



EXCELENTÍSSIMO SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA/SP

Processo: **1009353-44.2016.8.26.0048**

MARCOS E. BIGATTO, engenheiro civil e de segurança do trabalho, Perito Judicial, nomeado nos Autos do processo em epígrafe, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,

P. deferimento.

Americana, 19 de novembro de 2.021.

Perito Judicial: **Marcos Eduardo Bigatto – CREA 5061053150**

Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1507

Pós-Graduado do Curso de Perícias de Engenharia e Avaliações

Pós-Graduado do Curso de Eng. de Segurança do Trabalho



SUMÁRIO

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
II. OBJETIVO	3
III. METODOLOGIA	3
IV. DADOS DO IMÓVEL	4
V. VISTORIA	5
VI. FUNDAMENTAÇÃO	13
VII. PESQUISA E DETERMINAÇÃO DOS VALORES	16
VIII. CONCLUSÃO	32
IX. QUESITOS DA REQUERENTE	33
X. ENCERRAMENTO	34



I - Considerações Iniciais

Trata a presente de uma ação de Procedimento Comum Cível – Propriedade, requerida por Maria Amorim da Silva e outros, contra Ronaldo Pereira de Amorim e outros, em curso na 1ª Vara Cível de Atibaia/SP, Autos nº 1009353-44.2016.8.26.0048.

II – Objetivo do Laudo

Conforme R. Decisão de fls. 263, foram fixados como pontos controvertidos: (I) os ocupantes do imóvel objeto da ação; (II) o valor de mercado do bem objeto da ação; (III) o valor de locação do bem objeto da ação, ou seja, das 2 residências que o compõe.

III - Metodologia

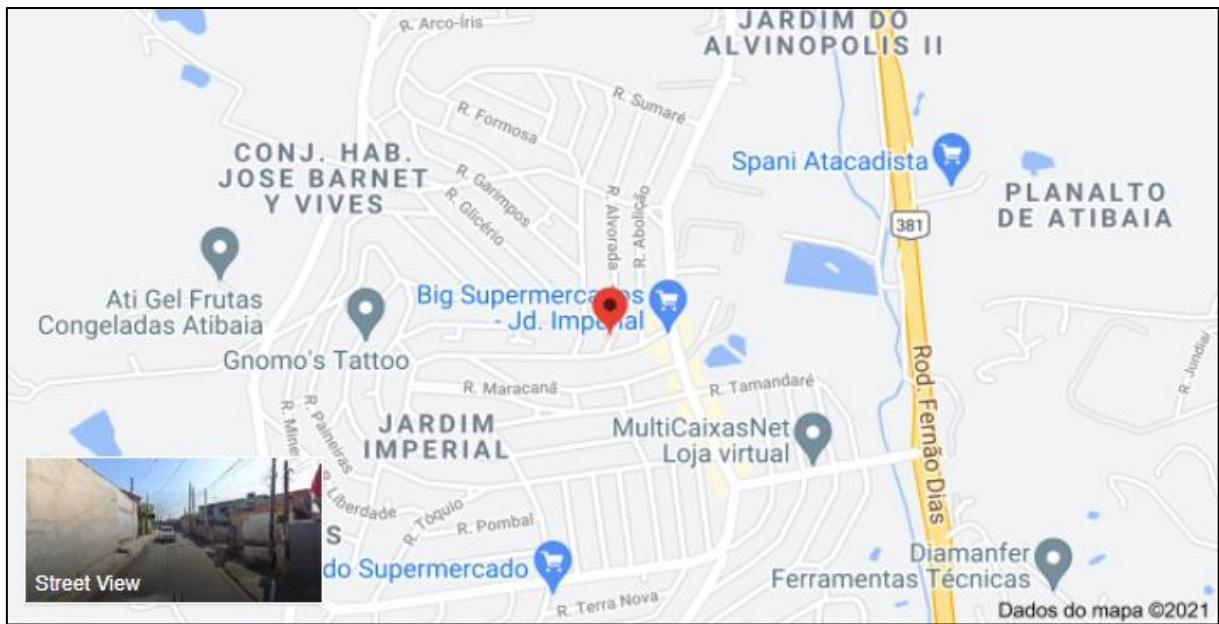
Serão adotados os critérios determinados pela **ABNT** NBR 14653-1 Procedimentos Gerais / NBR 14653-2 Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos; e pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia). Para determinação do Valor de Locação do imóvel será aplicado o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”, que consiste em analisar elementos semelhantes ao imóvel avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores, descrita no item 10.



IV – Dados do Imóvel

Trata-se de um imóvel residencial, localizado na Rua Alvorada, nº 359, Jardim Imperial, Atibaia/SP.

IV.1 – Mapa de Localização



IV.2 – Dados Cadastrais na Prefeitura (Anexo I)

Inscrição	10.105.017.01-0092244
Proprietário	Maria Batista Amorim - Espólio
Matrícula	39590
Área do Terreno	250,00 m ² (10 x 25 m)
Valor Venal do Terreno	R\$ 58.489,06 (R\$ 334,22/m ²)
Área Construída	103,12 m ² (1999)
Valor Venal da Construção	R\$ 38.600,67 (R\$ 697,04/m ²)



V – Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 28/09/2021, onde houve a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias.

V.1 – Características da Região

O imóvel está situado na zona urbana do Município de Atibaia/SP, em região residencial, e conta com os principais melhoramentos públicos, tais como:

- pavimentação, guias e sarjetas
- rede de distribuição de água e coleta de esgoto
- energia elétrica
- iluminação pública

V.2 – Características do Imóvel

O imóvel avaliando é composto por uma edificação residencial, tipo casa, padrão simples, com 22 anos de idade, necessitando reparos simples.

V.3 – Registro Fotográfico

As fotos 01 até 14 foram extraídas na vistoria, numeradas sequencialmente e complementadas com comentários pertinentes, conforme segue:



FOTO Nº 01 – VIA DE ACESSO DO IMÓVEL



FOTO Nº 02 – FRENTE



FOTO N° 03 – FRENTE, TOMADA DE OUTRO ÂNGULO



FOTO N° 04 – GARAGEM



FOTO Nº 05 – CORREDOR LATERAL EXTERNO, ACESSO AOS FUNDOS



FOTO Nº 06 – SALA



FOTO Nº 07 – SALA, TOMADA DE OUTRO ANGULO



FOTO Nº 08 – COZINHA



FOTO Nº 09 – CORREDOR DE CIRCULAÇÃO



FOTO Nº 10 – DORMITÓRIOS 1 E 2



FOTO Nº 11 – COBERTURA NOS FUNDOS DA EDIFICAÇÃO



FOTO Nº 12 – FUNDOS DO IMÓVEL



FOTO Nº 13 – FUNDOS DO IMÓVEL, TOMADA DE OUTRO ÂNGULO



FOTO Nº 14 – PAVIMENTO INFERIOR



VI – Fundamentação

A seguir serão apresentados fundamentos e conceitos técnicos para compreensão da metodologia descrita no item III.

VI.1 – Metodologia Adotada

De acordo com NBR 14653 AVALIAÇÃO DE BENS PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, para avaliar o valor de venda do imóvel será adotado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", através de elementos comparativos caracterizados por imóveis semelhantes ao avaliando, ofertados para locação ou efetivamente transacionados no mercado imobiliário da região. Para o cálculo do valor unitário será utilizado o software Avalurb.

VI.1.1 – Tratamento por Fatores

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados seis elementos comparativos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado. Na homogeneização dos atributos intrínsecos foi adotado o fator oferta, padrão construtivo e conservação.



VI.1.1.1 – Seleção

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, e à adequação ao meio.

VI.1.1.2 – Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação propostos pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e demais normas e trabalhos pertinentes.

VI.1.1.2.1 – Fator Oferta

Conforme preceituado pelas normas de avaliação, será aplicado um deságio de 10 % no valor das ofertas a fim de compensar a normal elasticidade dos valores dos imóveis à venda no livre mercado imobiliário.



10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.



VI.1.1.2.3 – Fator Padrão Construtivo

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
				Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
			1.1.2- Padrão Simples	0,150	0,180	0,210	10	0%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
			1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
			1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
			1.2.8- Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%

VI.1.1.2.4 – Fator Conservação

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	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.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



VII – Pesquisa e Determinação dos Valores

VII.1 – Amostras

Amostra 1

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Atibaia · Jardim Imperial · Rua Eldorado

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 100 m² por R\$ 300.000 COD. casaeldorado

Rua Eldorado, 198 - Jardim Imperial, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

100m² 2 quartos 2 banheiros 2 vagas

COMPRA
R\$ 300.000

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 IMOBILIÁRIA FERNÃO DIAS

Casa a venda Atibaia - térrea 2 casas em lote 250 mts
 A térrea está localizado no bairro Jardim Imperial possui 100 metros quadrados com 2 quartos e 2 banheiros

Localização Jardim Imperial
Área Construída 100,00 m²
Padrão Simples (-)
Idade e Conservação 22 anos, reparos simples
Valor da Oferta R\$ 300.000,00
Fonte Imobiliária Fernão Dias (11) 4412-0784



Amostra 2

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Atibaia · Jardim Imperial · Rua Terra Nova

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 116 m² por R\$ 320.000 COD. CA01312

Rua Terra Nova, 0 - Jardim Imperial, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

116m² 2 quartos 1 banheiro 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

CASA RESIDENCIAL em Atibaia - SP, Jardim Imperial
 Casa a venda em Atibaia, Jardim Imperial
 estilo chacrinha com 2 dormitórios,
 sala, cozinha, wc, lavanderia coberta, quintal,

3 vagas na garagem,
 250,00 área terreno

COMPRA
R\$ 320.000

Condomínio [SOLICITAR](#)
 IPTU R\$ 1.000

ANUNCIANTE
 Azul Imóveis Atibaia.

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Localização Jardim Imperial
Área Construída 116,00 m²
Padrão Simples
Idade e Conservação 30 anos, reparos simples a importantes
Valor da Oferta R\$ 320.000,00
Fonte Azul Imóveis (11) 97532-3562



Amostra 3

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Atibaia · Jardim Imperial

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 137 m² por R\$ 450.000

COD. 9189

Jardim Imperial, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

137m² 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 3 vagas

Casas à venda em Atibaia/SP - Compre a sua casa aqui!
 REF.: 9189 - GALEB IMÓVEIS

CASA TÉRREA EM BAIRRO RESIDENCIAL

PRÓXIMO AO TERMINAL RODOVIÁRIO E MERCADO LOCAL

3 QUARTOS
 1 SUÍTE

COMPRA
R\$ 450.000

Condomínio [SOLICITAR](#)
 IPTU R\$ 1.100

ANUNCIANTE
 Calil Galeb

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

Localização Jardim Imperial

Área Construída 137,00 m²

Padrão Simples

Idade e Conservação 22 anos, reparos simples

Valor da Oferta R\$ 450.000,00

Fonte Galeb Imóveis (11) 4412-2835



Amostra 4

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Atibaia · Jardim Imperial

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 124 m² por R\$ 340.000

COD. CA1501

Jardim Imperial, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

124m² 3 quartos 1 banheiro 4 vagas

Atibaia - Casa Padrão - Jardim Imperial
 Duas casas, uma na frente e outra nos fundos do terreno, sobrado- sala, cozinha, 1 dormitório, 1 suíte, 1 lavabo!

COMPRA
R\$ 340.000

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 PLANEJAMENTO
 IMOBILIARIO ATIBAIA E
 REGIAO LTDA - ME

Localização Jardim Imperial

Área Construída 124,00 m²

Padrão Simples

Idade e Conservação 25 anos, reparos simples a importantes

Valor da Oferta R\$ 340.000,00

Fonte Imoplan (11) 4211-9988



Amostra 5

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Atibaia · Jardim Imperial

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 108 m² por R\$ 340.000

COD. CA0045

Jardim Imperial, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

108m² 3 quartos 2 banheiros 1 suite 2 vagas

Atibaia - Casa Padrão - Jardim Imperial
Casa Térrea Atibaia -SP CÓD CA0045 - J

VENDA: R\$ 340.000,00
IPTU: R\$ 70,00 MENSAL

COMPRA
R\$ 340.000

Condomínio [SOLICITAR](#)
IPTU R\$ 70

ANUNCIANTE
Apê 27 Imobiliária Ltda.

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Localização Jardim Imperial
Área Construída 108,00 m²
Padrão Simples (-)
Idade e Conservação 22 anos, reparos simples
Valor da Oferta R\$ 340.000,00
Fonte Apê 27 (11) 2358-2328



Amostra 6

Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Atibaia · Jardim Imperial

Casa com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 130 m² por R\$ 450.000

COD. CA0894

Jardim Imperial, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

130m² 4 quartos 3 banheiros 2 vagas
1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Casa à venda, 130 m² por R\$ 450.000,00 - Jardim Imperial - Atibaia/SP

COMPRA
R\$ 450.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
SC Campione
Empreendimentos

Localização Jardim Imperial
Área Construída 130,00 m²
Padrão Simples
Idade e Conservação 22 anos, reparos simples
Valor da Oferta R\$ 450.000,00
Fonte SC Campione Imóveis (11) 2384-2733



Marcos Eduardo Bigatto

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	2.887,26
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	3.371,67
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	18.646,96
Amplitude total (R\$/m ²):	484,41
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m ²):	121,10
Média aritmética (R\$/m ²):	3.107,83
Mediana (R\$/m ²):	3.109,42
Desvio médio (R\$/m ²):	125,523427
Desvio padrão (R\$/m ²):	174,578976
Variância (R\$/m ²) ^ 2:	30.477,818948

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Marcos Eduardo Bigatto

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) **Desvio Médio** = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) **Desvio padrão** = $\{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) **Variância** = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2634

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5113

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 5,62



Marcos Eduardo Bigatto

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 3.002,63$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 3.107,83$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 3.213,02$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 3,38$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 3,38$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 2.641,65$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 3.107,83$$

$$\text{LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 3.574,00$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 103,12$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 3.107,83$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 320.479,43$$

trezentos e vinte mil, quatrocentos e setenta e nove reais e quarenta e três centavos



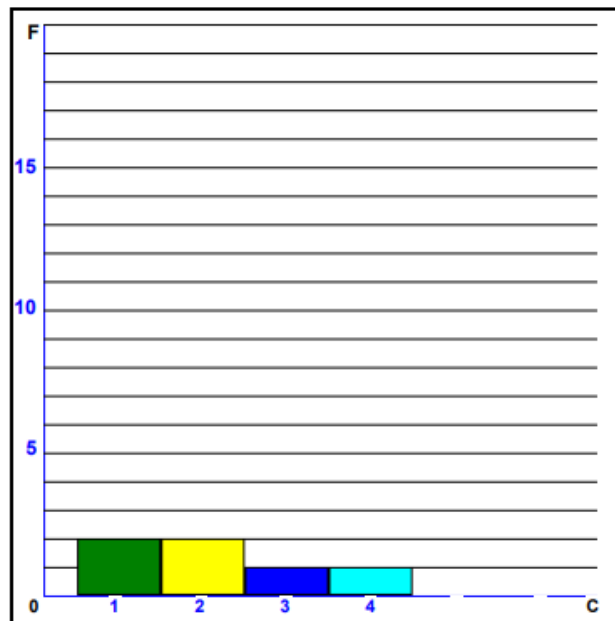
5/8

Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



Classe	INTERVALO		Freq.
	De: _____	Até	
1	2.887,26	3.008,36	2
2	3.008,36	3.129,46	2
3	3.129,46	3.250,56	1
4	3.250,56	3.371,67	1

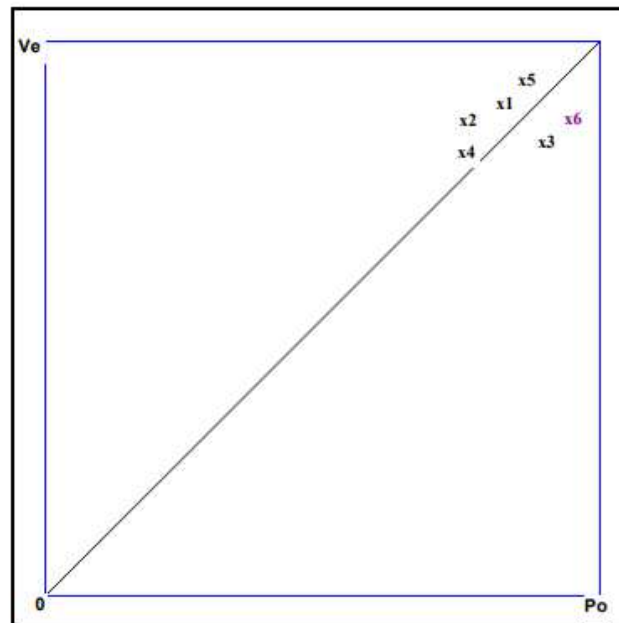


6/8

Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m²



Am	Po(R\$/m ²)	Ve(R\$/m ²)	Var.
1 -	3.000,00	3.213,00	1,07
2 -	2.758,62	3.103,45	1,13
3 -	3.284,67	2.956,20	0,90
4 -	2.741,94	2.887,26	1,05
5 -	3.148,15	3.371,67	1,07
6 -	3.461,54	3.115,38	0,90

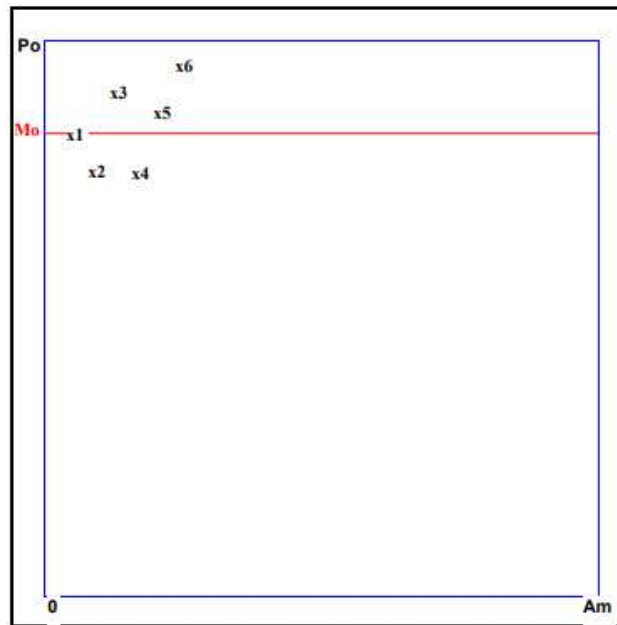


7/8

Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 3.065,82

P_o = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

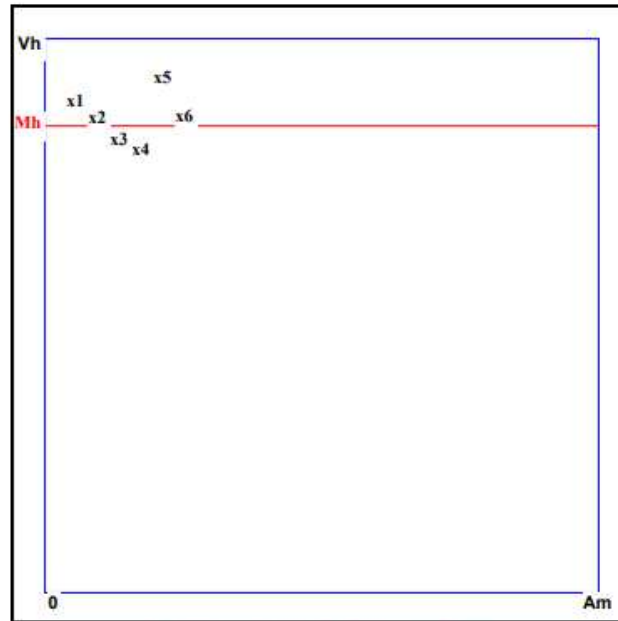
Am	P_o(R\$/m²)	Do(R\$/m²)	Do(%)
1 -	3.000,00	65,819	2,15
2 -	2.758,62	307,198	10,02
3 -	3.284,67	218,852	7,14
4 -	2.741,94	323,884	10,56
5 -	3.148,15	82,329	2,69
6 -	3.461,54	395,719	12,91



Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 3.107,83

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	3.213,00	105,173	3,38
2 -	3.103,45	4,379	0,14
3 -	2.956,20	151,623	4,88
4 -	2.887,26	220,569	7,10
5 -	3.371,67	263,840	8,49
6 -	3.115,38	7,558	0,24

Data: 19/11/2021

Marcos Bigatto
Eng. Civil



VII.2 – Valor Unitário

Após a devida homogeneização da amostra, validação estatística, obteve-se a classificação de **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**, para a data base da avaliação, resultando o valor unitário em R\$ 3.107,83/m².

VII.3 – Valor do Imóvel

O valor do imóvel é dado pela multiplicação direta de sua área construída pelo valor unitário obtido na pesquisa.

$$VI = 103,12 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.107,83/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 320.479,43$$

VII.3.1 – Especificação da Avaliação

Item	Descrição	Grau		
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
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
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

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



VII.3 – Valor de Locação

Empregando-se ao valor total do imóvel a taxa anual de 5,48%, publicada pelo FIPEZAP, tem-se, então, concluído o valor locativo:

- **Rentabilidade do aluguel comercial:** pela razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda dos imóveis comerciais, é possível obter uma medida da rentabilidade para o investidor que opta por investir no imóvel com a finalidade de obter renda com aluguel (*rental yield*). O indicador pode ser utilizado para avaliar a atratividade de salas e conjuntos comerciais em relação a outras opções de investimento disponíveis (como, por exemplo, investimento em imóveis residenciais para obtenção de aluguel ou aplicações financeiras). Em julho de 2021, o retorno médio do aluguel comercial (anualizado) foi apurado em 5,48% ao ano, superando a rentabilidade do aluguel do segmento residencial (4,62% ao ano), assim como o retorno médio real de aplicações financeiras de referência.

Amanda Bueno - Índice Comercial, Notícias FipeZAP - 27 de agosto de 2021

$$VL = \frac{VI \times TR}{12}$$

Onde:

VL = Valor do Aluguel

VI = Valor do Imóvel

TR = Taxa de Rendimento

Portanto:

$$VL = \frac{R\$ 320.000,00 \times 0,046}{12}$$

$$VL = R\$ 1.226,66/\text{mês}$$



VIII – Conclusão

Diante do todo exposto, conclui-se que o valor de venda e de locação do imóvel descrito nos termos dos Autos nº 1009353-44.2016.8.26.0048, em curso na 1ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP, é, em números redondos:

Valor de Venda:

R\$ 320.000,00

(Trezentos e Vinte Mil Reais)

- março/2019 -

Valor de Locação:

R\$ 1.220,00/mês

(Um Mil Duzentos e Vinte Reais ao Mês)-

março/2019 -

Ocupantes do Imóvel:

Benedita Aparecida Tegen; e seu marido Ronaldo;
Tito Olivo Pereira de Amorim;
Glauca Aparecida Faron; e seu filho.



IX – Quesitos da Requerente

1) Queira o Senhor Perito descrever o imóvel?

Resposta: Vide itens IV e V do presente laudo de avaliação.

2) Informar qual o tipo de zona em que se situa o imóvel?

Resposta: Zona Residencial próximo a comércios.

3) Informar se existe fácil locomoção por meio de transporte público para o centro da cidade e demais bairros?

Resposta: Sim, existe.

4) Informar qual o valor de mercado atual do imóvel para venda?

Resposta: R\$ 320.000,00.

5) Informar qual o valor de aluguel atualizado para o imóvel?

Resposta: R\$ 1.220,00/mês.

6) Informar se o imóvel se encontra em boas condições de uso?

Resposta: Necessita reparos simples gerais.

7) Qual o critério adotado para avaliar o bem descrito nos autos?

Resposta: Método Comparativo.

8) Quais as condições estruturais e as necessidades de reforma?

Resposta: As condições estruturais, aparentemente, são regulares.



X – Encerramento

Consta, o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, de **34** (trinta e quatro) folhas digitadas, vindo esta última datada e assinada via certificado digital por este Perito Judicial, mais o seguinte anexo:

ANEXO I - FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

Desde já, este signatário se coloca ao inteiro dispor desse M.M. juízo para dirimir quaisquer dúvidas sobre o trabalho apresentado ou efetuar complementações necessárias.

Termos em que,

P. deferimento.

Americana, 19 de novembro de 2021.

Perito Judicial: **Marcos Eduardo Bigatto – CREA 5061053150**

Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1507


Pós-Graduado do Curso de Perícias de Engenharia e Avaliações

Pós-Graduado do Curso de Eng. de Segurança do Trabalho



ANEXO I – FICHA CADASTRAL



		PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA		2021		
18/11/2021 18:11						
FICHA CADASTRO IMOBILIÁRIO						
Inscrição 10.105.017.01-0092244			Inscrição			
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO						
Logradouro:	RUA ALVORADA			Nº: 359		
Complemento				Cond. /		
Quadra:	105	Lote: 25	Loteamento: JARDIM IMPERIAL			
Bairro:	JARDIM IMPERIAL			CEP: 12950-440		
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA						
Logradouro:	RUA ALVORADA			Nº: 359		
Complemento				Bairro: JARDIM IMPERIAL		
Município:	ATIBAIA			UF: SP		
CEP: 12950-440						
PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO/POSSUIDOR						
Proprietário: MARIA BATISTA AMORIM - ESPOLIO						
CNPJ/CPF: 056.280.188-05		RG: 10.477.436				
Compromissário / Possuidor:						
CNPJ/CPF:		RG:				
Responsáveis:		RG:	CPF/CNPJ:	TIPO:		
MARIA BATISTA AMORIM - ESPOLIO		10.477.436	056.280.188-05	PROPRIETÁRIO		
TERRENO						
Área M²	Área Comum M²	Área Global M²	Fator Prof.	Testada	Valor M²	Matricula
250,00	250,00	250,00	1,0000	TESTADA PRINCIPAL 10,00	334,22	39590
PRÉDIO						
Unidade	Área Uso	Padrão	Última Reforma	Fator/Obsol.	Valor M²	
Edificação 1	103,12 Residencial	Econômico	01/01/1999		697,04	
VALOR BASE DE CALCULO (70%)						
Exercício:		2021				
Valor Venal Terreno:		58.489,06				
Valor Venal Excedente:		0,00				
Valor Venal da Área Comum do Terreno:		0,00				
Valor Venal Construção:		38.600,67				
Valor Venal Construção Área Comum:		0,00				
Valor Venal Total:		97.089,73				
VALOR VENAL ATUALIZADO						
Exercício:		2021				
Valor Venal Terreno:		83.555,80				
Valor Venal Excedente:		0,00				
Valor Venal da Área Comum do Terreno:		0,00				
Valor Venal Construção:		55.143,81				
Valor Venal Construção Área Comum:		0,00				
Valor Venal Total:		138.699,61				