

233

89

LAUDO TÉCNICO

COMARCA DE JUNDIAÍ - 5ª. VARA CÍVEL

PROCESSO No. 0016408.2015.8.26.0309 - 5ª. CARTÓRIO DE OFÍCIO CÍVEL

AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CARTA PRECATÓRIA

AUTOR : BANCO BRADESCO S/A

REQDA . : R D S INFOPAPER LTDA. ME E OUTRO

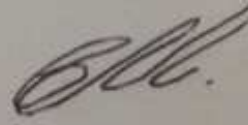
I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação de Penhora e Avaliação de Bem Imóvel - Carta Precatória da 1ª. Vara Cível da Comarca de Cotia, na qual se pretende a avaliação do imóvel objeto de penhora.

O imóvel objeto da avaliação é o seguinte :

a) o imóvel localizado no Bairro Mato Dentro, Lote No. 09 da Quadra Q do Loteamento Santa Maria, no Município de Campo Limpo Paulista, Comarca de Jundiaí.

Constituído do Lote No. 09 da Quadra Q do Loteamento Santa Maria com área superficial de 6.043,00 m², no Município de Campo Limpo Paulista e Comarca de Jundiaí, sem Benfeitorias, medindo 22,00 m. de frente para a Estrada do Barroirão; 300,50 m. do lado esquerdo onde confronta com o Lote No. 10; 303,80 m. do lado direito onde confronta com o Lote No. 08 e, 20,40 m. no fundo onde confronta com a fazenda Barroirão, objeto da Matrícula No. 12.977 do 2º. ORI da Comarca de Jundiaí.



234
89
CESAR RIBEIRO RIVELLI
engenharia civil, legal e ambiental
avaliações patrimoniais
perícias e consultoria
CREA-SP 54.536/D
e-mail: cesar_rivelli@yahoo.com.br

Para a avaliação do imóvel acima mencionado, o profissional signatário foi honrado com sua designação para atuar como Perito Judicial, em substituição ao anteriormente nomeado.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos para o acompanhamento da perícia de engenharia.

A determinação do valor de mercado do imóvel acima mencionado é o objetivo do presente **Laudo Técnico**.

II – DO ATENDIMENTO AO ART. 431-A DO CPC

Após consultar os autos em Cartório, pesquisá-lo e estudá-lo, o Perito comunicou às partes, via e-mail, a data e hora prevista para o início dos trabalhos periciais, conforme abaixo demonstrado:

Vistoria Oficial - Art. 474 do CPC - Autos No. 0016468-63.2015.8.26.0309 - 5a. Vara Cível da Comarca de Jundiaí

De: Cesar Rivelli <cesar_rivelli@yahoo.com.br>
Para: fulan@fulangoncalves.com.br

Jul 20 em 10:39 AM

Prezados Dr(a)s. Milene / Herica / Matilde / Ezio, Bom Dia !

Ref: Vistoria Oficial Art. 474 do CPC

Ação: Ordinária - Execução de Título Extrajudicial - Carta Precatória Proc. 0016468-63.2015.26.0309 - 5a. Vara Cível da Comarca de Jundiaí
Autor : Banco Bradesco S/A
Reqda. : R D S Infopaper Ltda. ME e Outro

NOTA - O Perito não conseguiu elementos nos autos da Carta Precatória, para localizar e informar a Reqda. sobre o início dos trabalhos periciais de campo.

Comunicamos, nos termos do Art. 474 do CPC, que no próximo dia 28 de julho de 2016, quinta-feira, a partir das 09:00 horas, estaremos dando início aos trabalhos de campo e realizando a vistoria oficial no imóvel objeto da perícia, localizado à: Lote 09 - Quadra Q do Loteamento Santa Maria - Bairro Mato Dentro, no município de Campo Limpo Paulista SP.

O início dos trabalhos se dará no Departamento de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista no dia e hora acima mencionado.

Desta forma, solicitamos que:

1. As partes sejam informadas da vistoria, de forma a permitir o acesso ao imóvel.
2. Os Srs. Assistentes Técnicos, se indicados, sejam comunicados para comparecerem se quiserem e puderem.

235
-0
90
CESAR RIBEIRO RIVELLI
engenheiro civil, legal e ambiental
avaliações patrimoniais
perícias e consultoria
CREA-SP 54.536/D
e-mail: cesar_rivelli@yahoo.com.br

3. No dia da vistoria seja permitido ao Perito vistoriar o imóvel inanimado. Em caso de impossibilidade
ou ausência do proprietário/condômino, a avaliação terá continuidade com base nos elementos externos
coletados, desde que suficientes para o engastamento do padrão das construções, eventualmente existentes.
4. Sejam fornecidos ao Perito os seguintes documentos:
pelo Autor - cópia da capa do carnê de IPTU, se houver;
pelo Réu - cópia da capa do carnê de IPTU, de plantas e memoriais descritivos das edificações, porventura,
existentes, se houver.

Solicitamos a confirmação do recebimento desta.

Colocando-nos à disposição das partes para receber quaisquer informações julgadas de interesse, mesmo após a
realização da vistoria.

Cesar Rivelli
Perito Judicial nomeado nos autos
Tel: (11) 4586-7391
Cel: (11) 99954-5420

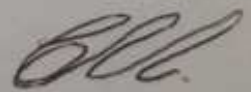
III - DA VISTORIA E CONSTATAÇÃO

Após pesquisar e estudar os autos, o Perito dirigiu-se ao
imóvel objeto da avaliação, localizado à Estrada do Barroco s/no.
- Loteamento Santa Maria, Bairro Mato Dentro, no município de
Campo Limpo Paulista, no dia 28/JUL/2016, às 09:00 horas, com
a finalidade de vistoriar o imóvel objeto da ação e colher os
elementos necessários à sua perfeita caracterização. As partes não
compareceram à vistoria.

As partes não acompanharam a vistoria realizada.

O Perito esteve, também, na Divisão de Cadastro da
Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, onde obteve
cópia da folha de cadastro do imóvel e cópia da planta do imóvel,
lançada em fotografia a partir de satélite do local.

O Perito percorreu, também, as cercanias do imóvel
avaliando, de forma a caracterizar perfeitamente a micro região de



236
91

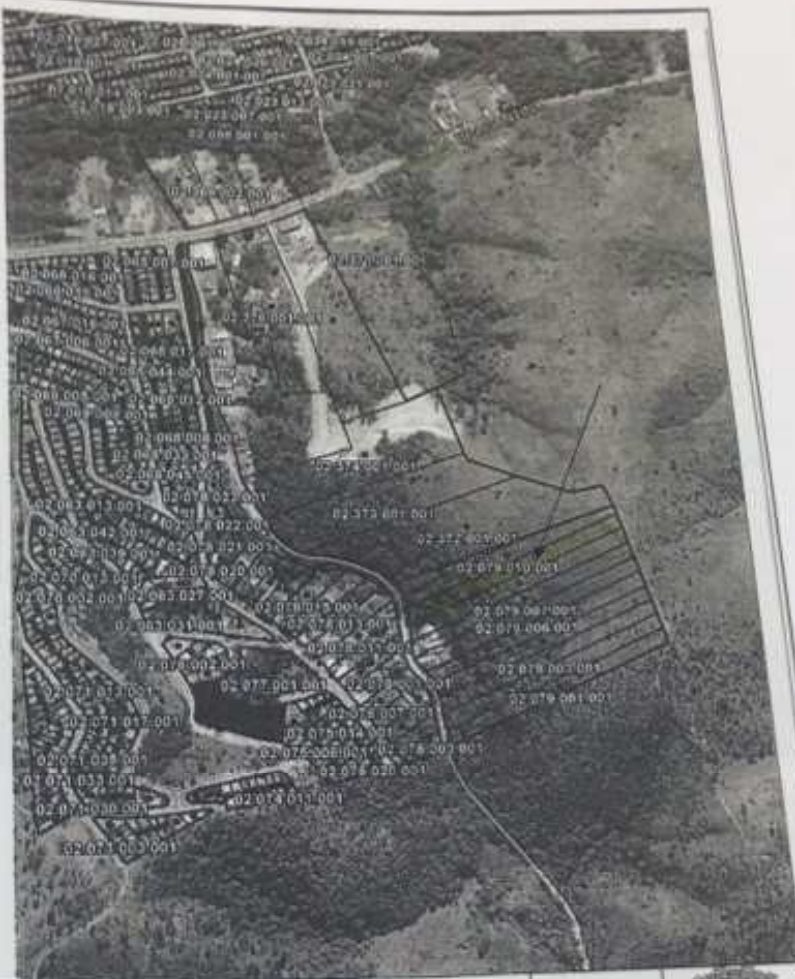
91

10

ela
pal

622.

237
 -0
 92

			
PREFEITURA MUNICIPAL			
ASSUNTO:			
EMITIDO POR:		PROC. ADMINST.	DATA 28/07/2016 1:50:09
THAIS			ESCALA

Handwritten signature or initials.

3380
93

CESAR RIBEIRO RIVELLI
engenharia civil, legal e ambiental
avaliações patrimoniais
perícias e consultoria
CREA-SP 54.535/D
e-mail: cesar_rivelli@yahoo.com.br

Sua posição geográfica, pode ser expressa, em coordenadas terrestres, S 23° 13' 05,69" e W 46° 45' 02,72" com altitude aproximada de 782 m em relação ao nível médio do mar.

A fotografia a seguir, obtida a partir de satélite, mostra o local de situação do imóvel :



As fotografias seguintes ilustram o imóvel avaliando :



FOTO 1 – a fachada do imóvel à Estrada do Barrocinho s/no. – Loteamento Santa Maria

[Handwritten signature]

23-
94-0



FOTOS 2 a 4 – o imóvel à Estrada do Barroão e a Estrada do Barroão, em sentidos opostos, a partir do imóvel



Blc.

240
95



FOTO 5 - a Estrada do Barroco e imóvel lindero, das proximidades do avaliando

III.2 - DA SITUAÇÃO FÍSICA E TERRITORIAL

O município de Campo Limpo Paulista, quanto ao Uso e Ocupação do Solo, é regulado pela Lei Complementar No. 379, datada de 24/Novembro/2009, alterada parcialmente pela Lei Complementar No. 440, datada de 26/Dezembro/2011 que Reformula o Zoneamento Urbano e os Critérios de Uso e Ocupação do Solo.

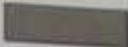
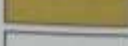
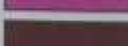
Assim, o imóvel objeto da ação está inserido em ZM-MB1 - Zona Mista de Média-Baixa Densidade 1, conforme extrato do mapa do Zoneamento Municipal a seguir mostrado :



[Handwritten signature]

241
-C
96
-2

Cuja legenda é a seguinte :

	ZONA MISTA - MA1
	ZONA MISTA - MA2 / MA3
	ZONA MISTA - MB1 / MB2 / MB3
	ZONA MISTA - B1 / B2 / B3 (A) / B3 (B)
	ZONA MISTA - B(E)
	ZEPAM - ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
	Z.C. - ZONA DE CENTRALIDADE
	AIU-01 - ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA
	AIU-02 - ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA
	Z.I. - ZONA INDUSTRIAL
	Z.Q. - ZONA DE QUALIFICAÇÃO
	ZEIS 2b - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
	ZEIS 3 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

Referida Lei Municipal prevê os seguintes Índices de Ocupação e de Aproveitamento para imóveis localizados em Zona Mista de Media-Baixa Densidade :

QUADRO I
TABELA DE PARCELAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, COEFICIENTES E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONAS	USO PREDOMINANTE	C.A.			DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES				ÍNDICES URBANÍSTICOS (%)			
		NÚMERO	ÁREA	ÁREA	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTES MÍNIMOS (seg. art. 16)	TESTADA MÍNIMA (m)	DENSIDADE ABRILHADA (%)	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	ÍNDICE DE COBERTURA
ZONA ZM-B(E)	comercial	0,25	0,5	1	50	70	3000	30	segura da via de trânsito - ruas	10	5	5
	residencial	0,22	0,1	0,5	30	80	3000	30	2 pavimentos	10	5	5
ZONA ZM-B1	comercial	0,25	0,5	1	50	70	3000	30	segura da via de trânsito - ruas	10	5	5
	residencial	0,22	0,1	0,5	30	80	3000	30	2 pavimentos	10	5	5
ZM-B2	comercial	0,25	0,5	1	50	70	3000	30	segura da via de trânsito - ruas	10	5	5
	residencial	0,22	0,1	0,5	30	80	3000	30	2 pavimentos	10	5	5
ZM-B3(A) e ZM-B3(B)	comercial	0,25	0,5	1	50	70	3000	30	2 pavimentos	15	10	5
	residencial	0,22	0,1	0,5	30	80	3000	30	2 pavimentos	15	10	5
ZM-B(E)(1)	comercial	0,2	1	2	50	60	1500	30	segura da via de trânsito - ruas	5	5	5
	residencial	0,2	1	1,5	30	60	1500	30	2 pavimentos	7	5	5

[Handwritten signature]

242
97

São as seguintes os limites e permissibilidades, segundo a Legislação mencionada :

- Usos Predominantes : Residencial e Comercial
- Coeficiente de Aproveitamento Básico : 0,50 (com.) e 0,10 (res.) da área do lote
- Taxa de Ocupação Máxima : 0,50 (com.) e 0,30 (res.) da área do lote
- Coeficiente de Permeabilidade : 0,80 (com.) e 0,70 (res.) da área do lote
- Lote ou Fração Ideal Mínimos : 5.000 m²
- Frente Mínima : 50 m.
- Recuo Mínimo de Frente : 10,00 m. (com.) e 10,00 m. (res.)
- Recuo Mínimo de Fundo : 8,00 m. em ambos os usos
- Recuo Mínimo Lateral : 5,00 m. (com.) e 4,00 m. (res.)

O imóvel avaliando, constituído do Lote No. 09 da Quadra Q loteamento denominado Jardim Santa Maria, localizado à Estrada do Barroão s/no., no município de Campo Limpo Paulista, é dotado de redes de energia elétrica, iluminação pública e telefone, além de transporte coletivo direto, a topografia original do lote é em aclave acentuado e o solo é próprio para edificações, estando sua localização mostrada nos Anexos 1 e 2 deste **Lauda Técnico**.

O Anexo 3 ao presente **Lauda Técnico** apresenta cópia da planta da área avalianda e de seus Dados Cadastrais.



243
99

IV. AVALIAÇÃO

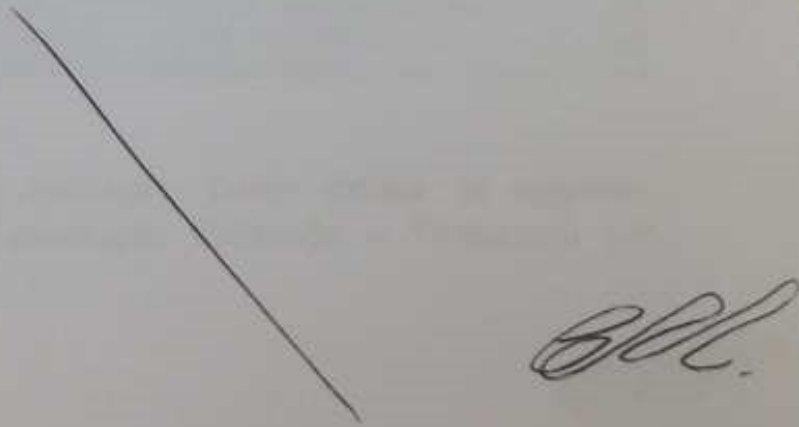
Na avaliação do imóvel utilizou-se, para a determinação do valor unitário do terreno, o Método Comparativo de Valores de Mercado considerando-se **em termos gerais** : características da zona, padrão do logradouro de situação, melhoramentos públicos existentes, meios normais de transporte e tipo de ocupação circunvizinha; e **quanto ao terreno** sua localização, posição, orientação topográfica, formato, dimensões, proporções, área e aproveitamento atual, **quanto à edificação** considerando-se : os tipos e qualidades dos materiais utilizados, suas características construtivas, seus preços correntes de mercado, seus estados de conservação e sua idade aparente e, **quanto às benfeitorias** considerando-se o tipo e características das mesmas, **considerando o exposto no Anexo 4** do presente **Lauda Técnico**, avaliamos o imóvel objeto da ação em :

1. Estrada do Barroco s/no. Lote 09 – Quadra Q – Loteamento Santa Maria – Bairro Mato Dentro – Campo Limpo Paulista, SP

Terreno - (Anexo 4) –
 $6.043 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 32,00 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 193.376,00$

TOTAL - R\$ 193.396,00

(cento e noventa e três mil, trezentos e noventa e seis reais), em
SETEMBRO/2016.



244
99-2

V. ENQUADRAMENTO, FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A norma NBR 14.653-2/2011 da A.B.N.T. preconiza o enquadramento do laudo em um dos graus de fundamentação, quais sejam, grau III, II ou I. Para efeito de enquadramento, como expõe a tabela 3 da referida norma técnica, deve-se atingir um total de pontos pré-determinado, qual seja:

ITEM	DESCRIÇÃO	SOMA DE PONTOS MÍNIMOS		
		III	II	I
1	Caracterização dos pontos de amostragem	Completar apenas a tabela de fatores obrigatórios	Completar apenas a tabela obrigatória ou complementar	Completar a tabela obrigatória
2	Caracterização externa dos dados de amostragem	1,5	3	5
3	Interpretação dos dados de amostragem	Representação de informações externas a todos os métodos obrigatórios, mais todos os métodos obrigatórios ou complementares	Representação de informações externas a todos os métodos obrigatórios ou complementares	Representação de informações externas a todos os métodos obrigatórios ou complementares
4	Interpretação dos dados de amostragem para cada fator e soma de pontos de amostragem	0,00 a 3,00	0,00 a 2,00	0,00 a 1,00

Obs.: No caso de utilização de métodos de análise de dados de amostragem, a interpretação dos dados de amostragem deve ser feita de acordo com a tabela de amostragem, mais todos os métodos obrigatórios ou complementares.

Os pontos são obtidos conforme o atendimento a cada um dos quatro itens expostos na tabela 4 da mesma norma.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	SOMA DE PONTOS MÍNIMOS
III	10
(itens obrigatórios no grau)	(2 e 4 demais no grau II)
II	5
(itens obrigatórios no grau)	(2 e 4 no mínimo no grau I)
I	4
(itens obrigatórios no grau)	(todos no mínimo no grau I)

Na presente avaliação, foram obtidas as seguintes pontuações (na Fundamentação utilizando o Tratamento por Fatores):

BR

245
100
2

PONTUAÇÃO - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - TRATAMENTO POR FATORES - NBR 14653-2/2011 - A.B.N.T.		
ITEM	DESCRIÇÃO	PONTOS OBTIDOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	10
2	Quantidade mínima de Dados de Mercado efetivamente utilizados	10
3	Identificação dos Dados de Mercado	10
4	Intervalo admissível para cada fator e para o conjunto de fatores	10
TOTAL DE PONTOS OBTIDOS NA AVALIAÇÃO		40
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO OBTIDO		II

Tendo-se obtido, na presente avaliação, o Grau de Fundamentação II.

Por outro lado, a mesma Norma NBR 14653-2/2011 da A.B.N.T. preconiza o enquadramento do laudo em um dos graus de Precisão, quais sejam, grau III, II ou I. Para efeito de enquadramento, como expõe a tabela 5 da referida norma técnica, percentual obtido em torno da estimativa de tendência central para o intervalo de confiança de 80% é que define o resultado, qual seja:

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO - TRATAMENTO POR FATORES - NBR-14.653-2/2011 - A.B.N.T.			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
GRAU DE PRECISÃO OBTIDO	III		

Tendo-se obtido, na presente avaliação, o Grau de Precisão III.

[Assinatura]

VI - RESPOSTAS AOS QUESITOS DO D. JUÍZO

Nihil.

VII - RESPOSTAS AOS QUESITOS DO AUTOR

Nihil.

VIII - RESPOSTAS AOS QUESITOS DOS REQDOS.

Nihil.



247
-C
102
-2

IX - CONSIDERAÇÕES FINAIS

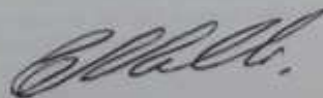
Diante do exposto, o Perito é de parecer que o VALOR DO IMÓVEL objeto da avaliação é R\$ 193.376 (cento e noventa e três mil, trezentos e setenta e seis reais), em SETEMBRO/2016.

Entende, ainda o Perito que referido valor representa a média dos valores encontrados para a micro-região de situação porque foi utilizada Metodologia, Pesquisa de Valores e Elementos Comparativos compatíveis com a realidade do Mercado Imobiliário local.

X - ENCERRAMENTO

Contém o presente **Laudo Técnico** trinta e seis (36) folhas impressas de um só lado e rubricadas, sendo esta datada e assinada, inclusive cinco (5) Anexos.

Jundiaí, 28 de setembro de 2016.



Eng. CESAR RIBEIRO RIVELLI
CREA-SP 54.536/D
Perito Judicial

A.R.T. 8.210.200.400.293.419

BIBLIOGRAFIA

1. Engenharia Legal Teoria e Prática Profissional
- Marcelo C. Mendonça - Editora Pini
2. Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos
- José Ficker - Editora Pini
3. Engenharia de Avaliações
Vários Colaboradores - Editora Pini Ltda.
4. Avaliações de Terrenos por Fórmulas Matemáticas
Ragnar Thofibren - Editora Pini Ltda.
5. Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia - IMAPE
Vários Colaboradores - Editora Pini Ltda.
6. Princípios de Engenharia de Avaliações
Alberto Lélis Moreira - Editoras EM-ITAP Escola Nacional de Habitação e Pousança e Editora Pini Ltda.
7. Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações
Sérgio Abumehman - Editora Pini Ltda.
8. Avaliação de Glebas Urbanizáveis
Helio de Caires e Hélio R. de Caires - Editora Pini Ltda.
9. Construções - Seus Custos de Reprodução na Capital de São Paulo de 1939 a 1979 - Terrenos - Subsídios à Técnica de Avaliação
João Ruy Cantareiro - Editora Pini Ltda.
10. Avaliações para Garantias
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE - Editora Pini Ltda.
11. Engenharia de Avaliações
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE - Editora Pini Ltda.
12. Avaliação e Perícia Ambiental - Bertrand Brasil Editora
Organizadores: Sandra Baptista da Cunha e Antônio José Teixeira Guerra
13. Inspeção Ambiental Imobiliária - Livraria e Editora Universitária de Direito
Fernando Coelho de Castro e Eloiza Lutero Alves Rodrigues
14. Manual de Perícias - Ruy Juliano - Edição Particular
15. Normas Técnicas para Engenharia Diagnóstica em Edificações
Tito Livio Ferreira Gomide - Editora Pini
16. Manual de Avaliação Imobiliária
Andrés Nobel Soler - Editora Pini Ltda.
17. NBR-12.721/2006 - Associação Brasileira de Normas Técnicas
18. NBR-14.653-1/2001 - Associação Brasileira de Normas Técnicas
19. NBR-14.653-2/2011 - Associação Brasileira de Normas Técnicas
20. NBR-13.752/1996 - Associação Brasileira de Normas Técnicas
21. NBR-9.050/2004 - Associação Brasileira de Normas Técnicas
22. Manual Técnico de Alvenaria - ABCI
23. Projetos de Edifícios de Alvenaria Estrutural - ABCI/PINI
24. Tecnología De La Construcción - Editorial Blume
25. Tecnología das Edificações - IPT - Editora Pini
26. Manual de Rehabilitación de Estructuras de Hormigón - Reparación, Refuerzo y Protección
27. Trincas em Edifícios (causas, prevenção e recuperação) - Editora Pini.
28. Manual Prático para Reparo e Reforço de Estruturas de Concreto - Editora Pini.
29. Manual Prático da Impermeabilização e da Isolação Térmica - SBR Editora e Artes Gráficas Ltda.
30. Manual de Áreas Comuns - Sinduscon-SP / Secovi-SP
31. Manual do Proprietário - Sinduscon-SP / Secovi-SP
32. Norma de Inspeção Predial - IBAPE/SP
33. Normas Técnicas da CAJUT
34. www.sindusconsp.com.br
35. www.ibape-sp.org.br
35. www.fipe.org.br

249
103

ANEXOS

1. Extrato da planta do município de Jundiaí mostrando a localização do imóvel avaliando.
2. Extrato da fotografia aérea, a partir de satélite, mostrando a localização do imóvel avaliando.
3. Memorial Descritivo, Dados Cadastrais e Fotografia do imóvel avaliando.
4. Determinação do Valor Unitário do Terreno.
5. Certidão do CREA-SP, atendendo a legislação federal vigente.



250
10

104
2

ANEXO I

Localização do imóvel avaliando em extrato da planta do município de Campo Limpo Paulista.



BR.

CESAR RIBEIRO RIVELLI
engenharia civil, legal e ambiental
avaliações patrimoniais
perícias e consultoria
CREA-SP 54.536/D
e-mail: cesar_rivelli@yahoo.com.br

251

105

ANEXO 2

Extrato da fotografia aérea, a partir de satélite, mostrando a localização do imóvel avaliando.



[Handwritten signature]

252
106

ANEXO 3

Memorial Descritivo do imóvel avaliando, à Estrada do Barroão s/no. - Lote 09
Quadra Q - Jardim Santa Maria - Campo Limpo Paulista - S.P.

Descrição Perimétrica do Terreno -

Mede 22,00 m. de frente para a Estrada do Barroão; 300,50 m. do lado esquerdo onde confronta com o Lote No. 10; 303,80 m. do lado direito onde confronta com o Lote No. 08 e, 20,40 m. no fundo onde confronta com a Fazenda Barroão, com área superficial de 6.043,00 m², objeto da Matrícula No. 12.977 do 2º. ORI da Comarca de Jundiaí.



Boletim de Informação Cadastral

Inscrição Imobiliária: 003079-008-001
Endereço do Imóvel: 255 EST. DO BARROÃO O Apto. 0
JARDIM SANTA MARIA Quadra Q Lote: 9 CEP: 13.213-700
Valor Venal Terreno: 23.284,19
Valor Venal Construção: 0,00
Valor Venal Imóvel: 23.284,19
Área do Terreno: 6043,00
Frente Principal: 22,00
Número Cadastro: 8897-0
Frente Ideal: 1,0000
Inscrição Antiga: 01079009001
Endereço da Entrega: RUA MARIA DAVINELLO ROMANHO 6
JARDIM VICTÓRIA
13226241 CAMPO LIMPO PAULISTA SP
Área Unidade: 0,00
Área Dependente: 0,00
Área Construída Tributada: 0,00
Nome do Proprietário: RODRIGO DOS SANTOS

OO-PROPRIETÁRIO

OUTROS RESPONSÁVEIS

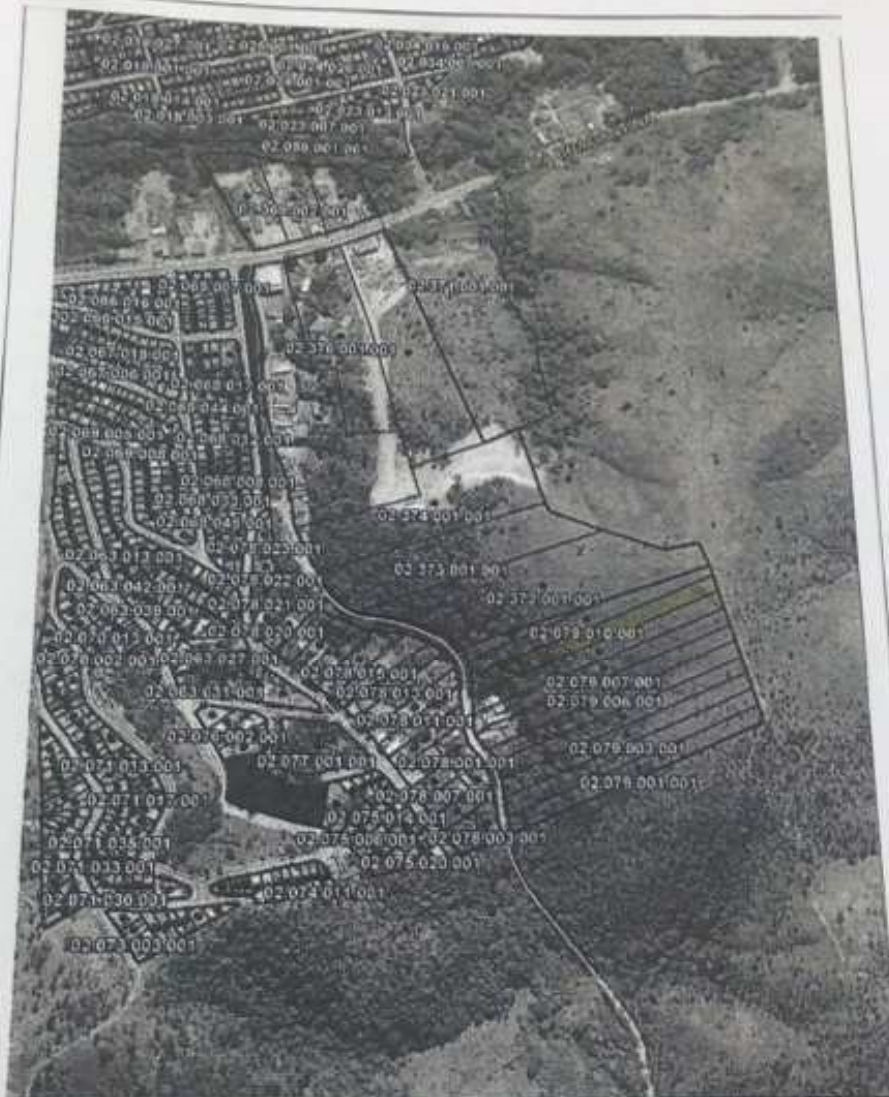
OO-COMPROMITÁRIO ANTONIO RIBEIRO TIMOTEO; COMPROMITÁRIO IVAN REINACCOLI;

Data de Emissão: 28/07/2016

[Handwritten signature]

ANEXO 3

Planta do Terreno do imóvel avaliando, à Estrada do Barroão s/no. - Lote 09
Quadra Q - Jardim Santa Maria - Campo Limpo Paulista - S.P.



PREFEITURA MUNICIPAL			
ASSUNTO :			
EMITIDO POR	PROC. ADMINST.	DATA	ESCALA
THAIS		28/07/2016	1:5000

BR.

254
-C
108
-2

ANEXO 4

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

TRATAMENTO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Os cálculos foram processados eletronicamente, em computador, através do software Avalurb 4.0, atendendo recomendações da NBR-14.653-1 e NBR-14.653-2/2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas e das Normas/2005 do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo. A pesquisa abrangeu inicialmente, 12 elementos, dos quais 12 foram aproveitados e 12 foram efetivamente utilizados.

Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas. Desconto : 0,90

Atualização (não utilizado)

Atualização dos valores unitários através de indexador econômico. Índice escolhido: IPC-FIPE/USP

Frente (não utilizado)

Frente de referência (Fr) : 10,00 Expoente f : 0,25

Profundidade (não utilizado)

Prof. mínima (Pmi) : 20,00 Prof. máxima (Pma) : 40,00
Expoente p : 0,50

Área

Considerando as fórmulas usualmente empregadas :

- Para diferença entre área até 30% - $Fa = (Sp/As)\%$
- Para diferença entre áreas maior que 30% - $Fa = (Sp/As)\%$

Múltiplas Frentes ou Esquina (não utilizado)

Fator de Esquina : valorização de 10,00% em relação a lote de meio de quadra.

Transposição (não utilizado)

Segundo a relação entre os índices fiscais estabelecidos na Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Jundiaí.

Índice Fiscal (I.F.) = *** (para o ano de 2016)

OU

255
-6

109
~

Transposição

Segundo a relação entre os índices apontados por João Ruy Cantciro no trabalho intitulado "Terrenos - Subsídios à Técnica da Avaliação" publicado pela Editora Pini, conforme segue:

Equipamentos Públicos Usuais	Fator Topografia
Rede de Água	0,15
Rede de Esgoto Sanitário	0,10
Rede de Luz Pública	0,05
Rede de Energia Elétrica	0,15
Rede de Telefone	0,05
Rede de Gás	0,01
Chuva e Sarjeta	0,10
Pavimentação	0,30
Arborização	0,01

Topografia

Conforme o disposto no item 10.5.2 das Normas/2005 do IBAPE/SP, adotando-se:

Situação do Terreno	Fator Topografia
Plano (situação paradigma)	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% a 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% a 20%	0,80
Caído para os fundos acima de 20%	0,70
Em aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	0,90

Consistência (não utilizado)

Conforme o disposto no item 10.5.3 das Normas/2005 do IBAPE/SP, adotando-se:

Situação do Terreno	Fator Consistência
Seco (situação paradigma)	1,00
Situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	0,90
Situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	0,70
Permanentemente alagado	0,60

BR.

256

110

ELEMENTO COMPARATIVO 01

Imóvel : Terreno Residencial
Local : Chácara Ivoituruaia IF=
Município : Campo Limpo Paulista – S.P.
Fonte : internet – www.imobiliariazelo.com.br Data : 16/08/16
Ofertante : Zelo Imóveis fone : (11) 4039-1188
Área : 3.000,00 m² Testada : 0,00 m Valor : R\$ 280.000,00
Área construída: 100,00 m²
Topografia : maior parte do lote plano Fator de Oferta : 0,90
Valor de Mercado : 252.000,00



ELEMENTO 02

Imóvel : Terreno Residencial
Local : Pau Arcado IF=
Município : Campo Limpo Paulista – S.P.
Fonte : internet – www.vivareal.com.br Data : 13/09/16
Ofertante : Nolaco Imóveis fone : (11) 4327-5677
Área : 5.000,00 m² Testada : 0,00 m Valor : R\$ 104.000,00
Topografia : - plano Fator de Oferta : 0,90
Valor de Mercado : 93.600,00



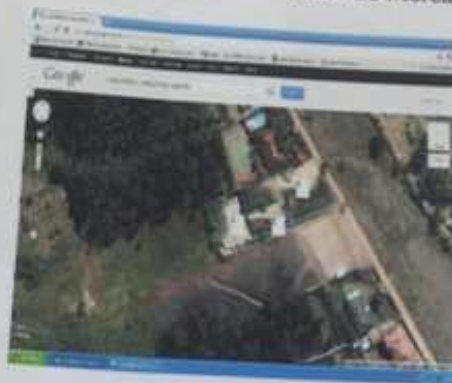
[Handwritten signature]

257
-0

111
2

ELEMENTO 03

Imóvel : Terreno Residencial
Local : Pau Arcado IF=
Município : Campo Limpo Paulista - S.P.
Fonte : internet - www.vivareal.com.br Data : 13/09/16
Ofertante : Teresinha Almeida de Barros fone : (11) 4039-4277
Área : 7.630,00 m² Testada : 40,00 m Valor : R\$ 280.000,00
Topografia : plano Frente 40 m, Laterais 198m, (1) plato 28mx40m, (2) plato 17mx25m e (4) plato Nivel da Rua: Frente 35, Lateral esquerda 50, Lateral direita 30
Fator de Oferta : 0,90 Valor de Mercado : 252.000,00



ELEMENTO 04

Imóvel : Terreno Residencial (galpão 120 m², cocheira para 3 cavalos)
Local : Pau Arcado IF=
Município : Campo Limpo Paulista - S.P.
Fonte : internet - www.vivareal.com.br Data : 13/09/16
Ofertante : Caxambu Imóveis fone : (11) 4584-9595
Área : 4.500,00 m² Testada : 0,00 m Valor : R\$ 250.000,00
Topografia : - plano Fator de Oferta : 0,90
Valor de Mercado : 225.000,00



[Handwritten signature]

258
-0

112
-2

ELEMENTO 05

Imóvel : Terreno Residencial
Local : Figueira Branca, altura do nº 4300 IF=
Município : Campo Limpo Paulista – S.P.
Fonte : internet – www.vivareal.com.br Data : 16/09/16
Ofertante : Proprietário fone : (11) 99271-7333
Área : 5.800,00 m² Testada : 0,00 m Valor : R\$ 85.500,00
Topografia : Aclive, caída para frente Fator de Oferta : 0,90
Valor de Mercado : 76.950,00



ELEMENTO 06

Imóvel : Terreno Residencial
Local : Chácaras Campo Limpo IF=
Município : Campo Limpo Paulista – S.P.
Fonte : internet – www.imobiliariazelo.com.br Data : 16/09/16
Ofertante : Zelo Imóveis fone : (11) 4039-1188
Área : 4.500,00 m² Testada : 0,00 m Valor : R\$ 280.000,00
Topografia : - plano Fator de Oferta : 0,90
Valor de Mercado : 252.000,00



BR.

259
-C

113
2

ELEMENTO 07

Imóvel : Terreno Residencial
Local : Pau Arcado, próximo ao Champs Privés Residence IF=
Município : Campo Limpo Paulista – S.P.
Fonte : internet – www.imobiliariazelo.com.br Data : 19/09/16
Ofertante : Zelo Imóveis fone : (11) 4039-1188
Área : 5.000,00 m² Testada : 0,00 m Valor : R\$ 70.000,00
Topografia : Aclive Fator de Oferta : 0,90
Valor de Mercado : 63.000,00



ELEMENTO 08

Imóvel : Terreno Residencial
Local : Chácaras Campo Limpo IF=
Município : Campo Limpo Paulista – S.P.
Fonte : internet – www.imobnossolar.com.br Data : 19/09/16
Ofertante : Imobiliária Nosso Lar fone : (11) 4038-8546
Área : 7.419,00 m² Testada : 0,00 m Valor : R\$ 150.000,00
Topografia : - plano Fator de Oferta : 0,90
Valor de Mercado : 135.000,00



BR

260
-v

114
2

ELEMENTO 09

Imóvel : Terreno Residencial terreno no Condomínio Champs Prive
Local : Pau Arcado IF=
Município : Campo Limpo Paulista - S.P.
Fonte : internet - <http://www.imovelweb.com.br> Data : 19/09/16
Ofertante : JR Nascimento Imóveis fone : (11) 96592-3911
Área : 2.000,00 m² Testada : 0,00 m Valor : R\$ 120.000,00
Topografia : - plano Fator de Oferta : 0,90
Valor de Mercado : 108.000,00



ELEMENTO 10

Imóvel : Terreno Residencial
Local : Ville Saint James I IF=
Município : Campo Limpo Paulista - S.P.
Fonte : internet - www.vivareal.com.br Data : 19/09/16
Ofertante : Emilia Imóveis fone : (11) 4039-4943
Área : 2.442,00 m² Testada : 0,00 m Valor : R\$ 150.000,00
Topografia : - plano Fator de Oferta : 0,90
Valor de Mercado : 135.000,00



[Handwritten signature]

261
-7

115
2

ELEMENTO 11

Imóvel : Terreno Residencial
Local : Pau Arcado IF=
Município : Campo Limpo Paulista – S.P.
Fonte : internet - www.terraimoveis.imb.br Data : 19/09/16
Ofertante : Terra Imóveis fone : (11) 4812-2777
Área : 5.000,00 m² Testada : 0,00 m Valor : R\$ 180.000,00
Topografia : - plano Fator de Oferta : 0,90
Valor de Mercado : 162.000,00



ELEMENTO 12

Imóvel : Terreno Residencial
Local : Pau Arcado IF=
Município : Campo Limpo Paulista – S.P.
Fonte : internet - www.terraimoveis.imb.br Data : 19/09/16
Ofertante : Terra Imóveis fone : (11) 4812-2777
Área : 7.000,00 m² Testada : 0,00 m Valor : R\$ 200.000,00
Topografia : - declive Fator de Oferta : 0,90
Valor de Mercado : 180.000,00



[Handwritten signature]

262
116

1162

1162

154

154

154

154

154

154

154

154

154

154

263

117

Cesar Ribeiro Rivelli
Anexo 4.6 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras	(n): 12
Grau de liberdade	(GL): 11
Menor valor	(R\$/m ²): 11,48
Maior valor	(R\$/m ²): 62,40
Somatório dos valores homogeneizados	(R\$/m ²): 379,60
Número de intervalos de classe	(Lk): 4
Amplitude de classe	(R\$/m ²): 12,74
Amplitude total	(R\$/m ²): 50,95
Média aritmética	(R\$/m ²): 31,63
Mediana	(R\$/m ²): 30,76
Desvio médio	(R\$/m ²): 13,138015
Desvio padrão	(R\$/m ²): 15,976463
Variancia	(R\$/m ²) * 2: 255,247358

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 2,03

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2630

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,8260

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

Coefficiente de Variação (CV) (%) = 50,50

[Assinatura]

364
118

Cesar Ribeiro Rivelli

ANEXO A3 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição "t" de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 98

TC (Tabela de Student) (ud) = 2,718

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m²) = 19,10

Estimativa de tendência central (R\$/m²) = 31,63

Limite superior unitário (Ls) (R\$/m²) = 44,17

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 39,63

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 19,67

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBITRÍO:

Limite de arbitrio inferior unitário (LAi) (R\$/m²) = 26,89

Estimativa de tendência central (R\$/m²) = 31,63

Limite de arbitrio superior unitário (LAa) (R\$/m²) = 36,38

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m²)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 1,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 32,00

VALOR TOTAL (R\$) = 32,00

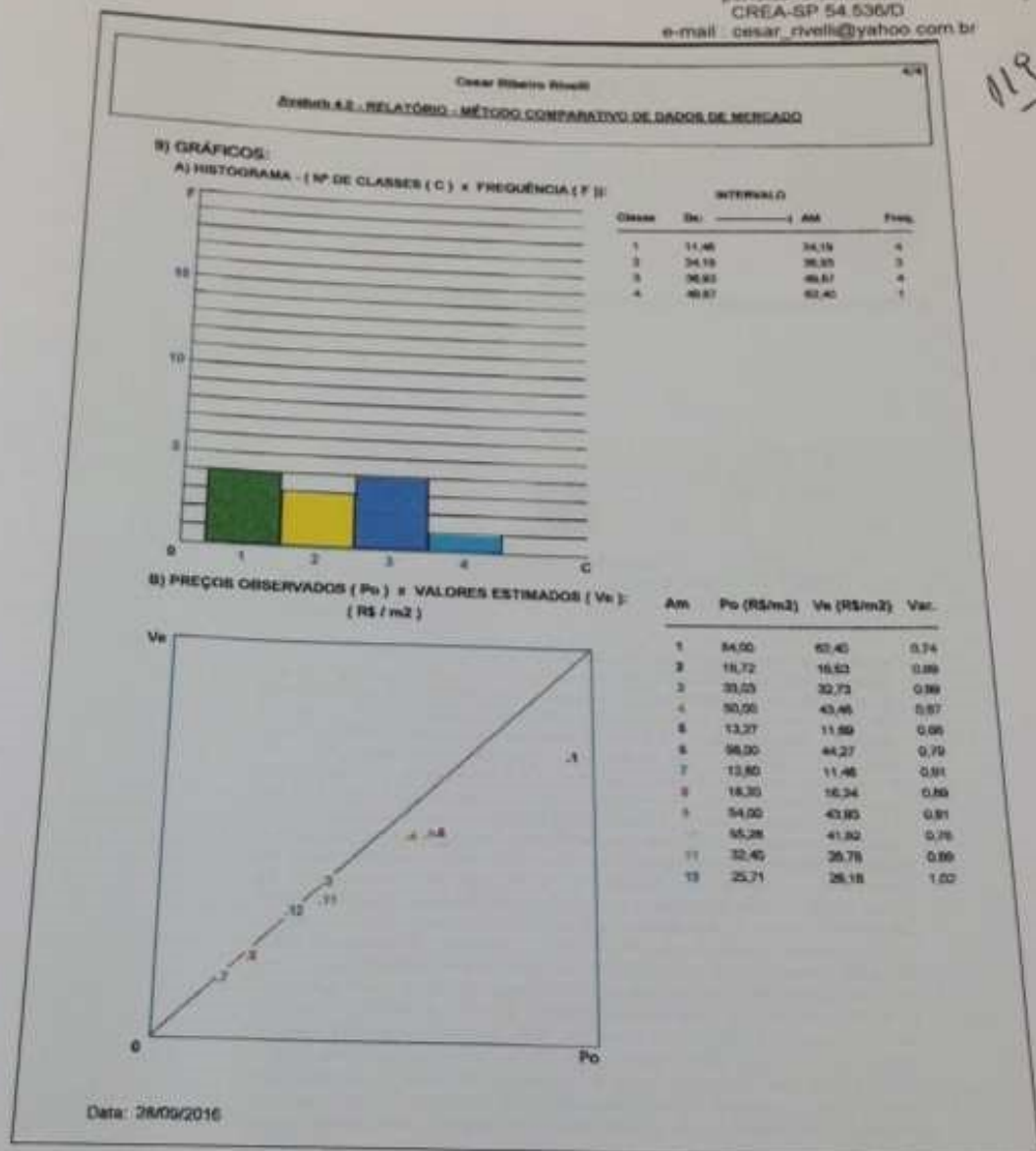
trinta e dois reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

O Valor Unitário de R\$ 32,00/m², adotado por aproximação, se localiza no interior do Campo de Arbitrio do Avaliador e atende às recomendações da NBR-14 653-2/2011 da ABNT e do IIAPE-SP

265

119



Valor Unitário do Lote objeto da Avaliação - R\$ 32,00/m²

(trinta e dois reais por metro quadrado), em SETEMBRO/2016.

Jundiaí, 28 de setembro de 2016.

Eng. CESAR RIBEIRO RIVELLI
CREA-SP 54.536/D
Perito Judicial

266

120

ANEXO 5

CERTIDÃO DO CREA-SP EM ATENDIMENTO A LEGISLAÇÃO VIGENTE

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRICULTURA
ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO Nº 42.967/96

CERTIFICO: a representação de parte interessada e para os devidos fins, que fazendo parte do quadro dos Conselhos de Engenharia consta que o Engenheiro Civil **CESAR RIBEIRO RIVELLI** encontra-se registrado neste Conselho sob número 000042/00, podendo exercer as atividades descritas nos artigos 28 e 29 da Lei Federal nº 5.026, de 11 de dezembro de 1966, com suas regras. **Art. 28:** São da competência do Engenheiro Civil as atividades seguintes e respectivas: a) o estudo, projeto, direção, fiscalização e construção de edifícios, com todos os seus efeitos complementares; b) o estudo, projeto, direção, fiscalização e construção dos estudos de topografia e de fôto; c) o estudo, projeto, direção, fiscalização e construção dos estudos de drenagem e irrigação; d) o estudo, projeto, direção, fiscalização e construção dos estudos destinados ao aproveitamento de energia e dos estudos relativos a máquinas e sistemas; e) o estudo, projeto, direção, fiscalização e construção dos estudos relativos a pontes, vias e canais e dos complementos aos anteriores; f) o estudo, projeto, direção, fiscalização e construção dos estudos relativos ao saneamento urbano e rural; g) projeto, direção e fiscalização dos serviços de urbanismo; h) o engenho legal, nos casos correlacionados com as especificações dos artigos a) a g); i) peritos e arbitramentos relativos à matéria dos artigos anteriores. **Art. 29:** Os Engenheiros Civis diplomados segundo a lei vigente deverão ter: a) aprovação no caderno de "Pontos de mar, rio e canal"; b) aprovação no caderno de "Saneamento e Arquitetura"; c) aprovação no caderno de "Pontes e grandes estruturas metálicas e em concreto armado"; d) aprovação no caderno de "Engenharia de Solos e Fundações, em concreto de projeto e execução obras de terra, nas construções de terra e de madeira; e) aprovação no caderno de "Saneamento e Arquitetura" para exercerem funções de urbanismo ou de Engenharia de Solos e Fundações destinadas a projetar grandes edifícios. **Parágrafo Único:** somente engenheiros civis poderão exercer as funções a que se referem os artigos a, b e c deste artigo.

São Paulo, 26 de maio de 1996.


1º Secretário

Conforme Delegação de
Competência nº 06/94 do CREA-SP

REGISTRO Nº 000042/00
Data de emissão
15/05/96

Conferido por 