



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE FRANCA/SP.**

**PROCESSO nº "4002271-54.2013.8.26.0196"**

JOÃO BATISTA TONIN, perito avaliador nomeado junto aos autos da AÇÃO de **"EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESPÉCIES DE CONTRATOS"** que requer **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOM BOSCO .....** **CONTRA .....** **RICARDO RODRIGUES FERREIRA E OUTRO, em** trâmite perante este D. JUIZO, **vem** mui respeitosamente e honrado com a nomeação, havendo realizado aos estudos e diligências que se fizeram necessários, apresentar os resultados a que chegou, fazendo-os através do presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

**LAUDO**

**DE**

**AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**INTERESSADOS:**

TJSP - CARTÓRIO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA  
PROCESSO: "EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL-CONDOMÍNIO"  
FEITO Nº : "4002271-54.2013.8.26.0196"  
REQTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOM BOSCO  
REQDA : RICARDO RODRIGUES FERREIRA E OUTRO

**ASSUNTO:**

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**DATA:**

FEVEREIRO – 2021



## SUMÁRIO

- 1- TITULO
- 2- INTERESSADOS
- 3- INTRODUÇÃO
- 4- OBJETIVOS
- 5- PROVIDÊNCIAS INICIAIS
- 6- PRELIMINARES
- 7- O IMÓVEL OBJETO
  - 7.1 localização
  - 7.2 acessos
  - 7.3 topografia
  - 7.4 infraestrutura
  - 7.5 zona de influência
  - 7.6 descrição do imóvel
- 8.0 AVALIAÇÃO
  - 8.1 introdução
  - 8.2 metodologia/critério
  - 8.3 valores básicos/terreno
  - 8.4 pesquisas
  - 8.5 cotações
  - 8.6 homogeneização
  - 8.7 tratamentos estatísticos
- 9.0 VALOR DO LOTE
- 10.0 CONSTRUÇÃO
  - 10.1 descrição
  - 10.2 valores básicos
  - 10.3 depreciação da construção
  - 10.4 vantagem da coisa feita
  - 10.5 valor da construção
  - 10.6 valor do imóvel
- 11.0 CONCLUSÕES
- 12.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS
  - 12.1 declarações de ética
  - 12.2 encerramento



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

## 1. TITULO:

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA "APARTAMENTO TIPO"

## 2. INTERESSADOS:

TJSP - CARTÓRIO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA  
PROCESSO: "EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL-CONDOMÍNIO"  
FEITO Nº : "4002271-54.2013.8.26.0196"  
REQTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOM BOSCO  
REQDA : RICARDO RODRIGUES FERREIRA E OUTRO

## 3. INTRODUÇÃO:

3.1 O signatário tendo sido **NOMEADO** para proceder a avaliação imobiliária, encontra-se devidamente habilitado para exercer esta nobre função, tendo em vista a qualificação técnica com base na RESOLUÇÃO Nº 218 do CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA (atividade nº 06), LEI FEDERAL Nº 5.194/ART. 7º, apurando no final o quantum de mercado, obedecendo a critérios e normas técnicas de avaliação.



#### **4. OBJETIVOS DO PRESENTE TRABALHO:**

O presente trabalho tem por objetivo proceder à avaliação de apartamento tipo, tendo em vista as considerações expostas nos autos, utilizando metodologia e critérios técnicos de avaliações, pesquisas de mercado e homogeneização dos valores Pesquisados, além de ilustrar informações complementares, caracterizando o IMÓVEL em si, para os fins de direito e responsabilidade técnica do perito.

#### **5. INFORMAÇÕES INICIAIS PARA EXECUÇÃO DESTA LAUDO:**

5.1 Vistorias ao APARTAMENTO e microrregiões circunvizinhas

5.2 Caracterização do EMPREENDIMENTO;

5.3 Pesquisas de mercado realizado pelo perito, junto a algumas imobiliárias desta cidade e junta às pessoas afeitas ao mercado de imóveis, além de coletas de ofertas publicadas nos Jornais da cidade (caderno classificado), enfocando a microrregião de localização do imóvel;

5.4 Pesquisas referentes ao custo unitário da construção avaliando, tendo como base os índices praticados pelas construtoras da cidade, em especial CV LOPES – SIMBOLO – ENGEFRAN – CENAFER – SINAPI - PINI SISTEMAS , SINDUSCON , ENTRE OUTROS, OFERTAS PUBLICADAS NOS JORNAIS.

5.5 Publicações especializadas na área de avaliações, tendo como base o livro PRINCÍPIOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, de autoria do ENGENHEIRO ALBERTO LÉLIO MOREIRA, 3a. Editora Pini - 1985.

#### **6. O PRELIMINARES:**



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Tendo em vista as considerações expostas nos autos, o signatário procedeu-se diligências ao EMPREENDIMENTO, bem como pesquisas de mercado, de modo a apurar o justo valor de mercado dos imóveis objeto da avaliação.

## **7.0 NORMA ADOTADA PARA CONDUÇÃO DO TRABALHO AVALIATÓRIO:**

O presente trabalho de avaliação, tem como base a NORMA para Avaliações de Imóveis Urbanos da ABNT, a NBR-5676 que indica princípios gerais, conceitos, classifica métodos, etc.

Dentro desses princípios, define-se valor de mercado como o que o bem obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do bem em seus elementos constitutivos.

## **7.1 ARGUMENTOS INICIAIS:**

### **PELA AUTORA:**

Segundo consta, os REQDOS são proprietários da unidade 712, bloco B07, do Condomínio Residencial Dom Bosco, localizado nesta cidade de Franca/SP, á Av. Mario de Andrade nº 979, devidamente registrado no 2 CRIA local sob o número 61.507.

No presente caso os REQDOS encontram-se inadimplentes com o pagamento de taxas condominiais, sendo o imóvel em questão, penhorado para garantir a dívida.

Pretende sua avaliação para garantir /equalizar a dívida.



### **7.1.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS ADOTADO NESTE LAUDO:**

Para fins de norma, avaliação de imóveis é a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel.

Tratar-se-á aqui apenas de imóveis urbanos, que são os terrenos urbanos e as construções neles erigidas.

O valor do terreno decorre de seu potencial de uso, sendo quase sempre determinado pelo que nele se pode construir, e a construção tem valor pelas vantagens que oferece não podendo a construção existir sem o terreno, e sendo o terreno, quase sempre, aproveitado por uma construção.

O conjunto terreno-construção ou terreno-benfeitorias representam um novo imóvel e seu valor, na maioria dos casos, é a soma dos valores do terreno e da construção acrescida das vantagens decorrentes do bom aproveitamento do terreno por um projeto arquitetônico ou por uma utilização adequada.

Do ponto de vista da Engenharia de Avaliações, terreno é um espaço de terra capaz de produzir renda pelo seu aproveitamento apropriado. O aproveitamento de terrenos urbanos, na maioria dos casos, é dado por uma construção para fins habitacionais, comerciais ou industriais, predominando os primeiros.

O aproveitamento apropriado decorre de sua situação, com referência ao bairro, rua, quadra, distância ao centro comercial, influência geoeconômicas e das posturas municipais.

No caso em especial, o terreno aqui considerado, é caracterizado em lote, que é definido por uma porção de terreno, com frente para vias públicas ou particulares, em condições de ser aproveitada, de imediato, para fins urbanos.



## **07.2 MÉTODO ADOTADO:**

MÉTODO COMPARATIVO/EVOLUTIVO, método em que o valor do imóvel - ou de suas partes constitutivas - é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

## **07.3 VISTORIA:**

Foi realizada no dia 05 de fevereiro de 2021.

Conforme a NB-502, vistoria é o exame circunstanciado e a consequente descrição do imóvel, objetivando a sua avaliação.

Visa permitir a classificação do objeto da avaliação em relação ao universo a que pertence, além da verificação e complementação dos elementos referentes aos pressupostos, além de fornecer:

### 1- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

- a) caracterização física (solo, subsolo, ocupação, relevo e outros)
- b) melhoramentos públicos existentes;
- c) serviços comunitários;
- d) potencial de utilização;

\* sendo todos estes itens abordados no presente laudo;

## **07.4 NÍVEL DE PRECISÃO ADOTADO:**

Níveis de precisão NORMAL, considerando os elementos que contribuem para formar a convicção de valor estão indicados de forma resumida ou que, respeitados os demais, atendem aos seguintes princípios:

\* confiabilidade do conjunto dos elementos, assegurada por:



- Homogeneidade dos elementos entre-si.
- Contemporaneidade;
- Etc.;

Escolha dos elementos pesquisados;

- A NB-502/89 da ABNT preconiza, no seu item 7 (NÍVEIS DE PRECISÃO) subitem 7.3 (AVALIAÇÕES DE PRECISÃO), um rol constituído de, no mínimo, cinco elementos, cf. já dito.

## **7.5 LOCALIZAÇÃO:**

Localiza-se nesta cidade de FRANCA/SP, na Av. Mário de Andrade - 979 no conjunto de prédios denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOM BOSCO, na microrregião conhecida como MIRAMONTES), como ilustra a foto a seguir.



FOTO 01 > Croqui fotográfico caracterizando o empreendimento na microrregião em estudo



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

## **7.6 PROVIDÊNCIAS INICIAIS:**

Para proceder ao presente laudo de avaliação, foram primeiramente realizadas vistorias ao imóvel, para colher subsídios para esta avaliação, inclusive com levantamento fotográfico.

Posteriormente pesquisas de mercado referente ao unitário TERRENO E CONSTRUÇÃO.

## **7.7. INFORMAÇÕES GERAIS DA VISTORIA:**

### **7.7.1 ACESSOS:**

**IMÓVEL** - Do centro segue até Av. Hélio Palermo, daí sentido bairro até a Av. Orlando Dom Pierri, daí segue sentido APAE e paga a saída para a Av. Willian Azzuz, daí segue pela Av. Monteiro Lobato até encontrar a Av. Mário de Andrade, daí segue até a numeração predial.

### **7.7.2 ASCESSIBILIDADE:**

O imóvel apresenta acesso direto pela Av. Mário de Andrade.

### **7.7.3 TOPOGRAFIA:**

TOPOGRAFIA NATURAL	Declive
NATUREZA PREDOMINANTE DO S	Arenoso , Seco
EROSÃO	Não Verificado
INUNDAÇÃO	Risco Zero

### **7.7.4 INFRAESTRUTURA:**

SERVIÇOS DE INFRA ESTRUTURA USUAIS	
SERVIÇOS	INFRA-ESTRUTURA



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

REDE ÁGUA POTÁVEL	SIM	
REDE DE ESGOTO	SIM	
GUIAS E SARJETAS	SIM	
PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA	SIM	
ARBORIZAÇÃO	SIM	
REDE DE ENERGIA DOMICILIA	SIM	
REDE DE ENERGIA PÚBLICA	SIM	
TRANSPORTE COLETIVO	SIM	
COLETA DE LIXO	SIM	
GÁS ENCANADO		NÃO

### **7.7.5 ZONA DE INFLUÊNCIA:**

Região periférica, região predominantemente residencial, porém mista, tanto comercial como habitacional, há um comércio de média escala, grande distância do centro comercial principal da cidade.

### **7.7.6 DETALHES TÉCNICOS DOS LOGRADOUROS:**

O imóvel faz frente para a Av. Mário de Andrade, calçada pavimentada tipo cimentado desempenado, em bom estado, pista com pavimentação asfáltica, guias e sarjetas em bom estado, média declividade, tráfego leve, trecho de pista de mão única, largura razoável de 20,00 metros.

### **7.7.7 MELHORAMENTOS LOCAIS:**

ESCOLA	Sim
POSTO SAÚDE	Sim
COMÉRCIO	Sim
BANCO	Não
ÁREA LAZER	Sim



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

### **7.7.8 ZONEAMENTO MUNICIPAL:**

RESIDENCIAL	Sim
COMERCIAL	Sim
INDÚSTRIAL	Não
MISTA	Sim

### **7.7.9 OUTRAS INFORMAÇÕES:**

Zona de localização do imóvel é mista, com uso predominante residencial.

### **7.7.5.5 CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:**

Vide Foto 01.

### **7.8 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Matrícula <b>61.507</b>	Ficha <b>01</b>	FRANCA, 13 de agosto de 2010
----------------------------	--------------------	------------------------------

**IMÓVEL:** APARTAMENTO n° 712, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, localizado no 2º pavimento ou 1º andar do BLOCO 07, no "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOM BOSCO", com frente para a AVENIDA MÁRIO DE ANDRADE n° 979, com área construída privativa de 45,92 m², área de uso comum de 4,8483 m², encerrando a área total de 50,7683 m², correspondendo a uma fração ideal de 0,520833% no terreno e nas demais coisas de uso comuns, com uma vaga de garagem descoberta e indeterminada, localizada no térreo, confrontando pela frente com o recuo do edifício, nos fundos com o apartamento de final 4, do lado direito com o recuo do edifício e no lado esquerdo com o hall de escadas.  
(CONTRIBUINTE n° 1.31.03.008.01.00 da PM de Franca-SP).

**PROPRIETÁRIOS:** RICARDO RODRIGUES FERREIRA, RG n° 32.349.333-6 SSP-SP, CPF n° 267.016.498-66, brasileiro, solteiro, nascido em 17.04.1976, trabalhador de fábrica de calçados e artefatos de couro, e CLEIDE BORBA SENA, RG n° 10.906.854-3 SSP-PR, CPF n° 001.482.045-54, brasileira, solteira, nascida em 01.05.1980, sapateira, residentes e domiciliados na Rua Homero Barbosa Sandoval, 2384, Santa Adélia, cidade de Franca-SP.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

O apartamento tipo é dividido em 02 dormitórios piso cerâmico, 01 sala estar piso cerâmico + 01 banheiro social paredes azulejadas até meia parede, piso cerâmico, cozinha conjugada com área de serviços paredes azulejadas parcialmente, piso cerâmico.

A perícia considerou acabamento padrão comercial normal.

O empreendimento encontra-se edificado sobre um terreno com a área total de **14.896,28 m<sup>2</sup>**, representado pela fração de 0,520833%.

**POR GENTILEZA, PARA MAIORES DETALHES, VIDE ANEXO FOTOGRÁFICO**



Fot01 > Detalhe do acesso ao empreendimento (guarita) visto da Av. Mario de Andrade (Guarita).



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Foto 02> Detalhe via de circulação comum do empreendimento, notando vagas de veículos.



Foto 03> Detalhe via de circulação comum do empreendimento, notando vagas de veículos



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Foto 04> Detalhe do Bloco 07, destacando a posição do apartamento no bloco.



Foto 05 > Detalhe hall de entrada do bloco 07.



Foto 06 &gt; Detalhe caixa de escada.



Foto 07 &gt; Porta de acesso ao apartamento visto do hall de circulação.





Foto 08 &gt; Detalhe da sala de estar.



Foto 09 &gt; Detalhe da sala de estar visto de outro ângulo.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Foto 10 > Detalhe da cozinha e área de serviços conjugados.



Foto 11 > Detalhe da cozinha.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Foto 12> Detalhe dormitório



Foto 13> Detalhe dormitório.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Foto 14> Detalhe banheiro.



Foto 15> Detalhe banheiro.



## **8.0 AVALIAÇÃO:**

## **8.0 AVALIAÇÃO:**

### **\* TERRENOS:**

## **8.1 INTRODUÇÃO:**

De acordo com as características do laudo, item 7

## **8.2 METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:**

A metodologia básica aplicável para avaliação de lotes urbanos localizados dentro da mesma microrregião geo econômica, análoga é o método comparativo, com nível de precisão normal, nos termos da NBR 14.653-2/3 (Normas para avaliações de imóveis urbanos/rurais), de acordo com os preceitos do laudo, -item 7

## **8.3 VALORES UNITÁRIOS BÁSICOS PARA O IMÓVEL:**

Com o objetivo de apurar o justo valor do m2 do TERRENO, foi feito pesquisas de mercado imobiliário da cidade de FRANCA/SP, enfocando a microrregião de localização dos imóveis.

Como não é possível, por óbvias razões, fáceis de entender, obter dados idênticos ao imóvel a ser avaliado, torna-se necessário homogeneizar os elementos pesquisados, utilizando suas características e características topográficas conforme subitens a seguir:

## **VALORES DE REFERÊNCIA EM VISTA DOS FATORES PREVISTOS:**

### **8.3.1 TOPOGRAFIA ( $F_t$ ), em função da tabela abaixo, sendo que:**



$F_t = I_{tp} / I_{te}$  onde >

$I_{tp}$  = Fator de referencia, conforme tabela a seguir

$I_{te}$  = Fator do imóvel visitado, conforme tabela a seguir

CARATERÍSTICA TOPOGRÁFICA	PESO
Terreno semi-plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos até 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m a 2,50 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 m a 4,00 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	0,90

### 8.3.2 FATOR OFERTA OU FONTE ( $F_o$ )- ( $F_f$ ):

É de costume os imóveis serem ofertados com valor superior ao que é efetivamente comercializado, o vendedor por sua vez sabe que deverá como de costume ceder um pouco o valor inicialmente pedido, assim classificado conforme tabela a seguir.

CARATERÍSTICA DA CONSULTA	( $F_o$ )- ( $F_f$ ):
Venda	1,00
Oferta	0,90
Opinião	0,80 a 1,00

### 8.3.3 FATOR LOCALIZAÇÃO ( $F_l$ ):

Nos elementos pesquisados será aplicado um fator de localização, tendo em vista a posição da gleba avaliando em relação aos lotes de terrenos levantados, determinados no caso em função de observação



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

local e estimativa de corretores imobiliários que para o caso em tela são os seguintes:

LOGRADOURO	Fator Localização ( <b>F<sub>l</sub></b> )
Dados de Referência para o local	1,00

### 8.3.4 FATOR TESTADA (**F<sub>t</sub>**):

Aos elementos pesquisados serão aplicados um fator de ponderação pela dimensão da frente (**F<sub>t</sub>**), estabelecido pela relação entre a testada do elemento observado com o elemento de referência, através da seguinte fórmula geral:

**F<sub>t</sub>** = (**F<sub>r</sub>** / **F<sub>tp</sub>**)<sup>1/4</sup> onde:

**F<sub>t</sub>** = Fator Testada

**F<sub>r</sub>** = Fator de Referência

**F<sub>tp</sub>** = Testada do elemento pesquisado.

**Obs:** A presente fórmula apresenta as seguintes restrições na sua aplicação, a saber:

É válida para o intervalo compreendido a metade e o dobro da testada de referência, assim:

$$F_p < F_r / 2, \text{ aplica-se } F_r = (2)^{0,50}$$

$$F_p > 2 F_r, \text{ aplica-se } F_r = (0,50)^{0,50}$$

Resultado diferente adota-se

- Mínimo =  $a/2 = F_t = 1,1892$



- Máxima =  $2 a = F_t = 0,8409$

Valores de Referencia:

ZONA	Testadas de Referencia
1ª	16,00 metros
2ª	20,00 metros
3ª	10,00 metros
4ª	10,00 metros
5ª	12,00 metros
6ª	10,00 metros

### Testada Múltipla > Esquina

$$C_e = \{ (C_z + 20) F_1 V_1 + F_2 V_2 + \dots + F_n V_n / 20 F_1 V_1$$

ZONA	Testadas de Referencia
1ª	1
2ª	2
3ª	3
4ª	1
5ª	2
6ª	1
ÁREAS COMERCIAIS DE ALTA DENSIDADE	3

### 8.3.5 FATOR PROFUNDIDADE EQUIVALENTE ( $F_p$ ):

Aos elementos pesquisados serão aplicados um fator de ponderação pela extensão da profundidade ( $F_p$ ), estabelecido pela relação entre da profundidade de referência e a do elemento pesquisado através da seguinte fórmula geral:

$$F_p = (P_m / P_e)^{1/2} \text{ onde:}$$

$P_p$  = Fator Profundidade Equivalente





$P_m$  = Profundidade equivalente de referência,

$P_e$  = Profundidade do elemento pesquisado.

**Obs:** A presente fórmula apresenta as seguintes restrições na sua aplicação, lembrando sempre que devemos considerar a zona de localização do imóvel avaliando, assim temos em linhas gerais:

$$P_{mi} \leq F_p \leq P_{ma} = 1,00 = F_p$$

Para profundidade equivalente crítica, isto é, abaixo do limite mínimo ( $F_e \leq P_{mi}$ ), o valor do fator a ser aplicado adota-se a seguinte fórmula:

$$F_p \text{ OU } C_p = (P_e / P_{mi})^{1/2}$$

Para profundidade equivalente acima do limite máximo, ( $F_e \geq P_{ma}$ ), o valor do fator a ser aplicado adota-se a seguinte fórmula:

$$F_p \text{ OU } C_p = (P_{ma} / P_e) + (1 - (P_{ma} / P_e)) \times (P_{ma} / P_e)$$

Assim temos:

$P_e$  = Profundidade do elemento pesquisado, obtido pela divisão da área do elemento pela medida de sua testada.

$P_{mi}$  = Profundidade Mínima que predomina na área ou zona pesquisado;

$P_{ma}$  = Profundidade Máxima que predomina na área ou zona pesquisado;

Valores de Referencia:

ZONA	OCUPAÇÃO PREDOMINANTE	$P_{mi}$ (m)	$P_{ma}$ (m)



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

1ª	Residência isolada, padrão alto	30,00	60,00
2ª	Apartamentos e escritórios padrão elevado	30,00	60,00
3ª	Comércio de densidade Alta	20,00	40,00
4ª	Residência de padrão médio ou comércio de densidade média	5,00	50,00
5ª	Apartamentos/Escritórios de padrão médio	25,0	50,00
6ª	Residências padrão baixo	15,00	30,00

#### **8.4 PESQUISAS DE MERCADO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES COLETADOS:**

Tendo em vista da situação do mercado imobiliário atual e devido a escassez de dados de mercado na microrregião de localização do imóvel, o signatário optou pelas pesquisas em forma de cotação, enfocando a região em tela, além de análises as ofertas de imóveis próximos a microrregião em estudo.

Os valores pesquisados (coletados) foram tratados adequadamente, de modo que tornou comparáveis ao imóvel avaliado pelo processo denominado HOMOGENEIZAÇÃO.

#### **Demais considerações:**

- a) a microrregião de localização do imóvel, região periférica, conferindo o potencial econômico,
- b) localização dos lotes dentro do bairro;
- c) localização dos lotes dentro da quadra;

#### **8.5 COTAÇÕES: Microrregião em estudo.**



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ELEMENTO 01-OFERTA ESPAÇO NOBRE – 3723-0060

**APARTAMENTO - MIRAMONTES - FRANCA/SP**

Com preço só 120 mil vendo apartamento com 2 dormitórios, sala, cozinha modulada, banheiro com armário e box, lavanderia, garagem.

50 m<sup>2</sup> útil

R\$ 120.000,00  
VENDE

Nome \_\_\_\_\_ Telefone \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_  
Olá, gostaria de mais informações sobre o imóvel APO05121

**ESPAÇO NOBRE**  
IMOBILIÁRIA

Enviar informações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/02/2021 às 07:35 , sob o número WFAC21700201492. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4002271-54.2013.8.26.0196 e código 711FE9C.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ELEMENTO 02-OFERTA ESPAÇO NOBRE – 3723-0060

**APARTAMENTO - MIRAMONTES - FRANCA/SP**

Dom bosco vendo apartamento com 2 dormitórios com armários, sala, cozinha modulada, banheiro com box e armário, garagem, condomínio fechado.

46 m<sup>2</sup> útil

1 1 2

Nome \_\_\_\_\_ Telefone \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_

Olá, gostaria de mais informações sobre o imóvel APO05000

**R\$ 130.000,00**  
VENDA

ESPAÇO NOBRE IMOBILIARIA

ENVIAR INFORMAÇÃO

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/02/2021 às 07:35 , sob o número WFAC21700201492. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4002271-54.2013.8.26.0196 e código 711FE9C.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ELEMENTO 03-OFERTA ESTILLO IMÓVEIS – 3721-4954

**APARTAMENTO - MIRAMONTES - FRANCA/SP**

Excelente apartamento no condomínio residencial dom bosco , com 2 dormitórios , sala, cozinha com armário, banheiro com box e armário, garagem coberta, segurança 24 hs, playground, salão de festas , quadra de futebol e area verde.

48 m² útil

R\$ 120.000,00  
VENDA

R\$ 165,00

Nome \_\_\_\_\_ Telefone \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_

Olá, gostaria de mais informações sobre o imóvel AP004324

ENVIAR INFORMAÇÕES

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/02/2021 às 07:35 , sob o número WFAC21700201492. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4002271-54.2013.8.26.0196 e código 711FE9C.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ELEMENTO 04-OFERTA J.EDISON IMÓVEIS – 3723-0008

**APARTAMENTO - MIRAMONTES - FRANCA/SP**

Apartamento com 02 dorms. (com armários), sala ampla, cozinha, area de serviço, banheiro, vaga para carro coberta, portaria 24 horas.fino acabamento. (iptu + condomínio incluso)

1 m<sup>2</sup> útil

R\$ 135.000,00

**J. EDISON**

Nome: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

Olá, gostaria de mais informações sobre o imóvel AP231968

ENVIAR INFORMAÇÕES

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep: 14.403-077 - Franca/SP  
 Contatos: (16) 99969 8398 - Email: [engenheirotonin@gmail.com](mailto:engenheirotonin@gmail.com)

Este documento é uma cópia digitalmente assinada por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/02/2021 às 07:35, sob o número WFAC21700201492. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4002271-54.2013.8.26.0196 e código 711FE9C.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ELEMENTO 05-OFERTA ESPAÇO NOBRE – 3723-0060

APARTAMENTO - MIRAMONTES - FRANCA/SP  
 Monsarraz vendo apartamento com 2 dormitórios, sala com sacada, cozinha, banheiro, garagem.

48 m<sup>2</sup> útil

R\$ 105.000,00  
 VENDA

Nome \_\_\_\_\_ Telefone \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_  
 Olá, gostaria de mais informações sobre o imóvel AP003D42.

ESPAÇO NOBRE IMOBILIÁRIA

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep: 14.403-077 - Franca/SP  
 Contatos: (16) 99969 8398 - Email: [engenheirotonin@gmail.com](mailto:engenheirotonin@gmail.com)

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por JOAO BATISTA TONIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/02/2021 às 07:35 , sob o número WFAC21700201492. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4002271-54.2013.8.26.0196 e código 711FE9C.



## **8.6 HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES PESQUISADOS:**

Para se fixar o valor básico unitário, o ideal seria se dispuséssemos sempre de dados atuais, abundantes e perfeitamente idênticos com o terreno a avaliar, especialmente quanto as condições de pagamento e localização, sendo assim a homogeneização é feita através de fatores próprios e no intuito de se corrigir as características heterogêneas, de cada um dos elementos pesquisados, dentro de uma microrregião.

Elementos	F <sub>T</sub>	F <sub>O</sub>	F <sub>L</sub>	F <sub>t</sub>	F <sub>p</sub>	F <sub>t</sub>	Valor Apurado
REGIAO DO MIRAMONTES/CAMBUÍ – DOM BOSCO APARTAMENTO TIPO							
01=R\$120.000,00	.9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	02=R\$108.000,00
02=R\$130.000,00	.9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	03=R\$117.000,00
03=R\$120.000,00	.9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	04=R\$108.000,00
04=R\$135.000,00	.9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	05=R\$121.500,00
05=R\$105.000,00	.9	1,05	1,0	1,0	1,0	1,0	06=R\$099.200,00

## **8.7 TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS- DETERMINAÇÃO DO INTERVALO DE ARBITRIO:**

### **8.7.1 MÉDIA:**

$$X = R\$110.740,00/UNIDADE$$

### **8.7.2 SANEAMENTO DOS DADOS SUSPEITOS:**

Deve se precaver para adotar a média dos dados coletados os seguintes itens:

C.1 - Coeficiente de Verificação (Cv): através de fórmulas específicas, calcula-se o nível Cv, calculando também o d crítico, no sentido de conferir a manutenção dos elementos pesquisados.





## C.2 - Saneamento dos Elementos Superiores

Para  $N = 5$ ,  $d$  crítico = 1,65

Como os valores de  $d$  são os extremos e inferior a  $d$  crítico, conclui-se que a amostragem pode ser utilizada na sua totalidade.

Para determinação do campo de arbítrio utiliza-se a NBR-5676 da ABNT (item 4.1.4), como a faixa em que o engenheiro pode decidir.

O signatário ao longo de sua vida profissional, verificou-se que os limites apresentam dentro da seguinte faixa  $d$ :

### **\* LIMITES EXTERNOS DO INTERVALO DE TOLERÂNCIA ADMISSÍVEL, CALCULA-SE:**

#### **A) limite superior**

$$"S"l = R\$110.740,00 \times 1,25 = R\$138.000,00$$

#### **B) limite inferior**

$$"l"l = R\$110.740,00 \times 0,75 = R\$ 83.000,00$$

Por não haver elementos discrepantes no rol, o unitário básico desconsiderando outros fatores inerentes aos elementos pesquisados, com a devida homogeneização, a Perícia adota o valor ponderado de referência para o apartamento tipo em questão, em vista de suas peculiaridades local de **X = R\$110.000,00 (APARTAMENTO TIPO)**

## **9.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:**

### **9.1 GENERALIDADES:**

**9.1.1** A especificação da Avaliação correlaciona-se o empenho do avaliador, com o mercado e as informações possíveis dele.



O avaliador estabelece o grau de fundamentação desejado que tem por objetivo alcançar o melhor resultado para o caso especificado, por outro lado não representa fidelidade absoluta de alcance de graus elevados de fundamentação.

## **9.2 MÉTODO ADOTADO:**

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO E COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:

## **09.0 VALOR DO TERRENO:**

PREJUDICADO, PESQUISA REALIZADA REF. APARTAMENTO TIPO.

## **10.0 BENFEITORIAS:**

### **10.1 DESCRIÇÕES:**

Ratifica-se as enumeradas, item 7.3.6.3.

### **10.2 VALORES BÁSICOS:**

PREJUDICADO, PESQUISA REALIZADA REF. APARTAMENTO TIPO.

### **10.3 DEPRECIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES:**

PREJUDICADO, PESQUISA REALIZADA REF. APARTAMENTO TIPO.

### **10.4 VANTAGEM DA COISA FEITA:**

PREJUDICADO, PESQUISA REALIZADA REF. APARTAMENTO TIPO.

### **10.5 VALOR DAS BENFEITORIAS:**

PREJUDICADO, PESQUISA REALIZADA REF. APARTAMENTO TIPO.

10.6 VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DA CONSTRUÇÃO(área comum e de uso comum)



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

IMÓVEIS	VALOR (R\$) TERRENO	VALOR (R\$) CONSTRUÇÃO	Fator de Compra	VALOR DO IMÓVEL
1 AP. Nº 712 - BLOCO 07 AN - CONDOMÍNIO E RESIDENCIAL DOM BOSCO		R\$110.000,00		110.000,00

OS:

Nº 01 - ENCARTE FOTOGRÁFICO ILUSTRANDO O IMÓVEL AVALIADO

## 11.0 CONCLUSÃO:

Segundo o The Appraisal of Real State, editado pelo American Institute Of Real Estate Appraisers, "O valor de mercado de um bem imóvel é criado, mantido, modificado ou anulado pela interrelação das quatro grandes forças que motivam as atividades humanas.

Estas Forças são "ideais sociais e padrões, ajustes econômicos e mudanças, regulamentos políticos e governamentais, e forças físicas e naturais".

Diante do exposto e conforme o trabalho de avaliação estimo na presente data como valor do **IMÓVEL**, localizado nesta cidade e na microrregião do **MIRAMONTES NA AV. MARIO DE ANDRADE Nº 79 CONSTITUÍDO DO APARTAMENTO Nº "712" - BLOCO 07 - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOM BOSCO** E CARACTERIZADO NO CORPO DO LAUDO, EM **R\$110.000,00 (CENTO E DEZ MIL REAIS)**

## 12.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS:

**12.1 Declarações do perito tendo em vista o código de ética profissional (Resolução nº 205 - CONFEA).**



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

O perito declara que o presente laudo de avaliação obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) para a propriedade em estado foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;
- c) O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e mais ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- e) os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões desse laudo;
- f) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse aos bens objeto desta avaliação;
- g) A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de quaisquer ônus ou gravame,

## **12.2 ENCERRAMENTO:**

O presente laudo de avaliação imobiliária, consta de 36 folhas impressas somente no anverso, sendo a última assinada.

Fica o perito a disposição das partes interessadas, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Franca, 06 de fevereiro de 2.021.

João Batista Tonin - Engenheiro Civil – Crea/SP – 0400375411