



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CIVEL
COMARCA DE LIMEIRA-SP

Processo Digital nº: **1001714-32.2016.8.26.0320**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**

Exequente: **Banco do Brasil S/A**

Executado: **Luceli Cristina Graf Batistella e outros**

Carlos Alberto de Lima, Engenheiro Civil, inscrito no CREA-SP nº 600717449 e Membro Titular do IBAPE-SP sob nº 543, na função de Perito Judicial nomeado nos autos em epigrafe, vem mui respeitosamente á V.Ex.a em cumprimento ao r. despacho de fls. dos autos, após ter procedido as diligências de Vistoria, Estudos e Análises que se fizeram necessários, expor o seguinte:

- 1º) Apresentar o resultado dos trabalhos consubstanciado no presente **LAUDO**;
- 2º) Requerer o **LEVANTAMENTO** de fls. 344 dos autos
- 3º) Requerer seja intimado a autora a efetuar a **COMPLEMENTAÇÃO** de seus honorários definitivos, baseado na hora técnica (20 horas) sugerida pelo IBAPE-SP, já incluídas as despejas com locomoção, pesquisas, fotos, filmes, material e digitação para a elaboração do presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, descontando-se os provisórios de fls. 344 dos autos.

EM FUNÇÃO DA HORA TÉCNICA (anexo pag 21)

Hdef = htec x t = 430,00 x 20..... R\$ 8.600,00

Desconto fls. 344..... R\$ 2.090,00

R\$ 6.510,00

Termos em que

P. Deferimento

Limeira, 16 de dezembro de 2021

Carlos Alberto de Lima
- **PERITO JUDICIAL-**
ART-28027230211853762



I - INTRODUÇÃO

A presente refere-se á **AÇÃO DE EXECUÇÃO** requerida pelo Banco do Brasil SA contra **Luceli Cristina Graf Battistella e outros**

Conforme consta da inicial dos autos, o imóvel a fim de apurar o valor , está localizado na Via Tatuibi s/nº, Limeira-SP, cujo terreno encerra **área de 48.400,00m2**, matriculado sob **nº 86.518 do 2º RI** de Limeira-SP.

Conforme consta de fls.361 dos autos, o requerente junta croqui de localização do imóvel em questão, mostrando sua localização, sua figura geométrica, frente para via publica e confrontação com malha ferroviária.

Avaliação- o signatário de acordo com fls.340 dos autos, foi nomeado pelo M.M.Juiz para proceder a Vistoria e Avaliação Locativa do imóvel.

II- ANÁLISE DOCUMENTAL

Matricula nº 86.518

Trata-se de terreno com benfeitorias mencionando seu proprietário, sua localização (antigo Bairro dos Pompeus), e suas características, não sendo mencionado seu cadastro rural ou inscrição municipal, encerrando área de 48.400,00m2, coincidindo com o croqui juntado às fls. 361 dos autos.

III- VISTORIA

A) FINALIDADE

Visa constatar “in loco” as características do local e região, e as características e conservação do imóvel em questão, para posterior avaliação.



B) CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

Localização- localizado na Via Tauibi na quadra formada pela rotatória da Av-João Daniel dos Santos, Parque dos Sabiás e ferrovia “Paulista”;

Melhoramentos- tendo em vista a localização, é dotado de todos os melhoramentos públicos necessários para completa urbanização;

Acesso- tem acesso fácil com grande movimentação de veículos de portes variados e pedestres;

Zoneamento- não havendo restrições para futuras construções cujas atividades podem ser variadas: comercial ou residencial;

Vizinhança- é formada por prédios comerciais, condomínios e loteamentos populares, prédios residenciais de padrões populares, posto de combustível, indústrias, depósitos com atividade variadas, etc...

Serviços- local é servido de transportes coletivos, segurança municipal, coleta de lixo, serviços postais, etc..

C) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO

Referido imóvel trata-se de um amplo terreno contendo benfeitorias, situado na Via Tatuibi s/n, zona urbana de Limeira-SP.

a) Utilização

Atualmente o imóvel não tem destinação definida, haja vista a grande quantidade de vegetação ali existente e os prédios abandonados e em ruínas.



b) Terreno

Gleba

Gleba de terras situado na zona urbana, com formato irregular, topografia entre plana e nivelada, solo firme e seco, com ampla frente para a Via Tatuibí, e confrontando nos fundos com a ferrovia da CP, encerrando uma área total de **48.400,00m²**.

Restrição

Consta uma faixa “non aedificand” de 15,00m em relação á ferrovia.

Superfície

Grande parte do imóvel está tomada por arbustos árvores de leucemia, que contribui para agravar a ruína das edificações.

c) Construções

Casas

Foi constatado a construção de uma colônia para funcionários contendo aproximadamente 32 edificações.

Construídas em alvenaria de tijolos de barro, encontram-se abandonadas e em estado de ruínas.

Fotos elucidativas:



Mostram ampla frente pela Via Tatuibi, melhoramentos, vegetação (leucena), etc;



L I M A
AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

fls. 377

Carlos Alberto de Lima
Crea-SP 0600717449 IBAPE-SP-543



Mostram confrontação com a ferrovia , vegetação, topografia e acesso;



Mostram o estado e condições dos prédios em ruína e leucena;



Mostram o estado e condições dos prédios em ruína e leucena;



Mostram o estado e condições dos prédios em ruína e leucena;



L I M A
AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

fls. 378

Carlos Alberto de Lima
Crea-SP 0600717449 IBAPE-SP-543



Mostram o estado e condições dos prédios em ruína e leucena;



Mostram o estado e condições dos prédios em ruína e leucena;



Mostram o estado e condições dos prédios em ruína;



Mostram o estado e condições dos prédios em ruína e leucena;



Mostram o estado e condições dos prédios em ruína e leucena;



L I M A
AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

fls. 379

Carlos Alberto de Lima
Crea-SP 0600717449 IBAPE-SP-543



Mostram o estado e condições dos prédios em ruína e leucena;

LOCALIZAÇÃO



Visualização do imóvel com frente para a Avenida Luiz Vargas

IV - CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

A) METODOLOGIA

Na região em que está situado o imóvel avaliando, não existem terrenos com grandes áreas para uma comparação e apuração mais eficiente do valor do unitário.



Assim, resta ao signatário pesquisar terrenos disponíveis com dimensões inferiores ao do terreno avaliando, e aplicar fatores que influem o mais próximo possível do valor unitário.

Terreno - método comparativo, através de pesquisas e informações realizadas diretamente no mercado de imóveis das regiões de características geoeconômicas as quais pertencem, aplicados os fatores de depreciação.

B) HOMOGENEIZAÇÃO

Os terrenos pesquisados foram homogeneizados considerando os principais fatores que influem diretamente nos seus preços finais, como: localização, fonte, testada, profundidade, topografia, melhoramentos, vizinhança, etc.

Zona 8ª Padrão G-III.

Testada..... ar = 8,00m

Profundidade Min.....Mi = 20,00m

“ Max.....Ma = 40,00m

Fonte..... Oferta Ff = 0,9

Expoente Fator Testada.....0,25

Expoente Fator Profundidade.....0,5

Expoente Fator Área.....0,125

V - VALOR UNITÁRIO MÉDIO DE TERRENO

Vu= Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

Vo = Valor de Oferta (Elemento pesquisado)

F1, F2, F3,..Fn= Fatores ou Coeficientes de Testada (Ft), de Profundidade (Fp), Localização (Flo), etc

$$Vt = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$



Onde:

Vt = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)

At = Área do terreno

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

Considerando as pesquisas dos elementos, baseadas em ofertas e transações nas imediações do imóvel avaliando, para a apuração do “metro quadrado médio pesquisado”, onde temos o seguinte:

A) ELEMENTOS PESQUISADOS

Realizadas as pesquisas dos elementos necessários para a apuração do “valor médio pesquisado”, após homogeneizações, temos o seguinte:

1- Elemento

Tipo- Terreno

Local- Jardim Marajoara Rua Dalva Roque

Formato-Regular

Dimensões.....Testada – 8,00m

Prof.Eq – 25,00m

Área = 200,00m²

Topografia- pequena Declividade

Superfície- firme e seca

Prêço- R\$ 140.000,00

Fonte-.....placa.....Nome- Imob Fouster

Função- Corretor

Fone-3446-7373

Homogeneização

$$Vu = Vo \times \{ 1 + [(Ft-1) + (Fp -1) + (Ftp-1) ... + (Fn -1)] \}$$
$$= 140.000,00 \times \{ 1 + [(1-1) + (1-1) + (1-1) R\$ 140,00$$

$$q = \frac{Vu \times Ff}{s}$$

$$= \frac{140.000,00 \times 0,9}{200.000} \dots q1 = R\$ 630,00$$

2- Elemento

Tipo- Terreno

Local- Jardim Marajoara Dario Roque



Formato - Regular

Dimensões.....Testada – 8,00m
Prof.Eq – 25,00m
Área = 200,00m²

Topografia- Plana

Superfície- firme e seca

Prêço- R\$ 130.000,00

Fonte-.....placa.....Nome- Imobiliária Dorival
Função- Corretor
Fone- 9-8934 6631

Homogeneização

$$Vu = Vo \times \{ 1 + [(Ft-1) + (Fp -1) + (Ftp-1) ... + (Fn -1)] \}$$
$$= 130.000,00 \times \{ 1 + [(1-1) + (1-1) + (1-1)] \} = R\$ 130,00$$

$$q = \frac{Vu \times Ff}{s}$$
$$= \frac{130.000,00 \times 0,9}{200,00} q2 = R\$ 585,00$$

3- Elemento

Tipo- Terreno

Local- Jardim Marajoara Dario Roque

Formato - Regular

Dimensões.....Testada – 8,00m
Prof.Eq – 25,00m
Área = 200,00m²

Topografia- Plana

Superfície- firme e seca

Prêço- R\$ 135.000,00

Fonte-.....placa.....Nome- Fernando
Função- Proprietario
Fone- 9-8899-0055

Homogeneização

$$Vu = Vo \times \{ 1 + [(Ft-1) + (Fp -1) + (Ftp-1) ... + (Fn -1)] \}$$
$$= 130.000,00 \times \{ 1 + [(1-1) + (1-1) + (1-1)] \} = R\$ 130,00$$

$$q = \frac{Vu \times Ff}{s}$$
$$= \frac{135.000,00 \times 1}{200,00} q3 = R\$ 675,00$$



4- Elemento

Tipo- Terreno

Local- Jardim Marajoara Rua João Daniel Santos

Formato - Regular

Dimensões.....Testada – 8,00m

Prof.Eq – 25,00m

Área = 200,00m²

Topografia- Plana

Superfície- firme e seca

Prêço- R\$ 135.000,00

Fonte-.....placa.....Nome- Dorival

Função- Corretor

Fone- 9-8934 6631

Homogeneização

$$Vu = Vo \times \{ 1 + [(Ft-1) + (Fp -1) + (Ftp-1) ... + (Fn -1)] \}$$
$$= 135.000,00 \times \{ 1 + [(1-1) + (1-1) + (1-1)] \} = R\$ 135,00$$

$$q = \frac{Vu \times Ff}{s}$$
$$= \frac{135.000,00 \times 0,9}{200,00} q4 = R\$ 607,50$$

5- Elemento

Tipo- Terreno

Local- Jardim Marajoara Rua João Daniel Santos

Formato - Regular

Dimensões.....Testada – 8,00m

Prof.Eq – 25,00m

Área = 200,00m²

Topografia- Plana

Superfície- firme e seca

Prêço- R\$ 135.000,00

Fonte-.....placa.....Nome- Imobiliária 2 Irmãos

Função- Corretor

Fone- 9-8t02 8430

Homogeneização

$$Vu = Vo \times \{ 1 + [(Ft-1) + (Fp -1) + (Ftp-1) ... + (Fn -1)] \}$$
$$= 135.000,00 \times \{ 1 + [(1-1) + (1-1) + (1-1)] \} = R\$ 135,000 ,00$$

$$q = \frac{Vu \times Ff}{s}$$
$$= \frac{135.000,00 \times 0,9}{200,00} q5 = R\$ 607,50$$



B) MÉDIA SIMPLES

$$q = Q/n = 3.105,00/5 \dots\dots\dots q = \text{R\$ } 621,00/\text{m}^2$$

C) MÉDIA SANEADA

$$q \times 1,3 = \text{R\$ } \times 1,3 = \text{R\$ } 807,00$$

$$q \times 0,7 = \text{R\$ } \times 0,7 = \text{R\$ } 435,00$$

$$0,5x < V_u > < 2x = 0,5 (621,00) < V_u < 2 (621,00)$$

$$310,50 < V_u < 1242,00$$

D) Crítério de Chauvenet (desvio padrão)

$$D_p = \sqrt{\frac{\sum (x - \mu)^2}{N}}$$

Resultados	
Número total:	5
Desvio padrão da amostra:	34.1229394982

$$D_p = 34,1229 \dots$$



Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão d_{max} / σ
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

$$S_{inf} = (621,00 - 607,50)/34,1229 \dots\dots\dots 0,39 < 1,65 \text{ (OK)}$$

$$S_{sup} = (675,00 - 621,00)/34,1229 \dots\dots\dots 1,58 < 1,65 \text{ (OK)}$$

E) Intervalo de Confiança

$$\max = x + t \cdot S/\sqrt{n-1} \dots\dots 621,00 + 1,5332 \cdot 34,1229/\sqrt{4} \dots\dots 724,95 \text{ Ok}$$

$$\min = x - t \cdot S/\sqrt{n-1} \dots\dots 621,00 - 1,5332 \cdot 34,1229/\sqrt{4} \dots\dots 516,36 \text{ ok}$$

Não havendo elementos discrepantes entre os elementos pesquisados, temos o seguinte:

$$q_m = \text{R\$ } 621,00/\text{m}^2 \text{ para Novembro/2021}$$



VI – VALOR UNITARIO DO TERRENO

Método Involutivo

Tratando-se de avaliação de gleba para fins de divisão, e tendo em vista os elementos pesquisados, que após homogeneizado chegou-se a um resultado satisfatório, adotado para apuração do valor da indenização.

Valor Unitário (Terra Nua)

Referido método, observando a Lei Municipal que regulamenta o parcelamento do solo urbano, por meio de **loteamentos e condomínios** residenciais, comerciais e industriais, respeitando-se o zoneamento e as posturas municipais, depende também da topografia, superfície, solo, acesso, arruamento, e principalmente o Custo de Urbanização por m² de área útil.

Os custos de urbanização de glebas urbanizáveis para out/2020, foram obtidos através de pesquisas de preços, conforme publicação mensal pela revista “A Construção São Paulo”, para cada 1000 m² de área útil:

Serviços de Topografia
Terraplenagem
Rede de Água
Rede de Esgoto
Drenagem Pluvial, Guias e Sarjetas
Pavimentação
Rede Iluminação Pública
TOTAL Curb = R\$ 102.654,46/1000m² de área útil

Área Útil

Tendo em vista tratar-se de área de 48.400,00m², há necessidade de doar 35% da mesma ao município, assim sendo, consideramos a área útil com aproveitamento de loteamento de 31.460,00m²

Valor Unitário da Correlação

Coefficiente “N”

Custo Urbanização..... Curb = R\$ 102,65/m²

Valor Unitário Básico..... qm = R\$ 621,00/m²

$$N = qm/Curb$$

$$= 621,00/ 102,65$$

$$N ===== 6,049$$

Correlação Gleba/Lote (Cgl)

Considerando o tempo de aprovação, das vendas, da urbanização e da implantação do empreendimento em 42 meses e coeficiente N= 6,127, com aplicação da tabela do trabalho Engº Hélio de Caires, temos:

N	Cgl
5.....	0,204
6,127	x=?
7.....	0,224

Interpolando-se, temos:

$$\frac{7 - 5}{7 - 6,127} = \frac{0,224 - 0,204}{0,224 - x}$$

$$\frac{2}{0,873} = \frac{0,02}{0,224 - x}$$

$$0,01746 = 0,448 - 2 x$$

$$Cgl = 0,2152$$

Valor Unitário da Correlação

$$Vu = qm \times Cgl$$

$$= 621,00 \times 0,2152$$

$$Vu = R\$ 136,68/m^2$$



Construções/Terrenos

189

4.7 — Tabela. Gráfico.

Tecidas as considerações anteriores, restaram para aplicação na fórmula as seguintes variáveis independentes: "t" e "N".

Como variável dependente: C_{GL} .

Com estes elementos foi possível organizar a tabela e respectivo gráfico que acompanham o presente trabalho como ANEXOS 2.1 e 2.2.

As operações aritméticas foram efetuadas com auxílio do minicomputador HP-97, mediante programação.

4.8 — Exemplos de aplicação.

Pressupostos: Os dados fixos dos problemas, ora apresentados, são aqueles discriminados no item 4.1 do texto deste trabalho.

4.8.1 — Determinar o valor de uma gleba bruta de 300.000 m², sabendo-se: 1.º) A pesquisa de valores de lotes urbanos das vizinhanças revelou que o valor básico é, em média, de Cr\$ 300,00 por m², para pagamento a vista; 2.º) os empresários dos loteamentos do local têm se comprometido apenas a demarcar os lo-

ANEXO 2.1

CORRELAÇÃO GLEBA - LOTE

$$V_L = N D_u \quad (2 \leq N \leq 30)$$

V_L = Valor total apurado na venda de Au m² de lotes.

D_u = Despesas de urbanização de Au m² de lotes.

t = Prazo total do investimento.

N	P R A Z O T O T A L (t) - meses									
	12	18	24	30	36	42	48	54	60	72
02	0,052	0,045	0,038	0,031	0,025	0,018	0,012	0,006	0,001	0,010
2,5	0,114	0,106	0,100	0,093	0,086	0,080	0,074	0,068	0,062	0,051
03	0,155	0,148	0,141	0,134	0,128	0,121	0,115	0,109	0,104	0,093
04	0,208	0,199	0,192	0,185	0,179	0,173	0,167	0,161	0,155	0,144
05	0,237	0,230	0,223	0,216	0,210	0,204	0,198	0,192	0,186	0,175
06	0,258	0,251	0,244	0,237	0,230	0,224	0,218	0,212	0,206	0,195
07	0,272	0,265	0,258	0,252	0,245	0,239	0,233	0,227	0,221	0,210
08	0,283	0,276	0,269	0,263	0,256	0,250	0,244	0,238	0,232	0,221
09	0,292	0,285	0,278	0,271	0,265	0,258	0,252	0,246	0,241	0,230
10	0,299	0,292	0,285	0,278	0,272	0,265	0,259	0,253	0,248	0,237
12	0,309	0,302	0,295	0,288	0,282	0,276	0,270	0,264	0,258	0,247
14	0,316	0,309	0,302	0,296	0,289	0,283	0,277	0,271	0,265	0,254
16	0,322	0,315	0,308	0,301	0,295	0,288	0,282	0,276	0,271	0,260
18	0,326	0,319	0,312	0,306	0,299	0,293	0,287	0,281	0,275	0,264
20	0,330	0,323	0,316	0,309	0,302	0,296	0,290	0,284	0,278	0,267
25	0,336	0,329	0,322	0,315	0,309	0,302	0,296	0,290	0,285	0,274
30	0,340	0,333	0,326	0,319	0,313	0,306	0,300	0,294	0,289	0,278

PRESSUPOSTOS

$$L = 25\% \quad t = n = 6 \text{ meses}$$

$$(1 + r_2)^{12} = 1,08$$

$$D_v = 15\% \quad (1 + i_t)^{12} = 1,02$$

$$(1 + r_1)^{12} = 1,08$$

$$D_c = 2\% \quad m = \text{nilil}$$

$$(1 + v)^{12} = 1,03$$

$$i_1, v, r_1, r_2 = \text{Taxas mensais}$$



Custo Urbanização

Avaliação de Glebas

Custo de Urbanização (R\$ por 1000 m² de área útil)

outubro-21

Mês e ano	Serviços de Topografia	Terraplenagem Leve	Terraplenagem Médio	Terraplenagem Pesado	Rede de Água Potável
nov/20	9.357,77	1.382,21	3.776,80	9.763,40	9.479,83
dez	9.521,95	1.386,56	3.798,54	9.828,63	9.646,74
jan	9.504,04	1.409,39	3.912,68	10.171,07	9.768,62
fev	9.770,95	1.409,52	3.913,32	10.172,98	10.508,66
mar	9.866,00	1.452,93	4.130,36	10.824,11	10.330,44
abr	10.025,15	1.465,78	4.194,60	11.016,84	11.294,84
mai	10.819,54	1.531,12	4.281,26	11.156,78	11.578,17
jun	10.853,53	1.533,30	4.292,13	11.189,37	12.191,53
jul	10.916,94	1.582,94	4.540,36	11.934,07	12.486,53
ago	10.916,94	1.582,94	4.540,36	11.934,07	12.486,53
set	11.014,68	1.589,03	4.570,80	12.025,41	12.383,93
out/21	11.064,66	1.603,99	4.645,59	12.249,78	12.357,37

VARIACÕES %

mês	0,454	0,941	1,636	1,866	-0,214
acumulado: no ano	18,240	16,045	23,003	25,466	30,354
em 12 meses	20,848	16,374	23,644	26,225	39,827

Mês e ano	Rede de Esgoto	Drenagem de Águas Pluviais - Galerias	Drenagem de Águas Pluviais Guias e Sarjetas	Pavimentação	Rede de Iluminação Pública	Total
nov/20	19.538,68	7.522,21	6.516,48	17.268,05	2.986,16	87.591,58
dez	19.957,56	7.580,95	6.551,29	17.500,01	2.986,16	88.758,38
jan	20.651,40	7.579,03	6.638,02	17.931,48	3.053,46	90.619,20
fev	20.820,22	7.730,31	6.822,15	18.326,31	3.053,46	92.527,89
mar	21.117,77	8.053,92	6.752,28	18.413,69	3.130,55	94.072,03
abr	21.522,59	8.123,05	6.876,60	20.719,27	3.140,43	98.379,13
mai	22.816,26	8.491,17	7.321,70	22.258,89	3.289,56	103.544,44
jun	22.919,35	8.525,56	7.217,30	21.853,39	3.289,56	103.865,02
jul	23.028,38	8.524,16	7.271,69	22.490,37	3.271,57	106.047,01
ago	23.028,38	8.524,16	7.271,69	22.490,37	3.271,57	106.047,01
set	23.031,00	8.958,61	7.427,15	23.245,32	3.268,35	107.514,29
out/21	23.255,50	9.106,98	7.449,21	23.924,43	3.251,75	108.909,25

VARIACÕES %

mês	0,975	1,656	0,297	2,921	-0,508	1,297
acumulado: no ano	19,023	21,068	14,313	38,547	8,894	24,338
em 12 meses	20,887	24,540	15,273	39,419	8,127	26,619

VII – AVALIAÇÃO

Valor da Terra Nua

Foi constatado a existência de uma *faixa non aedificand* com largura de 15,00m e um percurso de aproximadamente 720,00 metros, encerrando uma área aproximada de 10.800,00m²,



Considerando a *faixa non aedificand* como fator depreiativo, bem como, adotando a tabela de Phillipe Westin, que considera os principais índices que influenciam na depreciação, no caso em questão é o fator de proibição de construção de 30% , temos

Área Total.....St = 48.400,00m²

Área Util.....Su = 31.460,00m²

Área da Faixa.....Sd = 10.800,00m²

Valor Unitário Pesquisado.....qm = R\$ 136,68/m²

Fator Depreciação da faixa non aedificand..... fd = 30%

$$VT = (Vsd + Vd) Ftop$$

$$= \{(St - Sd) \times qm + Sd \times qm \times fd\} Ftop$$

$$= \{(48.400,00 - 10.800,00) \times 136,68 + 10.800 \times 136,68 \times 0,7\} 0,95$$

$$VT = R\$ 6.172.468,00$$

Valor das Construções

Considerando as características e o estado de ruínas das edificações, bem como, a tendência do local voltada para condomínios populares ou edificações de grane porte, não há valor a ser atribuído das construções lá existentes.

VIII - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Vi = R\$ 6.172.468,00 (Seis Milhões Cento e Setenta e Dois Mil e Quatrocentos e Sessenta e Oito Reais) valido para Novembro/2021)



L I M A
AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

fls. 391

Carlos Alberto de Lima
Crea-SP 0600717449 IBAPE-SP-543

IX- ANEXOS

Elementos Pesquisados





Fatores de Ajuste



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 (PRACADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste					Características e Recomendações				
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥900 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	
ZONA		Fatores de Ajuste					Características e Recomendações				
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a			
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.



ART

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo C
Página 1/2

 **Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
CREA-SP
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Cargo ou Função
28027230211853762

1. Responsável Técnico
CARLOS ALBERTO DE LIMA
Título Profissional: Engenheiro Civil
RNP: 2603757911
Registro: 0600717449-SP

2. Contratante
Contratante: 3ª Vara Cível do Fórum de Limeira/SP
Endereço: Via ANTÔNIO CRUANES FILHO
Complemento: Fórum de Limeira/SP
Cidade: Limeira
Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público
CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93
Nº: 300
Bairro: Jardim Santa Ceolília
UF: SP
CEP: 13480672
Registro:

3. Vínculo Contratual
Unidade Administrativa: SP
Endereço: Rua TATUIBI
Complemento: Terreno
Cidade: Limeira
Data de Início: 15/12/2021
Previsão de Término: 15/12/2021
Tipo de Vínculo: Prestador de serviço
Identificação do Cargo/Função: Perito Judicial
Bairro: Vila Paulista
UF: SP
CEP: 13484050
Nº:

4. Atividade Técnica
Desempenho de Função Técnica
Perito judicial
Quantidade
48400,00000
Unidade
metro quadrado
A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações
Processo nº 1001714-32.2016.8.26.0320, da 3ª Vara de Limeira/SP.
Ação: Execução de Título Extrajudicial, referente à matrícula nº 86.518 do 2º RI de Limeira/SP.
Requerente: Banco do Brasil S/A
Requerido: Luceli Cristina Graf Battistella e outros.
Nomeação pericial: folha nº 340

6. Declarações
Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.



Tabela de honorários de perito judicial on line

Abaixo estão 04 formas de calcularmos honorários de perícia judicial mínimos de forma instantânea.

Número de Horas	20	R\$ 8.600,00
Valor da Causa R\$	0,00	
Valor do Bem Avaliado R\$	6.172.468,00	R\$ 22.416,64
Valor do Locativo R\$	0,00	
	Calcular	Limpar

FIM