

237 102
RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ÍNDICE

1.	Introdução.....	03
2.	Vistoria e Considerações Técnicas.....	04
2.1	Documentação Fotográfica.....	07
3.	Avaliação	
3.1	Metodologia Aplicada.....	17
3.1.1	Metodologia Aplicada – Terreno.....	17
3.1.2	Metodologia Aplicada – Benfeitorias.....	20
3.2	Pesquisa / Homogeneização de Valores.....	23
3.2.1	Pesquisa de Valores - Terreno.....	23
3.2.2	Homogeneização da Pesquisa de Valores.....	23
3.3	Cálculo do Valor do Imóvel.....	24
3.3.1	Valor do Terreno.....	24
3.3.2	Valor das Benfeitorias.....	24
4.	Conclusão.....	25
5.	Encerramento.....	25

1. Introdução

O presente trabalho tem por objetivo a identificação do valor de mercado dos direitos de posse sobre lote de terreno, e demais benfeitorias incorporadas, situado na **rua dos Colibris nº 42, Clube de Campo Fazenda, Bairro Moenda**, integrante do imóvel objeto da transcrição nº 8.673 e 11.429 do CRI de Itatiba/SP (em fase de regularização urbanística. Processo Administrativo nº 8.239/1999, conforme Lei Municipal nº 4.552/2013).

Segue imagem aera do local em que inserido o imóvel avaliando, situado no loteamento denominado **CLUBE DE CAMPO FAZENDA**, bem como dos loteamentos vizinhos:



ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2021 às 07:43, sob o número WITB24700123971
ara conferir o original acesse o site <https://lscsp.trf4.jus.br/assintadigital/assintadigital> ou informe o processo 1003769-34/2020 e o código 77CRQ4N

Em vistoria técnica realizada no dia 6 de fevereiro de 2021, o perito judicial, acompanhado pelo senhor Anderson Pingaro, que se identificou como irmão do executado, inspecionou o imóvel penhorado, oportunidade em que extraiu todas as características necessárias para a conclusão da avaliação, bem como colheu a documentação fotográfica que segue.

O loteamento denominado **CLUBE DE CAMPO FAZENDA**, localizado no final da Estrada Municipal Nemésio Dario dos Santos, Bairro Moenda, neste Município, em Macrozona Urbana, na Zona Predominantemente Residencial - ZPR, possui área total de **1.854.869,49m²**, sendo que **907.354,86m²** compreendem Reserva Particular de Patrimônio Natural.

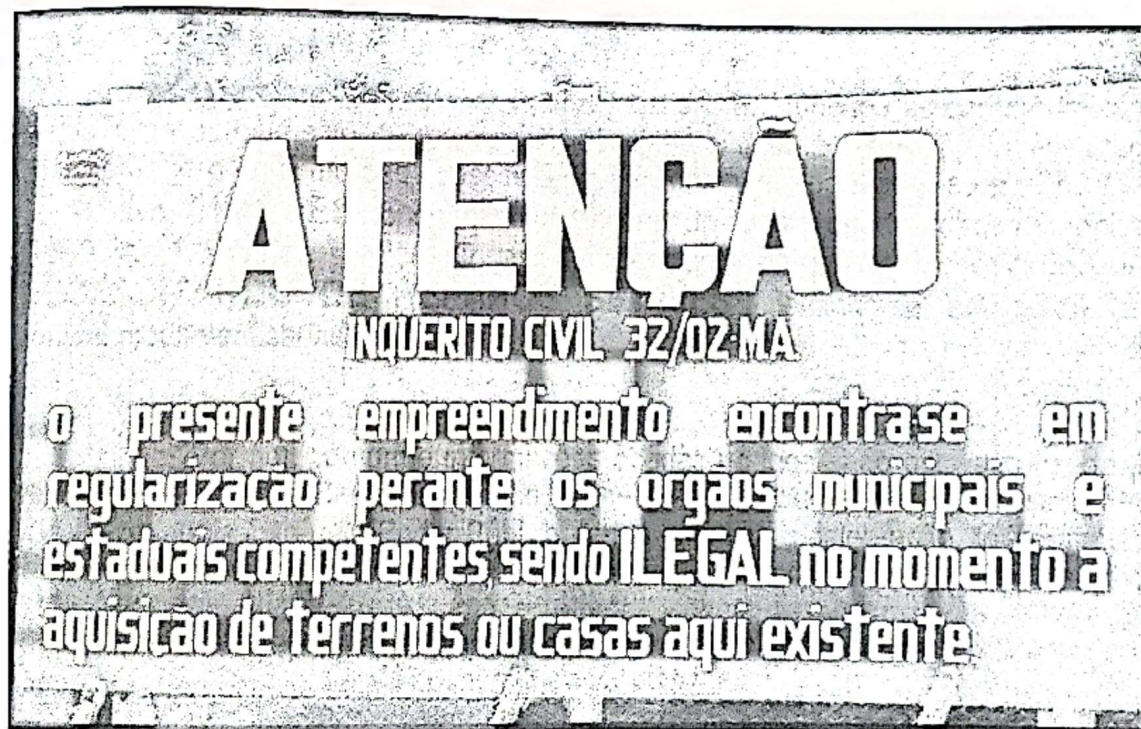
O imóvel avaliando está inserido em uma região com características de absorção pelo mercado definido como **MODERADO**.

O imóvel possui construções incorporadas, com área construída total de **123,00 m²**, conforme medições realizadas no local. Trata-se de uma **CASA** (suíte, dormitório, banheiro, sala, cozinha), com área de **68,00 m²**, uma **VARANDA**, com área de **23,00 m²**, e uma **PISCINA** (fibra), com área de **32,00 m²**. A situação é de meio de quadra, de configuração irregular e de perfil topográfico em alicive. Possui testada de 11,52 metros para a **RUA DOS COLIBRIS**.

115 105
RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

As construções incorporadas ao imóvel avaliando, possuem idade/vida aparente¹ (le) de **15 (quinze) anos**. Em função das características gerais e de acabamento de maiores incidências colhidas por ocasião da vistoria, considerando o conjunto das especificações, a construção enquadra-se em Padrão Construtivo **SIMPLES**, onde o valor unitário do metro quadrado corresponde 1,060 a 1,395 de R-8N. O estado das edificações foi classificado em **NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES**², levando-se em conta as constatações verificadas em vistoria.

Por fim, conforme informações obtidas no local, não está autorizada a venda de imóveis no Clube de Campo Fazenda, sendo que o loteamento está em vias de regularização pelo Poder Público, tendo em vista a celebração do Termo de Ajustamento de Conduta firmado com o Ministério Público do Estado de São Paulo e o Clube de Campo Fazenda e, também, o procedimento de regularização em trâmite perante o órgão estadual Cidade Legal, bem como os demais elementos constantes dos autos do processo administrativo nº 1999.08239.



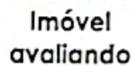
¹ É o tempo de vida do bem estimado pelo avaliador, geralmente resultado da diferença entre a vida útil e a esperança de vida, não sendo, necessariamente, igual ao tempo real de vida do bem.

² Estado da edificação NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES, segundo normas de avaliação vigentes, representa a edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

As. 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de São Paulo, protocolado em 08/03/2021 às 07:43 , sob o número WNTB217000123971 para conferir o original acesse o site <https://lscj.tj-sp.br/nacstadinfl/nacstadinfl> ou o processo 1003769-34.2020.8.26.0281 e código 77CB94D

285. (08)

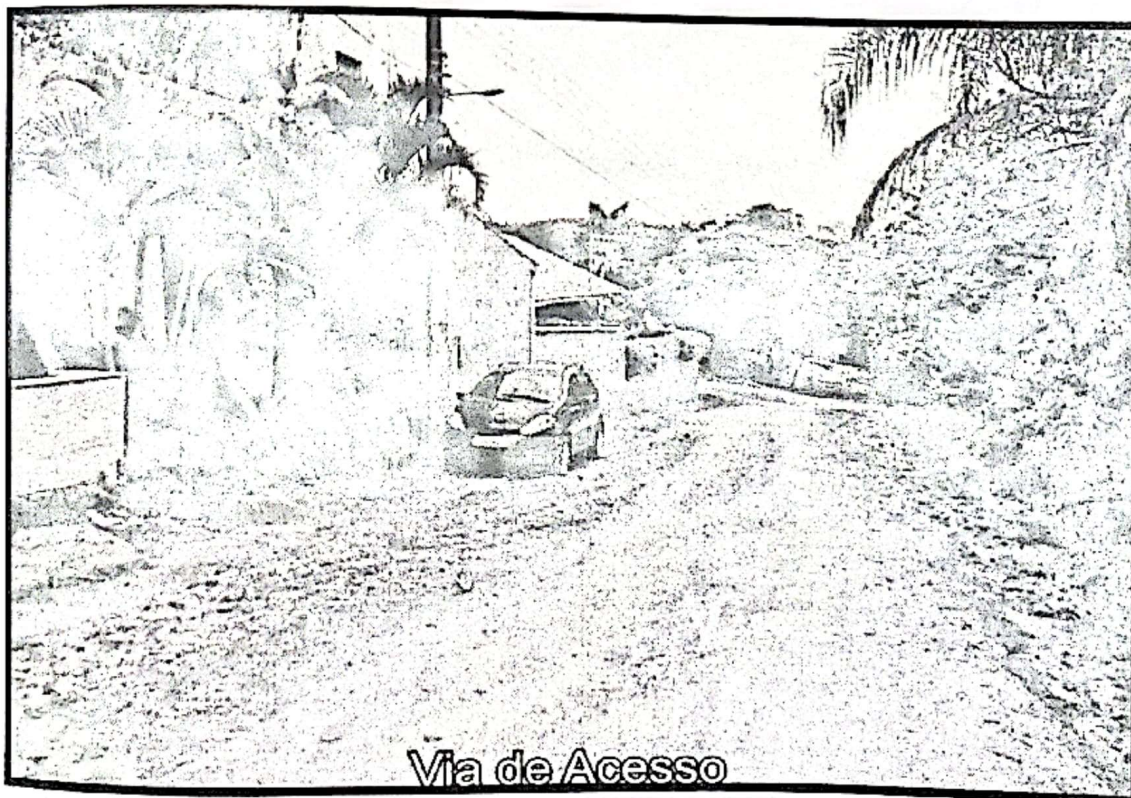


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2021 às 07:43, sob o número WFTB21700123971 para conferir o original https://esaj.tjsp.jus.br/histadistalinaln/lahbr/ConferenciaDocumento.do?informe=1003769_34_2020%20R%20281%20e%20c%20d%20n%2077C9BQ4N

15 109
RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

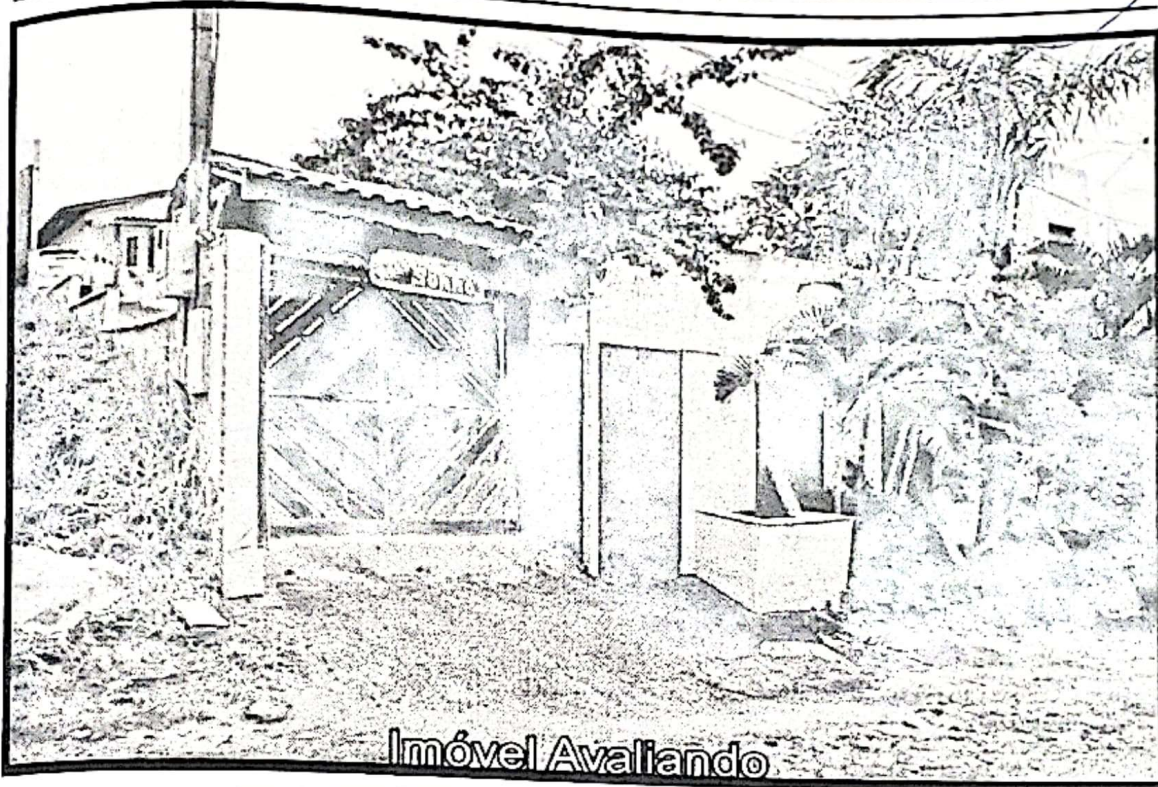


Portaria de Acesso ao Clube



Via de Acesso

28 110
RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



Imóvel Avaliando



Rampa de acesso

Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio - Itatiba/SP.

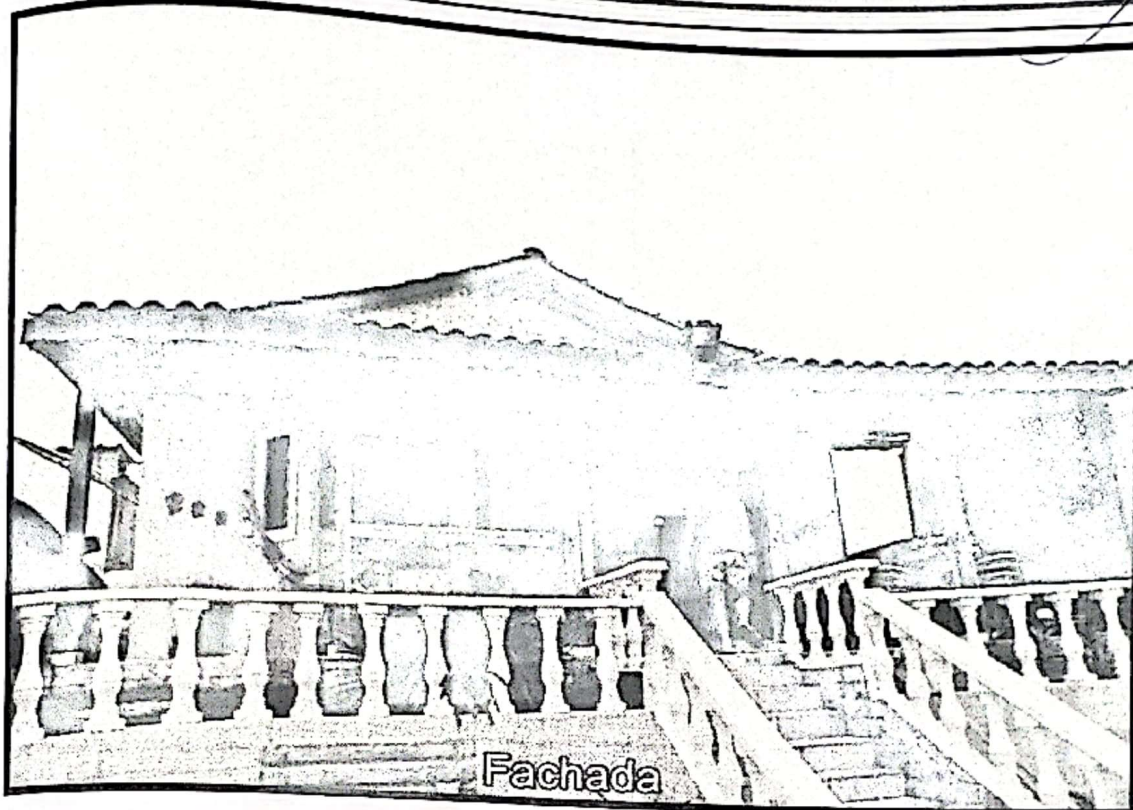
ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2021 às 07:43, sob o número W11921200123971
ara conferir o original acesse o site <https://portal.tjsp.br/portal/portal.asp?menu=1&submenu=1&acao=1> ou o endereço eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, informando o número do processo 1003769-34 2020/8 26 0281 e código 777-00417

AS. 111

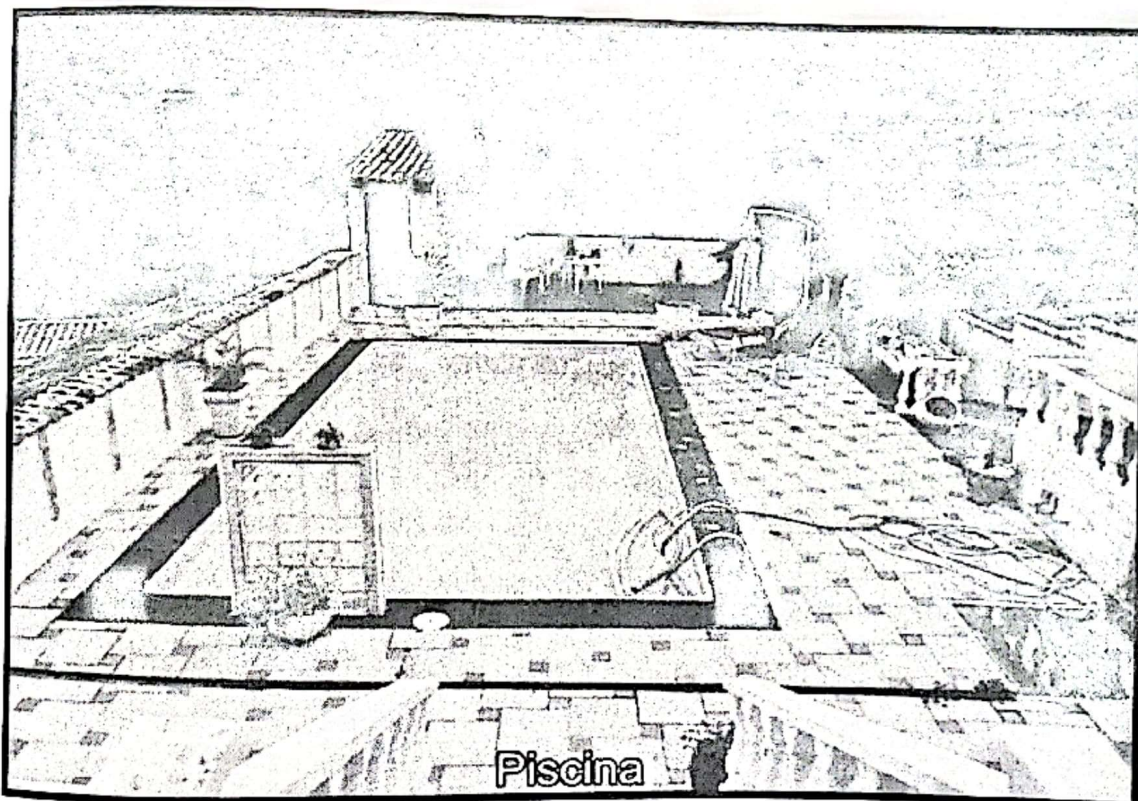


fls. 112

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



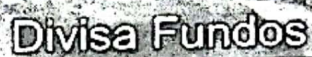
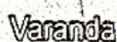
Fachada



Piscina

fls. 113

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2021 às 07:43 , sob o número WT2700123971 para conferir o original <https://esaj.tjsp.jus.br/naestadicial/naestadicial/ahref?conf=1003769-34-2020-8-26-0281-e-cadlao-7700123971>

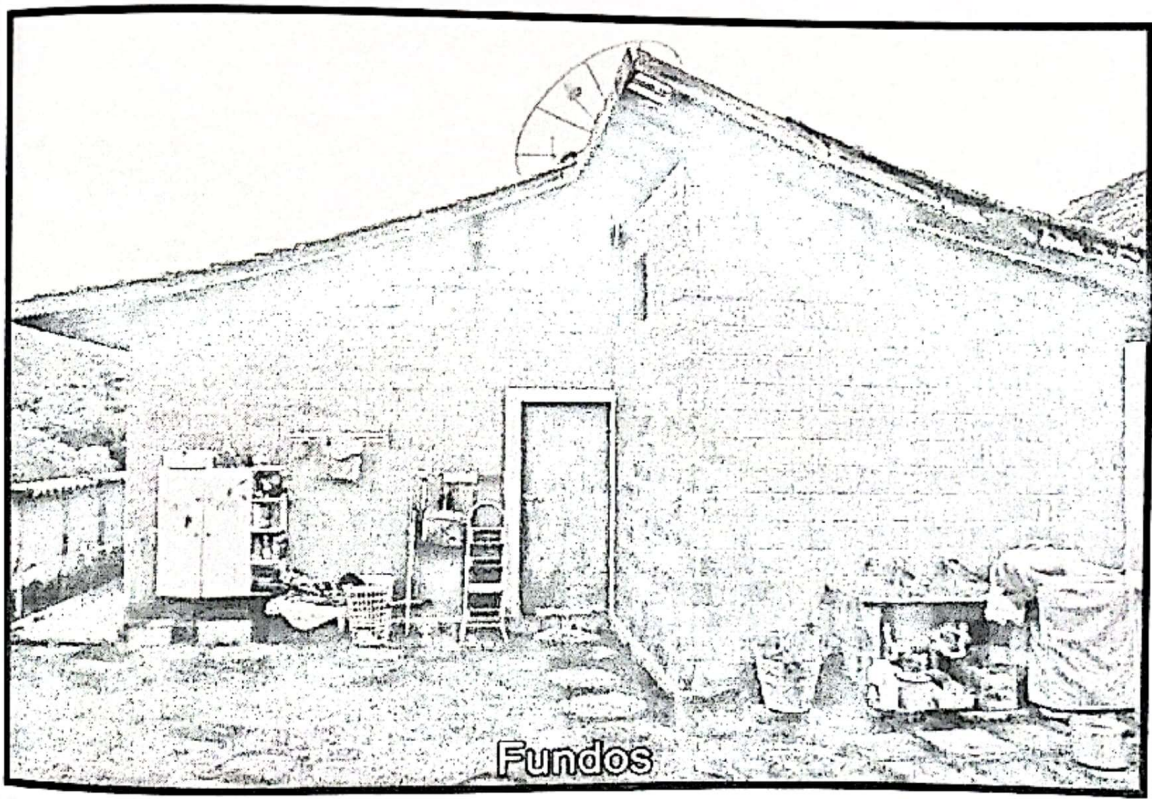


fls. 114

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



Vista Lateral



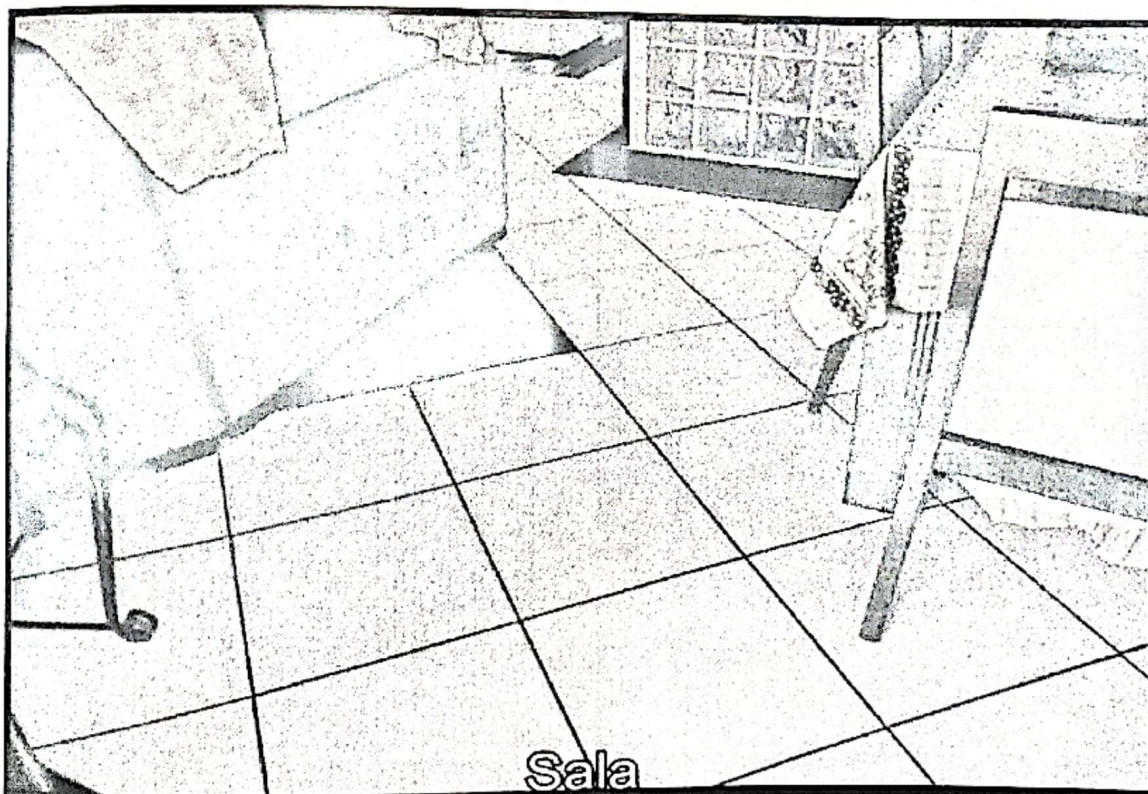
Fundos

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2021 às 07:43, sob o número WITB21700123971 para conferir o original <https://esaj.tjsp.jus.br/naefadigital/naefadigitalConferenciaDocumento.do> informe o processo 1003759-34/2020 e o código 77C/Rq47

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

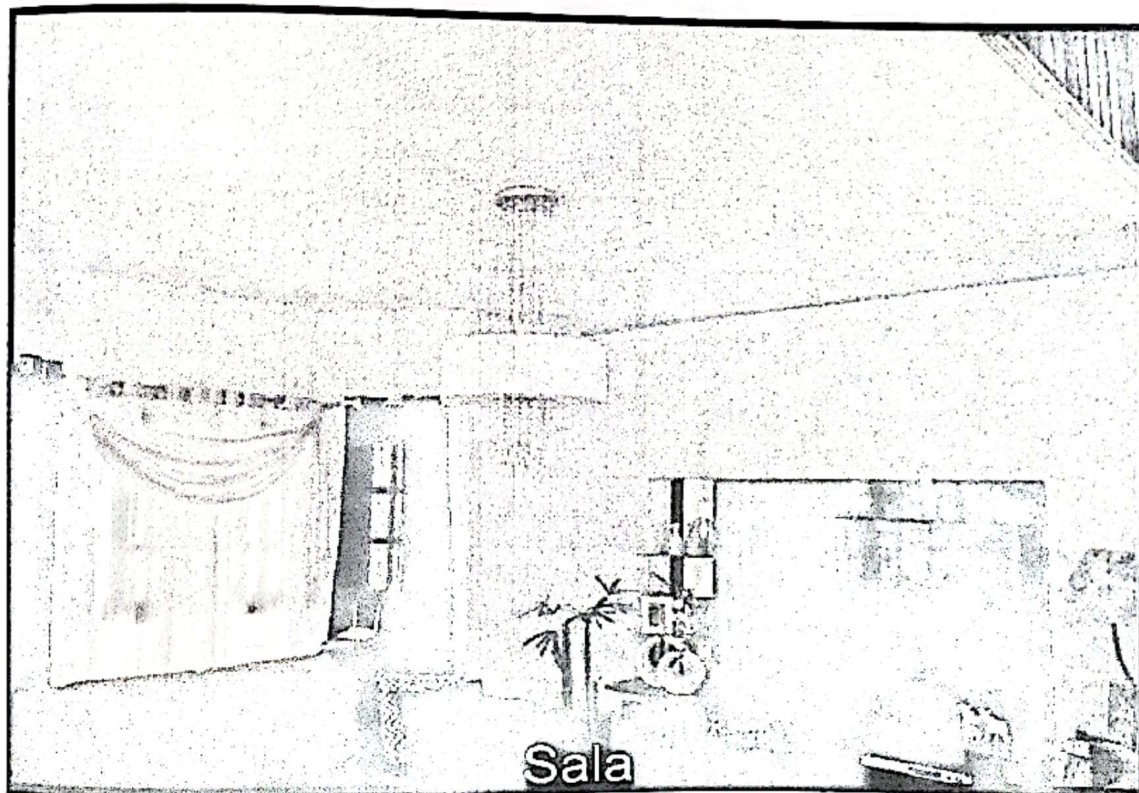
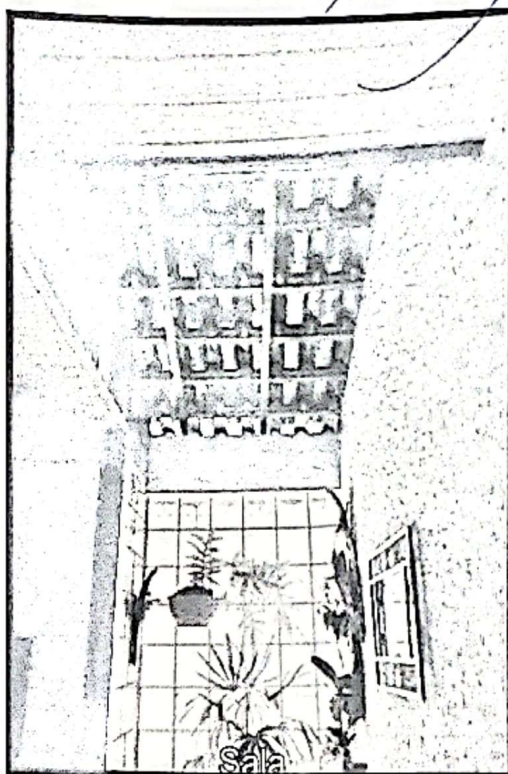


Sala



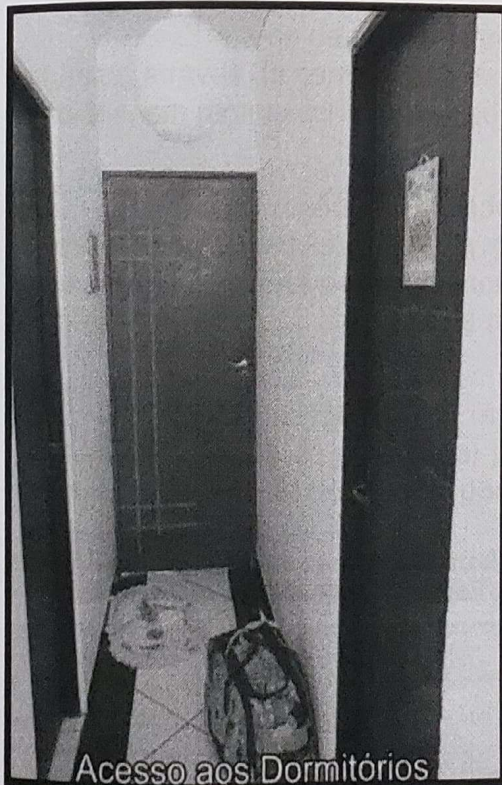
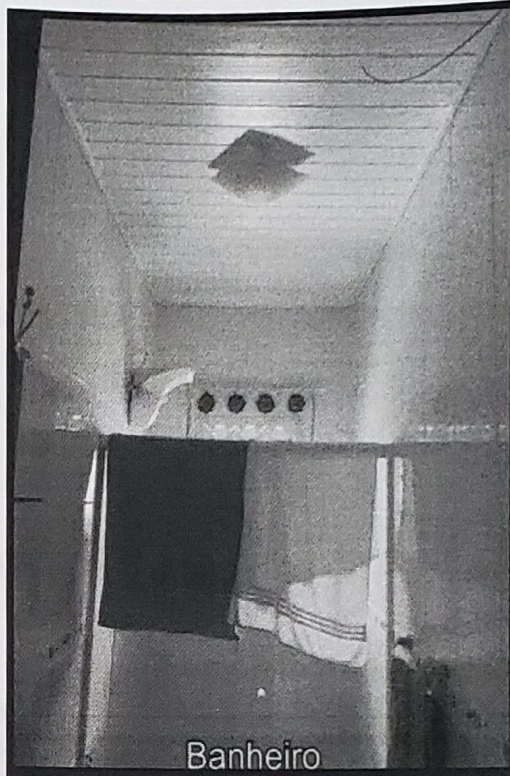
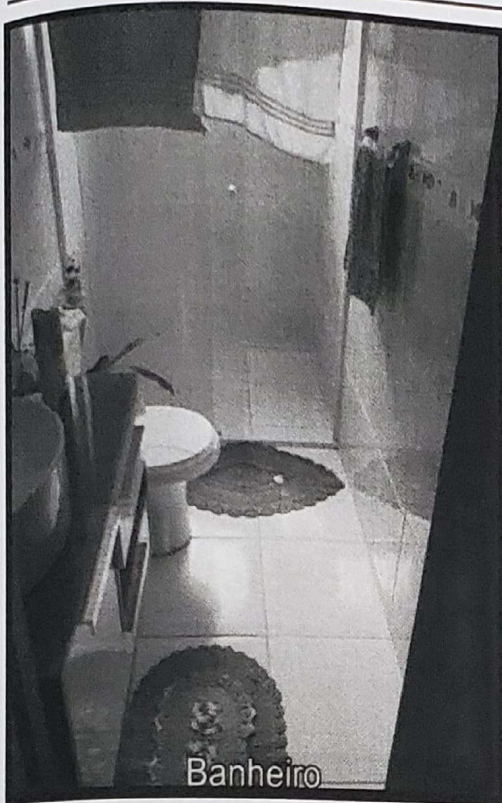
Sala

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



Avaliação

3.1 Metodologia Aplicada

Na avaliação do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**³, e na avaliação das construções (benfeitorias), será utilizado o **MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO ATUAL**⁴.

3.1.1 Metodologia Aplicada – Terreno

Em função das características do imóvel avaliando e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade, para determinação do valor de mercado atual, concluímos pela aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, por ser metodologia compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Trata-se de método consagrado e o mais utilizado em avaliações dessa natureza, através de comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou vendidos, em regime de livre mercado.

A utilização do Método Comparativo de Dados Direto de Mercado, consistente na pesquisa direta a ofertas ou transações efetivamente ocorridas, tornou-se impraticável para o presente caso, tendo em vista a inexistência desses elementos nos moldes ditados pela norma técnica incidente.

Para o loteamento sob avaliação, porém, foram colhidos vários elementos (opiniões de corretores) junto a imobiliárias idôneas⁵ desta cidade, para embasar a tomada de decisão do perito.

³ Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

⁴ Método de Custo de Reprodução Atual: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

⁵ Ouro Casas; Imóveis Bello; Mocambo Empreendimentos Imobiliários; Portal de Imóveis (internet).

398
RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Este método apropria o valor das benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. Baseia-se na aplicação de custos unitários por metro quadrado do tipo da construção, segundo disciplina a NBR 12.721/2006 e Portaria CAJUFA.

Nesta metodologia são considerados também os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias, através da aplicação de índices de depreciação.

Para refletir o custo unitário básico atual de edificações, segundo a NBR 12.721/2006⁶, foram adotados os índices **SINDUSCON**. O Custo Unitário Básico – **CUB** – para edificações, **projeto padrão R-8N (CUB REPRESENTATIVO)**, é de **R\$ 1.575,15 por m²**, onde já se incluem os encargos sociais, compostos pelo binômio mão de obra e materiais de construção, válido para fevereiro de 2021.

Em função das características gerais e de acabamento de maiores incidências, colhidas por ocasião da vistoria, considerando o conjunto das especificações, as **CONSTRUÇÕES** incorporadas sobre o imóvel penhorado, amoldam-se em edificação tipo **CASA PADRÃO SIMPLES**, cujo valor unitário de construção é de **1,060 a 1,395 de R-8N**.

Ponderando-se o tipo da edificação, a funcionalidade e as características dos materiais, para a **CONSTRUÇÃO** incorporada sobre o imóvel avaliando, adota-se o valor unitário médio do metro quadrado de **1,228 de R-8N (F_{PC} = 1,228)**.

Relativamente à depreciação pelo **obsolescimento e estado de conservação**, será utilizada uma adequação do método de **Ross/Heidecke**, que leva em conta na determinação de seu valor, o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

O valor unitário da edificação sob avaliação, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo **fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – FOC**, para levar em conta a depreciação.

⁶ Considerando a publicação da ABNT – NBR 12.721/2006, em cumprimento à Lei nº 4.591/64, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados a partir de novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR 12.721/1999).

399 fls. 122
RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

O fator FOC deriva da expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal (tabelado), e

K = coeficiente de Ross/Heidecke (tabelado).

Portanto, temos $V_B = A_{Benf} \times CUB \times F_{PC} \times FOC$, onde

V_B = Valor de Mercado da Benfeitoria

A_{Benf} = Área da Benfeitoria

CUB = Custo Unitário Básico de Edificações – R\$ / M2

F_{PC} = Fator relativo à classificação do padrão construtivo

FOC = Fator obsolescência e estado de conservação

Sendo: $FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual relativo ao padrão, em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

3.2 Pesquisa/Homogeneização de Valores

3.2.1 Pesquisa de Valores – Terreno.

A partir da opinião de corretores idôneos, acima identificados, simulando-se um lote de terreno ideal – paradigma⁷, foi obtido o valor médio de R\$ 200,00 por m² ($q = R\$ 200,00/m^2$).

Para determinação do valor básico unitário, segundo as diretrizes traçadas pelas normas técnicas pertinentes, bem como pela sensibilidade deste avaliador, serão utilizados os fatores de homogeneização descritos no item 3.1.1, a saber:

- ❑ Fator de Atualização (K1), onde $K1 = 1,00$.
- ❑ Fator de Fonte (K2), onde $K2 = 0,90$
- ❑ Fator de Transposição (K3), onde $K3 = 1,00$.
- ❑ Fator de Topografia (K4), onde $K4 = 1,00$.
- ❑ Fator de Área (K5), onde $K5 = 1,00$.
- ❑ Fator de Consistência/Superfície (K6), onde $K6 = 1,00$.

3.2.2 Homogeneização da Pesquisa de Valores

AMOSTRA	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES						DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	K6	
R. dos Colibris, 42	200,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	180,00

Portanto, para o lote de terreno avaliando, o valor adotado será de R\$ 180,00 / m² (rua dos Colibris nº 42, Clube de Campo Fazenda, Bairro Moenda, Itatiba/SP).

⁷ Situação Paradigma: Terreno em oferta, com área aproximada de 500,00 m², localizado no Clube de Campo Fazenda, com perfil topográfico plano (terreno edificado), situação de meio de quadra, e consistência/superfície solo seco.

3.3 Cálculo do Valor do Imóvel

3.3.1 Cálculo do Valor do Terreno

$$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = 478,72 \times 180,00 = \text{R\$ } 86.169,60$$

O valor de mercado do terreno sob avaliação, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos⁸, é da ordem de **R\$ 85.000,00** (oitenta e cinco mil reais).

3.3.2 Cálculo do Valor das Benfeitorias

Do item 3.1.2 $\rightarrow V_B = A_{\text{Benf}} \times CUB \times F_{PC} \times FOC$, onde

V_B = Valor de Mercado da Benfeitoria

A_{Benf} = Área da Benfeitoria

CUB = Custo Unitário Básico de Edificações – R\$ / M²

F_{PC} = Fator relativo à classificação do padrão construtivo

FOC = Fator obsolescência e estado de conservação

Sendo: $FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual relativo ao padrão, em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

$$\Rightarrow V_B = 123,00 \times 1.575,15 \times 1,228 \times [0,20 + 0,709 \times (1 - 0,20)]$$

Logo, $V_B = \text{R\$ } 182.529,89$

O valor de mercado das construções existentes sobre o imóvel avaliando, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, já considerado o seu atual estado, em números redondos⁹, é da ordem de **R\$ 185.000,00** (cento e oitenta e cinco mil reais).

⁸ Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

⁹ Idem nota "8".

fls. 125

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2021 às 07:43, sob o número WFTB24700123971