57</td> </tr> </tbody> </table>				Áreas principais				Categoria	Destinação	Tipo de Obra	Área (m²)	Obra Nova	Comercial salas e lojas	Alvenaria	231,57	Área Resultante			231,57	Área Liberada			231,57
Áreas principais																							
Categoria	Destinação	Tipo de Obra	Área (m²)																				
Obra Nova	Comercial salas e lojas	Alvenaria	231,57																				
Área Resultante			231,57																				
Área Liberada			231,57																				
<p>Área total da obra: 231,57 m²</p>																							
<p>OBSERVAÇÃO: APROVAÇÃO DE PLANTA: 413/2024 - RESPONSÁVEL PELO LAUDO: ADELE LUIZA DEPENTOR - RRT: 13848333</p>																							
<p>BRAGANCA PAULISTA - SP, em 12 de Março de 2024</p> 																							

Beatriz Patrícia da C. O. Mendes
 11/03/2024 17
 PREFEITURA DE BRAGANCA PAULISTA

