

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO
DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DE CARAPICUÍBA – SP

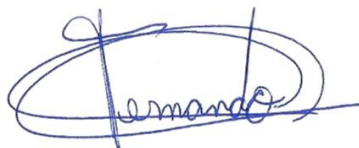
Processo 1004113-21.2022.8.26.0127

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA, Engenheiro Civil, CREA nº 5069843609, nomeado perito judicial nos autos da Ação de **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – CONSTRIÇÃO / PENHORA / AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE BENS** requerida por **ALESSANDRO DA SILVA** em face de **TRESCO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA E OUTRO**, tendo procedido com 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.

Carapicuíba, 11 de julho de 2023.



Fernando do Nascimento Pereira

Engenheiro Civil

Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

CREA 5069843609

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Determinação de Valor de Mercado – Gleba de terreno urbano

4º VARA CÍVEL DO FORO DE CARAPICUÍBA – SP

PROCESSO Nº: 1004113-21.2022.8.26.0127

**AÇÃO: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – CONSTRUÇÃO /
PENHORA / AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE BENS**

REQUERENTE: ALESSANDRO DA SILVA

**REQUERIDOS: TRESKO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA E
OUTRO**

MÊS DO LAUDO: MAIO E JUNHO DE 2023

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4

 1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS 5

 1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS ÀS PARTES 7

2. REGIÃO E O TERRENO, OBJETO DA AVALIAÇÃO 8

 2.1 LOCALIZAÇÃO 8

 2.2 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE 11

 2.3 ZONEAMENTO 14

 2.4 CARACTERÍSTICAS DO TERRENO AVALIANDO 15

3. VISTORIA 18

4. AVALIAÇÃO 19

 4.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS 21

4.1.1 Valor de Mercado do Terreno – Método Comparativo de Dados de Mercado 22

4.1.2 Zonas de Uso 22

4.1.3 Fatores Obrigatórios 23

4.1.4 Fatores Complementares 24

 4.2 VALOR DE MERCADO DO TERRENO AVALIANDO 26

 4.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 27

 4.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO 28

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 29

6. CONCLUSÃO 30

ENCERRAMENTO 31

ANEXO 1: TABELAS DE APOIO 32

APÊNDICE A: LINKS, INFORMAÇÕES E LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS 35

APÊNDICE B: AVALIAÇÃO DO TERRENO 40

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA, Arquivo assinado em 11/07/2023 às 17:12, sob o número WCIV23700773323 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004543-07.2020.8.26.0607 e código 69161046.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e a vista do terreno situado na **Rua Itapetininga, sem numeração predial, constituído por parte dos lotes de números 34 e 35 do Bloco 12 da Vila Silviânia, Município de Carapicuíba – SP**, com inscrição imobiliária junto a municipalidade de número 23241.33.72.0027.01.001, conforme R. Decisão da M.M Juíza de Direito de fls. 7.

O perito signatário fora nomeado em substituição, conforme R. Decisão de fls. 32 dos autos, sendo que a 1º vistoria ao imóvel avaliando foi agendada judicialmente e realizada no dia 19 de dezembro de 2022, às 09:00 horas, tendo como ponto de encontro o imóvel, objeto da avaliação.

Na ocasião não compareceu nenhuma das partes ao ato pericial e, também não foi possível melhor localizar o imóvel por falta de documentos hábeis, sendo estes solicitados aos autos às fls. 59-61.

Assim, após a disponibilização de documentos que melhor identifique e localize o imóvel avaliando, procedemos com o agendamento da 2º vistoria, sendo esta agendada também judicialmente para o dia 08 de maio de 2023 – Segunda-feira às 09:00 horas, tendo como ponto de encontro o imóvel, objeto da avaliação.

A 2º diligência ao terreno avaliando também não teve o acompanhamento de nenhuma das partes do processo. Além disso, não foram apresentados pelas partes o rol de quesitos a serem respondidos pelo perito, nem tampouco indicado assistentes técnicos.

Para a realização do presente trabalho foi considerado pelo signatário a Certidão de Valor Venal, obtida junta a municipalidade e a matrícula do imóvel, de número 18.772 do Cartório de Registro de Imóveis de Carapicuíba – SP, juntada aos autos às fls. 69-72, documentos e cópias considerados verídicos, corretos 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.

O perito signatário, declara que não possui nenhum vínculo com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, seja de parentesco ou amizade, bem como não possui nenhum interesse na Lide.

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 (IBAPE-SP). **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos.** 2 ed. São Paulo, set. 2011;
- ✓ INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO (IBAPE-SP). **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas.** 2. ed. São Paulo, 2019. 52 p.

Apenas a nível de esclarecimentos, o **IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo** é entidade, sem fins lucrativos, integrada por engenheiros, arquitetos e empresas dedicados às áreas de avaliações, perícias e inspeções de engenharia no Estado de São Paulo. Dentre seus objetivos destacam-se primordialmente o aprimoramento, a divulgação e a transmissão do conhecimento técnico nas áreas de atuação de seus associados.

Entidade de Classe com representação no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo, o IBAPE/SP é filiado ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Entidade Federativa Nacional que é um dos integrantes do CDEN – Colégio de Entidades Nacionais do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Em âmbito internacional o IBAPE mantém filiação ao IVSC – Internacional Valuation Standards Council, organismo responsável pela elaboração e revisão das normas internacionais de avaliação – IVS – e à UPAV – União Panamericana de Associações de Avaliação, entidade que congrega avaliadores em todo o continente.

Já a **Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT** é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (ABNT/CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS ÀS PARTES

Foi verificado por este signatário a necessidade de se obter alguns documentos para proceder com a avaliação judicial do bem imóvel, sendo estes documentos solicitados ao requerente às fls. 36-38, onde foi reiterado o pedido às fls. 59-61 dos autos, sendo eles:

1. Planta de loteamento **legível** do denominado VILA SILVIÂNIA, local onde encontra-se o lote de terreno avaliando, que pode ser obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Carapicuíba – SP, ou então, junto a Prefeitura Municipal de Carapicuíba – SP;
2. Planta do bloco 12 **legível**, local onde encontra-se o lote de terreno avaliando, que pode ser obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Carapicuíba – SP, ou então, junto a Prefeitura Municipal de Carapicuíba – SP;
3. Folha de rosto do IPTU atualizada (2022), ou então, Certidão de dados Cadastrais do imóvel avaliando, que pode ser obtida junto a Prefeitura Municipal de Carapicuíba – SP;
4. Plantas de arquitetura das construções (se houver), que pode ser obtida junto a Prefeitura Municipal de Carapicuíba – SP (caso esteja registrado junto a municipalidade).

Os documentos solicitados foram apresentados pelo Cartório de Registro de Imóveis e pela Prefeitura Municipal de Carapicuíba às fls. 69-72 e 82-100, respectivamente, o que possibilitou que os trabalhos fossem melhor concluídos.

2. REGIÃO E O TERRENO, OBJETO DA AVALIAÇÃO

O terreno avaliando encontra-se localizado no bairro da Vila Silviânia, município de Carapicuíba – SP, sendo um dos bairros tradicionais localizados próximo ao Rodoanel Mario Covas, importante anel viário de ligação com a capital paulista e outras cidades metropolitanas. Além disso o bairro possui fácil acesso a outras regiões da cidade.

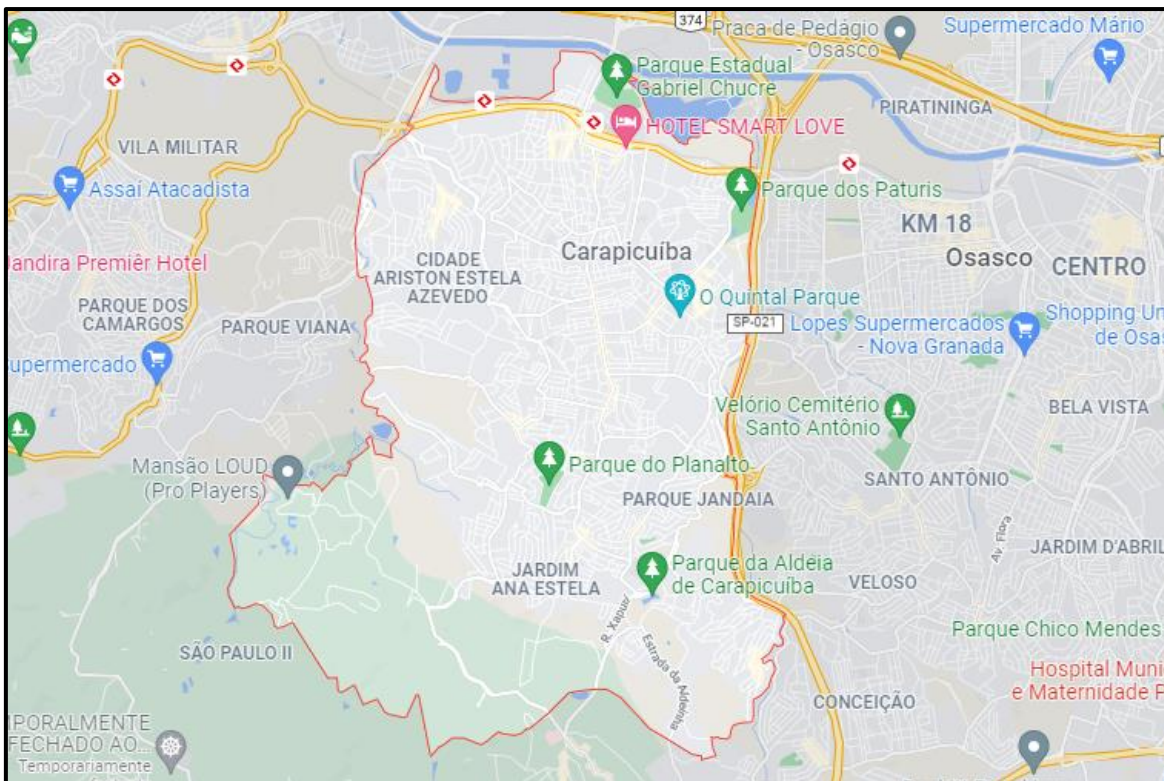
Carapicuíba é um município da região metropolitana de São Paulo, no estado de São Paulo, no Brasil e tornou-se um município em 1965, quando se emancipou de Barueri. A cidade é a segunda mais populosa da Microrregião de Osasco, sendo vizinha de Osasco, Barueri, Cotia e Jandira. Localiza-se na Zona Oeste da Grande São Paulo, em conformidade com a lei estadual de número 1.139, de 16 de junho de 2011 e, conseqüentemente, com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo. O município é formado pela sede e pelos distritos de Aldeia de Carapicuíba e Vila Dirce.

O bairro onde se encontra o imóvel avaliando, trata-se de uma região de classe baixa onde se encontram casas térreas, assobradadas e conjuntos habitacionais, bem como estabelecimentos comerciais distribuídos no entorno, como bares, farmácias, supermercados e etc. A região é dotada de completa infraestrutura, com todos os 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, transporte público próximo, rede de TV a cabo e correios.

2.1 LOCALIZAÇÃO

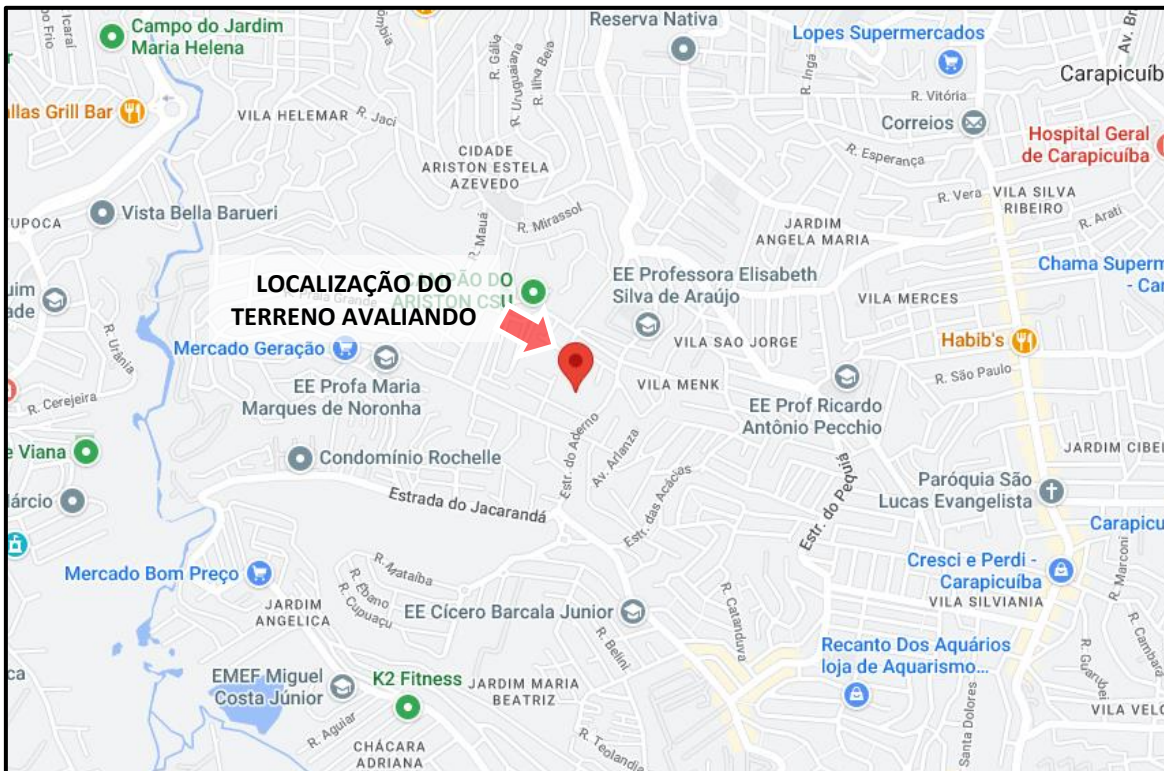
O terreno avaliando situa-se na **Rua Itapetininga, sem numeração predial, constituído por parte dos lotes de números 34 e 35 do Bloco 12 da Vila Silviânia**, em perímetro urbano do Município de Carapicuíba, Estado de São Paulo, lançado pela Prefeitura Municipal sob o número de contribuinte 23241.33.72.0027.01.001.

Ilustração 1: Delimitação do município de Carapicuíba – SP



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 2: Localização do terreno, objeto do estudo e bairros limítrofes



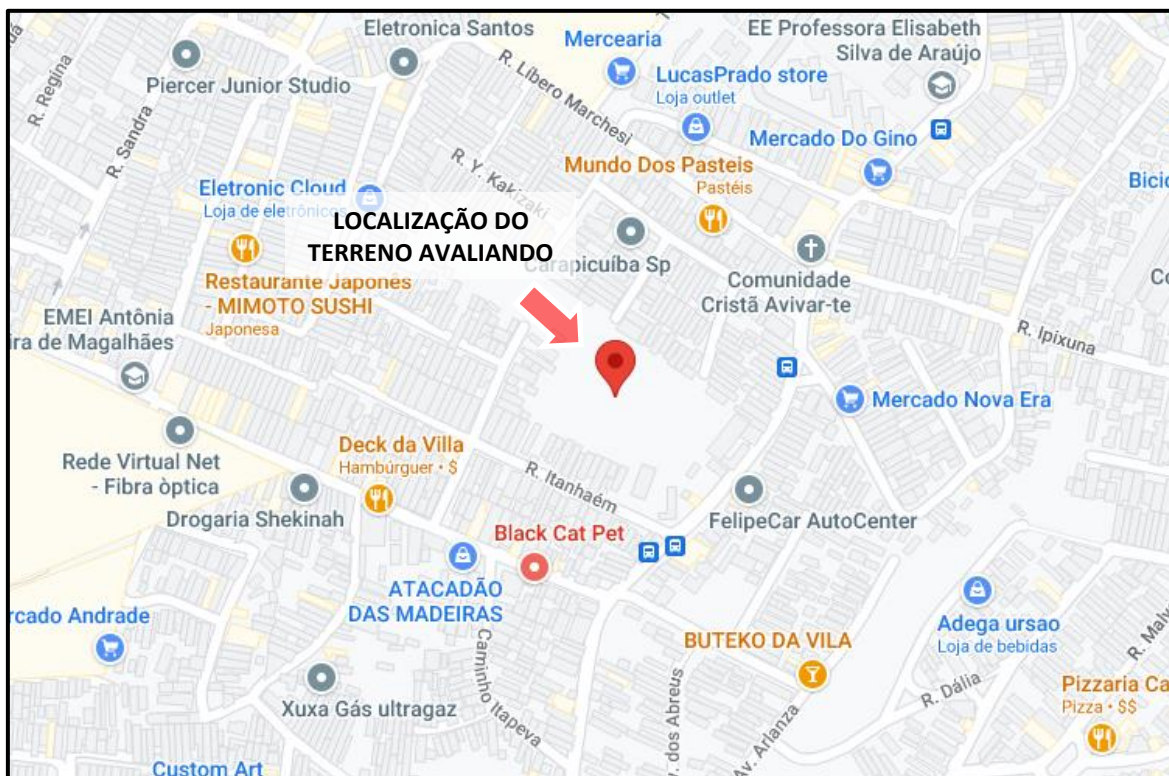
Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 3: Vista aérea de satélite do terreno, objeto do estudo e bairros limítrofes



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 4: Localização aproximada do terreno avaliando, objeto da ação



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 5: Vista aérea de satélite do terreno avaliando, objeto da ação




Fonte: www.google.com.br/maps

2.2 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

De acordo com as informações da municipalidade de Carapicuíba – SP, o imóvel avaliando possui as seguintes informações cadastrais, vejamos:

- ✓ INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 23241.33.72.0027.01.001
- ✓ PROPRIETÁRIO: TRESKO CONSTRUTORA LTDA
- ✓ ÁREA DO TERRENO: 9.453,38 M²
- ✓ ÁREA CONSTRUÍDA: 110,00 M²
- ✓ VALOR VENAL DO TERRENO: R\$ 660.428,07
- ✓ VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO: R\$ 43.584,00
- ✓ VALOR VENAL TOTAL: R\$ 704.012,07
- ✓ QUADRA: -
- ✓ LOTE: 34B + REMANESCENTE

Ilustração 6: Certidão de Valor Venal do imóvel avaliando – Ano exercício 2022

	MUNICÍPIO DE CARAPICUIBA	
	SECRETARIA DE RECEITA E RENDAS	
<u>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</u>		
A Secretaria Municipal de Fazenda no exercício de suas atribuições, após buscas em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes:		
Interessado: FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA		
RG: 478842260		CPF: 230.170.678-82
Telefone: (11) 98028-5085		
Inscrição Imobiliária: 23241.33.72.0027.01.001		
Proprietário: TRESKO CONSTRUTORA LTDA		
Compromissário:		
Endereço Imóvel: RUA ITAPETININGA Nº S/N LOTE 34-B+REMAN. 1 VILA NOSSA.SRA. APARECIDA CARAPICUIBA SP 06385250		
Exercício: 2022		
Área do Terreno:	9.453,38	
Área da Unidade:	50,00	
Valor Venal do Terreno:	660.428,07	
Área Construída:	110,00	
Valor Venal	43.584,00	
Valor Venal Total:	704.012,07	
Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Carapicuíba, atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifique a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão.		
Certidão emitida às 10:55 horas do dia 05/12/2022 (hora e data de Brasília) Código de controle da certidão: CVVA48DF193540AE57FA818D8E8E96FCDCE.		
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da fazenda (http://www.carapicuiiba.sp.gov.br).		

Fonte: Prefeitura de Carapicuíba, Estado de São Paulo

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Ilustração 7: Planta de Quadra Fiscal, local onde encontra-se o terreno avaliando

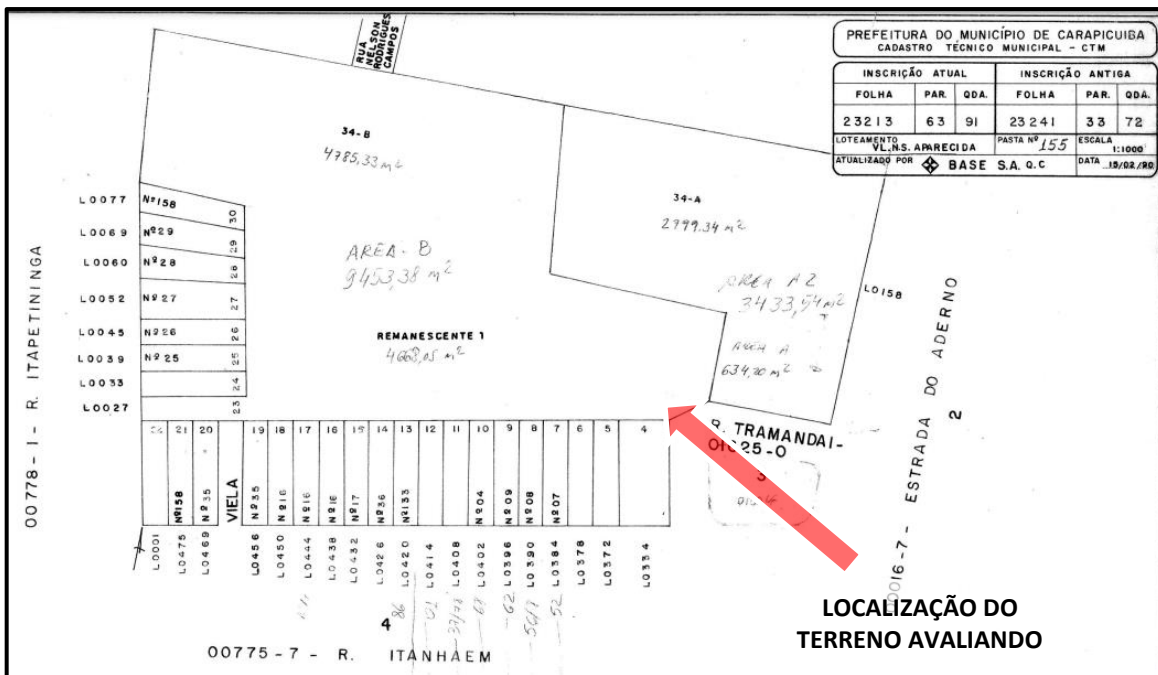


Ilustração 8: Planta de situação, conforme a municipalidade de Carapicuíba – SP



2.3 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 a Lei de número 2107 de 05 de julho de 1999, legislação vigente na cidade de Carapicuíba, o terreno avaliando encontra-se inserido na Zona Predominantemente Residencial 2 – ZR2, zona urbana do município.

A Zona Predominantemente Residencial 2 – ZR2, são áreas de média densidade populacional, destinada predominantemente a usos residenciais, comportando também usos não residenciais.

Ilustração 9: Mapa do zoneamento, com marcação do terreno avaliando



Fonte: <https://carapicuiiba.geopix.com.br/geopixelcidades-carapicuiiba/map.html>

2.4 CARACTERÍSTICAS DO TERRENO AVALIANDO


O terreno avaliando, objeto da presente ação, possui formato irregular, com topografia também irregular e acentuada, a depender do logradouro público que se observa diversa, apresentando solo aparentemente seco e firme, apropriado para receber construções, obedecidas as posturas municipais e de Normas Técnicas.

Conforme informações da matrícula do bem imóvel, registrada sob o número 18.772 do Sr. Oficial de Registro de Imóveis de Carapicuíba – SP, acostada às fls. 69-72 dos autos, o terreno possui área tabular total de 9.303,38 m².

Ilustração 10: Matrícula do terreno de nº 18.772 do CRI de Carapicuíba – SP (fls. 69-72)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **18.772** ficha **01**



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP

Inscrição nº 14.842-9 no Código Nacional de Serventias do Conselho Nacional de Justiça


fls. 69

IMÓVEL: Terreno situado na Rua Nelson Campos, constituído de parte do lote nº 35 (trinta e cinco) e parte do lote nº 34 (trinta e quatro) do bloco nº 12 (doze), destacado do remanescente nº 01 e lote nº 34-B, no lugar denominado VILA SILVIÂNIA, nesta cidade, município e comarca de Carapicuíba, Estado de São Paulo, designado no projeto de desdobro como **ÁREA "B"**, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para Rua Nelson Campos, de quem da citada via pública olha para o imóvel do lado esquerdo segue em linha reta confrontando com o lote nº 34-A do bloco nº 12 numa distância de 40,38m; daí deflete à esquerda e segue em linha reta confrontando ainda com lote nº 34-A do bloco nº 12 onde segue com rumo 27°45'SE numa distância de 35,93m; daí à deflete à direita e segue em linha reta confrontando com a área designada no projeto de desdobro como a Área "A" e parte do remanescente nº 02 do lote nº 35 e metade do 34 do bloco nº 12 numa distância de 31,14m; onde deflete à direita na distância de 92,00m confrontando com o remanescente nº 02 do lote nº 35 e metade do lote nº 34 do bloco nº 12; onde deflete à direita na distância de 6,00m confrontando com a área designada no projeto de desdobro como a Área "C"; onde deflete à direita na distância de 47,00m confrontando com o remanescente nº 02 do lote nº 35 e metade do lote nº 34 do bloco nº 12; onde deflete à esquerda com rumo de 27°45'SE na distância de 68,56m confrontando com o remanescente nº 02 do lote nº 35 e metade do lote nº 34 do bloco nº 12; onde deflete à direita e segue na distância de 36,88m confrontando com o lote nº 34-C do bloco nº 12; onde deflete à direita e segue na distância de 111,37m confrontando com o lote nº 33 do bloco nº 12 e com a Rua Nelson Campos; encerrando a área total de 9.303,38m².

CADASTROS MUNICIPAIS: 23241.33.72.0027.01.001 e 23241.33.72.0027.01.002 (em área maior).

PROPRIETÁRIOS: ANATOLIY ZAJEC, brasileiro, comerciante, RG nº 2.853.861-4-SSP/SP, CPF nº 022.405.648-49, casado pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com DARCY LANDUCCI ZAJEC, brasileira, comerciante, RG nº 5.654.291-SSP/SP, CPF nº 011.986.384-04, residentes e domiciliados na Alameda Apetunbas nº 258, Residencial 10 Alphaville, na cidade de Santana de Parnaíba/SP.

REGISTROS ANTERIORES: R-02/M-5.366 de 05/10/2011; R-02/M-5.164 de 18/01/2012; matrícula nº 6.628 de 08/03/2012; e matrícula nº 3.396 de 23/11/2012, todos deste Registro.

Carapicuíba, 02 de março de 2016. O Oficial,  (Juarez Antonio Italiani).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA, CPF nº 022.405.648-49, sob o número WCIV23700773323. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004543-07.2020.8.26.0607 e código 696E046.

Ilustração 11: Vista do terreno avaliando, visto da Rua Itapetininga, parte dos lotes de números 34 e 35 do Bloco 12 da Vila Silviânia, Município de Carapicuíba – SP



Ilustração 12: Vista do terreno avaliando, visto da Rua Nelson Rodrigues Campos, parte dos lotes de números 34 e 35 do Bloco 12 da Vila Silviânia, Município de Carapicuíba – SP



Ilustração 13: Vista da Rua Nelson Rodrigues Campos, Vila Silviânia, Carapicuíba – SP



Ilustração 14: Vista do terreno avaliando, visto da Rua Itapetininga, parte dos lotes de números 34 e 35 do Bloco 12 da Vila Silviânia, Município de Carapicuíba – SP



3. VISTORIA

Como já exposto nas considerações preliminares, a vistoria foi agendada judicialmente por duas vezes, sendo que a 1º foi realizada no dia 19 de dezembro de 2022, às 09:00 horas, tendo como ponto de encontro o imóvel, objeto da avaliação.

Como ninguém compareceu e não foi possível identificar o terreno avaliando na primeira diligência, visto a ausência de documentos e numeração predial, procedemos com o pedido de maiores informações e documentos, com o fito de se encontrar o terreno, objeto do estudo.

Assim, após a disponibilização de documentos por parte do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca e diante da disponibilização de documentos da Prefeitura Municipal, procedemos com o agendamento da 2º diligência pericial, sendo essa última realizada no dia 08 de maio de 2023 – Segunda-feira às 09:00 horas, tendo como ponto de encontro o imóvel, objeto da avaliação.

Nesta segunda diligencia pericial também não compareceu nenhuma das partes e/ou representantes das mesmas, seja os patronos constituídos e/ou outras partes mencionadas nos autos.

Como não foi possível o ingresso ao interior do terreno, observamos que não existem benfeitorias relevantes, sendo avaliado somente o terreno, objeto do registro de número 18.772 do Cartório de Registro de Imóveis de Carapicuíba – SP.

4. 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

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.

4.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS

O método empregado na presente avaliação de mercado do bem imóvel penhorado 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.”

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

Para identificação do valor unitário do terreno como um todo, 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:

- Elasticidade de preços (fator oferta);
- Localização/Zoneamento;
- Fator de Área (Regressão Linear);
- Fator Frentes Múltiplas;
- Fator Topografia.

A fundamentação, encontra-se acostada nos **Anexos** e o cálculo do valor unitário nos **Apêndices A e B** deste Laudo de Avaliação.

4.1.2 Zonas de Uso

Diante da localização e da região do terreno avaliando, bem como das características físicas do mesmo, para efeito de avaliação o mesmo será enquadrado e classificado, segundo a Norma do IBAPE/SP – 2011, no Grupo II: Zonas Ocupação Vertical (incorporação), podendo ser enquadrado na **4.ª Zona Incorporações Padrão Popular**, apresentando as seguintes características:

- ✓ **Frente de referência:** 16 metros no mínimo
- ✓ **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 Áreas:** $\geq 800,00 (1)^1$ m²
- ✓ **Área de referência do lote (m²):** 2.000,00 m²
- ✓ **Fator Esquina ou Frentes Múltiplas:** aplica-se item 10.3.3
- ✓ **Coefficiente de Área:** não se aplica dentro do intervalo

4.1.3 Fatores Obrigatórios

Fator Oferta: dedução de 10% (dez 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. Ainda, poderá ser aferido junto as fontes o valor máximo a ser negociado, sendo que caso consiga a devida informação poderá ser aplicado o valor sem a dedução comumente aplicada de 10% no preço das ofertas.

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. Como o imóvel avaliando se encontra próximo do centro, adotamos o fator 1,00 para o mesmo. Para os elementos amostrais que se encontram mais distantes ou para dentro do bairro, adotamos fatores 0,90 e para aqueles elementos que se encontram mais próximos ao centro, adotamos 1,10.

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

Fator Área: Correlação exponencial entre a área do terreno avaliando e dos comparativos em função do aumento do valor unitário da área ser inversamente proporcional à área dos mesmos, baseada na fórmula prevista do estudo Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Para corrigir a diferença de áreas entre os elementos comparativos e o terreno, objeto de avaliação, foi realizado uma regressão linear (estudo estatístico) e, posteriormente, foi aplicado o fator esquina.

Neste fator poderia ter sido adotado, também, a fórmula do livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” do Ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, da Editora PINI, 2008, com as seguintes fórmulas:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}} \right)^{1/4} - \text{Diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}} \right)^{1/8} - \text{Diferença superior a 30\%}$$

Porém, para a correção das áreas dos elementos comparativos adotamos para o estudo a regressão linear.

4.1.4 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, mesmo com proximidade a cursos de rios, o fator consistência não representa homogeneidade na amostra.

Fator Frentes Múltiplas: para a 4º Zona da Norma do IBAPE/SP, aplica-se o item 10.3.3, representado a seguir:

Ilustração 15: Item 10.3.3 da Norma do IBAPE/SP:2011

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

4.2 VALOR DE MERCADO DO TERRENO AVALIANDO

Através dos critérios fixados em todo o capítulo 4.1, temos para o cálculo total do terreno de matrícula de número 18.772 os seguintes dados:

- ✓ Vmt: Valor de mercado atual do terreno em R\$;
- ✓ At: Área do terreno, conforme matrícula de nº 18.772 (fls. 69-72) em m²;
- ✓ Vu: Valor unitário do m² de terreno calculado em R\$/m².

Assim, teremos para o cálculo do terreno as seguintes informações:

- ✓ Vmt: Valor de mercado atual do terreno;
- ✓ At: 9.303,38 m²;
- ✓ Vu: R\$ 1.655,09/m².

Substituindo e calculando, teremos:

$$Vmt = 9.303,38 \text{ m}^2 \times R\$ 1.655,09/\text{m}^2;$$

$$Vmt = R\$ 13.381.415,39;$$

Portanto, o valor total de mercado do terreno registrado na matrícula de número 18.772 (fls. 69-72), corresponderá em números redondos à:

Valor mercado do terreno avaliando = R\$ 13.380.000,00
(Treze milhões, trezentos e oitenta mil reais) – julho/2023

Obs.: Vu = R\$ 1.655,09/m², conforme pesquisas de mercado e cálculos de homogeneização, elencadas nos **Apêndices A e B**.

4.3 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 “I” 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	1
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	1
Total de Pontos					8

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	8
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	I

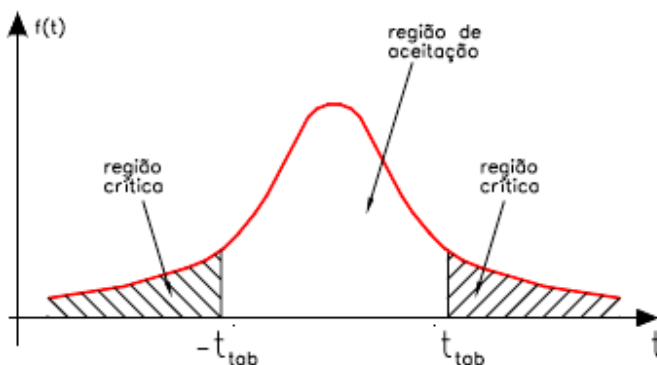
Enquadramento Geral do Laudo **I**

4.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a “priori”.

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) em torno da estimativa de tendência central. Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade “t-student”.

Os valores de “t” oriundos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se na **Tabela E**, em **Anexo**, em função do nível de significância adotado (que vai depender do grau de fundamentação que se queria atingir) e do número de graus de liberdade. O gráfico a seguir representa a função densidade de t-student.



Uma vez obtida a estatística “t-student”, pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

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

Enquadramento Geral do Laudo III

Conforme exposto acima, consigna o perito que o modelo proposto atingiu o grau “III” de precisão.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Em 2015 se instalou um período de retração do mercado da construção civil no Brasil, atingindo seu pico em 2016, de acordo com estudos da Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE).

O mercado imobiliário acompanha a economia e a política, dessa forma, a atual conjuntura econômica brasileira, em ritmo lento de crescimento, e as incertezas políticas continuam a refletir negativamente no mercado imobiliário de forma geral, com estagnação imobiliária, baixa demanda devido ao não aumento de vagas de emprego, entre outros aspectos, conseqüentemente, a tendência dos preços de imóveis se mantém estável ou até mesmo em queda, dependendo da região, mas havendo expectativas em médio prazo de melhorias desse contexto.

A região onde se encontra o terreno avaliando encontra-se em expansão imobiliária, com algumas poucas áreas passíveis de incorporações e apresenta algumas poucas ofertas de terrenos semelhantes a ele. Em contato com imobiliárias especializadas e corretores na região, este signatário foi informado que os terrenos recebem ofertas regulares de investidores, visto as características construtivas para a implantação de condomínios populares.

Devido os impactos da Pandemia de Covid-19, foi informado pelas imobiliárias e corretores da região que as procuras e as vendas de terrenos até aumentaram, porém, com uma velocidade lenta, sendo percebido uma melhora no setor. Contudo, diante do aumento da taxa de juros da SELIC, que impacta diretamente nos financiamentos, as vendas deram uma “esfriada”.

Portanto, podemos inferir que face ao mercado imobiliário da região, bem como o atual cenário econômico do país, o terreno avaliando possui uma média liquidez para venda, cujo fator preponderante na viabilidade de negociação ainda seja o preço ofertado.

6. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, o valor de mercado para o terreno avaliando, situado na **Rua Itapetininga, sem numeração predial, constituído por parte dos lotes de números 34 e 35 do Bloco 12 da Vila Silviânia, Município de Carapicuíba – SP**, com registro na matrícula de número 18.772 do Cartório de Registro de Imóveis de Carapicuíba – SP e inscrição cadastral junto a municipalidade de Carapicuíba – SP sob a numeração 23241.33.72.0027.01.001, corresponderá em números redondos para o mês de julho de 2023 a:

Valor mercado do terreno avaliando = R\$ 13.380.000,00
(Treze milhões, trezentos e oitenta mil reais) – julho/2023

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

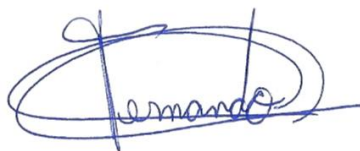
O signatário dá por encerrado o presente Laudo Pericial, que possui 31 (trinta e uma) folhas digitadas, impressas em arquivo PDF, sendo esta última datada e assinada digitalmente, contendo também os seguintes Anexos e Apêndices:

Anexo: Tabelas de apoio com 2 (duas) folhas impressas;

Apêndice A: Elementos Comparativos, dados e suas localizações, com 4 (quatro) folhas impressas;

Apêndice B: Avaliação – Método Comparativo de Dados de Mercado, com 10 (dez) folhas impressas.

Carapicuíba, 11 de julho de 2023.



Fernando do Nascimento Pereira

Engenheiro Civil

Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

CREA 5069843609

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ANEXO 1: TABELAS DE APOIO

**FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP**

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

TABELA C – Fatores de Consistência

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

APÊNDICE A: LINKS, INFORMAÇÕES E LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

LINKS DOS ELEMENTOS UTILIZADOS

- 1 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-silva-ribeiro-bairros-carapicuiaba-4183m2-venda-RS12600000-id-2611853198/>
- 2 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-silvania-bairros-carapicuiaba-23707m2-venda-RS15600000-id-2628528894/>
- 3 <https://www.chavesnamao.com.br/terrenos-a-venda/sp-carapicuiaba/vila-merces/>
- 4 <https://www.imobiliarianunes.com.br/comprar/Carapicuiaba/Terreno/Terreno/Centro/532211>
- 5 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-silva-ribeiro-bairros-carapicuiaba-2055m2-venda-RS73500000-id-2611852792/>

LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS UTILIZADOS




Este documento é propriedade intelectual de Fernando do Nascimento Pereira, Engenheiro Civil, inscrito no Conselho Nacional de Engenharia e Arquitetura (Crea) sob o nº 5069843609-SP. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00044543-07.2020.8.26.0584 e código BB6ED46.

ELEMENTOS DE AMOSTRA

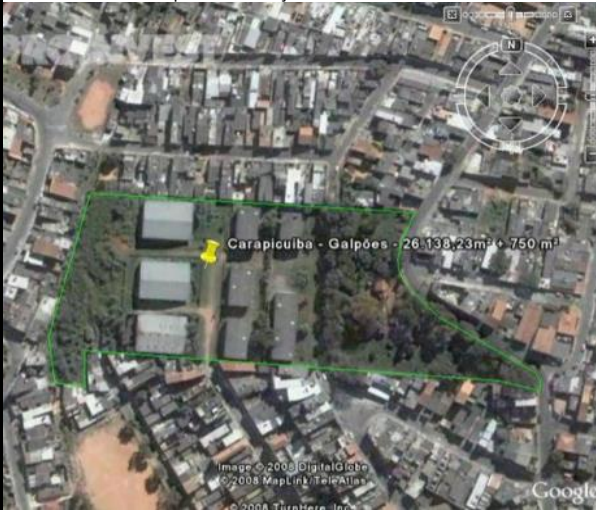
ELEMENTO Nº 1

Endereço: Rua Canadá, altura do nº 48.
 Bairro: Vila Mercês
 Cidade: Carapicuíba
 Descrição: Terreno
 Fonte: MK Prime Imóveis
 Contato: Atendente/Corretora Sra. Gizeli Batista
 Telefone: (11) 3692-4348 / 9 5035-2116 / 9 9986-3439
 Valor (R\$): 12.600.000,00
 Área Benf. (m²): -
 Área Terreno (m²): 4.183,00
 Índice Fiscal (R\$): 1,00
 Zoneamento: Zona Residencial 2 - ZR2
 Natureza: Oferta
 Obs: Lote de terreno para construção de condomínio




ELEMENTO Nº 2

Endereço: Estrada do Pequiá, altura do nº 1400.
 Bairro: Vila Silvânia
 Cidade: Carapicuíba
 Descrição: Terreno
 Fonte: Proinvest Central de Negócios
 Contato: Atendente Sra. Amanda / Corretor Sr. Miro
 Telefone: (11) 4617-8699
 Valor (R\$): 15.600.000,00
 Área Benf. (m²): -
 Área Terreno (m²): 23.707,00
 Índice Fiscal (R\$): 1,00
 Zoneamento: Zona Residencial 2 - ZR2
 Natureza: Oferta
 Obs: Lote de terreno para construção de condomínio



ELEMENTO Nº 3

Endereço: Avenida Inocêncio Seráfico, altura do nº 2000.
 Bairro: Vila Mercês
 Cidade: Carapicuíba
 Descrição: Terreno
 Fonte: MK Prime Imóveis
 Contato: Atendente/Corretora Sra. Gizeli Batista
 Telefone: (11) 3692-4348 / 9 5035-2116 / 9 9986-3439
 Valor (R\$): 5.300.000,00
 Área Benf. (m²): -
 Área Terreno (m²): 2.127,00
 Índice Fiscal (R\$): 1,00
 Zoneamento: Zona Residencial 2 - ZR2
 Natureza: Oferta
 Obs: Lote de terreno para construção de condomínio



ELEMENTO Nº 4

Endereço: Avenida Inocencio, número 1362.
 Bairro: Jardim Ana Maria
 Cidade: Carapicuíba
 Descrição: Terreno
 Fonte: Nunes Imóveis
 Contato: Corretor Maurício Perez
 Telefone: (11) 3688-4000 / 9 8054-4000 / 9 9782-8988
 Valor (R\$): 12.720.000,00
 Área Benf. (m²): -
 Área Terreno (m²): 8.800,00
 Índice Fiscal (R\$): 1,00
 Zoneamento: Zona Residencial 2 - ZR2
 Natureza: Oferta
 OBS: Terreno ao lado do supermercado Lopes



ELEMENTO Nº 5

Endereço: Avenida Inocência Seráfico, altura do nº 2000.
 Bairro: Vila Mercês
 Cidade: Carapicuíba
 Descrição: Terreno
 Fonte: MK Prime Imóveis
 Contato: Atendente/Corretora Sra. Gizeli Batista
 Telefone: (11) 3692-4348 / 9 5035-2116 / 9 9986-3439
 Valor (R\$): 7.350.000,00
 Área Benf. (m²): -
 Área Terreno (m²): 2.055,00
 Índice Fiscal (R\$): 1,00
 Zoneamento: Zona Residencial 2 - ZR2
 Natureza: Oferta
 OBS: Terreno com construção de casa residencial



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

Este documento é propriedade intelectual de Fernando do Nascimento Pereira, Engenheiro Civil, inscrita no Conselho Nacional de Engenharia, Arquitetura e Agrimensura (CONCREA) sob o nº 5069843609-SP. Qualquer reprodução ou uso não autorizado é proibido. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004543-07.2020.8.26.0584 e código BB6ED46

**APÊNDICE B: AVALIAÇÃO DO TERRENO
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

HOMOGENEIZAÇÃO DOS 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)	1				2			
							Fator Transposição (Localização) - FI				Fator Área - Fa			
							Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Valor Ajustado	Fator Área	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
#	V0	V1	V2	Ff	At	Vo	If	FI	ΔV1	Vu1	V	Fa	ΔV2	Vu2
Paradigma			-		2.000,00		1,00				1.897,15			
1	12.600.000,00	-	12.600.000,00	0,9	4.183,00	2.710,97	1,10	0,9091	-246,45	2.464,52	2.423,20	0,7829	-588,53	2.122,45
2	15.600.000,00	-	15.600.000,00	0,9	23.707,00	592,23	0,90	1,1111	65,80	658,03	417,36	4,5456	2.099,81	2.692,04
3	5.300.000,00	-	5.300.000,00	0,9	2.127,00	2.242,60	1,10	0,9091	-203,87	2.038,72	2.634,43	0,7201	-627,62	1.614,97
4	12.720.000,00	-	12.720.000,00	0,9	8.800,00	1.300,91	1,00	1,0000	0,00	1.300,91	1.948,86	0,9735	-34,52	1.266,39
5	7.350.000,00	-	7.350.000,00	0,9	2.055,00	3.218,98	1,10	0,9091	-292,63	2.926,34	2.641,83	0,7181	-907,37	2.311,61
Média			-			2.013,14				1.877,71				2.001,49
DP			-			1.063,01				906,95				565,12
CV			-			52,80%				48,30%				28,23%

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES (CONTINUAÇÃO)

3				4				Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Fator Frentes Múltiplas - Fm				Fator Totpografia - Ft					
Índice de Frentes Múltiplas	Fator de Frentes Múltiplas	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
Im	Fm	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	ΣC
1,00				0,90					
1,00	1,0000	0,00	2.710,97	0,90	1,0000	0,00	2.710,97	1.875,99	0,6920
1,00	1,0000	0,00	592,23	0,90	1,0000	0,00	592,23	2.757,84	4,6567
0,90	1,1111	249,18	2.491,77	0,90	1,0000	0,00	2.242,60	1.660,28	0,7403
1,00	1,0000	0,00	1.300,91	0,80	1,1250	162,61	1.463,52	1.429,00	1,0985
0,90	1,1111	357,66	3.576,64	0,85	1,0588	189,35	3.408,33	2.565,99	0,7971
			2.134,51				2.083,53	2.057,82	
			1.184,61				1.093,44	577,66	
			55,50%				52,48%	28,07%	

Este documento é propriedade intelectual de um dos autores. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004543-07.2020.8.26.0524 e código BB6ED46.

ESTUDO DA INFLUÊNCIA DA ÁREA NA FORMAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Elementos	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor Calculado (R\$)
1	4.183,00	2.710,97	2.423,20
2	23.707,00	592,23	417,36
3	2.127,00	2.242,60	2.634,43
4	8.800,00	1.300,91	1.948,86
5	2.055,00	3.218,98	2.641,83
Avaliando	9.303,38		1.897,15

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,879977306
R-Quadrado	0,77436006
R-quadrado ajustado	0,699146746
Erro padrão	583,0595548
Observações	5

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	3500048,452	3500048,452	10,2955185	0,049006254
Resíduo	3	1019875,333	339958,4444		
Total	4	4519923,785			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	2852,952963	369,454081	7,722077277	0,004514935	1677,185188	4028,720738	1677,185188	4028,720738
Área (m²)	-0,102737309	0,032018728	-3,208663039	0,049006254	-0,204635191	-0,000839426	-0,204635191	-0,000839426

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Previsto(a)	Valor (R\$)	Resíduos	Resíduos padrão
1	2423,2028	287,7701858	0,569904713	
2	417,3595808	174,8705622	0,346316479	
3	2634,430707	-391,8355027	-0,775997344	
4	1948,864645	-647,9555539	-1,283221621	
5	2641,827793	577,1503087	1,142997772	

RESULTADOS DE PROBABILIDADE

Percentil	Valor (R\$)
10	592,230143
30	1300,909091
50	2242,595205
70	2710,972986
90	3218,978102

Este documento é propriedade intelectual de um dos membros do Conselho Nacional de Engenharia Civil - CREA/SP, sendo vedada a reprodução total ou parcial sem a devida autorização. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004543-07.2020.8.26.0584 e código BB6ED46.

VERIFICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES

Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m ²)	1		2		3		4	
		Transposição		Área		Frentes múltiplas		Topografia	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m ²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m ²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m ²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m ²)
	Vu	ΔV1	Vu' ➔ (-)ΔV1	ΔV2	Vu' ➔ (-)ΔV2	ΔV3	Vu' ➔ (-)ΔV3	ΔV4	Vu' ➔ (-)ΔV4
Paradigma									
1	1.875,99	-246,45	2.122,45	-588,53	2.464,52	0,00	1.875,99	0,00	1.875,99
2	2.757,84	65,80	2.692,04	2.099,81	658,03	0,00	2.757,84	0,00	2.757,84
3	1.660,28	-203,87	1.864,15	-627,62	2.287,90	249,18	1.411,10	0,00	1.660,28
4	1.429,00	0,00	1.429,00	-34,52	1.463,52	0,00	1.429,00	162,61	1.266,39
5	2.565,99	-292,63	2.858,63	-907,37	3.473,36	357,66	2.208,33	189,35	2.376,64
Média	2.057,82		2.193,25		2.069,47		1.936,45		1.987,43
Desvio Padrão	577,66		589,26		1.064,66		566,96		588,30
CV	28,07%		26,87%		51,45%		29,28%		29,60%

Este documento é propriedade intelectual de Fernando do Nascimento Pereira, engenheiro civil, inscrito no Conselho de Engenharia de São Paulo (CREA) sob o número 5069843609-SP. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004543-07.2020.8.26.0524 e código BB6ED46.

VALIDAÇÃO DOS FATORES

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		52,80%		
Transposição	Obrigatório	● 48,3%	◆ 26,9%	● Usar
Coeficiente de Área	Obrigatório	● 28,2%	● 51,4%	● Usar
Frentes Múltiplas	Complementar	◆ 55,5%	● 29,3%	● Não usar
Topografia	Complementar	● 52,5%	● 29,6%	● Usar
Todos			28,07%	

SANEAMENTO AMOSTRAL

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)					
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5
1	1.875,99	1.875,99	1.875,99	1.875,99	1.875,99	1.875,99
2	2.757,84	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1
3	1.660,28	1.660,28	1.660,28	1.660,28	1.660,28	1.660,28
4	1.429,00	1.429,00	1.429,00	1.429,00	1.429,00	1.429,00
5	2.565,99	2.565,99	Discrepante 2	Discrepante 2	Discrepante 2	Discrepante 2
Média	2.057,82	1.882,82	1.655,09	1.655,09	1.655,09	1.655,09
Média + 30%	2.675,17	2.447,66	2.151,62	2.151,62	2.151,62	2.151,62
Média - 30%	1.440,48	1.317,97	1.158,56	1.158,56	1.158,56	1.158,56
Desvio padrão	577,66	490,66	223,54	223,54	223,54	223,54
Elementos	5	4	3	3	3	3

Estatística para empírico assistido digitalizado por PEREIRA, FERNANDO DO NASCIMENTO, engenheiro civil, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura do Estado de São Paulo (CREA) sob o número 5069843609-SP. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004543-07.2020.8.26.0524 e código BB6ED46.

AVALIAÇÃO – IMÓVEL EM APREÇO E ELEMENTOS DA PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogêneo (R\$/m²)	1			2			3			4			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator de Localização (Transposição) - Fl			Coeficiente de Área - Regressão			Fator Frentes Múltiplas - Fm			Fator de Topografia					
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Varição do Coeficiente	Intervalo de Áreas	Fator Área - Regressão	Varição do Coeficiente	Frente Múltiplas	Coeficiente de Frentes Múltiplas	Varição do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Varição do Coeficiente			
#	At	Vu	If	Fl	ΔFl	A	Fa	ΔCp	Fm	Cfm	ΔCfm	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma			1,00			1.897,15			1,00			0,90					
Avaliando	8.085,00	1.655,09	1,00	1,0000	0,0000	1.897,15	1,00	0,0000	0,90	1,11	0,1111	0,80	0,89	-0,1111	1,0000	1.655,09	13.381.415,39
Pesquisados																	
1	4.183,00	1.655,09		0,9091	-0,0909		0,7829	-0,2171		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,4451	2.391,75	10.004.686,35
2	23.707,00	1.655,09		1,1111	0,1111		4,5456	3,5456		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,2147	355,42	8.425.963,02
3	2.127,00	1.655,09		0,9091	-0,0909		0,7201	-0,2799		1,1111	0,1111		1,0000	0,0000	1,3507	2.235,59	4.755.097,08
4	8.800,00	1.655,09		1,0000	0,0000		0,9735	-0,0265		1,0000	0,0000		1,1250	0,1250	0,9104	1.506,73	13.259.252,50
5	2.055,00	1.655,09		0,9091	-0,0909		0,7181	-0,2819		1,1111	0,1111		1,0588	0,0588	1,2545	2.076,27	4.266.741,77

VALOR DO TERRENO

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	13.381.415,39
Valor do Imóvel - Vi	13.381.415,39

Estatística	Valor
Valor Unitário calculado (R\$/m ²)	1.655,09
DP da Amostra	223,54
Elementos Usados	3,00
Graus de liberdade	2,00
Amplitude Total	486,72
Amplitude (%)	29,41%
Grau de Precisão	III

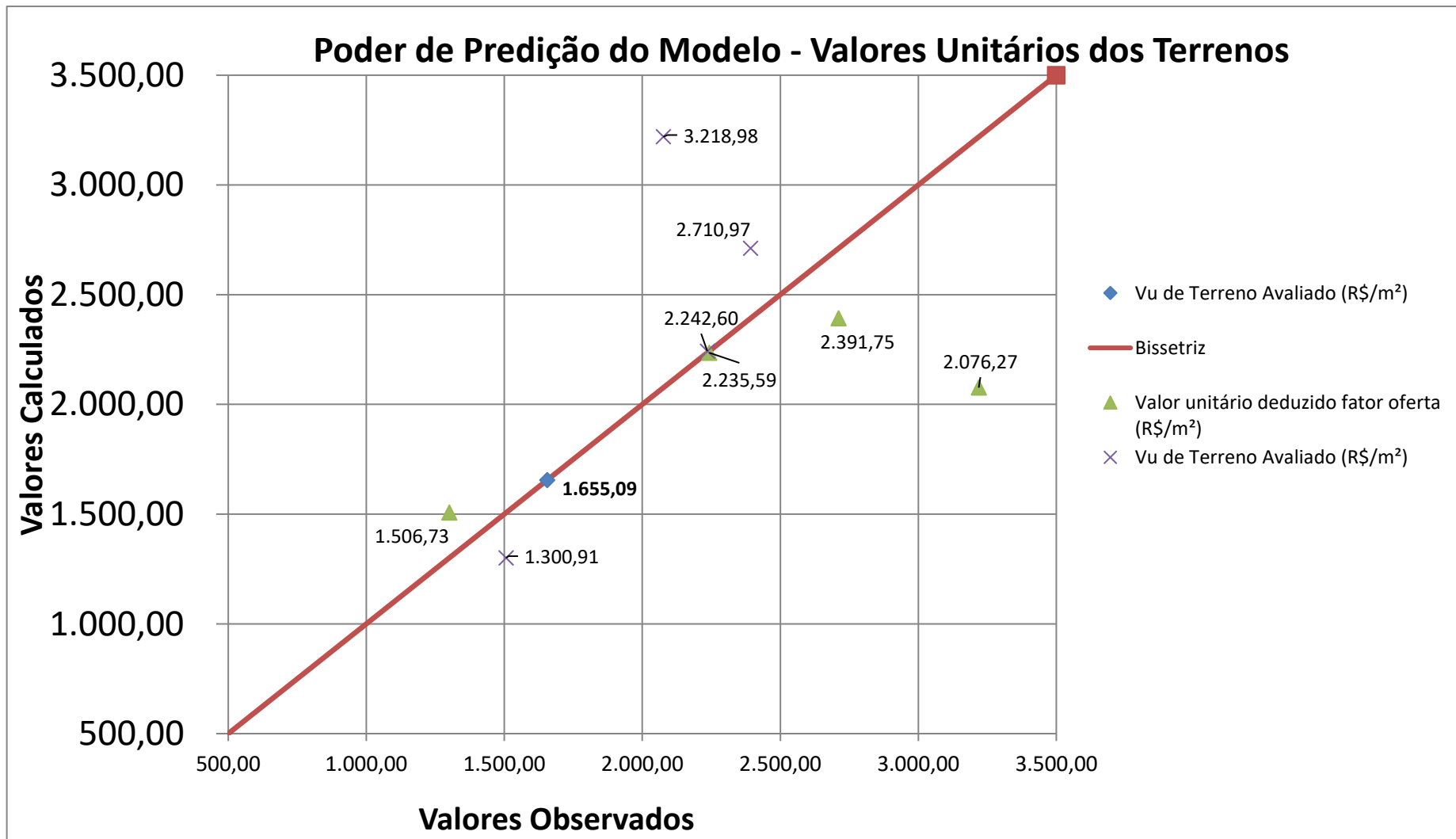
DADOS PARA O GRÁFICO

Elemento	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Vu de Terreno Avaliado (R\$/m²)
Avaliando		1.655,09
1	2.710,97	2.391,75
2	592,23	355,42
3	2.242,60	2.235,59
4	1.300,91	1.506,73
5	3.218,98	2.076,27
Média	2.013,14	1.713,15

Bissetriz	Vu de Terreno	Vut Avaliado
Minimo	500,00	500,00
Máximo	3.500,00	3.500,00

Estatísticas geradas automaticamente pelo sistema de gestão de processos. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004543-07.2020.8.26.0524 e código BB6ED46.

PODER DE PREDIÇÃO





CERTIDÃO DE VALOR VENAL

A Secretaria Municipal de Fazenda no exercício de suas atribuições, após buscas em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes:

Interessado: FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA

RG: 478842260

CPF: 230.170.678-82

Telefone: (11) 98028-5085

Inscrição Imobiliária: 23241.33.72.0027.01.001

Proprietário: TRESKO CONSTRUTORA LTDA

Compromissário:

Endereço Imóvel: RUA ITAPETININGA Nº S/N LOTE 34-B+REMAN. 1 VILA NOSSA.SRA. APARECIDA CARAPICUIBA SP 06385250

Exercício: 2022

Área do Terreno:	9.453,38
Área da Unidade:	50,00
Valor Venal do Terreno:	660.428,07
Área Construída:	110,00
Valor Venal	43.584,00
Valor Venal Total:	704.012,07

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Carapicuíba, atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifique a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão.

Certidão emitida às 10:55 horas do dia 05/12/2022 (hora e data de Brasília) Código de controle da certidão: **CVVA48DF193540AE57FA818D8E8E96FCDCE**.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da fazenda (<http://www.carapicuiiba.sp.gov.br>).