

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP.**

Autos nº 0003885-28.2018.8.26.0281

RICARDO FASANI GALLINA, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob nº 5061413653, nomeado perito judicial nos autos do processo acima mencionado, de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, promovida por **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FAZENDA SÃO SILVANO** contra **J. FARIA SEGURANÇA PATRIMONIAL PÚBLICA E PRIVADA LTDA** e **J.F. LOCAÇÃO DE MÃO DE OBRA PARA SETORES GERAIS LTDA**, vem, mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência solicitar o quanto segue:

- A juntada do presente laudo de avaliação.

Termos em que,

Pede deferimento.

Itatiba, 15 de março de 2019.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP nº 5061413653
Perito Judicial

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ÍNDICE

1.	Introdução.....	03
2.	Vistoria e Considerações Técnicas.....	03
2.1	Documentação Fotográfica.....	04
3.	Avaliação	
3.1	Metodologia Aplicada.....	14
3.1.1	Metodologia Aplicada - Terreno.....	14
3.2	Pesquisa / Homogeneização de Valores.....	16
3.2.1	Pesquisa de Valores - Terreno.....	16
3.2.2	Homogeneização da Pesquisa de Valores.....	18
3.3	Cálculo do Valor Médio.....	18
3.4	Cálculo do Valor do Imóvel.....	21
3.4.1	Cálculo do Valor do Terreno.....	21
4.	Conclusão.....	21
5.	Encerramento.....	22

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

1. Introdução

O presente trabalho técnico tem por objetivo a identificação do valor de mercado do lote de terreno 24, quadra "D", do loteamento denominado "FAZENDA SÃO SILVANO", objeto da matrícula nº 043573, do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP.

Conforme informações do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, o imóvel avaliando possui a seguinte descrição:

MATRÍCULA N.º	043573	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITATIBA REGISTRO GERAL
		LUÍS CARMO PASCOAL WALMOR BARBOSA MARTINS JR. Oficial Substituto Oficial
<p>IMÓVEL: UM TERRENO nas RUAS 02-B, 05-A e 01-B, constituído pelo LOTE nº 24, da QUADRA D, do loteamento denominado "FAZENDA SÃO SILVANO", situado no Bairro dos Silvas, perímetro urbano do município de Morungaba, desta comarca de Itatiba/SP, medindo em dois segmentos, 42,14m, mais 15,03m, de frente para a Rua 02-B; em curva, ainda de frente mede 23,16m para a Rua 05-A, ainda de frente para a Rua 01-B, mede 47,04m, e nos fundos mede 47,91m, confrontando com o lote nº 23, da quadra D, encerrando a área total de 1.695,49 m². Existe neste lote, uma "faixa não edificante", com 4,00m de largura por 47,91m de comprimento, para a passagem de rede coletora de águas pluviais.</p>		

2. Vistoria e Considerações Técnicas.

A vistoria técnica se deu no dia 9 de março de 2019, oportunidade em que o perito inspecionou pessoalmente o imóvel penhorado e obteve a documentação fotográfica que segue.

O imóvel, sobre o qual **HÁ BENFEITORIAS** incorporadas, está localizado em loteamento com características predominantemente **RESIDENCIAL**.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

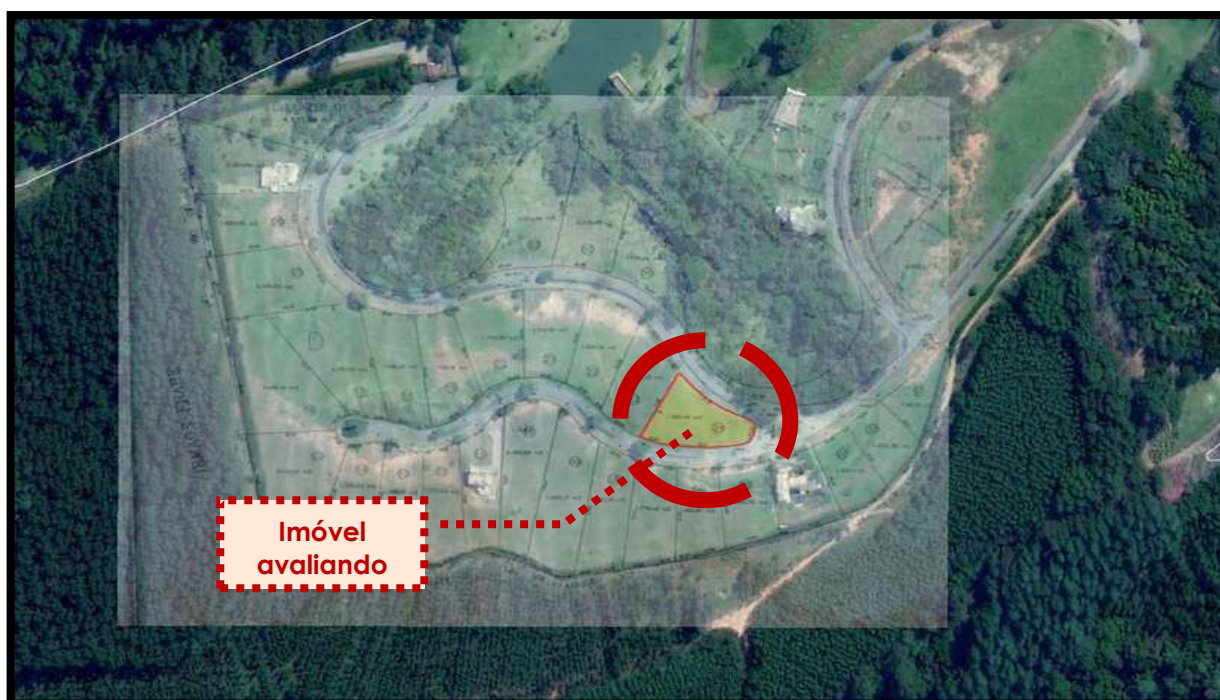
O residencial “**FAZENDA SÃO SILVANO**”, que possui 63 lotes de dimensões variadas (1.000,00 a 3.200,00 m²), dispõe de melhoramentos e equipamentos suficientes para dar suporte às atividades sociais em geral. Possui ruas asfaltadas com guias e sarjetas; sistema interno de captação e tratamento de água (estação de tratamento própria); rede de distribuição de água; rede de distribuição de energia elétrica (cabearno subterrâneo); rede de telefonia. Possui o loteamento, ainda, portaria; quadras de tênis, minicampo; área verde; ciclovias; trilhas; vila hípica / restaurante / pousada; etc.

O **LOTEAMENTO** onde inserido o imóvel avaliando integra região com características de absorção pelo mercado definido como **MODERADO**.

O imóvel penhorado, constituído pelo lote 24, da quadra “D”, com área de terreno de 1.695,49 m², apresenta forma geométrica **IRREGULAR**, situação de **MEIO DE QUADRA (em curva)**, topografia **DECLIVE (fator 0,85)**, superfície/solo **SECA**.

Sobre o imóvel avaliando **NÃO HÁ BENFEITORIAS** incorporadas.

2.1 Documentação Fotográfica

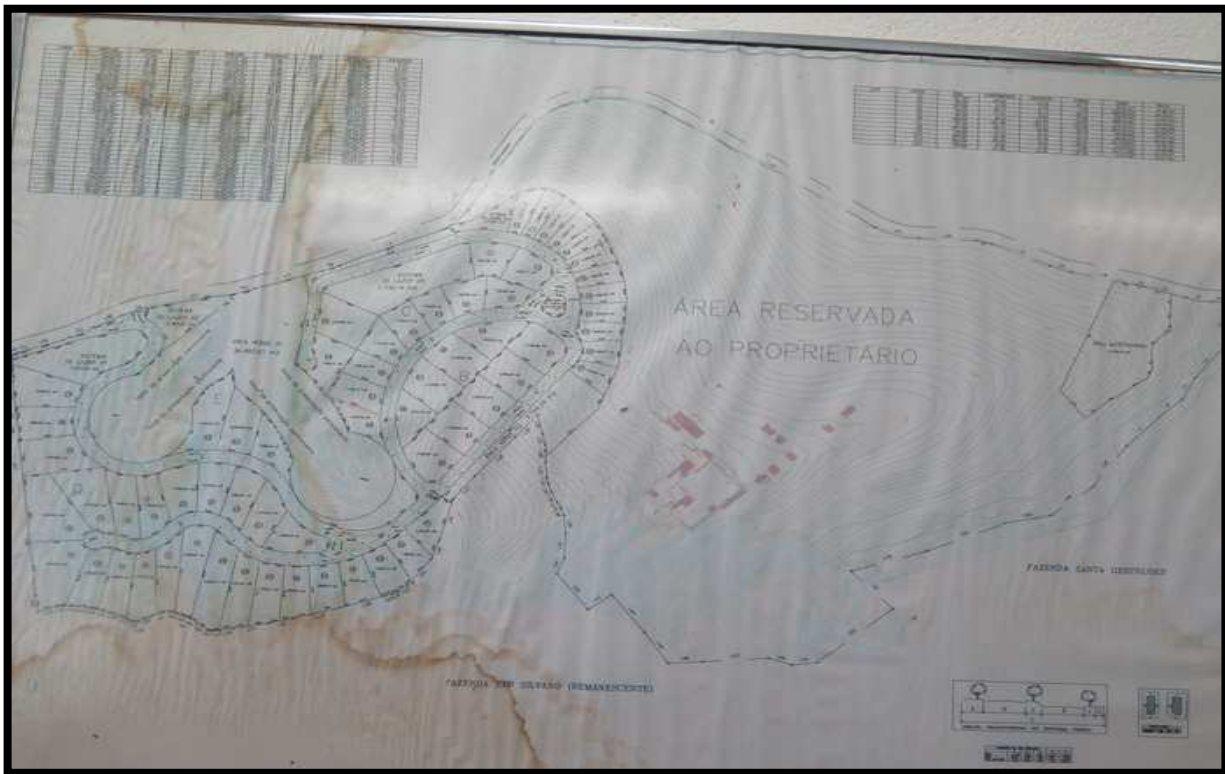


RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



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

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

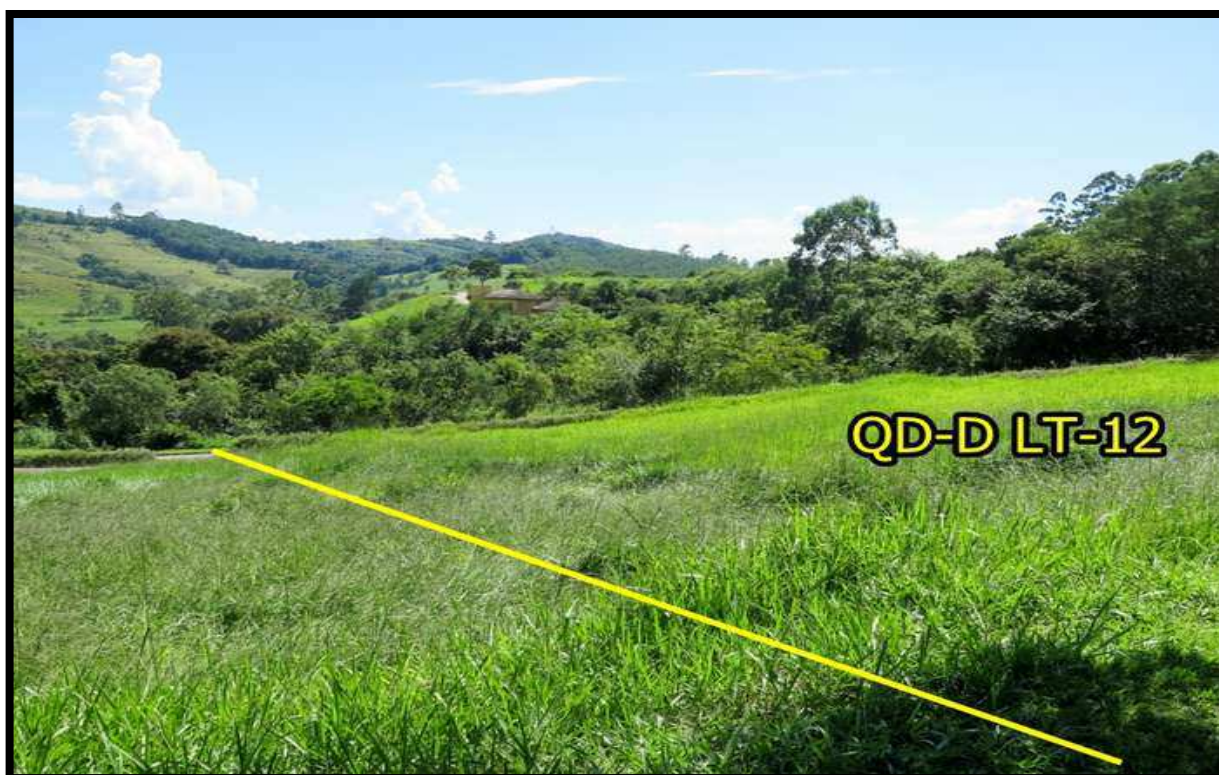


RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



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

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FASANI GALLINA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2019 às 18:01, sob o número WITB19700136361. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003885-28.2018.8.26.0281 e código 4547AA5.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3 Avaliação

3.1 Metodologia Aplicada

Na avaliação do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**¹.

3.1.1 Metodologia Aplicada – Terreno

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

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

Foram obtidas amostras/elementos disponíveis no mercado de imóveis, passíveis de homogeneização.

E para determinação do valor básico unitário, segundo as diretrizes traçadas pelas normas vigentes, serão utilizados os seguintes fatores especiais de homogeneização:

- **Fator de Atualização (K1).** Não será realizada a atualização monetária pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data-base do laudo. **Adota-se K1 = 1,00.**

¹ Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.2 Pesquisa/Homogeneização de Valores




3.2.1 Pesquisa de Valores – Terreno.

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o bem avaliando esteja inserido. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações contemporâneas à data de referencia do laudo de avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

Após empreender ampla pesquisa imobiliária, foram selecionados cinco elementos/amostras compatíveis com o imóvel avaliando (mesmas características dimensionais e/ou de aproveitamento similares), assim caracterizados:

AMOSTRA	CARACTERIZAÇÃO	FOTO
1	<p>Fonte: Prosperi Imóveis Código Imóvel: TE0612 Tel. 4524-2213</p> <p>Endereço: Residencial São Silvano, Itatiba/SP. Área: 1.296,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Aclive leve (fator 0,90) Valor Imóvel: R\$ 390.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 301,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta</p>	
2	<p>Fonte: Prosperi Imóveis Código Imóvel: TE0801 Tel. 4524-2213</p> <p>Endereço: Residencial São Silvano, Itatiba/SP. Área: 1.018,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Declive leve (fator 0,90) Valor Imóvel: R\$ 290.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 285,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta</p>	

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3	<p>Fonte: Prospero Imóveis Código Imóvel: TE0793 Tel. 4524-2213</p> <p>Endereço: Residencial São Silvano, Itatiba/SP. Área: 1.695,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Declive (fator 0,85) Valor Imóvel: R\$ 390.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 230,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta</p>	
4	<p>Fonte: Prospero Imóveis Código Imóvel: TE0531 Tel. 4524-2213</p> <p>Endereço: Residencial São Silvano, Itatiba/SP. Área: 2.172,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Plano (fator 1,00) Valor Imóvel: R\$ 587.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 270,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta</p>	
5	<p>Fonte: Prospero Imóveis Código Imóvel: TE0641 Tel. 4524-2213</p> <p>Endereço: Residencial São Silvano, Itatiba/SP. Área: 1.500,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Plano (fator 1,00) Valor Imóvel: R\$ 469.000,00 Benfeitorias: Não há q= R\$ 312,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta</p>	

Inexistindo elementos discrepantes², conforme normas técnicas em vigência, passa-se à homogeneização das amostras.

² São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.2.2 Homogeneização da Pesquisa de Valores

AMOSTRAS	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES					DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	
1	301,00	1,00	0,90	1,00	0,94	0,94	238,40
2	285,00	1,00	0,90	1,00	0,94	0,94	225,72
3	230,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	207,00
4	270,00	1,00	0,90	1,00	0,85	1,06	221,13
5	312,00	1,00	0,90	1,00	0,85	0,97	230,26

3.3 Cálculo do Valor Médio

A média (X) das cinco amostras é R\$ 224,50 por m². Portanto, → X = **224,50**.

O desvio padrão (S) é dado pela fórmula → $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{n - 1}}$

Logo, o desvio padrão é → **S = 11,68**

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.3.1 Verificação da pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de CHAUVENET³

$$\text{Amostras extremas} \rightarrow \begin{aligned} \text{Amostra 1} &= \text{R\$ } 238,40 / \text{m}^2 \\ \text{Amostra 3} &= \text{R\$ } 207,00 / \text{m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Valor crítico para 5 amostras} \rightarrow 1,65 \text{ (tabelado)}$$

$$\rightarrow d1 / S = (238,40 - 224,50) / 11,68 = 1,19 < 1,65 \rightarrow \text{Amostra pertinente}$$

$$\rightarrow d3 / S = (224,50 - 207,00) / 11,68 = 1,50 < 1,65 \rightarrow \text{Amostra pertinente}$$

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também serão, e o rol é **compatível e definitivo**.

Na hipótese desta avaliação será utilizada a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras** ($n < 30$), com a distribuição “t” de **STUDENT**, para “n” amostras e “n – 1” graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante a norma técnica incidente.

3.3.2 Limites de Confiança do Valor/M²

$$\text{Os limites de confiança são definidos pelo modelo: } \begin{matrix} X_{\text{máx}} \\ X_{\text{mín}} \end{matrix} = X \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

onde: $t_c = 1,53 \rightarrow$ valores percentis para distribuição “t” de **STUDENT**, com **n (5)** amostras, **n – 1 (4)** graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado).

$$\text{Substituindo no modelo, vem} \rightarrow \begin{matrix} X_{\text{máx}} \\ X_{\text{mín}} \end{matrix} = 224,50 \pm 1,53 \times \frac{11,68}{\sqrt{4}}$$

$$\text{Efetuando, temos} \rightarrow \begin{aligned} X_{\text{máx}} &= \text{R\$ } 233,44 / \text{m}^2 \\ X_{\text{mín}} &= \text{R\$ } 215,56 / \text{m}^2 \end{aligned}$$

³ Por este critério, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (que é a diferença em valor absoluto entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for inferior ao número crítico de Chauvenet tabelado.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.3.3 Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes

A amplitude **A** é $\rightarrow X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}} = 233,44 - 215,56 = 17,88$

Dividindo-se a amplitude por três ($17,88 \div 3$), temos **5,96**

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

1ª classe $\rightarrow 215,56 \dots\dots\dots 221,52$

Neste intervalo há UMA amostra (elemento "4") \rightarrow **Peso "1"**

2ª classe $\rightarrow 221,52 \dots\dots\dots 227,48$

Neste intervalo há UMA amostra (elemento "2") \rightarrow **Peso "1"**

3ª classe $\rightarrow 227,48 \dots\dots\dots 233,44$

Neste intervalo há UMA amostra (elemento "5") \rightarrow **Peso "1"**

Soma dos pesos $\rightarrow (S_p) = 1 + 1 + 1 = 3$

Soma dos valores ponderados $\rightarrow (S_v) = (R\$ 221,13 \times 1) + (R\$ 225,72 \times 1) + (R\$ 230,26 \times 1) = R\$ 677,11$

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

TOMADA DE DECISÃO $\rightarrow S_v \div S_p \rightarrow 677,11 \div 3 \rightarrow R\$ 225,70$

Portanto, adota-se R\$ 225,70 / m².

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.4 Cálculo do Valor do Imóvel

3.4.1 Valor do Terreno – Matrícula nº 043573

$$Vt = A \times Vu \rightarrow Vt = 1.695,49 \times 225,70 = R\$ 382.672,09$$

O valor de mercado do lote de terreno sob avaliação, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos⁴, é da ordem de **R\$ 380.000,00** (trezentos e oitenta mil reais).

4. Conclusão



O imóvel penhorado, consistente no **LOTE 24**, da **QUADRA “D”**, situado nas RUAS 02-B, 05-A e 01-B, do loteamento denominado “**FAZENDA SÃO SILVANO**”, objeto da matrícula nº 043573, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Itatiba/SP, com área de terreno de **1.695,49 m²**, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO** de **R\$ 380.000,00** (trezentos e oitenta mil reais), com validade para **MARÇO DE 2019**.

⁴ Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

5. Encerramento

As análises e conclusões expressas no presente trabalho foram baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamentos efetuados pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros.

Nada mais havendo a acrescentar, encerramos o presente trabalho de avaliação, composto por 22 laudas digitadas, exceto anexos, todas numeradas, sendo esta datada.

Itatiba, 15 de março de 2019.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP nº 5061413653
Perito Judicial