MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 29ª Vara Cível do Foro Central Cível, SP.

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 1125187-60.2021.8.26.0100
Autos :- Execução de Título Extrajudicial
Requerente :- Banco Santander (Brasil) S.a.
Requerido :- Marcon Distribuidora de Alimentos Ltda

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

SUMÁRIO

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 5

II VISTORIA 6

II.1 Situação e Características Gerais 6

III LEGISLAÇÃO 10

III.1 Legislação Federal 12.651/12 10

IV DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS 13

IV.1 Matrícula № 15.646 13

IV.1.i Terreno 13

IV.1.ii Área de Preservação Permanente 18

IV.1.iii Benfeitorias 22

IV.2 Matrícula № 15.647 24

IV.2.i Terreno 24

IV.2.ii Área de Preservação Permanente 28

V CRITÉRIOS E METODOLOGIA 31

V.1 Definições 31

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

V.2 Método Evolutivo 32

V.3 Método Comparativo 34

V.4 Tratamento por fatores 36

V.5 Zonas de características homogêneas 42

V.6 Verificação do Grau de Ajustamento 43

V.7 Grau de precisão 43

VI AVALIAÇÃO 45

VI.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno 45

VI.1.i Pesquisa de Campo 45

VI.2 Fatores Homogeneizantes – Matrícula 15.646 53

VI.2.i Grau de Precisão 56

VI.2.ii Grau de Fundamentação 57

VI.3 Fatores Homogeneizantes – Matrícula 15.647 59

VI.3.i Grau de Precisão 62

VI.3.ii Grau de Fundamentação 63

VII VALOR DE MERCADO 65

VII.1 Valor de Terreno 65

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

VII.2 Valor das Benfeitorias 67

VIIIVALOR TOTAL DOS IMÓVEIS..... 69

VIII.1 Grau de Fundamentação 70

IX CONCLUSÃO..... 71

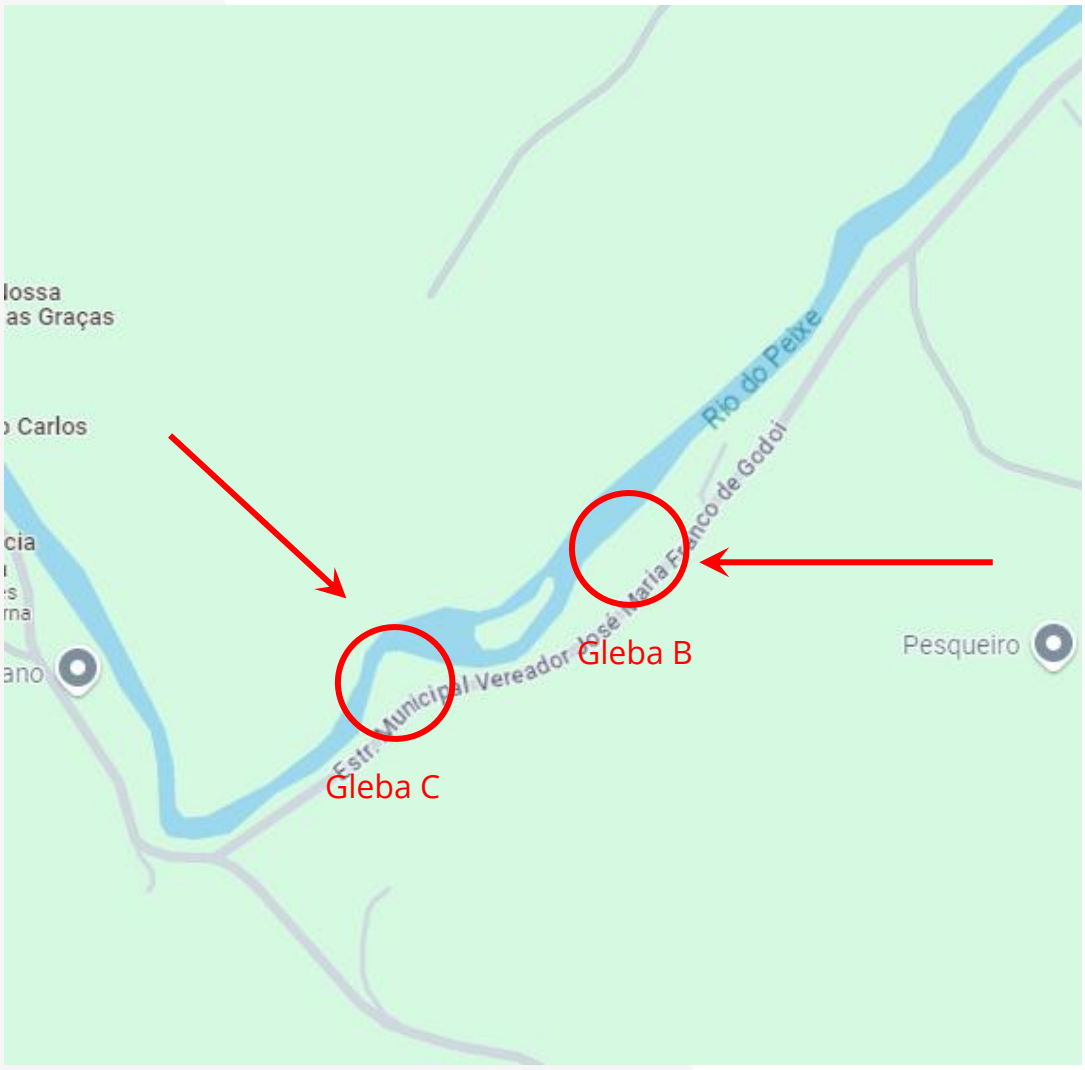
X ENCERRAMENTO 72

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para os imóveis identificados como Gleba B e C, constituídos por Capital Terreno situados à Estrada Municipal Vereador José Maria Franco de Godoi, Bairro do Brejo - Socorro/SP, matriculadas sob os №s 15.646 e 15.647, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Socorro/SP.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização dos imóveis avaliandos.



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar através da seta vermelha o imóvel localizado à Estrada Municipal Vereador José Maria Franco de Godoi, bem como as ruas que o circunvizinham.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando a data e horário da realização dos trabalhos, conforme anexo.

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu "correto" valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para os imóveis identificados como Gleba B e C, constituídos por Capital Terreno situados à Estrada Municipal Vereador José Maria Franco de Godoi, Bairro do Brejo - Socorro/SP, matriculadas sob os №s 15.646 e 15.647, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Socorro/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar os imóveis em questão, conforme indicado na seta vermelha.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é uma posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **22°37'20.22"S**
- ✓ Longitude :- **46°29'42.45"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

A Estrada Municipal Vereador José Maria Franco de Godoi, para qual os imóveis avaliandos possuem frente, é dotada dos melhoramentos públicos, conforme indicado na tabela abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.		X	
II	Abastecimento de água.		X	
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.		X	
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.		X	
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)		X	

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima temos uma ilustração da Estrada Municipal Vereador José Maria Franco de Godoi para qual os imóveis avaliandos fazem frente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

III LEGISLAÇÃO

III.1 Legislação Federal 12.651/12

A Lei Federal № 4.771, de 15 de setembro de 1965, instituiu Código Florestal Brasileiro, a qual dispõe sobre as Áreas de Preservação Permanente, a qual fora revogada pela Lei Federal № 12.651 de 25 de Maio de 2012 instituindo o novo Código Florestal Brasileiro.

As Áreas de Preservação Permanente são áreas em que a vegetação deve ser mantida intacta, visando garantir à preservação dos recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, assim como o bem estar das populações humanas.

Assim em análise à Lei 12.651/12, no Artigo 1° fica estabelecido que as florestas existentes no território nacional e as demais formas de vegetação são bens de interesse comum, conforme segue:

> ***"Art. 1º:*** *Esta Lei estabelece normas gerais sobre a proteção da vegetação, áreas de Preservação Permanente e as áreas de Reserva Legal; a exploração florestal, o suprimento de matéria-prima florestal, o controle da origem dos produtos florestais e o controle e prevenção dos incêndios florestais, e prevê instrumentos econômicos e financeiros para o alcance de seus objetivos*

Ainda em estudo a retro mencionada lei, de acordo com Artigo 4°, são consideradas Áreas de Preservação Permanente:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

*"**Art. 4°** Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei".*

***I) -** as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:*

***a) -** 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;*

b) - 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

***c) -** 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;*

***d) -** 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;*

***e) -** 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;*

***II) -** as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:*

***a) -** 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;*

***b) -** 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;*

***III) -** as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;*

***IV) -** as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

(cinquenta) metros;

V) - *as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;*

VI) - *as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;*

VII) - *os manguezais, em toda a sua extensão;*

VIII) - *as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;*

IX) - *no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;*

X) - *as áreas em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;*

XI) *- em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado.*

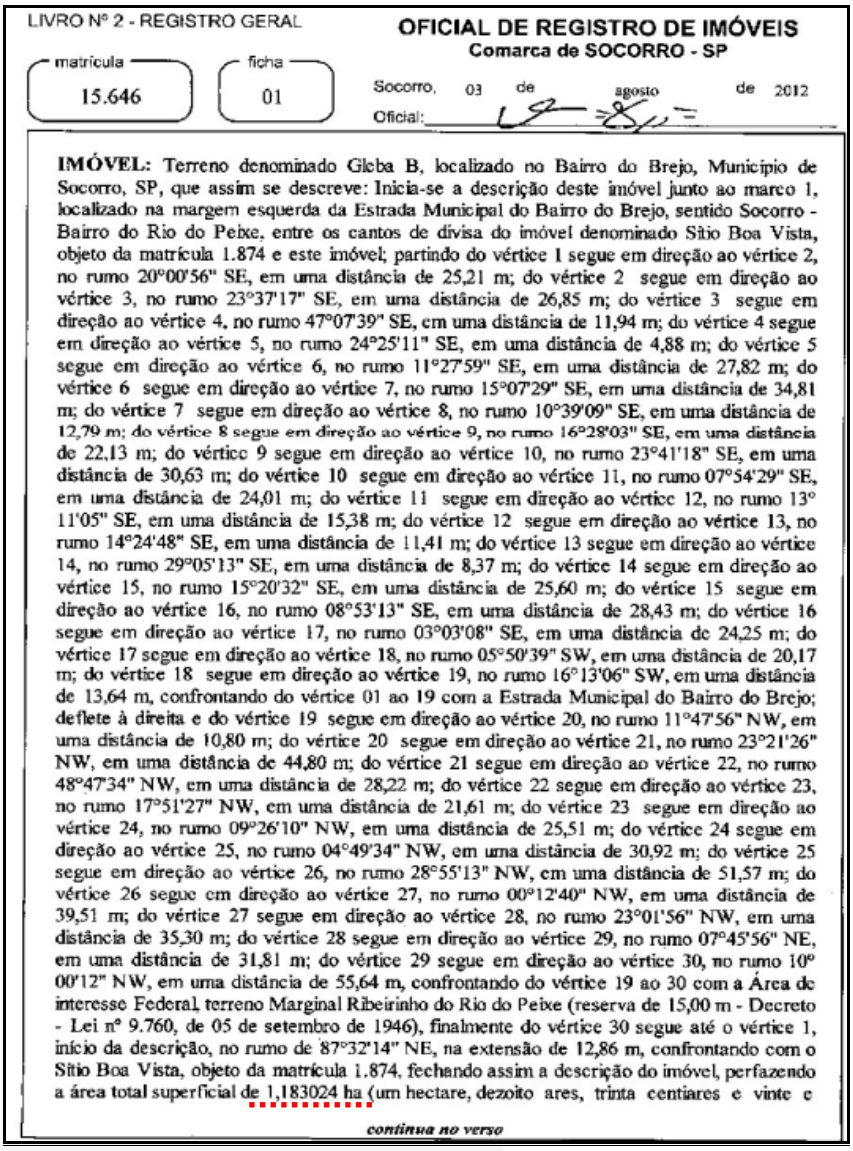
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

IV DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

IV.1 Matrícula № 15.646

IV.1.i Terreno

Assim, inicialmente, este Profissional analisou a matrícula № 15.646, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Socorro/SP, fls. 304/312, a qual vem descrita a seguir:



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de SOCORRO - SP

matrícula 15.646 | ficha 01

Socorro, 03 de agosto de 2012

Oficial:

IMÓVEL: Terreno denominado Gleba B, localizado no Bairro do Brejo, Município de Socorro, SP, que assim se descreve: Inicia-se a descrição deste imóvel junto ao marco 1, localizado na margem esquerda da Estrada Municipal do Bairro do Brejo, sentido Socorro - Bairro do Rio do Peixe, entre os cantos de divisa do imóvel denominado Sítio Boa Vista, objeto da matrícula 1.874 e este imóvel; partindo do vértice 1 segue em direção ao vértice 2, no rumo 20°00'56" SE, em uma distância de 25,21 m; do vértice 2 segue em direção ao vértice 3, no rumo 23°37'17" SE, em uma distância de 26,85 m; do vértice 3 segue em direção ao vértice 4, no rumo 47°07'39" SE, em uma distância de 11,94 m; do vértice 4 segue em direção ao vértice 5, no rumo 24°25'11" SE, em uma distância de 4,88 m; do vértice 5 segue em direção ao vértice 6, no rumo 11°27'59" SE, em uma distância de 27,82 m; do vértice 6 segue em direção ao vértice 7, no rumo 15°07'29" SE, em uma distância de 34,81 m; do vértice 7 segue em direção ao vértice 8, no rumo 10°39'09" SE, em uma distância de 12,79 m; do vértice 8 segue em direção ao vértice 9, no rumo 16°28'03" SE, em uma distância de 22,13 m; do vértice 9 segue em direção ao vértice 10, no rumo 23°41'18" SE, em uma distância de 30,63 m; do vértice 10 segue em direção ao vértice 11, no rumo 07°54'29" SE, em uma distância de 24,01 m; do vértice 11 segue em direção ao vértice 12, no rumo 13° 11'05" SE, em uma distância de 15,38 m; do vértice 12 segue em direção ao vértice 13, no rumo 14°24'48" SE, em uma distância de 11,41 m; do vértice 13 segue em direção ao vértice 14, no rumo 29°05'13" SE, em uma distância de 8,37 m; do vértice 14 segue em direção ao vértice 15, no rumo 15°20'32" SE, em uma distância de 25,60 m; do vértice 15 segue em direção ao vértice 16, no rumo 08°53'13" SE, em uma distância de 28,43 m; do vértice 16 segue em direção ao vértice 17, no rumo 03°03'08" SE, em uma distância de 24,25 m; do vértice 17 segue em direção ao vértice 18, no rumo 05°50'39" SW, em uma distância de 20,17 m; do vértice 18 segue em direção ao vértice 19, no rumo 16°13'06" SW, em uma distância de 13,64 m, confrontando do vértice 01 ao 19 com a Estrada Municipal do Bairro do Brejo; deflete à direita e do vértice 19 segue em direção ao vértice 20, no rumo 11°47'56" NW, em uma distância de 10,80 m; do vértice 20 segue em direção ao vértice 21, no rumo 23°21'26" NW, em uma distância de 44,80 m; do vértice 21 segue em direção ao vértice 22, no rumo 48°47'34" NW, em uma distância de 28,22 m; do vértice 22 segue em direção ao vértice 23, no rumo 17°51'27" NW, em uma distância de 21,61 m; do vértice 23 segue em direção ao vértice 24, no rumo 09°26'10" NW, em uma distância de 25,51 m; do vértice 24 segue em direção ao vértice 25, no rumo 04°49'34" NW, em uma distância de 30,92 m; do vértice 25 segue em direção ao vértice 26, no rumo 28°55'13" NW, em uma distância de 51,57 m; do vértice 26 segue em direção ao vértice 27, no rumo 00°12'40" NW, em uma distância de 39,51 m; do vértice 27 segue em direção ao vértice 28, no rumo 23°01'56" NW, em uma distância de 35,30 m; do vértice 28 segue em direção ao vértice 29, no rumo 07°45'56" NE, em uma distância de 31,81 m; do vértice 29 segue em direção ao vértice 30, no rumo 10° 00'12" NW, em uma distância de 55,64 m, confrontando do vértice 19 ao 30 com a Área de interesse Federal, terreno Marginal Ribeirinho do Rio do Peixe (reserva de 15,00 m - Decreto - Lei nº 9.760, de 05 de setembro de 1946), finalmente do vértice 30 segue até o vértice 1, início da descrição, no rumo de 87°32'14" NE, na extensão de 12,86 m, confrontando com o Sítio Boa Vista, objeto da matrícula 1.874, fechando assim a descrição do imóvel, perfazendo a área total superficial de 1,183024 ha (um hectare, dezoito ares, trinta centiares e vinte e

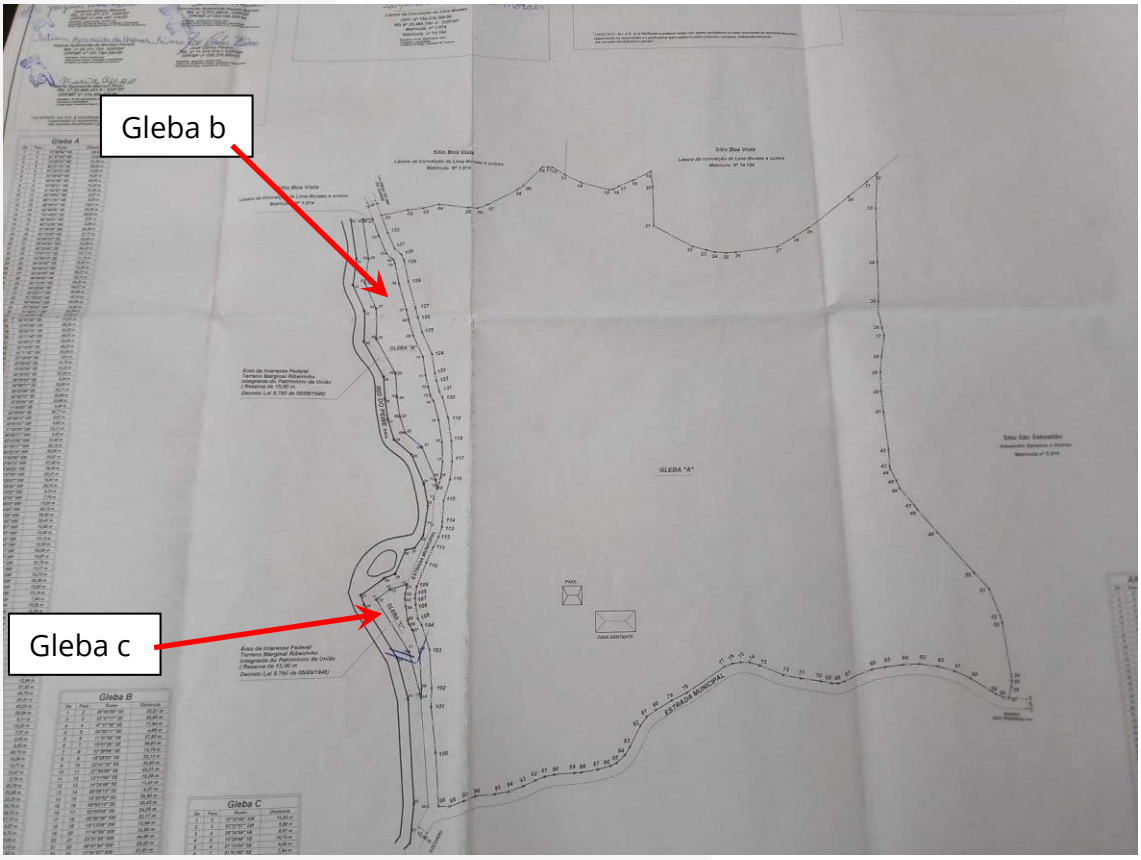
continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

Portanto, de acordo com o exposto acima, a gleba avalianda possui uma área total de **11.830,24m² (Onze mil, Oitocentos e Trinta Metros Quadrados e Vinte e Quatro Decímetros Quadrados).**

Assim, visando identificar a localização exata dos imóveis objeto, quando do agendamento da vistoria fora solicitado as partes o envio da Planta Planimétrica, bem como a localização exata dos imóveis.

Contudo, tendo em vista a inércia das Partes, efetuou-se diligência ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Socorro – SP, momento em que fora possível obter a localização, bem como a Planta Planimétrica e Memorial Descritivo dos imóveis objeto, conforme exposto a seguir:



Acima e abaixo, tem-se a Planta Planimétrica dos imóveis objeto, obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Socorro – SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos todos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente para a Estrada Municipal Vereador José Maria Franco de Godoi, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho.

Área Total..... 11.830,24 m²
Topografia..... Declive de10% a 20%
Formato..... Irregular
Consistência..... Seca
Acessibilidade.....Boa

Nas imagens a seguir, pode-se identificar as características da Gleba B, tais como acessibilidade e topografia:



Acima, tem-se as tomada do terreno, onde nota-se as suas características e extensão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.



Acima e abaixo, tem-se as tomadas do terreno, onde nota-se as suas características e extensão.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

Abaixo, temos tomadas ilustrando o Rio do Peixo, o qual confronta com o imóveis objeto.



Acima e abaixo, temos tomadas ilustrando o Rio do Peixe situado em frente ao imóvel objeto.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

IV.1.ii Área de Preservação Permanente

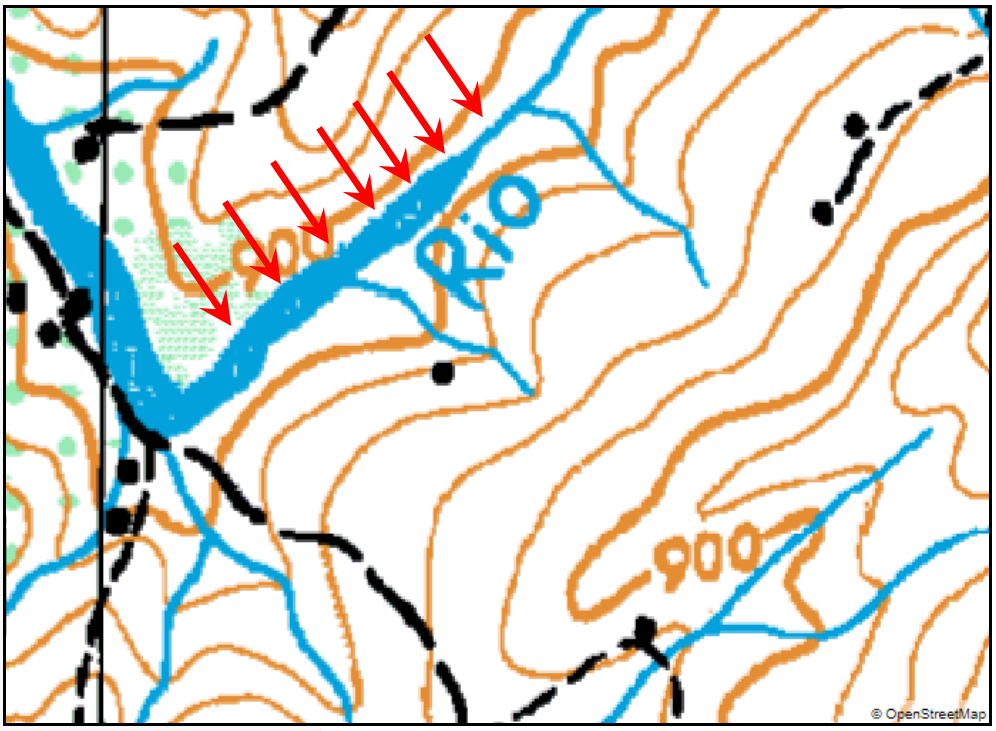
Quando da realização da vistoria fora identificada a existência de um curso d'água, o qual confronta com o imóvel objeto, conforme demonstra a imagem a seguir:



Acima, temos uma imagem aérea do imóvel objeto extraída através do software Google Earth, na qual podemos identificar a presença de um córrego em frente ao imóvel avaliando, indicado pelas setas na cor vermelho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

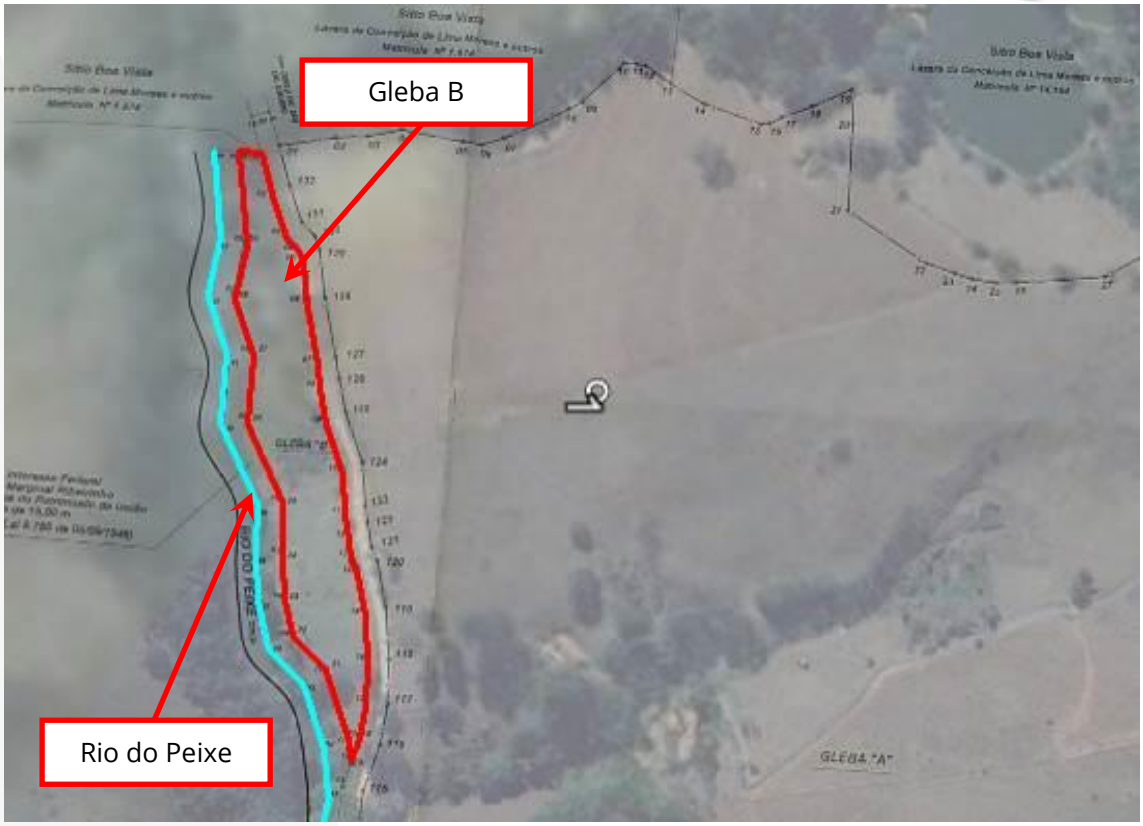
A seguir, temos a Carta Topográfica da região, onde podemos observar o Córrego demonstrado na imagem acima, conforme segue:



Acima, tem-se demonstrado a carta topográfica da região onde localiza-se o imóvel objeto.

Assim, de posse da Planta Planimétrica e Memorial Descritivo dos imóveis objeto, procedeu-se a reprodução do perímetro do imóvel através de Software específico de desenho técnico, o qual posterirormente foi sobreposto a Planta Planimétrica e a imagem aérea da região, conforme segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.



Assim, nos termos do Código Florestal Brasileiro, tem-se a seguir a delimitação da Área de Preservação Permanente incidente sobre o a Gleba B, decorrente da faixa marginal de Preservação Permanente de 50 metros ao longo do Rio do Peixe.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.



Portanto, a área de preservação permanente encerra um total de **10.793,44m² (dez mil, setecentos e noventa e três metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados)**, de acordo com a Planta Planimétrica obtida junto ao CRI da Comarca de Socorro - SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

IV.1.iii Benfeitorias

De acordo com o estudo **"Edificações Valores de Venda – 2019"**, encontram-se erigidas no terreno "*Sub-Judice*" 01 (uma) benfeitoria, a qual fora medida via análise aerofotogramétrica, e qual vem classificada seguir.

- Padrão

Residencial Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

14 (quatorze) anos

- Área construída

89,00 m² (oitenta e nove metros quadrados) – *de acordo com análise aerofotogramétrica*

- Descrição

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

Abaixo, tem-se uma imagem aérea ilustrando a disposição da benfeitoria avalianda, bem como uma tomada extraída do *Google Street View* demonstrando a fachada do imóvel.



Acima, tem-se uma imagem aérea do imóvel objeto, e, ao lado tem-se uma imagem obtida através do Google Street View demonstrando as características do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

IV.2 Matrícula № 15.647

IV.2.i Terreno

Na sequência, procedeu-se a análise da matrícula № 15.647, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Socorro/SP, acostada as fls. 313/320, a qual vem ilustrada a seguir:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de SOCORRO - SP

matrícula 15.647 | ficha 01

Socorro, 03 de agosto de 2012

Oficial:

IMÓVEL: Terreno denominado Gleba C, localizado no Bairro do Brejo, Município de Socorro, SP, que assim se descreve: Inicia-se a descrição deste imóvel junto ao marco 1, localizado na margem esquerda da Estrada Municipal do Bairro do Brejo, sentido Socorro - Bairro do Rio do Peixe, entre os cantos de divisa da Área de interesse Federal, terreno Marginal Ribeirinho do Rio do Peixe (reserva de 15,00 m - Decreto - Lei nº 9.760, de 05 de setembro de 1946) e este imóvel, estando ainda o referido vértice distante 257,40 m de uma igreja localizada na bifurcação da Estrada Municipal do Bairro do Brejo; Partindo do vértice 1 segue em direção ao vértice 2, no rumo 07°22'42" SW, em uma distância de 10,93 m; do vértice 2 segue em direção ao vértice 3, no rumo 03°27'07" SW, em uma distância de 5,88 m; do vértice 3 segue em direção ao vértice 4, no rumo 06°24'59" SE, em uma distância de 8,67 m; do vértice 4 segue em direção ao vértice 5, no rumo 10°29'48" SE, em uma distância de 16,75 m; do vértice 5 segue em direção ao vértice 6, no rumo 21°10'24" SE, em uma distância de 4,45 m; do vértice 6 segue em direção ao vértice 7, no rumo 31°51'00" SE, em uma distância de 7,84 m; do vértice 7 segue em direção ao vértice 8, no rumo 19°47'17" SE, em uma distância de 26,75 m; do vértice 8 segue em direção ao vértice 9, no rumo 04°23'47" SE, em uma distância de 41,71 m; do vértice 9 segue em direção ao vértice 10, no rumo 00° 46'36" SW, em uma distância de 9,26 m, confrontando do vértice 01 ao 10 com a Estrada Municipal do Bairro do Brejo; deflete à direita e do vértice 10 segue em direção ao vértice 11, no rumo 16°47'40" NW, em uma distância de 53,60 m; do vértice 11 segue em direção ao vértice 12, no rumo 33°23'40" NW, em uma distância de 72,57 m; do vértice 12 segue em direção ao vértice 13, no rumo 54°17'12" NE, em uma distância de 19,34 m, finalmente do vértice 13 segue até o vértice 1, início da descrição, no rumo de 74°31'11" NE, na extensão de 20,33 m, confrontando do vértice 10 ao 01 com Área de interesse Federal, terreno Marginal Ribeirinho do Rio do Peixe (reserva de 15,00 m - Decreto - Lei nº 9.760, de 05 de setembro de 1946), fechando assim a descrição do imóvel, perfazendo a área total superficial de 0,197080 ha (dezenove ares, setenta centiares e oitenta centésimos de centiare).

Assim, de acordo com o registro tabular do imóvel, a gleba C possui uma área total de **1.970,80m² (Um Mil, Novecentos e Setenta Metros Quadrados e Oitenta Decímetros Quadrados.).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos todos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente para a Estrada Municipal Vereador José Maria Franco de Godoi, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho.

Área Total..... 1.970,80 m²
Topografia..... Declive de 5% até 10%
Formato..... Irregular
Consistência..... Seca
Acessibilidade.....Boa

Nas imagens a seguir, pode-se identificar as características da Gleba C, tais como acessibilidade e topografia:



Acima, tem-se tomada do terreno, onde nota-se as suas características e extensão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.



Acima e abaixo, tem-se as tomadas do terreno, onde nota-se as suas características e extensão.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

Abaixo, temos tomadas ilustrando o Rio do Peixo situado em frente aos imóveis objeto.



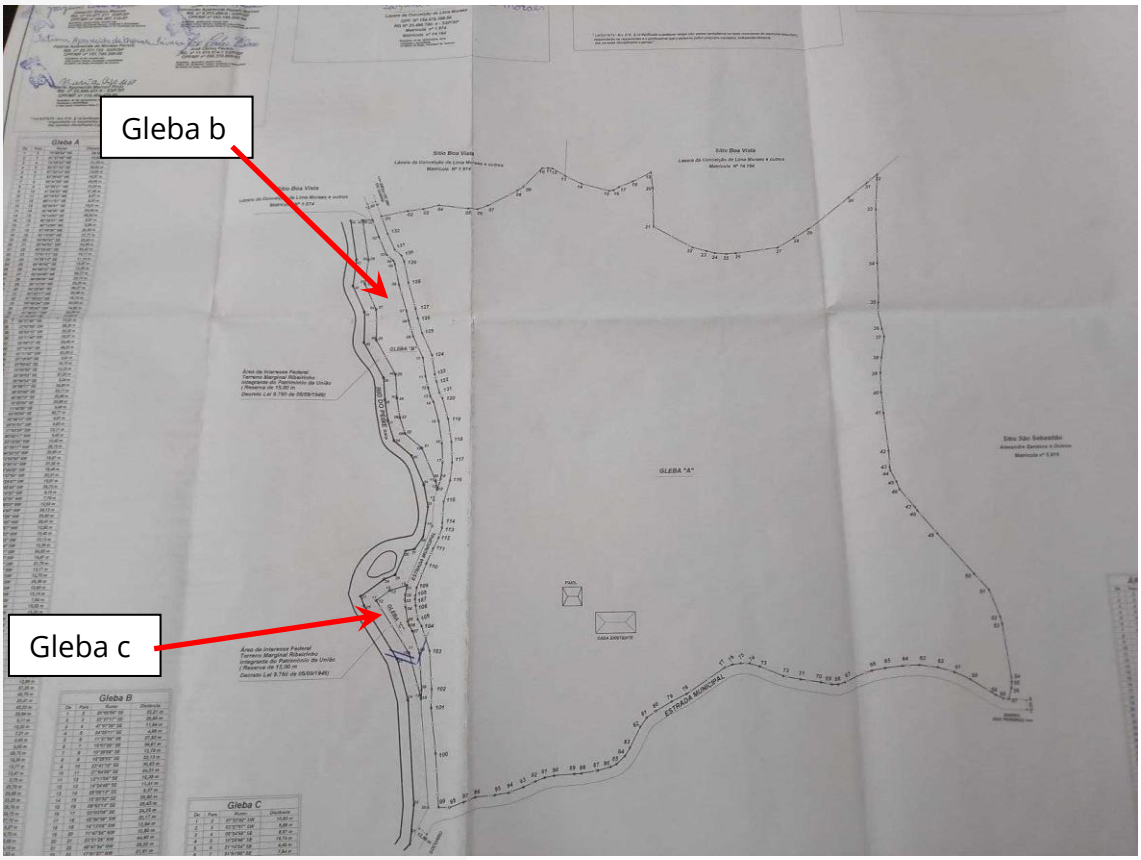
Acima e abaixo, temos tomadas ilustrando o Rio do Peixe situado em frente ao imóvel objeto.



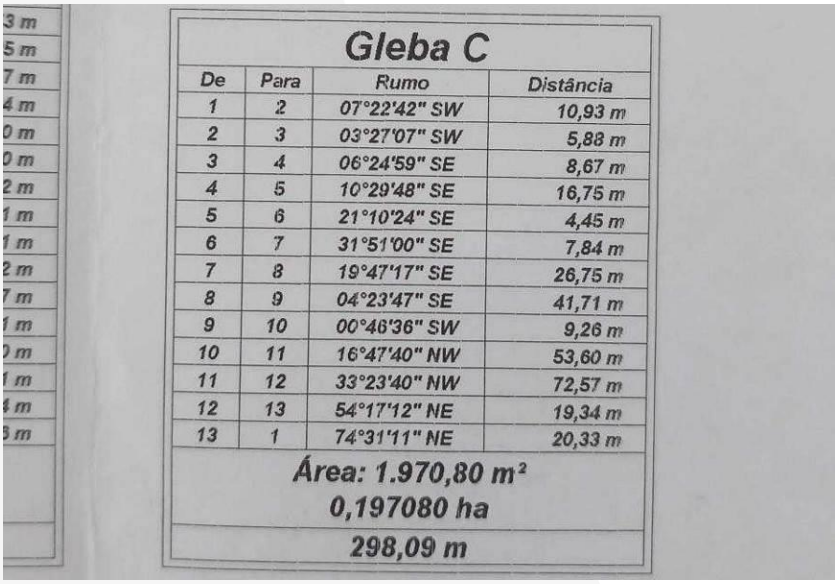
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

IV.2.ii Área de Preservação Permanente

A seguir, tem-se a Planta Planimétrica dos imóveis objeto, ilustrando o perímetro da Gleba C, assim como o seu memorial descritivo.



Acima e abaixo, tem-se a Planta Planimétrica dos imóveis objeto, obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Socorro – SP.



Gleba C

De	Para	Rumo	Distância
1	2	07°22'42" SW	10,93 m
2	3	03°27'07" SW	5,88 m
3	4	06°24'59" SE	8,67 m
4	5	10°29'48" SE	16,75 m
5	6	21°10'24" SE	4,45 m
6	7	31°51'00" SE	7,84 m
7	8	19°47'17" SE	26,75 m
8	9	04°23'47" SE	41,71 m
9	10	00°46'36" SW	9,26 m
10	11	16°47'40" NW	53,60 m
11	12	33°23'40" NW	72,57 m
12	13	54°17'12" NE	19,34 m
13	1	74°31'11" NE	20,33 m

Área: 1.970,80 m²
0,197080 ha
298,09 m

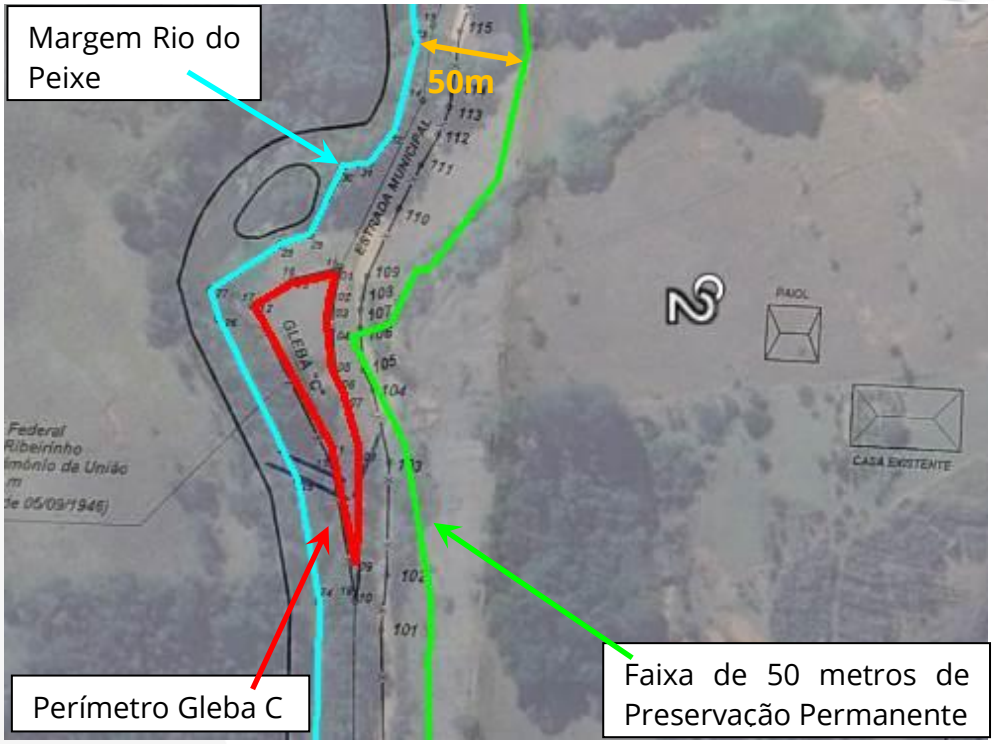
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

De posse do documento retro, procedeu-se a reprodução do perímetro do imóvel através de Software específico de desenho técnico, com posterior vetorização da Planta Planimétrica dos imóveis e a imagem aérea da região, na qual é possível observar o perímetro do imóvel através das linhas na cor vermelho, bem como a margem do Rio do Peixe através da linha azul na cor azul:



Desta feita, nos termos do Código Florestal Brasileiro, tem-se a seguir a delimitação da Área de Preservação Permanente incidente sobre o a Gleba C, decorrente da faixa marginal de Preservação Permanente de 50 metros ao longo do Rio do Peixe.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.



Como podemos observar na imagem retro, a Gleba C está **integralmente** inserida na faixa de Preservação Permanente de 50 metros ao longo do Rio do Peixe.

Portanto, a área de preservação permanente encerra um total de **1.970,80m² (um mil, novecentos e setenta metros quadrados e oitenta decímetros quadrados)**, de acordo com a Planta Planimétrica obtida junto ao CRI da Comarca de Socorro - SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

V CRITÉRIOS E METODOLOGIA

V.1 Definições

Conforme ABNT NBR 14.653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais, imóvel rural define-se como: *"imóvel com vocação para exploração animal ou vegetal, qualquer que seja a sua localização".*

Os imóveis rurais são ainda classificados, quanto a sua dimensão e exploração, conforme descrito abaixo:

- **Dimensão**

a) Pequeno → até 04 (quatro) módulos fiscais;

b) Médio → de 04 (quatro) a 15 (quinze) módulos fiscais;

c)Grande → acima de 15 (quinze) módulos fiscais.

- **Exploração**

a) Não explorado;

b) De lazer e turismo;

c) De agricultura;

Ademais, os imóveis rurais, possuem como componentes, terras, benfeitorias, máquinas e equipamentos, veículos, semoventes, recursos naturais, frutos e diretos.

Com relação as terras, estas são enquadradas de acordo com o Sistema de Classificação de Capacidade de Uso das Terras, conforme Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – III – aproximação, e, classificadas quanto ao seu estágio de exploração.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

Já as benfeitorias, possuem como componentes, produção vegetal (culturas), construções e instalações, obras e trabalhos de melhorias das terras.

Desta feita, tendo em vista a natureza do bem, os métodos de avaliação adotados vêm descritos nos tópicos a seguir:

V.2 Método Evolutivo

Conforme enuncia a NBR 14.653 – Avaliações de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, a composição do valor total do imóvel avaliando pelo Método Evolutivo, pode ser obtida pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização. Ou seja:

$$V_I = (V_T + C_B) x FC$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação;

Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019, define que, *"o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos"*.

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

3.1.2 O presente estudo calculou, com o uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização Médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

Portanto, para a apuração do valor de mercado de um imóvel, temos a seguinte equação:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (V_B) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_B = CUB \times Pc \times Ac \times FOC$$

Onde:

P_C = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2019

Ac = Área construída da edificação em apreço

FOC = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo

Assim sendo, tem-se que:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

$$V_I = (V_T + C_B) x FC$$

e

$$V_I = V_T + V_B$$

Desta forma temos que, quando da utilização do Estudo Valores de Venda da Benfeitoria ou da Edificação, o Fator de Comercialização já está embutido no Vb (Valor da Venda das Edificações).

$$\boxed{(V_T + C_B) x FC = V_T + V_B}$$

V.3 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

V.4 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	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 aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1.00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela a seguir:

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		

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local do Avaliando e o Índice Local do Elemento.

$$F_{IF} = \left(F_{IFA} / F_{IFE}\right)$$

- Fator área: É utilizado em função da dimensão dos elementos componentes da amostra;

Assim, de acordo com as informações contidas no Livro Curso Básico de Engenharia Legal de Avaliações, 2° edição, temos que o fator área deverá ser calculado pelas seguintes equações:

$$Fa = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}}\right]^{1/4}$$; quando a diferença for inferior a 30%;

$$Fa = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}}\right]^{1/8}$$; quando a diferença for superior a 30%;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

- Fator Nota Agronômica: A Nota Agronômica, ou Capacidade Potencial de Uso do Solo, refere-se à condição máxima de uso das terras sob determinada intensidade de prática conservacionista, tendo em vista sua aplicação no planejamento territorial estratégico.

Assim, inicialmente, define-se o paradigma a ser utilizado no processo de homogeneização, determinando seu índice de classe de solo através da escala de Mendes Sobrinho, com base nos dados colhidos quando da vistoria.

De posse das informações sobre as características morfológicas, física e química dos elementos comparativos, observadas quando da vistoria ou com o auxílio de mapas de solos existentes, é possível estabelecer a distribuição percentual das classes de solo do local, determinando o índice para cada um dos dados de mercado.

As classificações de solo existentes, representam um grupamento qualitativo de tipos de solo, onde não leva-se em consideração a localização ou as características econômicas da terra.

Assim, o sistema de Classes de Capacidade de Uso do solo, possuem 04 (quatro) níveis hierárquicos, são eles: grupos, classes, subclasses e unidades, descritos e caracterizados conforme abaixo:

- **Grupos:** indicam o grau de intensidade do uso da terra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

GRUPOS	CARACTERÍSTICAS
A	Terras passíveis de qualquer utilização, de acordo com as indicações das restrições das classes de I a IV
B	Terras impróprias para cultivos intensivos e extensivos, suportam cultivos, pastagens e reflorestamentos com restrições, de acordo com as limitações das classes V a VII
C	Terras impróprias para qualquer tipo de cultivo, sendo próprias para proteção e abrigo de flora e fauna, recreação ou turismo, correspondendo à classe VIII. Outros tipos de terreno, como rochas, praias e áreas urbanas, impróprios para cultivo, estão no Grupo C

- **Classes:** dizem respeito ao grau de limitação de uso. Abaixo, tem-se a relação proposta por Mendes Sobrinho, a qual foi elaborada com dados obtidos pelo processo de apuração da renda líquida (RL) de explorações rurais, que refletem a renda da terra de cada classe de uso. O valor das terras oscila entre 100% para a Classe I e 20% para a Classe VIII, conforme verifica-se abaixo:

TABELA 2
Capacidade de uso dos solos e valor relativo de cada classe

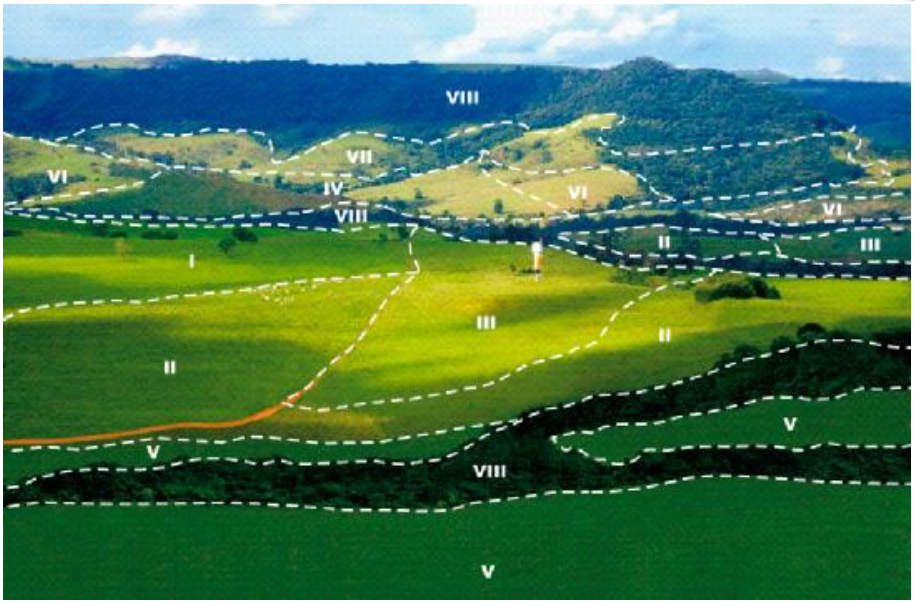
CLASSES DE USO	CRITÉRIO	ESCALA DE VALOR (%)
I	terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	100
II	terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	95
III	terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	75
IV	terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos),sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à de pastagem em 4 anos	55
V	terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
APP e RL	Áreas de preservação permanente e Reserva legal	40
VI	terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII	terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola	30
VIII	terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola	20

Fonte: Mendes Sobrinho e Kozma, adaptada por Lima (2011)

Acima, tem-se tabela das classes de uso de solo, elaborada por Mendes Sobrinho.

Abaixo, tem-se uma representação esquemática das classes de capacidade de uso, para efeito de planejamento:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.



Representação esquemática do enquadramento de uma área nas diferentes Classes de Capacidade de Uso para efeito de planejamento. Fonte: Google Earth – Adaptação Tom Ribeiro (CECOR/CATI/SAA).

Assim, o fator classe de capacidade de uso do solo é obtido através da combinação da capacidade de uso do solo e da situação do imóvel, sob o ponto de vista da circulação e acessibilidade.

Abaixo, tem-se a tabela de Classificação das Vias, onde nota-se os fatores depreciativos em relação à situação do imóvel quanto à sua via de acesso.

Ordem	Classificação	ACESSIBILIDADE	DEPRECIAÇÃO	FATOR
1	Ótima	Imóvel com face para rodovia asfaltada; importância limitada das distâncias	-	1,00
2	Muito Boa	Imóvel servido por rodovia de primeira classe, não pavimentada; importância relativa das distâncias.	5%	1,05
3	Boa	Imóvel servido por rodovia não pavimentada mas que ofereça seguras condições de praticabilidade durante todo o ano; importância significativa das distâncias	10%	1,11
4	Desfavorável	Imóvel servido por estradas e servidões de passagem, que não ofereçam satisfatórias condições de praticabilidade; vias e distâncias se equivalendo.	20%	1,25
5	Má	Imóvel servido por estradas e servidões de passagem interceptada por fechos, com sérios problemas de praticabilidade na estação chuvosa; distância e classe de estrada se equivalendo.	25%	1,33
6	Péssima	Imóvel servido por estradas e servidões de passagem com sérios problemas na praticabilidade mesmo na estação seca, interceptada por córregos e ribeirões, sem pontes, com vau cativo ao volume de águas.	30%	1,43
7	Encravada (Decreto 10.106/99)	Rios ou áreas encravadas	50%	2,00

Acima, tem-se tabela de situação dos imóveis, em relação à sua via de acesso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

De forma a tornar os valores obtidos permanentes e invariáveis, Miguel Kosma elaborou uma tabela para a combinação dos valores de classe de solo e situação dos imóveis, que vem a seguir apresentada:

Valores das terras rústicas segundo a capacidade de uso e sua situação								
Classe	**I**	**II**	**III**	**IV**	**V**	**VI**	**VII**	**VIII**
Situação	**100%**	**95%**	**75%**	**55%**	**50%**	**40%**	**30%**	**20%**
Ótima 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito boa 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa 90%	0,900	0,855	0,810	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Todos os fatores se referem a essa situação paradigma, admitindo que não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

V.5 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando doze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando na 12ª Zona Rural.

A 12ª Zona é identificada pela presença de áreas extensas destinadas a agricultura, ou casas de veraneio.

V.6 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

V.7 Grau de precisão

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

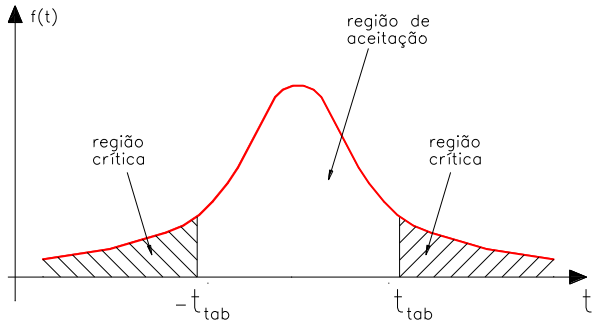
Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

$$f(t)=\frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right)\cdot\sqrt{\pi\nu}}\left(1+\frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2},-\infty\le t\le\infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira 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 (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\overline{X}-\frac{S\cdot t}{\sqrt{n}}\le\mu\le\overline{X}+\frac{S\cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\overline{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para = 20% e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

VI AVALIAÇÃO

VI.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

VI.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 03 (três) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.



Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 01

Endereço:	Estrada Municipal, S/N		
Cidade:	Socorro		
Bairro:	Moraes		
IF :	1		
Setor	-	**Quadra**	-
Lat	22°41'35.96"S	**Long**	46°31'14.59"O

Ofertante:	JS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS		
Informante:	ENDIMENTOS IMOBILIÁ	**Tipo:**	oferta
Telefone:	(19) 99301-7043	**Data:**	set/24
Site:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-socorro-moraes-7000m2-RS298000/id-8771156/		

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) :	7.000,00m²	**Zona de Ocupação:**	Rural
Testada Principal (m) :	58,00m	**Topografia:**	Declive de 5% até 10%
Testada Secundária (m) :	-	**Consistência do Terreno:**	Terreno Seco
Profundidade Equivalente (m) :	120,69m	**Classifcação do Solo:**	Classe 1
		Acessibilidade:	Boa

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 2.017,89/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 2.017,89/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 2.017,89/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO



VALOR TOTAL
R$ 298.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 042,57/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.



R$ 298.000 Simular parcelas

7.000m² Área

Terreno socorro moraes

Endereço não disponível
Moraes, Socorro

Terreno/Lote

Referência: T000117

JS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Anunciante Gold

No portal desde maio de 2022

Mensagem | Solicitar Visita

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
Digite seu email

Nome
Digite seu nome

Telefone/Whats

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 02

Endereço:	Rua Oito		
Cidade:	Socorro		
Bairro:	Rural		
IF :	1		
Setor	-	**Quadra**	-
Lat	22°33'4.23"S	**Long**	46°35'32.22"O

Ofertante:	ELDORADO IMOBILIARIA LTDA		
Informante:	ON MACUCO MONTESAN	**Tipo:**	oferta
Telefone:	(19) 3803-1330	**Data:**	set/24
Site:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-com-cozinha-socorro-sp-126m2-id-2735647219/		

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) :	1.200,00m²	**Zona de Ocupação:**	Rural
		Topografia:	Em aclive até 20%
Testada Principal (m) :	20,00m	**Consistência do Terreno:**	Terreno Seco
Testada Secundária (m) :	-	**Classifcação do Solo:**	Classe 1
Profundidade Equivalente (m) :	60,00m	**Acessibilidade:**	Boa

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Econômico	47,00m²	5
Classe de Conservação	c	
Termo		2
Ir = 70	%vida:	0
K = 0,938	R = 20	
Foc:	0,950634992	
Fator de ponderação do padrão:	1,07	
R8N:	R$ 2.017,89/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 96.470,14

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Especial Coberturas Simples	79,00m²	5
Classe de Conservação	b	
Termo		2
Ir = 20	%vida:	0
K = 0,841	R = 10	
Foc:	0,856945	
Fator de ponderação do padrão:	0,142	
R8N:	R$ 2.017,89/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 19.398,40

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 2.017,89/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO



VALOR TOTAL
R$ 213.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 080,94/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.



Destaque

Compartilhar Favoritar

Fazendas, Sítios e Chácaras à Venda / SP / Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Socorro

Venda
R$ 213.000
Condomínio não informado
IPTU isento

126 m² | 1 quarto | 1 banheiro
Cozinha | Área de serviço

Endereço
Socorro - SP
Explore a localização do imóvel

Fazenda / Sítio / Chácara com 1 Quarto à venda, 126m²

(Código do anunciante: CH0832 | Código no Zap: 2735647219)

Chácara com 1 dormitório à venda, 1200 m² por R$ 213.000 - Livramento - Socorro/São Paulo

Localizada no Bairro do Livramento, no Condomínio Parque das Estâncias, esta chácara oferece uma oportunidade única para quem busca paz e beleza natural. Situada a 110 km de Sumaré e a apenas 800 metros do Rio do Peixe, a propriedade está em uma posição privilegiada na Serra da Mantiqueira.

Com uma área total de 1.200 m², toda alambrada e gramada, e uma área construída de 126 m², a chácara é ideal para

Envie uma mensagem

Guilherme Tavares

guilherme@monacofontes.com.br

(11) 98953-4728

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara, R$ 213.000, Socorro - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Você já interagiu com nossos anunciantes anteriormente. Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os Termos de uso e Política de privacidade, afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 03

Endereço:	Estrada Municipal, S/N		
Cidade:	Socorro		
Bairro:	Oratório		
IF :	1		
Setor	-	**Quadra**	-
Lat	22°36'18.18"S	**Long**	46°35'8.83"O

Ofertante:	JS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
Informante:	ENDIMENTOS IMOBILIÁ **Tipo:** oferta
Telefone:	(19) 99301-7043 **Data:** set/24
Site:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-socorro-oratorio-5500m2-RS320000/id-8771202/?gal=1

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) :	5.500,00m²	**Zona de Ocupação:**	Rural
		Topografia:	Terreno Plano
Testada Principal (m) :	38,00m	**Consistência do Terreno:**	Terreno Seco
Testada Secundária (m) :	-	**Classifcação do Solo:**	Classe 1
Profundidade Equivalente (m) :	144,74m	**Acessibilidade:**	Boa

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0

Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R$ 2.017,89/m²		

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0

Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R$ 2.017,89/m²		

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0

Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R$ 2.017,89/m²		

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO



VALOR TOTAL
R$ 320.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 058,18/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.



R$ 320.000 Simular parcelas

5.500m² Área

Terreno socorro oratório de cima

Endereço não disponível
Oratório, Socorro

Terreno/Lote

Referência: T000116

JS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Anunciante Gold

No portal desde maio de 2022

Mensagem | Solicitar Visita

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
Digite seu email

Nome
Digite seu nome

Telefone/Whats

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

VI.2 Fatores Homogeneizantes – Matrícula 15.646

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R$ 38,31/m²
ELEMENTO 02	R$ 63,19/m²
ELEMENTO 03	R$ 52,36/m²

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 38,31/m²	1,11	4,21	0,11	R$ 42,53/m²
ELEMENTO 02	R$ 63,19/m²	1,11	6,95	0,11	R$ 70,14/m²
ELEMENTO 03	R$ 52,36/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 52,36/m²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 38,31/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 38,31/m²
ELEMENTO 02	R$ 63,19/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 63,19/m²
ELEMENTO 03	R$ 52,36/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 52,36/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 38,31/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 38,31/m²
ELEMENTO 02	R$ 63,19/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 63,19/m²
ELEMENTO 03	R$ 52,36/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 52,36/m²

- **Fator Acessibilidade:** Calculado conforme descrito no item IV.2 Tratamento por Fatores;

Ref.	Valor Unitário	Acessibilidade			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 38,31/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 38,31/m²
ELEMENTO 02	R$ 63,19/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 63,19/m²
ELEMENTO 03	R$ 52,36/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 52,36/m²

- **Fator Área de Preservação Permanente**

Ref.	Valor Unitário	APP			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 38,31/m²	1,18	6,77	0,18	R$ 45,08/m²
ELEMENTO 02	R$ 63,19/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 63,19/m²
ELEMENTO 03	R$ 52,36/m²	1,22	11,45	0,22	R$ 63,81/m²

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, os elementos comparativos apresentaram divergências em suas áreas, e, de forma a identificar possível correlação entre o valor unitário por metro quadrado e a área dos elementos comparativos fora realizado um teste estatístico.

Este teste estatístico consiste em relacionar a área dos elementos comparativos com os valores unitários por metro quadrado, conforme demonstra o gráfico de dispersão abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

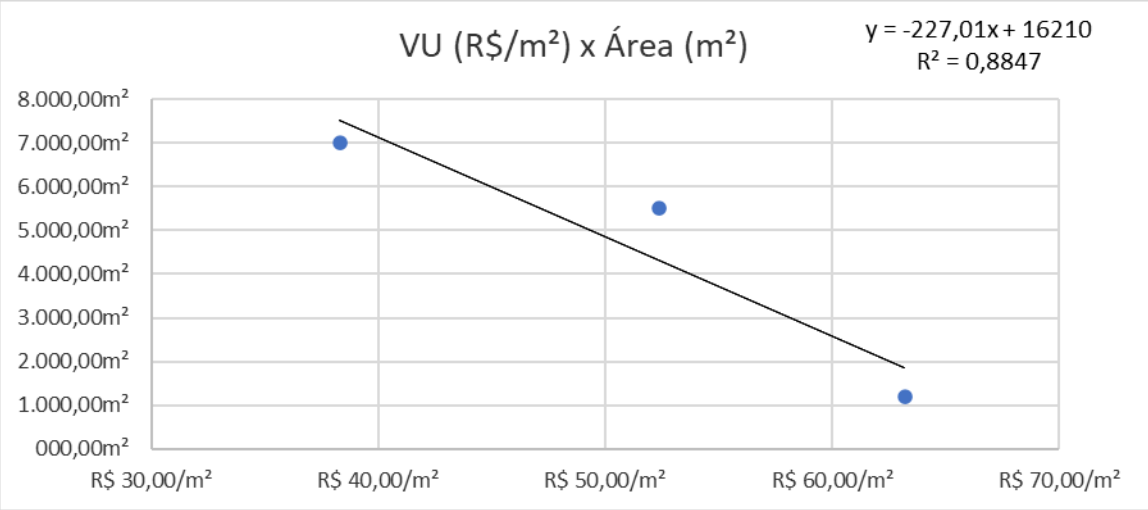


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário possui forte correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R² resultou próximo de 1 (0,8847), conforme consta no gráfico acima, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos exerce influência sobre o valor unitário do terreno, motivo pelo qual, fora aplicativo fator corretivo, conforme abaixo:

Ref.	Valor Unitário	Área				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 38,31/m²	7.000,00	0,94	-2,43	-0,06	R$ 35,88/m²
ELEMENTO 02	R$ 63,19/m²	1.200,00	0,75	-15,72	-0,25	R$ 47,47/m²
ELEMENTO 03	R$ 52,36/m²	5.500,00	0,91	-4,78	-0,09	R$ 47,58/m²

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Setembro de 2024.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

Combinações Testadas

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc

Portanto, a combinação de todos os fatores resultou na seguinte tabela:

Ref.	Combinação
1	R$ 46,86/m²
2	R$ 54,42/m²
3	R$ 59,03/m²
média	R$ 53,44/m²
desvio	R$ 06,14/m²
CV	**11%**
Linferior	**R$ 37,41/m²**
Lsuperior	**R$ 69,47/m²**

Assim, a referida "combinação", exposta na tabela supra, forneceu um Valor Unitário de **R$ 53,44/m² (Cinquenta e Três Reais e Quarenta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

VI.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R$ 53,44/m²		
Desvio-Padrão	R$ 6,14/m²		
Erro-Padrão	6,69		
IC(significância=20%)	R$ 46,75/m²	< VUmed <	R$ 60,13/m²
Amplitude do IC	25%		
Grau III			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

VI.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o ajuste para o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,5 a 1,50 este atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	38,31	46,86	1,22
2	63,19	54,42	0,86
3	52,36	59,03	1,13

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

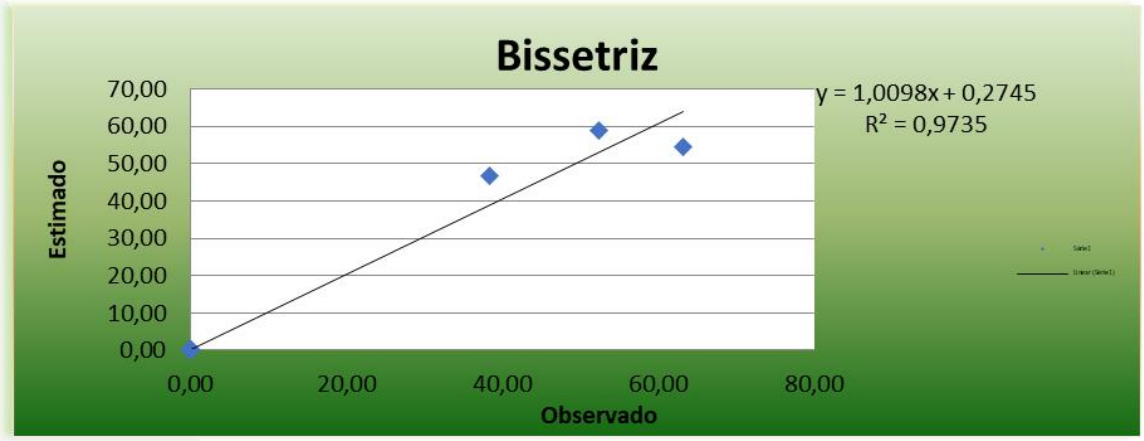


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A GLEBA B SITUADO NO BAIRRO DO BREJO, SOCORRO/SP É DE:

Q = R$ 53,44/m²

(Cinquenta e Três Reais e Quarenta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)

Setembro/2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

VI.3 Fatores Homogeneizantes – Matrícula 15.647

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R$ 38,31/m²
ELEMENTO 02	R$ 63,19/m²
ELEMENTO 03	R$ 52,36/m²

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 38,31/m²	1,11	4,21	0,11	R$ 42,53/m²
ELEMENTO 02	R$ 63,19/m²	1,11	6,95	0,11	R$ 70,14/m²
ELEMENTO 03	R$ 52,36/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 52,36/m²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 38,31/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 38,31/m²
ELEMENTO 02	R$ 63,19/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 63,19/m²
ELEMENTO 03	R$ 52,36/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 52,36/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 38,31/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 38,31/m²
ELEMENTO 02	R$ 63,19/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 63,19/m²
ELEMENTO 03	R$ 52,36/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 52,36/m²

- **Fator Acessibilidade:** Calculado conforme descrito no item IV.2 Tratamento por Fatores;

Ref.	Valor Unitário	Acessibilidade			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 38,31/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 38,31/m²
ELEMENTO 02	R$ 63,19/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 63,19/m²
ELEMENTO 03	R$ 52,36/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 52,36/m²

- **Fator Área de Preservação Permanente**

Ref.	Valor Unitário	APP			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 38,31/m²	1,18	6,77	0,18	R$ 45,08/m²
ELEMENTO 02	R$ 63,19/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 63,19/m²
ELEMENTO 03	R$ 52,36/m²	1,22	11,45	0,22	R$ 63,81/m²

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, os elementos comparativos apresentaram divergências em suas áreas, e, de forma a identificar possível correlação entre o valor unitário por metro quadrado e a área dos elementos comparativos fora realizado um teste estatístico.

Este teste estatístico consiste em relacionar a área dos elementos comparativos com os valores unitários por metro quadrado, conforme demonstra o gráfico de dispersão abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

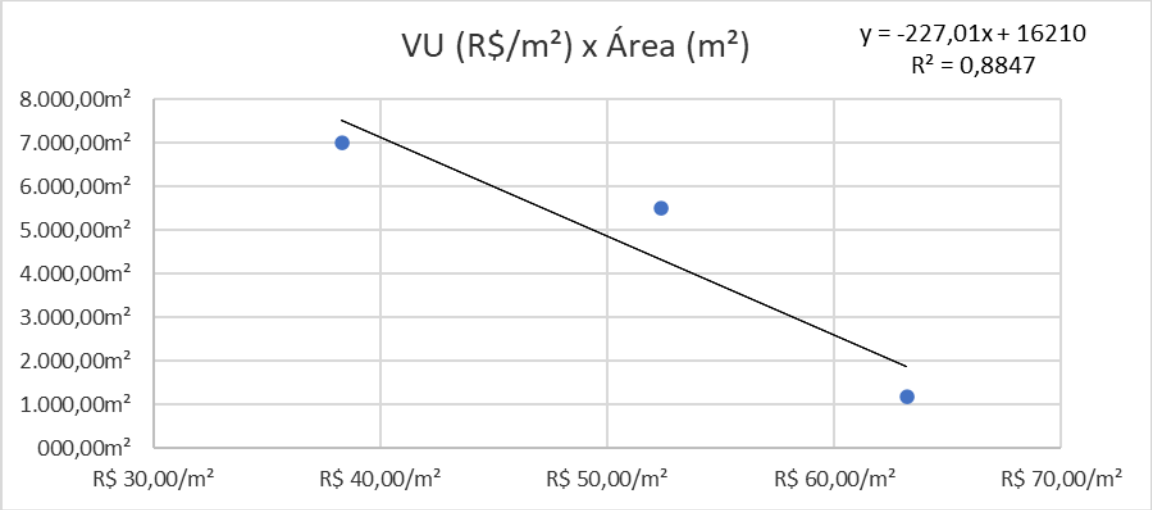


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário possui forte correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R² resultou próximo de 1 (0,8847), conforme consta no gráfico acima, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos exerce influência sobre o valor unitário do terreno, motivo pelo qual, fora aplicativo fator corretivo, conforme abaixo:

Ref.	Valor Unitário	Área				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 38,31/m²	7.000,00	1,17	6,58	0,17	R$ 44,89/m²
ELEMENTO 02	R$ 63,19/m²	1.200,00	0,94	-3,80	-0,06	R$ 59,39/m²
ELEMENTO 03	R$ 52,36/m²	5.500,00	1,14	7,17	0,14	R$ 59,53/m²

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Setembro de 2024.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc

Portanto, a combinação de todos os fatores resultou na seguinte tabela:

Ref.	Combinação
1	R$ 55,87/m²
2	R$ 66,34/m²
3	R$ 70,98/m²
média	R$ 64,40/m²
desvio	R$ 07,74/m²
CV	**12%**
Linferior	**R$ 45,08/m²**
Lsuperior	**R$ 83,72/m²**

Assim, a referida "combinação", exposta na tabela supra, forneceu um Valor Unitário de **R$ 64,40/m² (Sessenta e Quatro Reais e Quarenta Centavos por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

VI.3.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R$ 64,40/m²		
Desvio-Padrão	R$ 7,74/m²		
Erro-Padrão	8,43		
IC(significância=20%)	R$ 55,97/m²	< VUmed <	R$ 72,82/m²
Amplitude do IC	26%		
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

VI.3.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o ajuste para o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,5 a 1,50, este atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	38,31	55,87	1,46
2	63,19	66,34	1,05
3	52,36	70,98	1,36

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

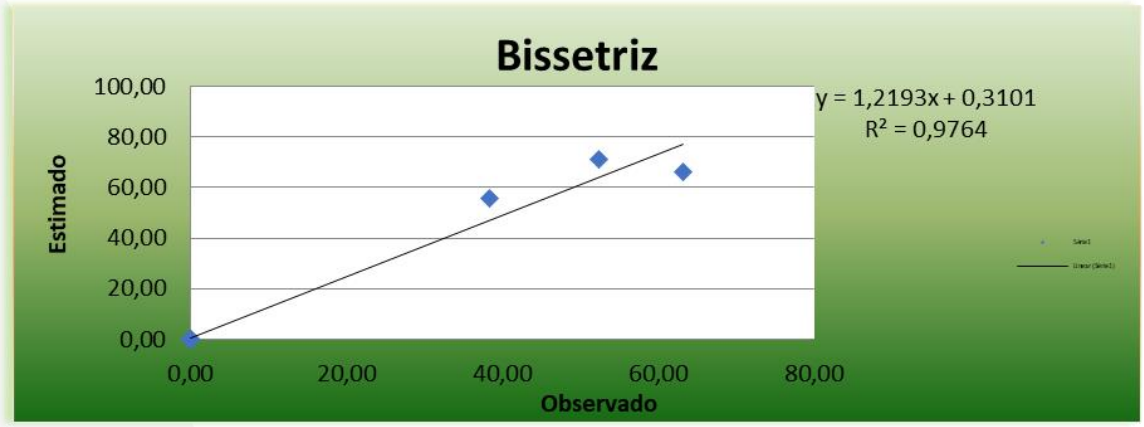


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

C) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

D) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A GLEBA C SITUADA NO BAIRRO DO BREJO, SOCORRO/SP É DE:

Q = R$ 64,40/m²

(Sessenta e Quatro Reais e Quarenta Centavos por Metro Quadrado)

Setembro/2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

VII VALOR DE MERCADO

VII.1 Valor de Terreno

De posse dos valores unitários por metro quadrado apurados nos itens retro, partiu-se para determinação do valor unitário por metro quadrado para cada Gleba avalianda.

Para tanto, tendo em vista a diferença de topografia existente nos imóveis, bem como a incidência de Área de Preservação Permanente, para a determinação dos valores unitários e aplicação dos fatores, procedeu-se a discriminação das áreas dos imóveis, conforme exposto na planilha abaixo:

Descrição	Topografia	Área	Fator Topografia
Gleba B - ASR	**Declive até 20%**	1.036,80 m²	0,8000
Gleba B - APP	**Declive até 20%**	10.793,44 m²	0,8000
Gleba C - APP	**Declive até 10%**	1.970,80 m²	0,9009

Na sequência, foram aplicados os fatores de topografia e áreas de preservação permanente, resultando nos seguintes valores unitários por metro quadrado para cada área e valores totais:

Descrição	Topografia	Área	Fator Topografia	Fator APP	Fator Final	VU	Valor de Mercado
Gleba B - ASR	Declive até 20%	1.036,80 m²	0,8000	1	0,8000	R$ 42,75/m²	R$ 44.324,15
Gleba B - APP	Declive até 20%	10.793,44 m²	0,8000	0,3	0,1000	R$ 5,34/m²	R$ 57.678,68
Gleba C - APP	Declive até 10%	1.970,80 m²	0,9009	0,3	0,2009	R$ 12,94/m²	R$ 25.497,58

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

Portanto, diante dos valores apresentados na tabela acima, tem-se a seguir o valor tota apurado para a parcela de terreno das Glebas objeto:

- **GLEBA B**

Descrição	Valor de Mercado	Valor Terreno
Gleba B - ASR	R$ 44.324,15	**R$ 102.002,83**
Gleba B - APP	R$ 57.678,68	

Assim, o valor total apurado para a parcela terreno da Gleba B, perfaz a quantia de:

V_{TGB} = R$ 102.002,83

(Cento e Dois Mil e Dois Reais e Oitenta e Três Centavos)

Setembro/2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

- **GLEBA C**

Descrição	Valor de Mercado	Valor Terreno
Gleba C - APP	R$ 25.497,58	**R$ 25.497,58**

Assim, o valor total apurado para a parcela terreno da Gleba C, perfaz a quantia de:

V_{TGC} = R$ 25.497,58

(Vinte e Cinco Mil, Quatrocentos e Noventa e Sete Reais e Cinquenta e Oito Centavos)

Setembro/2024

VII.2 Valor das Benfeitorias

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019"**, sucintamente explanado no item "CRITÉRIO E METODOLOGIA", foi possível obter o valor da benfeitoria, a qual fora classificada como "CASA PADRÃO ECONÔMICO", apresentada a seguir: -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Residência

Ordem :-	5
Classe :-	Residencial
Tipo :-	Casa
Padrão :-	Econômico
Elevador :-	0
Nivel :-	2 **Médio**
Faixa de Valor :-	1,07000 x R8N
Conservação:-	e **Necessitando de reparos simples**
Fator Conservação	18,1
Idade Aparente - I_e :-	14 Anos
Vida Referencial - I_r :-	70 Anos I_e/I_r*100 = 20%

Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação

Formula :- $\mathbf{F_{oc} = R + K (1 - R)}$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,7040

F_{oc} = 0,2 + 0,704 *(1 - 0,2) = 0,7632

Valor das Benfeitorias

	Área		*R8N*		*Faixa*		F_{oc}
V_B =	89,00 m2	x	R$ 2017,89 /m2	x	1,0700	x	0,7632

V_B = ***R$ 146.659,31***

V_{BF} = R$ 146.659,31

(Cento e Quarenta e Seis Mil, Seiscentos e Cinquenta e Nove Reais e Trinta e Um Centavos)

Setembro/2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

VIII VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados nos itens retro, pode-se calcular o valor total das Glebas em questão, conforme segue:

Valor Terreno Matrícula № 15.646---------- R$ 102.002,83

Valor Benfeitoria Matrícula № 15.646 ---------- R$ 146.659,31

Valor Terreno Matrícula № 15.647---------- R$ 25.497,58

VALOR TOTAL ---------- R$ 248.662,14

Assim, o valor total do referido imóvel, é de:

V_T = R$ 248.662,14

(Duzentos e Quarenta e Oito Mil e Seiscentos e Sessenta e Dois Reais e Quatorze Centavos)

Setembro/2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

VIII.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da 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 analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à 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*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

IX CONCLUSÃO

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para os imóveis identificados como Gleba B e C, constituídos por Capital Terreno situados à Estrada Municipal Vereador José Maria Franco de Godoi, Bairro do Brejo - Socorro/SP, matriculadas sob os №s 15.646 e 15.647, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Socorro/SP.

Assim, visando atender ao objetivo da perícia, procedeu-se ao agendamento da vistoria, bem como fora solicitado às partes o envio da Planta Planimétrica e a exata localização dos imóveis objeto.

Todavia, tendo em vista a inércia das partes, visando identificar a localização dos imóveis, diligenciou-se ao CRI da Comarca de Socorro, momento em que fora possível obter o Memorial Descritivo e a Planta Planimétrica das Glebas avaliadas.

Desta forma, após reprodução do perímetro dos imóveis através de software específico de desenho técnico, vetorização e análise aerofotogramétrica da região em questão, foi possível identificar a incidência de Área de Preservação Permanente sobre os imóveis decorrente da Faixa de Preservação do Rio do Peixe.

Diante disso, após o tratamento da amostra comparativa selecionada por meio do Método Comparativo Direto – Tratamento por Fatores, apurou-se o valor total para os imóveis objeto de **R$ 248.662,14 (Duzentos e Quarenta e Oito Mil e Seiscentos e Sessenta e Dois Reais e Quatorze Centavos)**, valido para Setembro de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.

X ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 72 (setenta e dois) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 7 de outubro de 2024.[1]



[1] *Na impossibilidade de protocolo pelo Token, esse Jurisperito assina o documento e utiliza-se do Certificado Digital da advogada que o auxilia.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 09:22 , sob o número WJMJ24423039788
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1125187-60.2021.8.26.0100 e código ecBJCK4J.