

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP.

0

Proc. nº 0006872-38.2019.8.26.0625

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA,

engenheiro nomeado Perito Judicial, nos autos da Ação de Cumprimento Provisório de Sentença – Obrigação de Fazer / não Fazer movida por CARLOS BENEDICTUS PEREIRA DE ALMEIDA, em face de FRANCISCO ANTÔNIO DE ARAÚJO, em curso por este Juízo e respectivo Cartório de Ofício de Justiça, tendo concluído os estudos necessários à elaboração deste trabalho técnico, com leitura minuciosa dos autos, vistorias, pesquisas e cálculos, vem apresentar o resultado de suas atividades consubstanciado no presente:-

LAUDO PERICIAL

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

1

1) CONSIDERAÇÕES INICIAIS:-

O presente trabalho pericial tem por escopo a avaliação dos bens relacionados nos autos de Execução Provisória movido por Carlos Benedictus Pereira de Almeida e s/m, como se verifica na determinação de fls. 151/152, cuja relação constante da inicial e nos documentos juntados aos autos, segue abaixo:-

Relação dos Bens Avaliandos				
	Tipo	Título Matrícula Transcrição	Circunscrição Imobiliária	Fls
1	Apartamento 192, do Edifício Inglaterra	89.262	CRI Taubaté	8
2	Apartamento 314 do Edifício Barão de Itapeva	16.161	CRI Pindamonhangaba	9 _ 12
3	Apartamento 32, do Edifício Rio Branco	43.842	CRI Taubaté	14 _ 15
4	Lote de Terreno nº 2, Quadra C, Vila Bela	72.208	CRI Taubaté	13
5	Lote de Terreno nº 12, Quadra 42, Gurilândia	85.604	CRI Taubaté	16

Os promoventes na manifestação de fls. 156/158 formularam quesito único, apresentaram seu assistente técnico, eng.º Hélio Seiki Yamazato, admitidos no r. despacho de fls. 174, e a relação dos imóveis permutados e não registrados em nome do requerido, como se verifica na inicial às fls. 3.

O Espólio de Francisco Antônio de Araújo veio na manifestação de fls. 177/179, apresentar o rol de quesitos, que foram deferidos no r. despacho de fls. 180.

2) VISTORIA:-

O início dos trabalhos de vistoria aos imóveis periciados, para coligir subsídios para a formulação deste Laudo Pericial foi devidamente agendado

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

2

e comunicado nos autos, como se verifica nas fls. 517/518, sendo desenvolvidos no dia 27/05/2021, diligência que teve a participação do nobre assistente técnico dos autores, engº Hélio Seikei Yamazoto.

2.1) Imóvel Matrícula 89.262, do CRI de Taubaté:-

2.1.1) Descrição:-

Apartamento nº 192, localizado no 19º andar do Edifício Inglaterra situado à Rua Carlos Andrade Rizzini nº 26, nesta cidade, com área útil de 146,76 m2, incluída nesta a vaga de garagem, área comum de 23,98 m2, totalizando a área global de 170,74 m2, cabendo-lhe uma fração ideal de 1,23572%.

2.1.2) Localização:-

Esta unidade está localizada na região central da cidade de Taubaté, à Rua Carlos A. Rizzini, nº 192, no quarteirão entre as Ruas Vicente Costa Braga e Nanci Guisard Keiher.

Ao nível de cadastro imobiliário municipal este imóvel cujo terreno também possui frente para a Avenida Tiradentes, está cadastrado na quadra fiscal 1.1.015.

No contexto do zoneamento urbano municipal Lei 412/2017 este imóvel está localizado na Zona de Adensamento Preferencial – Z3, definida no artigo 191 para a qual foram estabelecidos os parâmetros seguintes de dimensionamento:-

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

3

Art. 191 A Zona de Adensamento Preferencial está localizada entre a ferrovia e a rodovia Presidente Dutra desde o distrito industrial de Piracangaguá, até o Distrito Industrial do Una e tem os seguintes objetivos:

I. Diversificar as atividades e gerar novos empregos;

II. Promover o adensamento; e

III. Estimular a manutenção da estrutura urbana compacta e o aproveitamento de investimentos realizados na região, como nas pistas locais e marginais da rodovia Presidente Dutra em consonância com o Plano Municipal de Mobilidade Urbana.



MACROZONA URBANA												
Zona	Usos Permitidos (P) e Usos Admitidos (A) ¹		Nível de Incom. Máximo	Lote mínimo (m ²)	Frente (m)	CA ²			TO ³ Máx %	TP ⁴ %	Gabarito de altura (m)	Recuos Frente ⁵
						Máx	Básico	Mín				
Zona de Adensamento Preferencial – Z3	Residencial (P)	Unifamiliar	N0	250	10	1,5	1,5	0,25	80	15	-	5,00
		Multifamiliar	N0	500	15	6,0	3,0	0,25	80	20	-	5,00
	Comércio (P)		N2	250	10	4,0	2,0	0,25	70	15	-	5,00
	Serviço (P)		N2	250	10	4,0	2,0	0,25	70	15	-	5,00
	Institucional (P)		N2	250	10	4,0	2,0	0,25	70	15	-	5,00
Zona de Qualificação Urbana – Z4	Residencial	Unifamiliar (P)	N0	140	7	1,5	1,5	0,25	75	20	-	5,00
		Multifamiliar (P)	N0	500	15	4,0	2,0	0,25	70	25	-	5,00
	Comércio (P)		N2	140	7	1,5	1,5	0,25	70	20	-	5,00
	Serviço (P)		N2	140	7	1,5	1,5	0,25	75	20	-	5,00
	Institucional (P)		N2	140	7	1,5	1,5	0,25	75	20	-	5,00
	Misto (P)		N2	750	20	1,5	1,5	0,25	70	20	-	5,00
Zona Especial Urbana – Z5	Residencial	Unifamiliar (P)	N0	300	12	1,0	1,0	0,25	50	30	-	5,00
		Multifamiliar (P)	N0	750	20	1,0	1,0	0,25	70	30	-	5,00
	Comércio (P)		N2	250	10	1,5	1,5	0,25	60	30	-	5,00
	Serviço (P)		N2	250	10	1,5	1,5	0,25	50	30	-	5,00

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

4



F1 – Situação do Edifício Inglaterra em imagem Google Earth de 23/07/2020.

2.1.3) Melhoramentos Públicos:-

A região é servida pelos melhoramentos públicos discriminados abaixo:- água, luz pública e domiciliar, esgoto, cabo telefônico, guias e sarjetas e pavimentação além de equipamentos públicos de transporte, saúde e educação.

2.1.4) Características do Edifício Inglaterra:-

O edifício Inglaterra integra condomínio com duas torres, sendo a segunda denominada Edifício França. Cada torre possui no pavimento térreo hall

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: sergioferri@uol.com.br

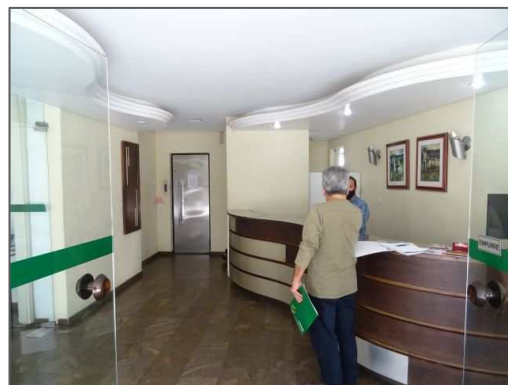
ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

5

social, dos elevadores e dependências de uso comum como salão de festas e sala de ginástica, além de dependências de serviço; 20 pavimentos superiores com dois apartamentos / andar e um subsolo com espaço para vagas de automóveis. Externamente possui quadra poli esportiva e duas piscinas.



F2. Fachada.

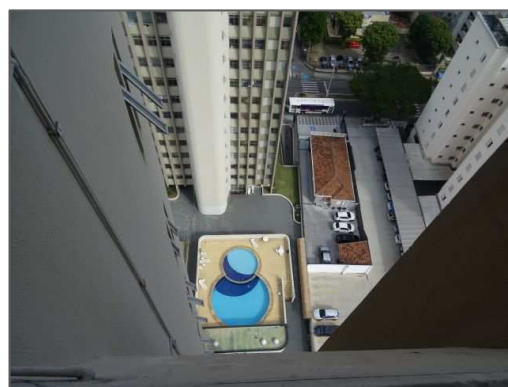


F3. Hall dos elevadores.



F4. Hall social e sala de ginástica.

F5. Área de piscinas.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

6

A unidade 192 do Edifício Inglaterra possui as seguintes dependências:- sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço e dependência de empregada; três dormitórios sendo um suíte e dois banhos. Quanto ao acabamento nas áreas secas piso em ardósia e laminado nos quartos, paredes e forros rebocados e pintados a base de látex; nas áreas laváveis piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto e forro rebocado e / ou rebaixado com gesso e pintados a base de látex.



F6. Sala.



F7. Cozinha.



F8. Área de serviço.

F9. Dependência de empregada.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

7



F10. Dormitório 1



F11. Dormitório 2 - da suíte.



F12. Dormitório 3



F13. Banho da suíte.



F14. Banho social.

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

8

2.1.4.1) Classificação:-

A unidade habitacional em estudo, a luz do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, pode ser classificada na classe residencial, no grupo apartamento, no padrão superior, cujas características gerais conferidas pelo mencionado estudo são:-

"Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos:- assoalho, cerâmica esmaltadas, carpete, placas de mármore ou de granito.

Paredes:- pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.

Instalações hidráulicas:- completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.

Instalações elétricas:- completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.

Esquadrias:- caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

9

2.1.4.2) Estado de conservação:-

O apartamento possui idade aparente de 30 anos, seu estado de conservação parametrizado segundo critério do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP pode ser enquadrado na referência “e” **“Necessitando de reparos Simples”**, cujas características estão destacadas no quadro A abaixo.

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes a edificação	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

10

2.2) Imóvel Transcrição 43.842, Lº 3 - Fls. 27,
do CRI de Taubaté:-

2.2.1) Descrição:-

Apartamento nº 32, localizado no 3º andar do Edifício Rio Branco, localizado à Rua Visconde do Rio Branco nº 330, nesta cidade, com área útil de 128,38 m², área comum de 27,10 m², totalizando a área global de 155,48 m², cabendo-lhe uma fração ideal de 1,4362 % do terreno.

2.2.2) Localização:-

Esta unidade está localizada na região central da cidade de Taubaté, à Rua Vicente do Rio Branco, nº 330, no quarteirão entre as Ruas Carneiro de Souza e Chiquinha de Matos.

Ao nível de cadastro imobiliário municipal este imóvel está cadastrado na quadra fiscal 1.2.024.

No contexto do zoneamento urbano municipal Lei 412/2017 este imóvel está localizado na Área 1 – Centro comercial e histórico de Taubaté - Território de Cultura e Memória, definido nos artigos 209 a 211 para a qual foram estabelecidos os parâmetros seguintes de dimensionamento:-

Território de Cultura e Memória

Art. 209 Ficam definidas as seguintes áreas para o território de cultura e memória:

I. Área 1: Centro comercial e histórico de Taubaté;

II. Área 2: Distrito de Quiririm; e

III. Área 3: Bairro da Imaculada.

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

11

Art. 210 *A Área 1 tem como objetivo a revitalização de imóveis com importância histórica, dinamizar as atividades comerciais e de serviços e os edifícios de uso público, melhorar a paisagem urbana e promover a ocupação da região em todos os horários, além de favorecer o trânsito de pedestres, em conformidade com o Plano Municipal de Mobilidade Urbana, ficando estabelecidas as seguintes medidas urbanísticas:*

I. Fazer o levantamento de todos os edifícios com potencial para patrimônio cultural e passíveis de tombamento, além daqueles já tombados;

II. Regulamentar a lei de tombamento do traçado original do Centro Histórico de Taubaté, com diretrizes especiais para a manutenção das vias originais da fundação da cidade em 1.645, a ser realizada em conjunto com o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Urbanístico, Arqueológico e Arquitetônico – CMPPHAUA;

III. Criar uma lei específica para aprovação de restauro ou reforma de fachadas com relevância de patrimônio arquitetônico histórico e cultural;

IV. Planejar a paisagem de forma a manter as características históricas da região;

V. Reestruturar e revitalizar o sistema viário do Centro Histórico com a pavimentação das ruas centrais com blocos de concreto, e criação de calçadas;

VI. Estabelecer legislação específica sobre estacionamentos na área central;

VII. Regulamentar e estimular o uso residencial, bem como o uso misto na área central;

VIII. Elaborar o cadastro das áreas não utilizadas ou subutilizadas;

IX. Adotar parâmetros de uso e ocupação do solo diferenciados para a região;

X. Implantar a Operação Urbana para recuperação e valorização da área;

XI. Elaborar projeto de enterramento de fios de energia para todo o Centro Histórico de Taubaté;
e

XII. Elaborar projeto para disciplinar o uso de peças publicitárias com foco na qualificação da paisagem urbana e criação de projeto de lei que regulamente a inserção de placas e letreiros no Centro Histórico – Território de Cultura e Memória Centro.

Art. 211 *Para a Área 1, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos urbanísticos:*

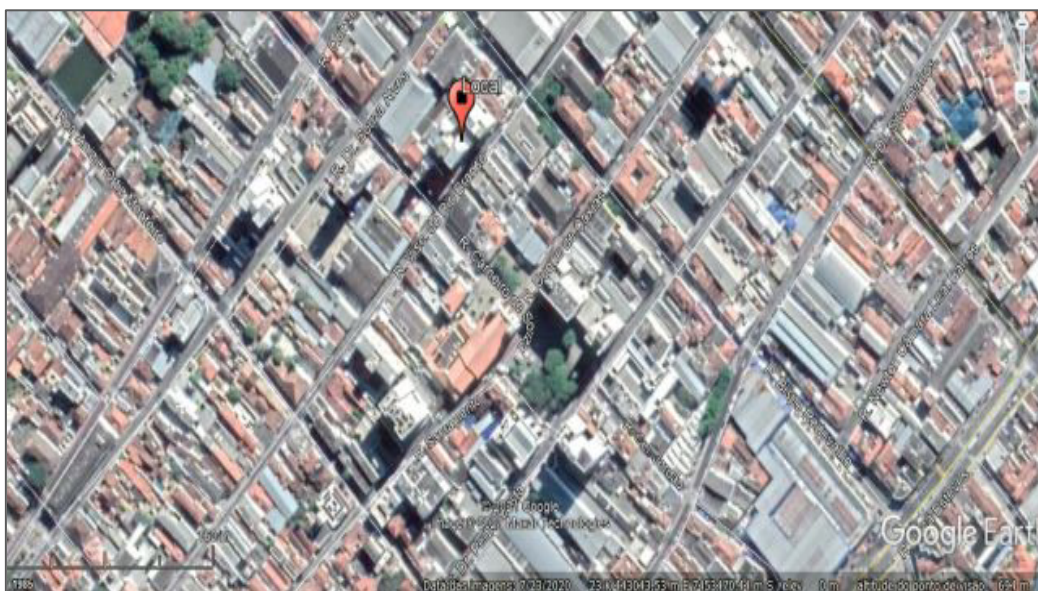
I. Operação Urbana Consorciada; e

II. Direito de Preempção.

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

12

MACROZONA URBANA												
Zona	Usos Permitidos (P) e Usos Admitidos (A) ¹		Nível de Incom. Máximo	Lote mínimo (m²)	Frente (m)	CA ²			TO ³ Máx %	TP ⁴ %	Gabarito de altura (m)	Recuos
						Máx	Básico	Mín				Frente ⁵
	Institucional (P)											
	Misto (P)		N2	250	10	1,5	1,5	0,25	50	30	-	5,00
Território de e – Cultura e Memória CENTRO (A1)	Residencial	Unifamiliar (P)	N0	140	7	1,5	1,5	0,25	70	20	-	0
		Multifamiliar (P)	N0	500	14	2,0	1,0	0,25	60	25	-	0
	Comércio (P)		N2	140	7	1,0	1,0	0,25	80	20	-	0
	Serviço (P)		N2	140	7	1,0	1,0	0,25	80	20	-	0
	Institucional (P)		N2	140	7	1,0	1,0	0,25	80	20	-	0
	Misto		N2	140	7	1,0	1,0	0,25	80	20	-	0
Território de e – Cultura e Memória QUIRIRIM (A2)	Residencial	Unifamiliar (P)	N0	140	7	1,5	1,5	0,25	70	20	8,00	5,00
	Residencial	Multifamiliar (P)	N0	500	14	1,5	1,5	0,25	70	20	8,00	5,00
	Comércio (P)		N2	140	7	1,5	1,5	0,25	75	20	8,00	5,00
	Serviço (P)		N2	140	7	1,5	1,5	0,25	75	20	8,00	5,00
	Institucional (P)		N2	140	7	1,5	1,5	0,25	75	20	8,00	5,00
	Misto (P)		N2	250	10	1,5	1,5	0,25	75	20	8,00	5,00
Território de e – Cultura e Memória IMACULADA (A3)	Residencial	Unifamiliar (P)	N0	250	10	1,0	1,5	0,25	70	20	8,00	5,00
		Multifamiliar (P)	N0	500	14	1,0	1,5	0,25	70	20	8,00	5,00
	Comércio (P)		N1	250	10	1,0	1,5	0,25	70	20	8,00	5,00



F15 – Situação do Edifício Inglaterra em imagem Google Earth de 23/07/2020.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

13

2.2.3) Melhoramentos Públicos:-

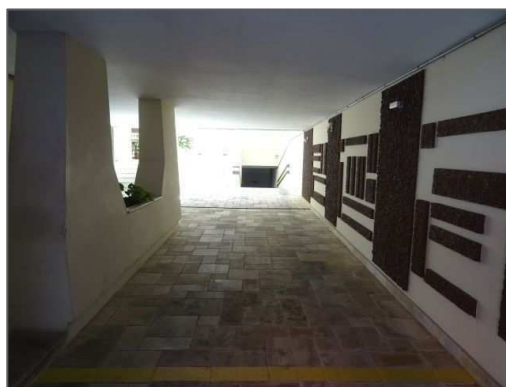
A região é servida pelos melhoramentos públicos discriminados abaixo:- água, luz pública e domiciliar, esgoto, cabo telefônico, guias e sarjetas e pavimentação além de equipamentos públicos de transporte, saúde e educação.

2.2.4) Características do Edifício Rio Branco:-

O edifício Rio Branco compõe com o espaço térreo destinado a lojas, construção de uso misto - comercial e residencial. A parcela residencial possui no pavimento térreo hall social, dos elevadores; 9 pavimentos superiores com dois *apartamentos / andar e um subsolo com espaço para vagas de automóveis.*



F16. Fachada.



F17. Acesso.



F18. Hall dos elevadores.

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

14

A unidade 32 do Edifício Rio Branco possui as seguintes dependências:- sala, copa/cozinha, área de serviço e dependência de empregada; três dormitórios sendo um suíte. Quanto ao acabamento nas áreas secas piso em tacos, paredes e forros rebocados e pintados a base de látex; nas áreas laváveis piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto e forro rebocado e / ou rebaixado com gesso e pintados a base de látex.



F19. Sala.



F20. Copa / Cozinha.



F21. Área de serviço.

F22. Dependência de empregada.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

15



F23. Dormitório1



F24. Dormitório 2 - do meio.



F25. Dormitório 3 – suíte.



F26. Banho da suíte.



F27. Banho social.

2.2.4.1) Classificação:-

A unidade habitacional em estudo, a luz do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, pode ser classificada na classe residencial, no grupo apartamento, no padrão médio, cujas características gerais conferidas pelo mencionado estudo são:-

"Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos:- *taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.*

Paredes:- *pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.*

Instalações hidráulicas:- *completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.*

Instalações elétricas:- *completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.*

Esquadrias:- *caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.*

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

17

2.2.4.2) Estado de conservação:-

O apartamento possui idade aparente de 50 anos, seu estado de conservação parametrizado segundo critério do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP pode ser enquadrado na referência “e” **“Necessitando de reparos Simples”**, cujas características estão destacadas no quadro A abaixo.

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

18

2.3) Imóvel Matrícula 16.161, do CRI de

Pindamonhangaba:-

2.3.1) Descrição:-

Apartamento nº 314, localizado no 3º andar do Edifício Barão de Itapeva, localizado à Avenida Fortunato Moreira nº 483, na cidade de Pindamonhangaba, com área útil de 56,25 m², área comum de 25,66 m², totalizando a área global de 81,91 m², cabendo-lhe uma fração ideal de 2,0833 % no terreno.

2.3.2) Localização :-

Esta unidade está localizada no Bairro do Tambaú, da cidade de Pindamonhangaba, à Avenida Fortunato Moreira, nº 483, no quarteirão entre as Ruas Júlio Cabral e Dr. Eloi Chaves.

Ao nível de cadastro imobiliário municipal este imóvel está cadastrado sob nº SE 11.02.08.050.46

No contexto do zoneamento urbano municipal, Lei Complementar 7, de 13/02/2008, e suas alterações, para os logradouros de situação do imóvel, localizado na esquina da Av. Fortunato Moreira com Rua Júlio Cabral, são permitas, respectivamente as atividades do grupo 1, e aquelas do grupo 3.

O artigo 8º da Lei Complementar 7/200, define as atividades urbanas quanto a natureza, a saber:-

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

19

Art. 8º. As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, serviços e institucionais, para efeito de aplicação desta lei classificam-se, quanto à natureza, em:

GRUPO 1 – Atividades que são compatíveis com o uso residencial e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas à vizinhança.

GRUPO 2 - Atividades que possam produzir ruídos, trepidações, exalações de gases, poeiras, ou interferência no tráfego, causando alguma incomodidade à vizinhança.

GRUPO 3 - Atividades que possam produzir ruídos, trepidações, exalações de gases, poeiras, ou interferência no tráfego, causando incomodidade à vizinhança, devendo o estabelecimento, neste caso, localizar-se a uma distância mínima de 100 (cem) metros de locais onde conste aglomeração de pessoas.



F28 – Situação do Edifício Barão de Itapeva em imagem Google Earth de 23/07/2020.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

20

2.3.3) Melhoramentos Públicos:-

A região é servida pelos melhoramentos públicos discriminados abaixo:- água, luz pública e domiciliar, esgoto, cabo telefônico, guias e sarjetas e pavimentação além de equipamentos públicos de transporte, saúde e educação.

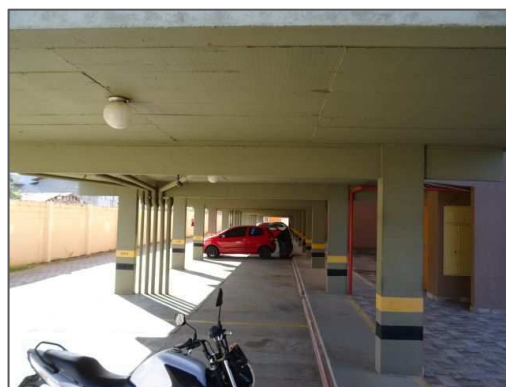
2.3.4) Características do Edifício Barão de Itapeva:-

O Condomínio edifício Barão de Itapeva compõe prédio sob pilotis, com quatro blocos, cada um com três pavimentos, com 4 apartamentos /andar, num total de 48 unidades. O térreo, sob pilotis, é utilizado para vagas de garagem de automóvel.



F29. Fachada para a Av. Fortunato Moreira.

F30. Área sob pilotis.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

21

A unidade 314 do Edifício Barão de Itapeva possui as seguintes dependências:- sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço, dois dormitórios e banho. Quanto ao acabamento nas áreas secas piso cerâmico, paredes e forros rebocados e pintados a base de látex; nas áreas laváveis piso cerâmico, paredes em textura / azulejadas até o teto e forro rebocado e / ou rebaixado com gesso e pintados a base de látex.



F31. Sala.



F32. Cozinha.



F33. Área de serviço.



F34. Quarto.

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

22

**F35. Dormitório2****F36. Banho.**

2.3.4.1) Classificação:-

A unidade habitacional em estudo, a luz do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP”, pode ser classificada na classe residencial, no grupo apartamento, no padrão simples, cujas características gerais conferidas pelo mencionado estudo são:-

"Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

23

tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tendo nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos:- cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.

Paredes:- pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.

Instalações hidráulicas:- sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.

Instalações elétricas:- sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias:- ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.

2.3.4.2) Estado de conservação:-

O apartamento possui idade aparente de 50 anos, seu estado de conservação parametrizado segundo critério do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP pode ser enquadrado na referência “d” **“Entre regular e necessitando de reparos Simples”**, cujas características estão destacadas no quadro A abaixo.

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

24

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

2.4) Imóvel Matrícula 72.208, do CRI de

Taubaté:-

2.4.1) Descrição:-

Lote de Terreno nº 02, da Quadra C, da Vila Bela, situado no Bairro do Barranco, nesta cidade de Taubaté, com frente para a Avenida 2, hoje Willian Ortiz, onde mede 10,00 m, encerrando a área de 300,00 m²

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

25

2.4.2) Localização:-

Este terreno está localizado no Bairro Barraco, região periférica da cidade de Taubaté, à Rua Willian Ortiz, ao lado do nº 201, no quarteirão entre as Ruas Lúcio Antônio Natalino e Professora Maria da Glória de Aguiar Kater.

Ao nível de cadastro imobiliário municipal este imóvel está cadastrado na quadra fiscal 4.5.055.

No contexto do zoneamento urbano municipal Lei 412/2017 este imóvel está localizado na Zona de Qualificação Urbana – Z4, definida no artigo 197 para a qual foram estabelecidos os parâmetros seguintes de dimensionamento:-

Zona de Qualificação Urbana – Z4

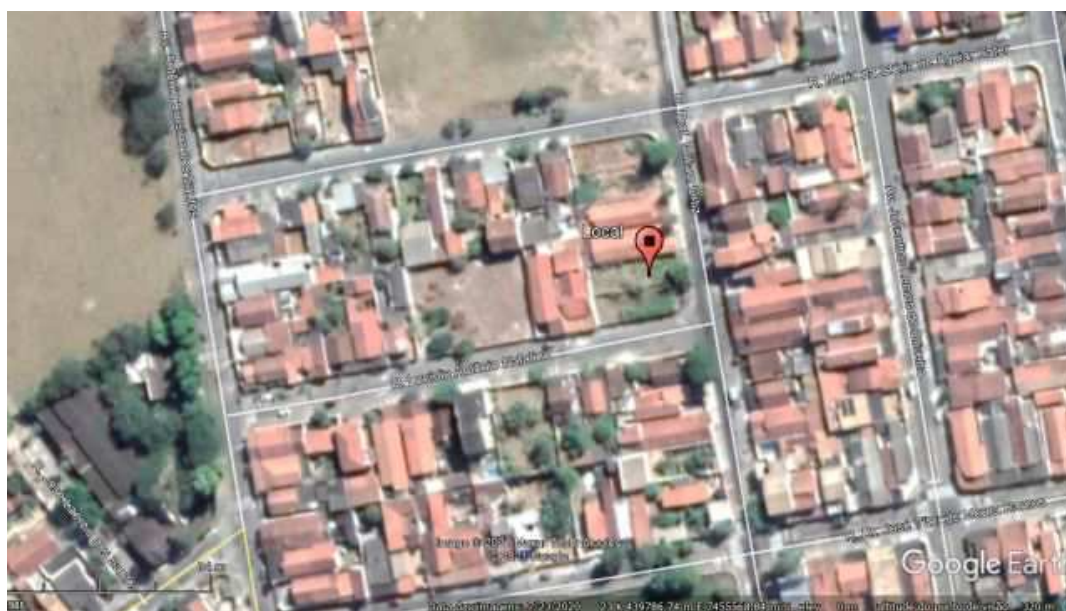
Art. 197 *A zona de qualificação urbana está localizada ao norte da ferrovia compreendida entre a divisa Distrito Industrial do Piracangaguá com o município de Tremembé ficando estabelecidos os seguintes objetivos:*

- I. Melhorar a utilização da malha urbana e da infraestrutura instalada como forma de evitar a rarefação do processo de urbanização; e*
- II. Diversificar as atividades.*

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

26

MACROZONA URBANA												
Zona	Usos Permitidos (P) e Usos Admitidos (A) ¹		Nível de Incom. Máximo	Lote mínimo (m²)	Frente (m)	CA²			TO³ Máx %	TP⁴ %	Gabarito de altura (m)	Recuos
						Máx	Básico	Mín				
Zona de Adensamento Preferencial – Z3	Residencial (P)	Unifamiliar	N0	250	10	1,5	1,5	0,25	80	15	-	5,00
		Multifamiliar	N0	500	15	6,0	3,0	0,25	80	20	-	5,00
	Comércio (P)		N2	250	10	4,0	2,0	0,25	70	15	-	5,00
	Serviço (P) Institucional (P)		N2	250	10	4,0	2,0	0,25	70	15	-	5,00
	Misto (P)		N2	250	10	4,0	2,0	0,25	70	15	-	5,00
Zona de Qualificação Urbana – Z4	Residencial (P)	Unifamiliar (P)	N0	140	7	1,5	1,5	0,25	75	20	-	5,00
		Multifamiliar (P)	N0	500	15	4,0	2,0	0,25	70	25	-	5,00
	Comércio (P)		N2	140	7	1,5	1,5	0,25	70	20	-	5,00
	Serviço (P) Institucional (P)		N2	140	7	1,5	1,5	0,25	75	20	-	5,00
	Misto (P)		N2	750	20	1,5	1,5	0,25	70	20	-	5,00
Zona Especial Urbana – Z5	Residencial (P)	Unifamiliar (P)	N0	300	12	1,0	1,0	0,25	50	30	-	5,00
		Multifamiliar (P)	N0	750	20	1,0	1,0	0,25	70	30	-	5,00
	Comércio (P)		N2	250	10	1,5	1,5	0,25	60	30	-	5,00
	Serviço (P)		N2	250	10	1,5	1,5	0,25	50	30	-	5,00



F37 – Situação do Lote 02, quadra C, Vila Bela, em imagem Google Earth de 23/07/2020.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

27



F38 – Frente do terreno para a Av. Willian Ortiz.

2.4.3) Melhoramentos Públicos:-

A região é servida pelos melhoramentos públicos discriminados abaixo:- água, luz pública e domiciliar, esgoto, cabo telefônico, guias e sarjetas e pavimentação além de equipamentos públicos de transporte, saúde e educação.

2.4.4) Topografia :-

O terreno consistente do Lote 02, da Quadra C, da Vila Bela, objeto desta avaliação possui topografia plana ao nível do passeio público.

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

28

2.5) Imóvel Matrícula 85.604, do CRI de

Taubaté:-

2.4.1) Descrição:-

Lote de Terreno nº 12, da Quadra 42, da Gurilândia, situado no Bairro Água Quente, nesta cidade de Taubaté, com frente para a Rua Pedro Malasartes, onde mede 10,00 m, encerrando a área de 300,00 m2.

2.4.2) Localização:-

Este terreno está localizado no Bairro Água Quente, região periférica da cidade de Taubaté, à Rua Pedro Malasartes, ao lado do nº 312, no quarteirão entre as Ruas Ali Babá e a Praça da Estação.

Ao nível de cadastro imobiliário municipal este imóvel está cadastrado na quadra fiscal 6.4.033.

No contexto do zoneamento urbano municipal Lei 412/2017 este imóvel está localizado na Zona de Adensamento Preferencial – Z3, definida no artigo 191 para a qual foram estabelecidos os parâmetros seguintes de dimensionamento:-

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

29

Art. 191 A Zona de Adensamento Preferencial está localizada entre a ferrovia e a rodovia Presidente Dutra desde o distrito industrial de Piracangaguá, até o Distrito Industrial do Una e tem os seguintes objetivos:

I. Diversificar as atividades e gerar novos empregos;

II. Promover o adensamento; e

III. Estimular a manutenção da estrutura urbana compacta e o aproveitamento de investimentos realizados na região, como nas pistas locais e marginais da rodovia Presidente Dutra em consonância com o Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

MACROZONA URBANA												
Zona	Usos Permitidos (P) e Usos Admitidos (A) ¹		Nível de Incom. Máximo	Lote mínimo (m ²)	Frente (m)	CA ²			TO ³ Máx %	TP ⁴ %	Gabarito de altura (m)	Recuos Frente ⁵
						Máx	Básico	Mín				
Zona de Adensamento Preferencial – Z3	Residencial (P)	Unifamiliar	N0	250	10	1,5	1,5	0,25	80	15	5,00	5,00
		Multifamiliar	N0	500	15	6,0	3,0	0,25	80	20	5,00	5,00
	Comércio (P)		N2	250	10	4,0	2,0	0,25	70	15	5,00	5,00
	Serviço (P) Institucional (P)		N2	250	10	4,0	2,0	0,25	70	15	5,00	5,00
	Misto (P)		N2	250	10	4,0	2,0	0,25	70	15	5,00	5,00
Zona de Qualificação Urbana – Z4	Residencial (P)	Unifamiliar	N0	140	7	1,5	1,5	0,25	75	20	5,00	5,00
		Multifamiliar (P)	N0	500	15	4,0	2,0	0,25	70	25	5,00	5,00
	Comércio (P)		N2	140	7	1,5	1,5	0,25	70	20	5,00	5,00
	Serviço (P) Institucional (P)		N2	140	7	1,5	1,5	0,25	75	20	5,00	5,00
	Misto (P)		N2	750	20	1,5	1,5	0,25	70	20	5,00	5,00
Zona Especial Urbana – Z5	Residencial (P)	Unifamiliar (P)	N0	300	12	1,0	1,0	0,25	50	30	5,00	5,00
		Multifamiliar (P)	N0	750	20	1,0	1,0	0,25	70	30	5,00	5,00
	Comércio (P)		N2	250	10	1,5	1,5	0,25	60	30	5,00	5,00
	Serviço (P)		N2	250	10	1,5	1,5	0,25	50	30	5,00	5,00

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

30



F39 – Situação do Lote 12, quadra 42, Gurilândia, em imagem Google Earth de 23/07/2020.



F40 – Frente do terreno para a Rua Pedro Malasartes.

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

31

2.4.3) Melhoramentos Públicos:-

A região é servida pelos melhoramentos públicos discriminados abaixo:- água, luz pública e domiciliar, esgoto, cabo telefônico, guias e sarjetas e pavimentação além de equipamentos públicos de transporte, saúde e educação.

2.4.4) Topografia :-

O terreno consistente do Lote 02, da Quadra C, da Vila Bela, objeto desta avaliação possui topografia plana ao nível do passeio público.

3) AVALIAÇÃO:-

3.1) Definições:-

A presente avaliação tem por objetivo a determinação do valor de mercado dos imóveis objeto deste trabalho.

A NBR 12.653 - Parte 1, no item 3.44, define como sendo Valor de Mercado:

“Quantia Mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro de condições do mercado vigente”.

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

32

3.2)- Metodologia:-

A avaliação será calculada com base nos critérios da Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2, e da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. Para efeito dessas normas são considerados os seguintes métodos avaliatórios:

- a.- comparativo direto de dados de mercado;
- b.- involutivo;
- c.- da renda; e
- d.- evolutivo.

No caso em pauta foi adotado e empregado o método Comparativo de Dados de Mercado, definido pela NBR 14.653 – Parte 1, como sendo aquele que “identifica o valor de mercado do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra”. Este critério foi o que melhor se ajustou a natureza dos bens avaliandos e com os dados de mercado disponíveis.

3.3) Pesquisa Imobiliária:-

O trabalho de pesquisa foi desenvolvido para cada um dos bens avaliandos, contempla elementos coligidos nas respectivas zonas geoeconômicas dos imóveis. As características intrínsecas de cada um dos elementos pesquisados foram comparadas como aquelas dos bens avaliandos, sendo ajustadas quanto discrepantes mediante aplicação de fatores homogeneizantes, como se verifica nos quatro conjuntos amostrais apresentados em anexo. Cada um dos fatores foi

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

33

testado mediante análise do seu poder homogeneizante no conjunto através do coeficiente de variação, dado pela relação entre o desvio padrão e a média.

Os elementos constitutivos das amostras e as respectivas planilhas de tratamento estão assim nominadas:-

3.3.1)- Amostra 1- Valor Unitário de apartamento na região central da cidade de Taubaté, abrangendo as zonas Z2, Z3 e a Área 1, do Centro comercial e Histórico, apropriada para os imóveis tipo apartamento localizados à Rua Carlos Andrade Rizzini, 26, e na Rua Visconde do Rio Branco. Para apto da Rua Carlos A. Rizzini foi calculado valor homogeneizado = **R\$ 3.191,10/m2 área útil / apto superior** - ; para apto da Rua Visconde do Rio Branco foi calculado valor homogeneizado = **R\$ 3.173,47/m2 de área útil /apto médio +**.

3.3.1.1) Intervalo de Confiança:- O intervalo de confiança do valor estimado, de 80%, calculado pela expressão abaixo apresenta os seguintes limites:-

$$I_{\text{confiança}} = MS \pm t_{0,80} \times \frac{S}{(n-1)^{0,5}}$$

Para Apto Superior

Sendo:

MS = média saneada = R\$3.191,10/m2

S = desvio padrão = R\$ 505,93/m2

$t_{0,80}$ = t critico Student = $t_{11,20\%}$ = 1,363

n = nº de elementos = 12

Substituindo:-

$$I_{\text{confiança}} = R\$3.191,10 /m2 \pm 1,363 \times \frac{505,93}{(11)^{0,5}}$$

$$I_{\text{confiança}} = R\$3.191,10/m2 \pm R\$207,92/m2$$

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

34

- Mínimo:- R\$ 2.983,18 /m²

- Máximo:- R\$ 3.399,02 /m²

Para Apto Médio +

Sendo:

MS = média saneada = R\$3.173,47/m²

S = desvio padrão = R\$ 503,13/m²

t_{0,80} = t crítico Student = t_{11,20%} = 1,363

n = n° de elementos = 12

Substituindo:-

$$I_{\text{confiança}} = R\$3.173,47/m^2 \pm 1,363 \times \frac{503,13}{(11)^{0,5}}$$

$$I_{\text{confiança}} = R\$3.173,47/m^2 \pm R\$206,77/m^2$$

- Mínimo:- R\$ 2.966,70 /m²

- Máximo:- R\$ 3.380,24 /m²

3.3.1.2) Valor Adotado:- O valor unitário adotado para o apartamento avaliando corresponde ao valor mínimo do intervalo de confiança, reflete o atual momento do mercado imobiliário de venda de imóveis na região, além do que está no campo de arbítrio do avaliador que é de +/- 10% em torno do valor pontual (MS +/- 10%) segundo NBR 14.653-2, anexo B, item B.4.

Vuapto_{Adotado} = R\$ 2.983,00 /m² P/ Apto Padrão Superior -

Vuapto_{Adotado} = R\$ 2.967,00 /m² P/ Apto Padrão Médio +

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

35

3.3.2)- Amostra 2- Valor Unitário de Apartamento de dois dormitórios adequados ao Bairro do Tambaú – Pindamonhangaba – localizado à Avenida Fortunato Moreira ,483. Valor homogeneizado = **R\$ 2.731,70/m2 área útil / apto simples.**

3.3.2.1) Intervalo de Confiança:- O intervalo de confiança do valor estimado, de 80%, calculado pela expressão abaixo apresenta os seguintes limites:-

$$I_{\text{confiança}} = MS \pm t_{0,80} \times \frac{S}{(n-1)^{0,5}}$$

Sendo:

MS = média saneada = R\$2.731,70/m2

S = desvio padrão = R\$ 401,00/m2

$t_{0,80} = t_{\text{critico Student}} = t_{6,20\%} = 1,440$

n = nº de elementos = 7

Substituindo:-

$$I_{\text{confiança}} = R\$2.731,70/m2 \pm 1,440 \times \frac{401,00}{(6)^{0,5}}$$

$$I_{\text{confiança}} = R\$2.731,70/m2 \pm R\$235,74/m2$$

- Mínimo:- R\$ 2.495,96 /m²

- Máximo:-R\$ 2.967,44/m²

3.3.1.2) Valor Adotado:- O valor unitário adotado para o apartamento avaliando corresponde ao valor mínimo do intervalo de confiança, reflete o atual momento do mercado imobiliário de venda de imóveis na região, além do que está no campo de

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

36

arbítrio do avaliador que é de +/- 10% em torno do valor pontual (MS +/- 10%) segundo NBR 14.653-2, anexo B, item B.4.

Vuapto_{Adotado} = R\$ 2.496,00/m²

3.3.3) Amostra 3- Valor Unitário de terreno na região do Bairro do Barranco adequado ao imóvel na Vila Bela. Valor homogeneizado = **R\$ 567,99/m², no Bairro Barranco, topografia plana, com área de 125,00 m².**

3.3.3.1) Intervalo de Confiança:- O intervalo de confiança do valor estimado, de 80%, calculado pela expressão abaixo apresenta os seguintes limites:-

$$I_{\text{confiança}} = MS \pm t_{0,80} \times \frac{S}{(n-1)^{0,5}}$$

Sendo:

MS = média saneada = R\$567,99/m²

S = desvio padrão = R\$ 70,69/m²

t_{0,80} = t crítico Student = t_{7,20%} = 1,415

n = nº de elementos = 8

Substituindo:-

$$I_{\text{confiança}} = R\$567,99 /m^2 \pm 1,415 \times \frac{70,69}{(7)^{0,5}}$$

$$I_{\text{confiança}} = R\$567,99/m^2 \pm R\$37,81/m^2$$

- Mínimo:- R\$ 530,18/m²

- Máximo:-R\$ 605,80/m²

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

37

3.3.3.2) Valor Adotado:- O valor adotado para o terreno avaliando corresponde ao valor mínimo do intervalo de confiança, reflete o atual momento do mercado imobiliário de venda de imóveis na região, além do que está no campo de arbítrio do avaliador que é de +/- 10% em torno do valor pontual (MS +/- 10%) segundo NBR 14.653-2, anexo B, item B.4.

Vuterreno_{Adotado} = R\$ 530,00 /m²

3.3.4) Amostra 4- Valor Unitário de terreno na região do Bairro Água Quente, adequado ao imóvel na Gurilândia Valor homogeneizado = **R\$ 739,46/m², no Bairro Água Quente, topografia plana, com área de 125,00 m².**

3.3.4.1) Intervalo de Confiança:- O intervalo de confiança do valor estimado, de 80%, calculado pela expressão abaixo apresenta os seguintes limites:-

$$I_{\text{confiança}} = MS \pm t_{0,80} \times \frac{S}{(n-1)^{0,5}}$$

Sendo:

MS = média saneada = R\$739,46/m²

S = desvio padrão = R\$ 80,94/m²

t_{0,80} = t crítico Student = t_{7,20%} = 1,415

n = n° de elementos = 8

Substituindo:-

$$I_{\text{confiança}} = R\$739,46 /m^2 \pm 1,415 \times \frac{80,94}{(7)^{0,5}}$$

$$I_{\text{confiança}} = R\$739,46/m^2 \pm R\$43,29/m^2$$

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

38

- Mínimo:- R\$ 696,17/m²

- Máximo:-R\$ 820,40/m²

3.3.4.2) Valor Adotado:- O valor adotado para o terreno avaliando corresponde ao valor mínimo do intervalo de confiança, reflete o atual momento do mercado imobiliário de venda de imóveis na região, além do que está no campo de arbítrio do avaliador que é de +/- 10% em torno do valor pontual (MS +/- 10%) segundo NBR 14.653-2, anexo B, item B.4.

Vuterreno_{Adotado} = R\$ 696,00 /m²

3.4) Planilha Avaliatória:-

O valor dos imóveis foi apurado mediante aplicação dos respectivos unitários, como listados acima, todos devidamente ajustados mediante aplicação de fatores de homogeneização utilizados no processo de tratamento de cada um dos elementos. A planilha seguinte lista as características paradigmas adotadas na apuração dos respectivos unitários, bem como o valor de venda de cada um dos imóveis.

Planilha Avaliatória															
nº	Tipo	Local	Título Matrícula / Transcrição	Spriv (m2)	N Dor	N Vagas	Padrão	Idade (anos)	Estado	K	Foc	IL (UFMTau)	VU (R\$/M2)	Fat Padrão	Valor de Venda
1	Apto 192 Edifício Inglaterra	Rua Carlo A. Rizzini, 26	MTR 89.262	146,76	3	1	2,172	30	e	0,5120	0,6096	5750,27	R\$ 2.983,00	1,00	R\$ 437.785,08
2	Apto 32 Edifício Rio Branco	Rua Visconde do Rio Branco, 330	TR 43.842 Lº 3 FLS. 27	128,38	3	1	2,160	50	e	0,1970	0,3576	5750,27	R\$ 2.967,00	1,00	R\$ 380.903,46
3	Apto 314 Edifício Barão de Itapeva	Avenida Fortunato Moreira, 483	MTR 16.161	56,25	2	1	1,266	20	d	0,7115	0,7692	1	R\$ 2.496,00	1,00	R\$ 140.400,00
nº	Tipo	Local	Título Matrícula / Transcrição	Área (m2)	Testada	Prof Eq	Topogarfia	IL (UFMTau)	Ca	Ctop	C I	VUT (R\$/m2)	Valor de Venda		
4	Terreno Vila Bela L 2 Q C	Av William Ortiz	MTR 72.208	300,00	10	30	Plano	920,04	1,19	1,00	1,00	R\$ 530,00	VV = Área x VUT / (Ca + Ctop + CI - 3 + 1)	R\$ 133.461,15	
5	Terreno Gurilândia L 12 Q 42	Rua Pedro Malasartes	MTR 85.604	300,00	10	30	Plano	920,04	1,19	1,00	1,00	R\$ 696,00		R\$ 175.262,19	
														R\$	1.267.811,89

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

39

4) RESPOSTA AOS QUESITOS:-

4.1) Dos autores fls. 156/157:-

QUESITO ÚNICO: pode o sr. Perito Judicial apontar o valor atual, de mercado, dos imóveis dados em permuta pelo Espólio de Francisco Antônio de Araújo ao casal exequente (Carlos e Consuelo, acima indicados) e que vão abaixo relacionados?

IMÓVEIS PERMUTADOS NÃO REGISTRADOS EM NOME DO RÉU:

a) contrato anexo, item “b.iv” - Apartamento nº 192 do Ed. Inglaterra, Condomínio Parque Europa, situado na Rua Carlos Andrade Rizzini, nº 26, Taubaté, objeto da Matrícula 89.262 do CRI de Taubaté (certidão anexada à petição inicial desta execução – doc. 02);

Resposta:- Apartamento 192, do Edifício Inglaterra, Condomínio Parque Europa, situado na Rua Carlos Andrade Rizzini, nº 26, Taubaté, objeto da Matrícula 89.262 do CRI de Taubaté -.....R\$ 437.785,08.

b) contrato anexo, item “b.v” - Apartamento nº 314 do Ed. Barão de Itapeva, situado na Av. Fortunato Moreira, nº 483, Pindamonhangaba, objeto da Matrícula 16.161 do CRI de Pindamonhangaba (certidão anexada à petição inicial desta execução – doc. 03);

Resposta:- Apartamento 314, do Edifício Barão de Itapeva, situado na Av. Fortunato Moreira, nº 483, Pindamonhangaba, objeto da Matrícula 16.161 do CRI de Pindamonhangaba -.....R\$140.400,00.

c) contrato anexo, item “b.vi” - Terreno – Lote 02, da Quadra C – do Loteamento “VILLA Bela”, situado na Av. Willian Ortiz, s/n, cidade de Taubaté, objeto da

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

40

Matrícula 72.208 do CRI de Taubaté (certidão anexada à petição inicial desta execução – doc. 04);

Resposta:- Terreno – Lote 02, da Quadra C –do Loteamento Villa Bela, situado na Av. Willian Ortiz, s/n, Taubaté, objeto da matrícula 72.208 do CRI e Taubaté -R\$133.461,15.

d) contrato anexo, item “b.viii” – Apartamento nº 32, do Ed. Rio Branco, situado na Rua Visconde do Rio Branco, nº 330, cidade de Taubaté, objeto da Transcrição 43.842 do CRI de Taubaté (certidão anexada à petição inicial desta execução – doc. 05).

Resposta:- Apartamento 314, do Edifício Rio Branco, Condomínio Parque Europa, situado na Rua Visconde do Rio Branco, nº330, Taubaté, objeto da Transcrição 43.842 do CRI de Taubaté -.....R\$ 380.903,46.

4.2) Do Espólio de Francisco Antônio de

Araújo fls. 178/179:-

1)- Descrever, pormenorizadamente, os imóveis objeto da presente ação.

Resposta:- A descrição pormenorizada dos imóveis objeto deste trabalho avaliatório estão elaboradas no item 2 e seguintes deste trabalho aos quais fica reportado.

2)- Quanto aos terrenos, indicando suas metragens, a localização, e demais características que possam interessar ao perfeito esclarecimento da causa.

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

41

Resposta:- A descrição pormenorizada dos terrenos objeto deste trabalho avaliatório estão elaboradas no item 2 e seguintes deste trabalho aos quais fica reportado.

3)- Qual o valor venal dos imóveis?

Resposta:- O valor de venda de cada um dos imóveis avaliados está discriminado no corpo deste trabalho, na planilha avaliatória, apresentada no item 3.4 deste trabalho pericial, ao qual fica reportado.

4)- Considerou-se na avaliação o estado de pandemia mundial, o qual desvalorizou no mercado os imóveis.

Resposta:- O presente trabalho avaliatório foi elaborado mediante aplicação do método comparativo de dados de mercado, valendo-se de pesquisas recentes, portanto que reflete o momento atual, tempos de pandemia, por que passa toda a economia brasileira e o do mundo.

5)- Qual a metodologia utilizada na avaliação?

Resposta:- O método utilizado foi o comparativo de dados de mercado melhor explicado no item 3 deste trabalho pericial, ao qual fica reportado.

6)- Sabe informar a real conservação dos imóveis?

Resposta:- O estado de conservação de cada um dos apartamentos avaliados foi relacionado no corpo deste trabalho, no item 2, ao qual fica reportado, a saber:-

Apto Edifício Inglaterra - item 2.1.4.2

Apto Edifício Rio Branco – item 2.2.4.2

Apto Edifício Barão de Itapeva – item 2.3.4.3

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

42

7)- Qual a conservação dos edifícios?

Resposta:- O estado de conservação dos edifícios pode ser classificado como necessitando de reparos simples – classe “e”, do estudo Valores de Venda do IBAPE – São Paulo.

8)- Qual a idade dos imóveis edificadas?

Resposta:- A idade aparente de cada um dos apartamentos avaliados foi relacionado no corpo deste trabalho, n item 2, ao qual fica reportado, a saber:-

Apto Edifício Inglaterra - item 2.1.4.2

Apto Edifício Rio Branco – item 2.2.4.2

Apto Edifício Barão de Itapeva – item 2.3.4.2

9)- Qual o valor do IPTU dos respectivos imóveis?

Resposta:- Deixa de responder ao indagado haja vista que a informação solicitada independe de prova de ordem técnica, pode ser obtida mediante solicitação pelo proprietário, junto das prefeituras dos municípios de situação dos imóveis, portando não está relacionada aos trabalhos periciais desenvolvidos com o trabalho ora apresentado.

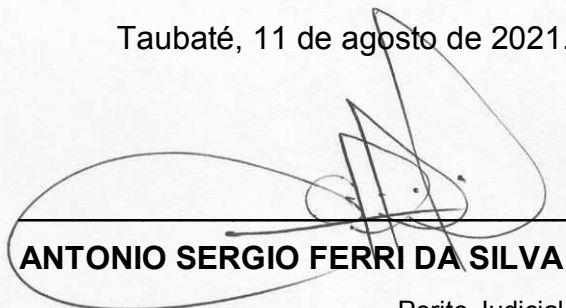
ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA - 0600544700

43

5) ENCERRAMENTO:-

O presente trabalho é composto por 43 laudas digitadas somente no anverso, sendo esta última folha datada e assinada, contendo em anexo as pesquisas imobiliárias elaboradas com os respectivos procedimentos de tratamento de homogeneização dos elementos amostrais.

Taubaté, 11 de agosto de 2021.



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA

Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE/SP – nº 326

Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP

Especialista em Georreferenciamento de Imóveis - FEAP

Cadastrado no INCRA para Georreferenciado

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700**

1

ANEXOS:

Pesquisa imobiliária de venda de imóveis na região, a planilha e os critérios de tratamento por fatores.

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700**

2

AMOSTRA 1:

TR. 43.842 - Apartamento da Rua Visconde do Rio Branco – Centro - Taubaté

MTR. 89.262 – Apartamento da Rua Carlos Andrade Rizzini – Centro - Taubaté

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL**
CREA – 0600544700

3

AMOSTRA Nº: 1

Tipo : Apartamento

Localização:-

Endereço : Rua Visconde do Rio Branco, 82
 Bairro : Centro
 Município : Taubaté-SP
 Quadra : 1.3.016 Zona: ZEPL-Z2
 Índice Fiscal : 5.750,27

Dados do Edifício:-

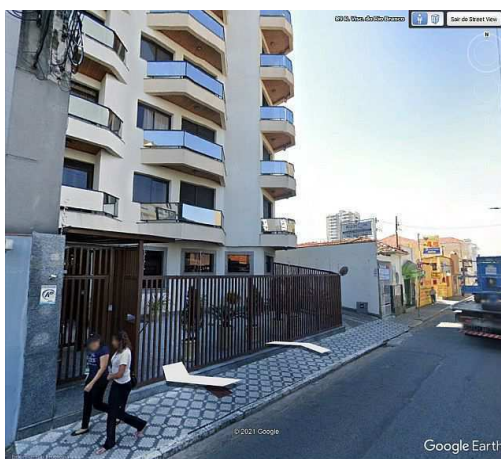
Nome : Condomínio Rosa Abirached
 Unidades por andar : N/C

Dados Apartamento:-

Unidade : N/C
 Bloco : N/C
 Área útil : 138,00 m²
 Nº dormitórios : 04
 Padrão : Apto Superior +
 Idade : 15 anos – Estado : c

Dados Econômicos:-

Valor : R\$ 590.000,00
 Natureza : Oferta
 Data : Junho/21
 Informação : www.vivareal.com.br - Cod. V533_2-941342



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL**
CREA – 0600544700

4

AMOSTRA Nº: 2

Tipo : Apartamento

Localização:-

Endereço : Rua Visconde do Rio Branco, 104 – 4º andar
 Bairro : Centro
 Município : Taubaté-SP
 Quadra : 1.3.016 Zona: ZEPL-Z2
 Índice Fiscal : 5.750,27

Dados do Edifício:-

Nome : Edifício Sainte Therese
 Unidades por andar : N/C

Dados Apartamento:-

Unidade : N/C
 Bloco : N/C
 Área útil : 110,00 m²
 Nº dormitórios : 03
 Padrão : Apto Superior -
 Idade : 25 anos – Estado : d

Dados Econômicos:-

Valor : R\$ 370.000,00
 Natureza : Oferta
 Data : Junho/21
 Contato : Corretora Neide ☎ : (12) 99710-1212
 Informação : www.zapimoveis.com.br



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700**

5

AMOSTRA Nº: 3

Tipo : Apartamento

Localização:-

Endereço : Rua Visconde do Rio Branco, 330 - 5º andar
 Bairro : Centro
 Município : Taubaté-SP
 Quadra : 1.2.024 Zona: ZCCH-Área 1
 Índice Fiscal : 5.750,27

Dados do Edifício:-

Nome : Edifício Rio Branco
 Unidades por andar : N/C

Dados Apartamento:-

Unidade : N/C
 Bloco : N/C
 Área útil : 140,00 m²
 Nº dormitórios : 03
 Padrão : Apto Médio +
 Idade : 50 anos – Estado : e

Dados Econômicos:-

Valor : R\$ 480.000,00
 Natureza : Oferta
 Data : Junho/21
 Contato : Jeremias Rodrigues Imóveis ☎: (12) 98153-0442
 Informação : www.jeremiasrodrigues.com.br - Cod. AP1329.jER



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700**

6

AMOSTRA Nº: 4

Tipo : Apartamento

Localização:-

Endereço : Rua Visconde do Rio Branco, 330 – 6º andar
 Bairro : Centro
 Município : Taubaté-SP
 Quadra : 1.2.024 Zona: ZCCH-Área 1
 Índice Fiscal : 5.750,27

Dados do Edifício:-

Nome : Edifício Rio Branco
 Unidades por andar : N/C

Dados Apartamento:-

Unidade : N/C
 Bloco : N/C
 Área útil : 140,00 m²
 Nº dormitórios : 03
 Padrão : Apto Médio +
 Idade : 50 anos – Estado : e

Dados Econômicos:-

Valor : R\$ 400.000,00
 Natureza : Oferta
 Data : Junho/21
 Contato : Sr. Walter ☎ : (12) 99720-2640



ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
 e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL**
CREA – 0600544700

7

AMOSTRA Nº: 5

Tipo : Apartamento

Localização:-

Endereço : Rua Dr. Souza Alves, 130

Bairro : Centro

Município : Taubaté-SP

Quadra : 1.3.017

Zona: ZEPL-Z2

Índice Fiscal : 5.750,27

Dados do Edifício:-

Nome : Edifício Belvedere

Unidades por andar : N/C

Dados Apartamento:-

Unidade : N/C

Bloco : N/C

Área útil : 112,00 m²

Nº dormitórios : 03

Padrão : Apto Superior

Idade : 05 anos – Estado : a

Dados Econômicos:-

Valor : R\$ 540.000,00

Natureza : Oferta

Data : Julho/21

Contato : i9vale Imobiliária

☎ : (12) 3021-5100 / 3943-9300

Informação : www.imovelweb.com.br



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL**
CREA – 0600544700

8

AMOSTRA Nº: 6

Tipo : Apartamento

Localização:-

Endereço : Rua Engº Fernando de Mattos, 284
 Bairro : Centro
 Município : Taubaté-SP
 Quadra : 1.6.006 Zona: ZAP-Z3
 Índice Fiscal : 2.875,14

Dados do Edifício:-

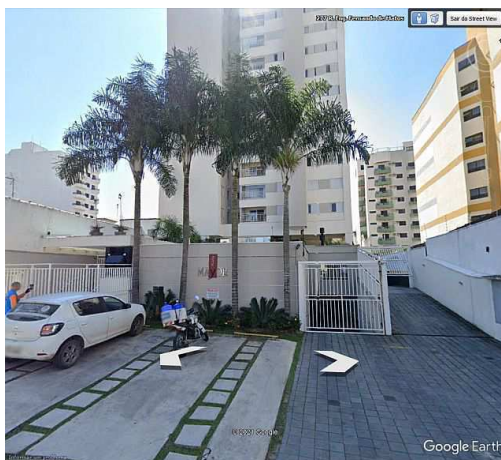
Nome : Edifício Mayor
 Unidades por andar : N/C

Dados Apartamento:-

Unidade : N/C
 Bloco : N/C
 Área útil : 104,00 m²
 Nº dormitórios : 03
 Padrão : Apto Superior -
 Idade : 05 anos – Estado : a

Dados Econômicos:-

Valor : R\$ 550.000,00
 Natureza : Oferta
 Data : Julho/21
 Contato : Sr. Celso ☎ : (12) 3633-5050
 Informação : www.imovelweb.com.br - Cod. 106



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL**
CREA – 0600544700

9

AMOSTRA Nº: 7

Tipo : Apartamento

Localização:-

Endereço : Avenida Tiradentes

Bairro : Centro

Município : Taubaté-SP

Quadra : 1.1.015

Zona: ZAP-Z3

Índice Fiscal : 5.750,27

Dados do Edifício:-

Nome : Edifício França

Unidades por andar : N/C

Dados Apartamento:-

Unidade : 82

Bloco : N/C

Área útil : 146,76 m²

Nº dormitórios : 03

Padrão : Apto Superior -

Idade : 30 anos – Estado : f

Dados Econômicos:-

Valor : R\$ 300.000,00

Natureza : Oferta

Data : Junho/21

Fonte : Proprietário

Informação : Sr. Orlando

☎ : (12) 99746-2042



ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700**

10

AMOSTRA Nº: 8

Tipo : Apartamento

Localização:-

Endereço : Rua Carlos A. Rizzini, 26 - 5º Andar
 Bairro : Centro
 Município : Taubaté-SP
 Quadra : 1.1.015 Zona: ZAP-Z3
 Índice Fiscal : 5.750,27

Dados do Edifício:-

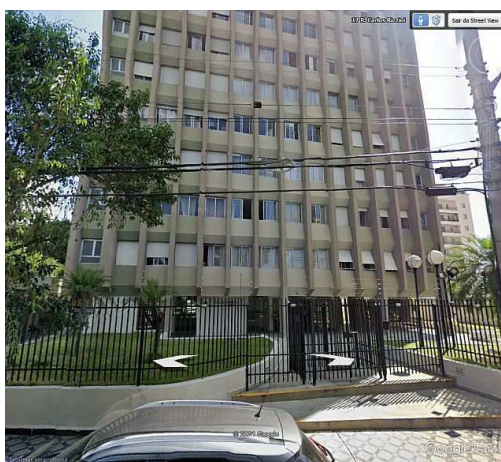
Nome : Edifício Inglaterra
 Unidades por andar : N/C

Dados Apartamento:-

Unidade : 151
 Bloco : N/C
 Área útil : 146,76 m²
 Nº dormitórios : 03
 Padrão : Apto Superior -
 Idade : 30 anos – Estado : f

Dados Econômicos:-

Valor : R\$ 330.000,00
 Natureza : Oferta
 Data : Junho/21
 Fonte : Imobiliária W. Valério ☎ : (12) 3525-1722
 Informação : www.wvalerio.com.br



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700**

11

AMOSTRA Nº: 9

Tipo : Apartamento

Localização:-

Endereço : Avenida Tiradentes - 9º Andar
 Bairro : Centro
 Município : Taubaté-SP
 Quadra : 1.1.015 Zona: ZAP-Z3
 Índice Fiscal : 5.750,27

Dados do Edifício:-

Nome : Edifício França
 Unidades por andar : N/C

Dados Apartamento:-

Unidade : N/C
 Bloco : N/C
 Área útil : 146,76 m²
 Nº dormitórios : 03
 Padrão : Apto Superior -
 Idade : 30 anos – Estado : d

Dados Econômicos:-

Valor : R\$ 450.000,00
 Natureza : Oferta
 Data : Junho/21
 Fonte : Franco Imóveis ☎ : (12) 3633-8566
 Informação : www.francoimoveis.net COD. AP1729-FRCX



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL**
CREA – 0600544700

12

AMOSTRA Nº: 10

Tipo : Apartamento

Localização:-

Endereço : Avenida Tiradentes, 195 - 8º Andar
 Bairro : Centro
 Município : Taubaté-SP
 Quadra : 1.1.015 Zona: ZAP-Z3
 Índice Fiscal : 5.750,27

Dados do Edifício:-

Nome : Edifício Milão
 Unidades por andar : N/C

Dados Apartamento:-

Unidade : N/C
 Bloco : N/C
 Área útil : 107,00 m²
 Nº dormitórios : 03
 Padrão : Apto Superior -
 Idade : 20 anos – Estado : c

Dados Econômicos:-

Valor : R\$ 480.000,00
 Natureza : Oferta
 Data : Junho/21
 Informação : www.vivareal.com.br - COD. V6ERBOOU



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700**

13

AMOSTRA Nº: 11

Tipo : Apartamento

Localização:-

Endereço : Avenida Tiradentes, 195 - 2º Andar
 Bairro : Centro
 Município : Taubaté-SP
 Quadra : 1.1.015 Zona: ZAP-Z3
 Índice Fiscal : 5.750,27

Dados do Edifício:-

Nome : Edifício Milão
 Unidades por andar : N/C

Dados Apartamento:-

Unidade : N/C
 Bloco : N/C
 Área útil : 107,00 m²
 Nº dormitórios : 03
 Padrão : Apto Superior -
 Idade : 20 anos – Estado : d

Dados Econômicos:-

Valor : R\$ 400.000,00
 Natureza : Oferta
 Data : Junho/21
 Informação : www.vivareal.com.br - COD. 858



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL**
CREA – 0600544700

14

AMOSTRA Nº: 12

Tipo : Apartamento

Localização:-

Endereço : Avenida Tiradentes - 3º Andar
 Bairro : Centro
 Município : Taubaté-SP
 Quadra : 1.1.015 Zona: ZAP-Z3
 Índice Fiscal : 5.750,27

Dados do Edifício:-

Nome : Edifício França
 Unidades por andar : N/C

Dados Apartamento:-

Unidade : N/C
 Bloco : N/C
 Área útil : 146,76 m²
 Nº dormitórios : 04
 Padrão : Apto Superior -
 Idade : 30 anos – Estado : d

Dados Econômicos:-

Valor : R\$ 450.000,00
 Natureza : Oferta
 Data : Junho/21
 Informação : www.sylviomarcondes.com.br - COD. 253



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700**

15

A)- TRATAMENTO DOS DADOS:

Os dados de mercado receberão tratamento de homogeneização por FATORES, onde admite-se a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.

A técnica empregada consiste na aplicação de fatores predefinidos ao conjunto amostral, os quais devem refletir o comportamento do mercado, em termos relativos, considerando a localização, padrão construtivo e depreciação.

Para o caso foram utilizados os fatores constantes da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, apropriados para a região do imóvel avaliando.

A.1) Fatores Norma IBAPE/SP:

- 1 - Fator de Oferta:-** Quando os valores provêm de ofertas, incide um desconto de 10% para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Validação na amostra: **SIM**

- 2 - Fator localização (índice fiscal):-** Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, segundo a relação entre os valores dos índices fiscais obtidos na última Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade.

IF(avaliando*) = 5.750,27 (base ano 1998)

*referência: Av. Tiradentes ou Rua Visconde do Rio Branco

Validação na amostra: **NÃO**

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700**

16

3 - Fator Estado de Conservação e Obsolescência:-

Através da relação entre os fatores de conservação e obsolescência calculados segundo critério de Ross Heideck, com amparo nas normas do IBAPE, considerando como paradigma: $Foc = 0,6096$ calculado para o coeficiente Ross Heideck = 0,5120 (estado "e" e idade 30 anos).

Validação na amostra: **NÃO**

3.1- Para Apartamento da Rua Carlos A. Rizzini – $Foc = 0,6096$ calculado para o coeficiente Ross Heideck = 0,5120 (estado "e" e idade 30 anos).

3.2- Para Apartamento da Rua Visconde do Rio Branco – $Foc = 0,3576$ calculado para o coeficiente Ross Heideck = 0,1970 (estado "e" e idade 50 anos).

4 - Fator Padrão Construtivo das Benfeitorias:-

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

É permitida a conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

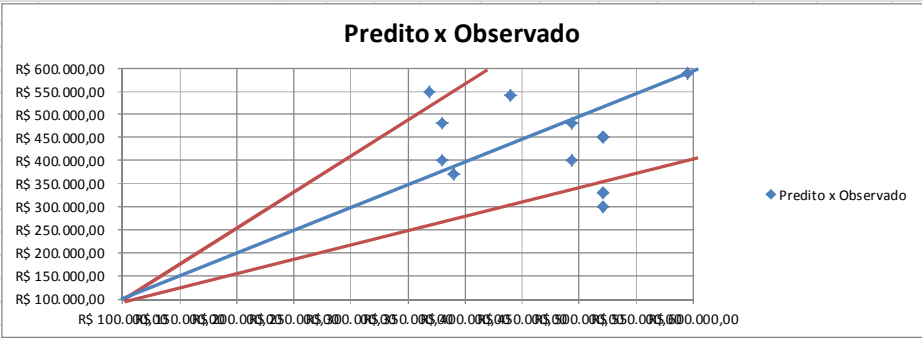
Validação na amostra: **SIM**

No presente caso os fatores local, estado de conservação e padrão construtivo, foram testados quer individualmente como em conjunto (somatório), através do cálculo do coeficiente de variação ($Cv = \text{Desvio padrão}/\text{média}$). O critério visa aferir se o fator causa homogeneidade no conjunto amostral, hipótese em que confere a redução do coeficiente de variação. Esta aferição resultou mostrar que apenas o fator padrão construtivo atende ao critério e por isso foi utilizado.

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700
17

Planilha de Apuração do Valor Unitário do Apartamento																						
nº	Edifício	Local	Spriv	N Dor	N Vagas	Padrão	Idade	Estado	K	Foc	IL(UFMG)	Modalidade	Valor Oferta	VUApto	Fat Local	VUApto 1	Fat Estado	VUApto 2	F padrão	VUApto3	VUApto1_2_3	VV Obs
1	Cond Rosa Abirached	R Visconde Rio Branco, 82	138,00	4	1	2,640	15	c	0,8225	0,8580	5750,27	oferta	R\$ 590.000,00	R\$ 3.847,83	1,00	3.847,83	0,4168	1.603,71	0,82	3.148,22	R\$ 904,10	R\$ 594.731,72
2	Edifício Sainte Therese	R Visconde Rio Branco, 104 - 4º andar	110,00	3	1	2,172	25	d	0,6450	0,7160	5750,27	oferta	R\$ 370.000,00	R\$ 3.027,27	1,00	3.027,27	0,4994	1.511,95	0,99	3.010,55	R\$ 1.495,22	R\$ 390.023,34
3	Edifício Rio Branco	R Visconde Rio Branco,330 - 5º andar	140,00	3	1	2,160	50	e	0,1970	0,3576	5750,27	oferta	R\$ 480.000,00	R\$ 3.085,71	1,00	3.085,71	1,0000	3.085,71	1,00	3.085,71	R\$ 3.085,71	R\$ 493.650,83
4	Edifício Rio Branco	R Visconde Rio Branco,330 - 6º andar	140,00	3	1	2,160	50	e	0,1970	0,3576	5750,27	oferta	R\$ 400.000,00	R\$ 2.571,43	1,00	2.571,43	1,0000	2.571,43	1,00	2.571,43	R\$ 2.571,43	R\$ 493.650,83
5	Edifício Belvedere	R Dr Souza Alves, 130	112,00	3	2	2,406	5	a	0,9570	0,9656	5750,27	oferta	R\$ 540.000,00	R\$ 4.339,29	1,00	4.339,29	0,3703	1.607,01	0,90	3.895,62	R\$ 1.163,34	R\$ 439.897,74
6	Edifício Mayor	R Eng Fernando de Mattos, 284	104,00	3	2	2,172	5	a	0,9570	0,9656	2875,14	oferta	R\$ 550.000,00	R\$ 4.759,62	2,00	9.519,21	0,3703	1.762,67	0,99	4.733,32	R\$ 6.495,98	R\$ 368.749,34
7	Edifício França	Av Tiradentes - Apto 82	146,76	3	1	2,172	30	f	0,4180	0,5344	5750,27	oferta	R\$ 300.000,00	R\$ 1.839,74	1,00	1.839,74	0,6692	1.231,08	0,99	1.829,57	R\$ 1.220,92	R\$ 520.362,04
8	Edifício Inglaterra	Rua Carlos A. Rizzini,26 - Apto 151	146,76	3	1	2,172	30	f	0,4180	0,5344	5750,27	oferta	R\$ 330.000,00	R\$ 2.023,71	1,00	2.023,71	0,6692	1.354,19	0,99	2.012,53	R\$ 1.343,01	R\$ 520.362,04
9	Edifício França	Av Tiradentes - 9º andar	146,76	3	1	2,172	30	d	0,5740	0,6592	5750,27	oferta	R\$ 450.000,00	R\$ 2.759,61	1,00	2.759,61	0,5425	1.497,02	0,99	2.744,36	R\$ 1.481,77	R\$ 520.362,04
10	Edifício Milão	Av Tiradentes, 195 - 8º andar	107,00	3	2	2,172	20	c	0,7610	0,8088	5750,27	oferta	R\$ 480.000,00	R\$ 4.037,38	1,00	4.037,38	0,4421	1.785,07	0,99	4.015,08	R\$ 1.762,77	R\$ 379.386,34
11	Edifício Milão	Av Tiradentes, 195 - 2º andar	107,00	3	2	2,172	20	d	0,7175	0,7740	5750,27	oferta	R\$ 400.000,00	R\$ 3.364,49	1,00	3.364,49	0,4620	1.554,44	0,99	3.345,90	R\$ 1.535,86	R\$ 379.386,34
12	Edifício França	Av Tiradentes - 3º andar	146,76	4	1	2,172	30	d	0,5740	0,6592	5750,27	oferta	R\$ 450.000,00	R\$ 2.759,61	1,00	2.759,61	0,5425	1.497,02	0,99	2.744,36	R\$ 1.481,77	R\$ 520.362,04

Condições paradigmas		MA		Não		Não		SIM		Não	
Local	5750,27	DES Padrão	901,42	R\$ 3.201,31	R\$ 3.597,94	R\$ 1.755,11	R\$ 3.094,72	R\$ 2.045,16			
padrão	2,160	CV	28%		56%	30%	827,79	1528,45			
Idade	50	0,7*MA	R\$ 2.240,91	R\$ 2.518,56	R\$ 1.228,58	R\$ 2.166,30	R\$ 1.431,61				
Estado	e										
Coef Ross Heideck K	0,1970	1,3*MA	R\$ 4.161,70	R\$ 4.677,32	R\$ 2.281,64	R\$ 4.023,14	R\$ 2.658,70				
FOC	0,3576										
		Saneamento				MA	Desv Pd		0,7 x MAI	1,30 x MAI	
						R\$ 2.945,76	R\$ 678,87	23%	R\$ 2.062,03	R\$ 3.829,48	
						R\$ 3.057,38	R\$ 599,83	20%	R\$ 2.140,16	R\$ 3.974,59	
		MS	3a	R\$ 3.173,47	R\$ 503,13	16%	R\$ 2.221,43	R\$ 4.125,51			



ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL**
CREA – 0600544700

18

A.2) SANEAMENTO:

Como a média é bastante sensível a presença de dados discrepantes, faz-se necessário a análise separada de cada um dos dados que contribuíram para sua estimativa. Para esta análise, a Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE – versão 2011, no item 10.6.7.b, recomenda a adoção do intervalo de elementos homogêneos, definido em 30% para mais e para menos do valor médio.

Para o caso, verifica-se que nem todos os elementos satisfazem as condições do tratamento. Desta forma, a média saneada, foi obtida com a eliminação dos elementos 6, 7 e 8.

MS = R\$ 3.191,10/m² p/ Aptº da Rua Carlos A. Rizzini**MS = R\$ 3.173,47/m² p/ Aptº da Rua Visconde do Rio Branco**

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700**

1

AMOSTRA 2:

MTR. 16.161 - Apartamento Avenida Fortunato
Moreira,483 - Bairro do Tambaú -
Pindamonhangaba.

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL**
CREA – 0600544700

2

AMOSTRA Nº: 1

Tipo : Apartamento

Localização:-

Endereço : Avenida Fortunato Moreira, 483

Município : Pindamonhangaba-SP

Dados do Edifício:-

Nome : Edifício Barão de Itapeva

Unidades por andar : N/C

Dados Apartamento:-

Unidade : 103

Bloco : A

Área útil : 56,00 m²

Nº dormitórios : 02

Padrão : Apto Simples

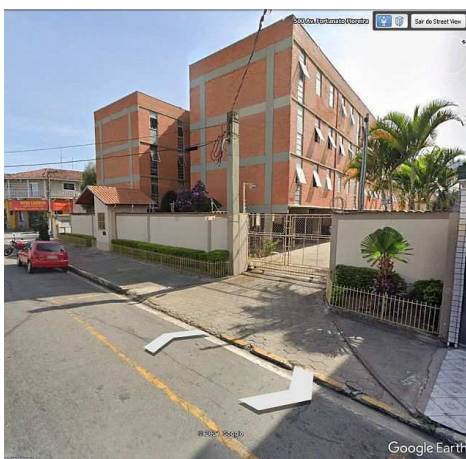
Idade : 20 anos – Estado : d

Dados Econômicos:-

Valor : R\$ 135.000,00

Natureza : Oferta

Data : Junho21

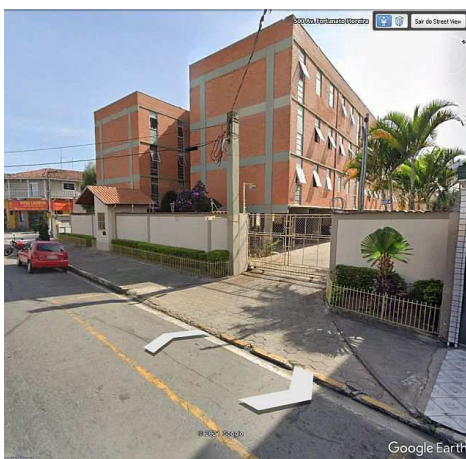
Informação : www.imovelweb.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL**
CREA – 0600544700

3

AMOSTRA Nº: 2

Tipo : Apartamento

Localização:-Endereço : Avenida Fortunato Moreira, 483
Município : Pindamonhangaba-SPDados do Edifício:-Nome : Edifício Barão de Itapeva
Unidades por andar : N/CDados Apartamento:-Unidade : N/C
Bloco : 4
Área útil : 56,00 m²
Nº dormitórios : 02
Padrão : Apto Simples
Idade : 20 anos – Estado : dDados Econômicos:-Valor : R\$ 178.000,00
Natureza : Oferta
Data : Junho/21
Fonte : Palacete Imobiliária ☎ : (12) 3527-6277
Informação : www.vivareal.com.br - COD. A1107

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL**
CREA – 0600544700

4

AMOSTRA Nº: 3

Tipo : Apartamento

Localização:-

Endereço : Avenida Fortunato Moreira, 483

Município : Pindamonhangaba-SP

Dados do Edifício:-

Nome : Edifício Barão de Itapeva

Unidades por andar : N/C

Dados Apartamento:-

Unidade : N/C

Bloco : 2

Área útil : 61,00 m²

Nº dormitórios : 02

Padrão : Apto Simples

Idade : 20 anos – Estado : d

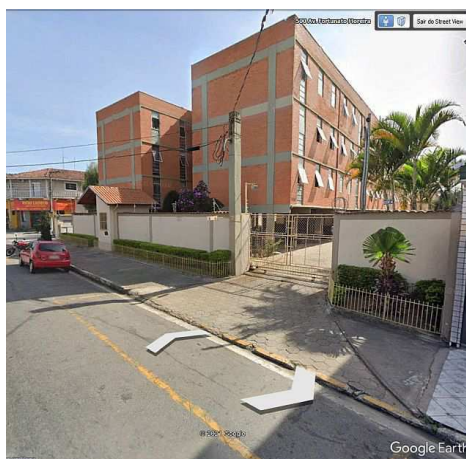
Dados Econômicos:-

Valor : R\$ 165.000,00

Natureza : Oferta

Data : Julho/21

Fonte : Palacete Imobiliária ☎ : (12) 3527-6277

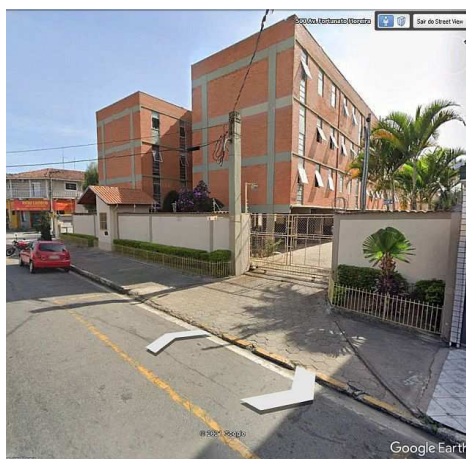
Informação : www.vivareal.com.br - COD. 492554

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL**
CREA – 0600544700

5

AMOSTRA Nº: 4

Tipo : Apartamento

Localização:-Endereço : Avenida Fortunato Moreira, 483
Município : Pindamonhangaba-SPDados do Edifício:-Nome : Edifício Barão de Itapeva
Unidades por andar : N/CDados Apartamento:-Unidade : N/C
Bloco : 1
Área útil : 56,00 m²
Nº dormitórios : 02
Padrão : Apto Simples
Idade : 20 anos – Estado : dDados Econômicos:-Valor : R\$ 180.000,00
Natureza : Oferta
Data : Julho/21
Fonte : Vilela Imóveis Ltda. ☎ : (12) 97402-5254
Informação : www.vivareal.com.br - COD. 2082

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL**
CREA – 0600544700

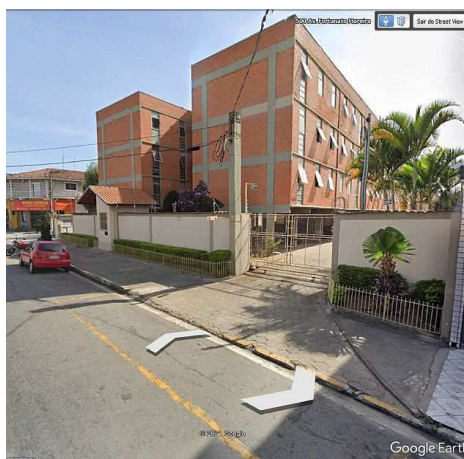
6

AMOSTRA Nº: 5

Tipo : Apartamento

Localização:-Endereço : Avenida Fortunato Moreira, 483
Município : Pindamonhangaba-SPDados do Edifício:-Nome : Edifício Barão de Itapeva
Unidades por andar : N/CDados Apartamento:-Unidade : N/C
Bloco : 3
Área útil : 60,00 m²
Nº dormitórios : 02
Padrão : Apto Simples
Idade : 20 anos – Estado : dDados Econômicos:-Valor : R\$ 160.000,00
Natureza : Oferta
Data : Julho/21
Fonte : Edson Derrico Imóveis EPP Ltda.
Informação : www.vivareal.com.br - COD. AP1164

☎ : (12) 3642-1299



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL**
CREA – 0600544700

7

AMOSTRA Nº: 6

Tipo : Apartamento

Localização:-

Endereço : Avenida Fortunato Moreira, 483

Município : Pindamonhangaba-SP

Dados do Edifício:-

Nome : Edifício Barão de Itapeva

Unidades por andar : N/C

Dados Apartamento:-

Unidade : N/C

Bloco : 1

Área útil : 56,00 m²

Nº dormitórios : 02

Padrão : Apto Simples

Idade : 20 anos – Estado : d

Dados Econômicos:-

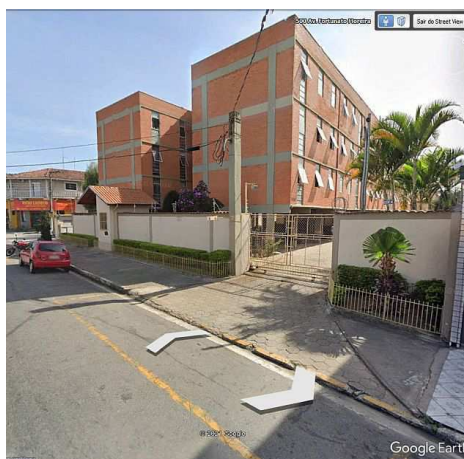
Valor : R\$ 200.000,00

Natureza : Oferta

Data : Julho/21

Fonte : Palacete Imobiliária ☎ : (12) 3527-6277

Informação : www.vivareal.com.br - COD. 2932

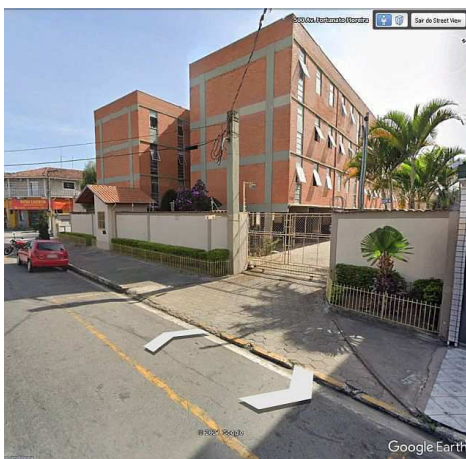


ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL**
CREA – 0600544700

8

AMOSTRA Nº: 7

Tipo : Apartamento

Localização:-Endereço : Avenida Fortunato Moreira, 483
Município : Pindamonhangaba-SPDados do Edifício:-Nome : Edifício Barão de Itapeva
Unidades por andar : N/CDados Apartamento:-Unidade : N/C
Bloco : 4
Área útil : 60,00 m²
Nº dormitórios : 02
Padrão : Apto Simples
Idade : 20 anos – Estado : dDados Econômicos:-Valor : R\$ 210.000,00
Natureza : Oferta
Data : 15/07/21
Fonte : Palacete Imobiliária ☎: (12) 3527-6277
Informação : www.vivareal.com.br - COD. 538907

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700**

9

A)- TRATAMENTO DOS DADOS:

Os dados de mercado receberão tratamento de homogeneização por FATORES, onde admite-se a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.

A técnica empregada consiste na aplicação de fatores predefinidos ao conjunto amostral, os quais devem refletir o comportamento do mercado, em termos relativos, considerando a localização, padrão construtivo e depreciação.

Para o caso foram utilizados os fatores constantes da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, apropriado para a região do imóvel avaliando.

A.1)Fatores:

- 1 - Fator de Oferta:-** Quando os valores provêm de ofertas, incide um desconto de 10% para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Validação na amostra: **SIM**

- 2 - Fator Estado de Conservação e Obsolescência:-** Através da relação entre os fatores de conservação e obsolescência calculados segundo critério de Ross Heideck, com amparo nas normas do IBAPE, considerando como paradigma $Foc = 0,3864$ calculado para o coeficiente Ross Heideck = 0,2330 (estado "e" e idade 50 anos).

Validação na amostra: **NÃO**

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700**

11

A.2) SANEAMENTO:

Como a média é bastante sensível a presença de dados discrepantes, faz-se necessário a análise separada de cada um dos dados que contribuíram para sua estimativa. Para esta análise, a Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE – versão 2011, no item 10.6.7.b, recomenda a adoção do intervalo de elementos homogêneos, definido em 30% para mais e para menos do valor médio.

Para o caso, verifica-se que todos os elementos satisfazem as condições do tratamento. Desta forma, a média saneada, é igual a média aritmética.

MS = R\$ 2.731,70/m²

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

1

AMOSTRA 3:

MTR. 72.802 - Terreno Vila Bela – Bairro Barranco
- Taubaté

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL****CREA – 0600544700**

2

AMOSTRA Nº : 1

Tipo : Terreno

Localização:

Endereço : Parque Aeroporto

Bairro : Barranco

Município : Taubaté-SP

Quadra : 4.5

Zona: ZQU

Índice Fiscal : 920,04

Dados do Terreno:

Formato : Regular

Área do terreno : 250,00 m²

Testada : 10,00 m

Topografia : Plano

Dados Econômicos:

Valor : R\$ 127.000,00

Natureza : Oferta

Data : Julho/21

Informação : www.vivareal.com.br (COD. 1205)

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL****CREA – 0600544700**

3

AMOSTRA Nº : 2

Tipo : Casa

Localização:

Endereço : Rua Cônego Osvaldo Gemi Crester, 250
 Bairro : Barranco
 Município : Taubaté-SP
 Quadra : 4.5.049 Zona: ZQU
 Índice Fiscal : 920,04

Dados do Terreno:

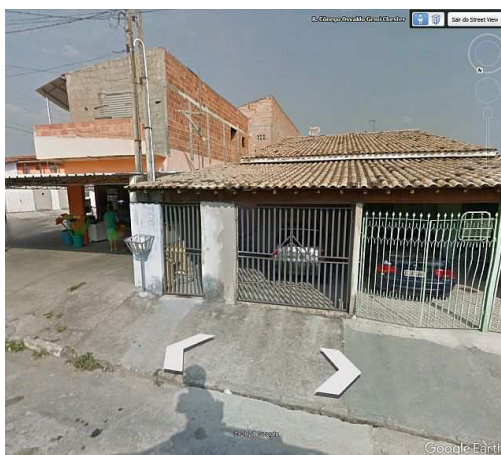
Formato : Regular
 Área do terreno : 195,00 m²
 Testada : 6,50 m
 Topografia : Plano

Dados da Construção:

Área da construção : 96,00 m²
 Padrão da construção : Casa Simples -
 Estado : "e" – necessitando de reparos simples
 Idade estimada : 25 anos
 Foc : 0,7056

Dados Econômicos:

Valor : R\$ 200.000,00
 Natureza : Oferta
 Data : Junho/21
 Fonte : Solar Imóveis ☎: (12) 99708-1056
 Informante : Sra. Ana Paula



ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
 e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL****CREA – 0600544700**

4

AMOSTRA Nº : 3

Tipo : Casa

Localização:

Endereço : Rua Nilson Benedito da Fonseca, 198
 Bairro : Barranco
 Município : Taubaté-SP
 Quadra : 4.5.094 Zona: ZQU
 Índice Fiscal : 920,04

Dados do Terreno:

Formato : Regular
 Área do terreno : 147,00 m²
 Testada : 7,00 m
 Topografia : Plano

Dados da Construção:

Área da construção : 80,00 m²
 Padrão da construção: Casa Econômica
 Estado : "e" – necessitando de reparos simples
 Idade estimada : 25 anos
 Foc : 0,7056

Dados Econômicos:

Valor : R\$ 250.000,00
 Natureza : Oferta
 Data : Julho/21
 Fonte : Venter Imóveis ☎: (12) 3426-3001
 Informação : www.zapimoveis.com.br (COD. 2521714319)

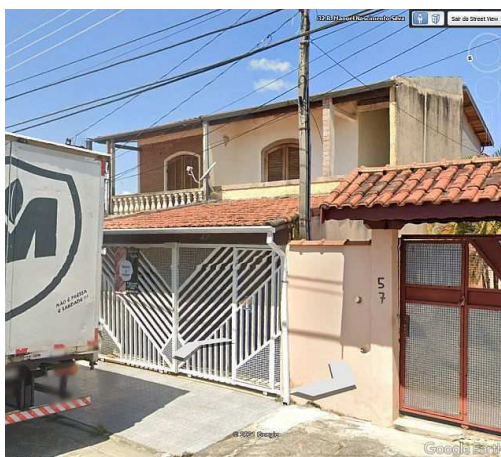


ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL**
CREA – 0600544700

5

AMOSTRA Nº : 4

Tipo : Casa

Localização:Endereço : Rua Manoel Nascimento Silva, 47
Bairro : Barranco
Município : Taubaté-SP
Quadra : 4.3.056 Zona: ZQU
Índice Fiscal : 920,04Dados do Terreno:Formato : Regular
Área do terreno : 147,00 m²
Testada : 7,00 m
Topografia : PlanoDados da Construção:Área da construção : 180,00 m²
Padrão da construção : Casa Simples +
Estado : "e" – necessitando de reparos simples
Idade estimada : 20 anos
Foc : 0,7376Dados Econômicos:Valor : R\$ 320.000,00
Natureza : Oferta
Data : Julho/21
Informação : www.lucianomigoto.com.br (COD. 888)**ESCRITÓRIO:** PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL****CREA – 0600544700**

6

AMOSTRA Nº : 5

Tipo : Casa

Localização:

Endereço : Rua Benedito Jorge dos Santos, 95
 Bairro : Barranco
 Município : Taubaté-SP
 Quadra : 4.5.054 Zona: ZQU
 Índice Fiscal : 920,04

Dados do Terreno:

Formato : Regular
 Área do terreno : 286,00 m²
 Testada : 11,00 m
 Topografia : Plano

Dados da Construção:

Área da construção : 165,00 m²
 Padrão da construção : Casa Simples
 Estado : "d" – entre regular e necessitando de reparos simples
 Idade estimada : 20 anos
 Foc : 0,8032

Dados Econômicos:

Valor : R\$ 310.000,00
 Natureza : Oferta
 Data : Julho/21
 Fonte : Venter Imóveis ☎: (12) 3426-3001
 Informação : www.vivareal.com.br (COD. CA0400)



ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
 e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL****CREA – 0600544700**

7

AMOSTRA Nº : 6

Tipo : Casa

Localização:

Endereço : Rua Salim Mansur Abud, 285
 Bairro : Barranco
 Município : Taubaté-SP
 Quadra : 4.3.030 Zona: ZQU
 Índice Fiscal : 920,04

Dados do Terreno:

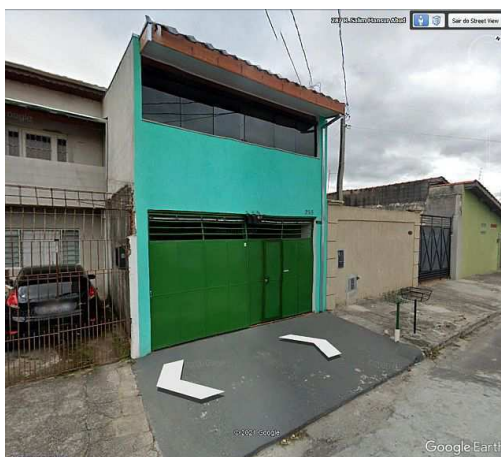
Formato : Regular
 Área do terreno : 125,00 m²
 Testada : 5,00 m
 Topografia : Plano

Dados da Construção:

Área da construção : 154,00 m²
 Padrão da construção : Casa Médio +
 Estado : "d" – entre regular e necessitando de reparos simples
 Idade estimada : 20 anos
 Foc : 0,8032

Dados Econômicos:

Valor : R\$ 380.000,00
 Natureza : Oferta
 Data : Julho/21
 Informante : www.vivareal.com.br (COD. S00027D)



ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
 e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL****CREA - 0600544700**

8

AMOSTRA Nº : 7

Tipo : Casa

Localização:

Endereço : Rua Circular Caçador, 21 esquina Rua Blumenau
 Município : Taubaté-SP
 Quadra : 4.3.093 Zona: ZQU
 Índice Fiscal : 1.226,73

Dados do Terreno:

Formato : Regular
 Área do terreno : 185,00 m²
 Testada : 5,00 m
 Topografia : Plano

Dados da Construção:

Área da construção : 152,00 m²
 Padrão da construção: Casa Médio
 Estado : "d" – entre regular e necessitando de reparos simples
 Idade estimada : 20 anos
 Foc : 0,8032

Dados Econômicos:

Valor : R\$ 260.000,00
 Natureza : Oferta
 Data : Julho/21
 Fonte : Sra Fatima Correa ☎: (13) 3493-5803
 Informação : www.vivareal.com.br (COD. IZM10077F)



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL****CREA – 0600544700**

9

AMOSTRA Nº : 8

Tipo : Terreno

Localização:

Endereço : Parque Aeroporto

Bairro : Barranco

Município : Taubaté-SP

Quadra : 4.5

Zona: ZQU

Índice Fiscal : 920,04

Dados do Terreno:

Formato : Regular

Área do terreno : 139,75 m²

Testada : 5,50 m

Topografia : Plano

Dados Econômicos:

Valor : R\$ 100.000,00

Natureza : Oferta

Data : Julho/21

Fonte : Sra Keyth Correia ☎: (12) 3413-3621

Informação : www.vivareal.com.br (COD. TE0956)



ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

10

A)- TRATAMENTO DOS DADOS:

Os dados de mercado receberão tratamento de homogeneização por FATORES, onde admite-se a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.

A técnica empregada consiste na aplicação de fatores predefinidos ao conjunto amostral, os quais devem refletir o comportamento do mercado, em termos relativos, considerando a localização, fatores de forma (testada, profundidade, área ou frente múltiplas), padrão construtivo e depreciação.

Para o caso foram utilizados os fatores constantes da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, a região do imóvel avaliando enquadra-se como 1ª Zona – Residencial Horizontal Popular. Para a zona em questão estão fixados os seguintes fatores de ajustes aplicáveis ao valor do terreno:

A.1) Fatores Norma IBAPE/SP:

- 1 - Fator de Oferta:-** Quando os valores provêm de ofertas, incide um desconto de 10% para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Validação na amostra: **NÃO**

- 2 - Fator localização (índice fiscal):-** Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, segundo a relação entre os valores dos índices fiscais obtidos na última Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade.

IF(avaliando*) = 920,04 para Bairro Água Quente

Validação na amostra: **NÃO**

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

11

- 3 - Fator área:-** em zona residencial horizontal popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$C_a = (A/125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

Validação na amostra: **SIM**

- 4- Fator topografia:-** Segundo fatores corretivos genéricos referenciados para terrenos planos.

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 aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m.	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m.	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m.	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m.	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m.	10%	1,11

Validação na amostra: **NÃO**

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL****CREA – 0600544700**

12

Os fatores ditados por norma e o fator topografia foram todos testados segundo critério estatístico, através da aferição do coeficiente de variação ($C_v = \text{Desvio padrão} / \text{média}$), quer quando aplicados individualmente, como no conjunto (através do somatório). O critério visa aferir se o fator causa homogeneidade no conjunto amostral, hipótese em que confere a redução do coeficiente de variação. Este estudo mostrou que individualmente, apenas o Fator Área provocou este predicado. Também causou a redução deste coeficiente a aplicação do conjunto de fatores (somatório), sendo por este motivo adotado.

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

PLANILHA DE TRATAMENTO DOS DADOS

AMOSTRA	TIPO	LOCALIZAÇÃO					DADOS ECONÔMICOS			TERRENO				
		Endereço	Setor	Quadra	Zona	IF (UFG)	PREÇO	Natureza	Fof	Fp	Pe	AT (m²)	Topografia	Ftop
													Tipo	
1	Terreno	Parque Aeroporto	4.5	nil	ZQU	920,04	R\$ 127.000,00	Oferta	0,90	10,00	25,00	250,00	Plano	1,00
2	Residência	R Cónego Osvaldo Gemi Crester,250	4,5	49	ZQU	920,04	R\$ 200.000,00	Oferta	0,90	6,50	30,00	195,00	Plano	1,00
3	Residência	R Nilson Benedito da Fonseca, 198	4.5	94	ZQU	920,04	R\$ 250.000,00	Oferta	0,90	7,00	21,00	147,00	Plano	1,00
4	Residência	Manoel Nascimento Silva, 47	4.3	56	ZQU	920,04	R\$ 320.000,00	Oferta	0,90	7,00	21,00	147,00	Plano	1,00
5	Residência	R Benedito Jorge dos Santos	4.5	54	ZQU	920,04	R\$ 310.000,00	Oferta	0,90	11,00	26,00	286,00	Plano	1,00
6	Residência	Salim Mansur Abud, 285	4.3	30	ZQU	920,04	R\$ 380.000,00	Oferta	0,90	5,00	25,00	125,00	Plano	1,00
7	Residência	R Circular Caçador x R Blumenau	4.3	93	ZQU	1.226,73	R\$ 260.000,00	Oferta	0,90	5,00	37,00	185,00	Plano	1,00
8	Terreno	Parque Aeroporto	4.5		ZQU	920,04	R\$ 100.000,00	Oferta	0,90	5,50	25,41	139,75	Plano	1,00

AMOSTRA	CONSTRUÇÃO										VC	VUR	HOMOGENEIZAÇÃO						Conj. Fatores	VUH 4	MÉDIA SANEADA
	AC	PADRÃO CONSTRUÇÃO		ADEQUAÇÃO OBSOLETISMO E ESTADO CONSERVAÇÃO									Cl	VUH 1	Ca	VUH 2	Ctop	VUH 3			
		tipo	PC	idade	estado	lr	l/r	k	R	Foc											
1												457,20	1,00	457,20	1,15	525,18	1,00	457,20	1,15	525,18	525,18
2	96,00	Casa Simples	0,912	25	e	70	36%	0,6320	0,20	0,7056	84.417,85	490,16	1,00	490,16	1,09	535,76	1,00	490,16	1,09	535,76	535,76
3	80,00	Casa Econômico	0,912	25	e	70	36%	0,6320	0,20	0,7056	70.348,21	1.052,05	1,00	1.052,05	1,03	1.086,72	1,00	1.052,05	1,03	1.086,72	ELIMINADO
4	180,00	Casa Simples	1,200	20	e	70	29%	0,6720	0,20	0,7376	217.712,97	478,14	1,00	478,14	1,03	493,90	1,00	478,14	1,03	493,90	493,90
5	165,00	Casa Simples	1,200	20	d	70	29%	0,7540	0,20	0,8032	217.319,41	215,67	1,00	215,67	1,18	254,49	1,00	215,67	1,18	254,49	ELIMINADO
6	154,00	Casa Médio	1,560	20	d	70	29%	0,7540	0,20	0,8032	263.680,89	626,55	1,00	626,55	1,00	626,55	1,00	626,55	1,00	626,55	626,55
7	152,00	Casa Médio	1,386	20	d	70	29%	0,7540	0,20	0,8032	231.227,86	14,98	0,75	11,24	1,08	16,21	1,00	14,98	0,83	12,46	ELIMINADO
8												644,01	1,00	644,01	1,02	658,54	1,00	644,01	1,02	658,54	658,54
Condição Paradigma: 1ª Zona - Residencial Horizontal Popular R8N(ajustado) = 1.366,50 (Jun/2021 - P/Taubaté adotado = 0,80 x R\$1708,12 IF = 920,04 UFMT												média =	497,35	496,88	524,67	497,35	524,20	567,99			
												desvpad =	307,05	307,89	310,94	307,05	311,82	70,69			
												coef. var. =	61,74%	61,97%	59,26%	61,74%	59,49%	12,45%			

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700**

14

A.2) SANEAMENTO:

Como a média é bastante sensível a presença de dados discrepantes, faz-se necessário a análise separada de cada um dos dados que contribuíram para sua estimativa. Para esta análise, a Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE – versão 2011, no item 10.6.7.b, recomenda a adoção do intervalo de elementos homogêneos, definido em 30% para mais e para menos do valor médio.

Para o caso, verifica-se que nem todos os elementos satisfazem as condições do tratamento. Desta forma, a média saneada, foi obtida com a eliminação dos elementos 3, 5 e 7.

MS = R\$ 567,99 /m²

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

1

AMOSTRA 4:

MTR. 85.604 - Terreno Gurilandia - Bairro Água
Quente - Taubaté

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL****CREA – 0600544700**

2

AMOSTRA Nº : 1

Tipo : Terreno

Localização:

Endereço : Avenida Cinderela ao lado nº 1350
 Bairro : Água Quente
 Município : Taubaté-SP
 Quadra : 6.4.055 Zona: ZAP
 Índice Fiscal : 920,04

Dados do Terreno:

Formato : Regular
 Área do terreno : 424,00 m²
 Testada : 12,00 m
 Topografia : Plano

Dados Econômicos:

Valor : R\$ 260.000,00
 Natureza : Oferta
 Data : Julho/21
 Informação : www.vivareal.com.br (COD. TE 0283)



ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
 e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

3

AMOSTRA Nº : 2

Tipo : Terreno

Localização:

Endereço : Avenida Cinderela ao lado nº 1329
Bairro : Água Quente
Município : Taubaté-SP
Quadra : 6.4.006 Zona: ZAP
Índice Fiscal : 920,04

Dados do Terreno:

Formato : Regular
Área do terreno : 130,00 m²
Testada : 6,50 m
Topografia : Plano

Dados Econômicos:

Valor : R\$ 170.000,00
Natureza : Oferta
Data : Julho/21
Informação : www.vivareal.com.br (COD. 842182)



ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL****CREA – 0600544700**

4

AMOSTRA Nº : 3

Tipo : Terreno

Localização:

Endereço : Rua Ali Baba ao lado do nº 91

Bairro : Água Quente

Município : Taubaté-SP

Quadra : 6.4.030

Zona: ZAP

Índice Fiscal : 920,04

Dados do Terreno:

Formato : Regular

Área do terreno : 300,00 m²

Testada : 10,00 m

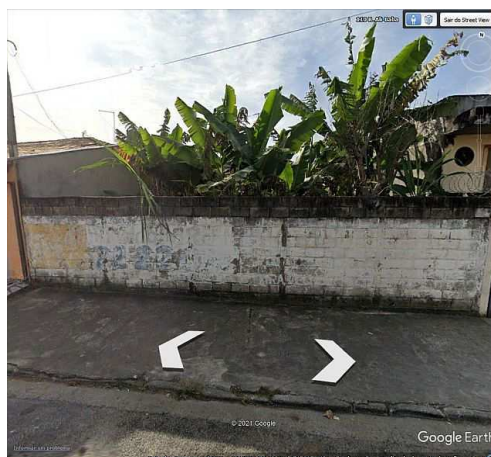
Topografia : Plano

Dados Econômicos:

Valor : R\$ 215.000,00

Natureza : Oferta

Data : Julho/21

Informação : www.vivareal.com.br (COD. TEO953)

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL****CREA – 0600544700**

5

AMOSTRA Nº : 4

Tipo : Casa

Localização:

Endereço : Rua Dona Benta, 1681

Bairro : Água Quente

Município : Taubaté-SP

Quadra : 6.4.013

Zona: ZAP

Índice Fiscal : 920,04

Dados do Terreno:

Formato : Regular

Área do terreno : 150,00 m²

Testada : 5,00 m

Topografia : Plano

Dados da Construção:Área da construção : 109,00 m²

Padrão da construção : Casa Simples -

Estado : "d" – entre regular e necessitando de reparos simples

Idade estimada : 20 anos

Foc : 0,8032

Dados Econômicos:

Valor : R\$ 220.000,00

Natureza : Oferta

Data : Julho/21

Informação : www.vivareal.com.br (COD. ZAP1301758)

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL****CREA – 0600544700**

6

AMOSTRA Nº : 5

Tipo : Casa

Localização:

Endereço : Rua Dona Benta, 1756

Bairro : Água Quente

Município : Taubaté-SP

Quadra : 6.4.013

Zona: ZAP

Índice Fiscal : 920,04

Dados do Terreno:

Formato : Regular

Área do terreno : 150,00 m²

Testada : 5,00 m

Topografia : Plano

Dados da Construção:Área da construção : 81,00 m²

Padrão da construção : Casa Simples -

Estado : "d" – entre regular e necessitando de reparos simples

Idade estimada : 20 anos

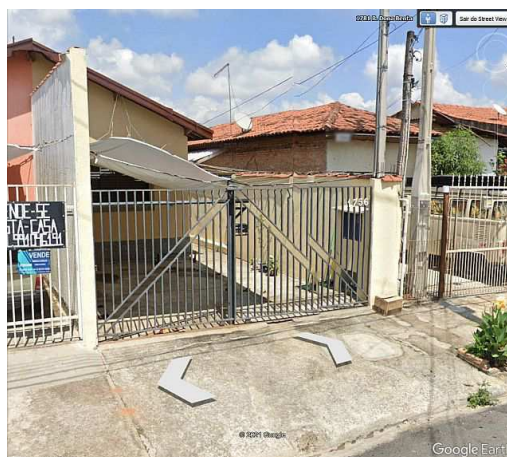
Foc : 0,8032

Dados Econômicos:

Valor : R\$ 220.000,00

Natureza : Oferta

Data : Julho/21

Informação : www.vivareal.com.br (COD. 4644)

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL****CREA – 0600544700**

7

AMOSTRA Nº : 6

Tipo : Casa

Localização:

Endereço : Rua Gato Félix, 45

Bairro : Água Quente

Município : Taubaté-SP

Quadra : 6.4.080

Zona: ZAP

Índice Fiscal : 920,04

Dados do Terreno:

Formato : Regular

Área do terreno : 300,00 m²

Testada : 10,00 m

Topografia : Plano

Dados da Construção:Área da construção : 164,00 m²

Padrão da construção: Casa Simples +

Estado : "d" – entre regular e necessitando de reparos simples

Idade estimada : 20 anos

Foc : 0,8032

Dados Econômicos:

Valor : R\$ 400.000,00

Natureza : Oferta

Data : Julho/21

Informação : www.vivareal.com.br (COD. VII208)

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL****CREA – 0600544700**

8

AMOSTRA Nº : 7

Tipo : Casa

Localização:

Endereço : Rua Narizinho, 632

Bairro : Água Quente

Município : Taubaté-SP

Quadra : 6.4.026

Zona: ZAP

Índice Fiscal : 920,04

Dados do Terreno:

Formato : Regular

Área do terreno : 110,00 m²

Testada : 5,00 m

Topografia : Plano

Dados da Construção:Área da construção : 85,00 m²

Padrão da construção: Casa Simples -

Estado : "d" – entre regular e necessitando de reparos simples

Idade estimada : 20 anos

Foc : 0,8032

Dados Econômicos:

Valor : R\$ 195.000,00

Natureza : Oferta

Data : Julho/21

Informação : www.olx.com.br (COD. 801594589)



ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL****CREA – 0600544700**

9

AMOSTRA Nº : 8

Tipo : Casa

Localização:

Endereço : Rua Dona Benta, 1316

Bairro : Água Quente

Município : Taubaté-SP

Quadra : 6.4.048

Zona: ZAP

Índice Fiscal : 920,04

Dados do Terreno:

Formato : Regular

Área do terreno : 97,00 m²

Testada : 5,00 m

Topografia : Plano

Dados da Construção:Área da construção : 97,00 m²

Padrão da construção : Casa Simples -

Estado : "d" – entre regular e necessitando de reparos simples

Idade estimada : 20 anos

Foc : 0,8032

Dados Econômicos:

Valor : R\$ 250.000,00

Natureza : Oferta

Data : Julho/21

Informação : www.zapimoveis.com.br (COD. 2527577029)

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

10

A)- TRATAMENTO DOS DADOS:

Os dados de mercado receberão tratamento de homogeneização por FATORES, onde admite-se a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.

A técnica empregada consiste na aplicação de fatores predefinidos ao conjunto amostral, os quais devem refletir o comportamento do mercado, em termos relativos, considerando a localização, fatores de forma (testada, profundidade, área ou frente múltiplas), padrão construtivo e depreciação.

Para o caso foram utilizados os fatores constantes da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, a região do imóvel avaliando enquadra-se como 1ª Zona – Residencial Horizontal Popular. Para a zona em questão estão fixados os seguintes fatores de ajustes aplicáveis ao valor do terreno:

A.1)Fatores Norma IBAPE/SP:

- 1 - Fator de Oferta:-** Quando os valores provêm de ofertas, incide um desconto de 10% para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Validação na amostra: **NÃO**

- 2 - Fator localização (índice fiscal):-** Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, segundo a relação entre os valores dos índices fiscais obtidos na última Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade.

IF(avaliando*) = 920,04 para Bairro Água Quente

Validação na amostra: **NÃO**

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

11

- 3 - Fator área:-** em zona residencial horizontal popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$C_a = (A/125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

Validação na amostra: **SIM**

- 4- Fator topografia:-** Segundo fatores corretivos genéricos referenciados para terrenos planos.

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 1,00 até 2,50m.	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m.	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m.	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m.	10%	1,11

Validação na amostra: **NÃO**

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

12

Os fatores ditados por norma e o fator topografia foram todos testados segundo critério estatístico, através da aferição do coeficiente de variação ($C_v = \text{Desvio padrão} / \text{média}$), quer quando aplicados individualmente, como no conjunto (através do somatório). O critério visa aferir se o fator causa homogeneidade no conjunto amostral, hipótese em que confere a redução do coeficiente de variação. Este estudo mostrou que, individualmente, apenas o Fator Área provocou este predicado. Também causou a redução deste coeficiente a aplicação do conjunto de fatores (somatório), sendo por este motivo adotado.

13

AMOSTRA	TIPO	LOCALIZAÇÃO					DADOS ECONÔMICOS			TERRENO				
		Endereço	Setor	Quadra	Zona	IF (UG)	PREÇO	Natureza	Fof	Fp	Pe	AT (m²)	Topografia	Ftop
													Tipo	
1	Terreno	Av Cinderela ao lado nº 1350	6.4	55	ZAP	920,04	R\$ 260.000,00	Oferta	0,90	12,00	35,33	424,00	Plano	1,00
2	Terreno	Av Cinderela ao lado nº 1329	6.4	6	ZAP	920,04	R\$ 170.000,00	Oferta	0,90	6,50	20,00	130,00	Plano	1,00
3	Terreno	Rua Ali Baba ao lado nº 91	6.4	30	ZAP	920,04	R\$ 215.000,00	Oferta	0,90	10,00	30,00	300,00	Plano	1,00
4	Residência	R Dona Benta, nº 1681	6.4	13	ZAP	920,04	R\$ 220.000,00	Oferta	0,90	5,00	30,00	150,00	Plano	1,00
5	Residência	R Dona Benta, nº 1756	6.4	13	ZAP	920,04	R\$ 220.000,00	Oferta	0,90	5,00	30,00	150,00	Plano	1,00
6	Residência	R Gato Felix nº 45	6.4	80	ZAP	920,04	R\$ 400.000,00	Oferta	0,90	10,00	30,00	300,00	Plano	1,00
7	Residência	R Narizinho nº 632	6.4	26	ZAP	920,04	R\$ 195.000,00	Oferta	0,90	5,00	22,00	110,00	Plano	1,00
8	Residência	R Dona Benta, nº 1316	6.4	48	ZAP	920,04	R\$ 250.000,00	Oferta	0,90	5,00	19,40	97,00	Plano	1,00

Condição Paradigma: 1ª Zona - Residencial Horizontal Popular			
R\$N =	1.366,50	(Jun/2021 - P/Taubaté adotado = 0,80 x R\$1708,12	
IF =	920,04	UFMT	
Fr =	5,00	F =	0,00
Pri =	15,00	P =	0,00
Pma =	30,00		
Ca =	1,00	Área referencial =	125,00 m²
Ftop =	1,00		

Limite inferior (-30%) =	587,01	517,62
Limite Superior (+30%) =	1.090,16	961,29

ESCRITÓRIO: PRAÇA RUI BARBOSA, 77 - TEL.:(0xx12) 3972-0406 - SANTA BRANCA - ESTADO DE SÃO PAULO
e-mail: sergioferri@uol.com.br

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA**ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700**

14

A.2) SANEAMENTO:

Como a média é bastante sensível a presença de dados discrepantes, faz-se necessário a análise separada de cada um dos dados que contribuíram para sua estimativa. Para esta análise, a Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE – versão 2011, no item 10.6.7.b, recomenda a adoção do intervalo de elementos homogêneos, definido em 30% para mais e para menos do valor médio.

Para o caso, verifica-se que nem todos os elementos satisfazem as condições do tratamento. Desta forma, a média saneada, foi obtida com a eliminação dos elementos 2, 6 e 8.

MS = R\$ 739,46/m²

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – 0600544700

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP.

Proc. nº 0006872-38.2019.8.26.0625

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA,

engenheiro nomeado Perito Judicial, nos autos da Ação de Cumprimento Provisório de Sentença – Obrigação de Fazer / não Fazer movida por CARLOS BENEDICTUS PEREIRA DE ALMEIDA, em face de FRANCISCO ANTÔNIO DE ARAÚJO, em curso por este Juízo e respectivo Cartório de Ofício de Justiça, atendendo o r. despacho de fls. 360, vem expor e requerer o seguinte:-

1)- O trabalho avaliatório de nossa lavra apresentado às fls. 244/344, contemplou a avaliação de todos os imóveis constantes da relação de títulos apresentada às fls. 14/16. Não obstante, o promovente veio apontar na inicial a necessidade de valoração, apenas, daqueles imóveis ainda não registrados em nome do requerido.

2)- O nobre assistente técnico do autor, engº Hélio Seikei Yamazoto, às fls. 352/353, concordou com todo trabalho avaliatório realizado, apontando, contudo, como única divergência, a exclusão do montante avaliatório, do valor do imóvel objeto da matrícula 85.604, do CRI de Taubaté, fundamentando seu posicionamento com base no pedido do promovente de fls. 106/108, onde estão relacionados, apenas, os imóveis não registrados em nome do réu.

ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA - 0600544700

De fato, o bem objeto da matrícula 85.604, do CRI de Taubaté, constitui ser o único imóvel cujo registro aponta ser o requerido o titular de domínio.

Assim, não existe óbice em excluir este imóvel do montante avaliatório, como solicitado na inicial e, também, nas fls. 106/108, passando a relação dos imóveis e montantes, conforme quadro abaixo:-

Planilha Avaliatória															
nº	Tipo	Local	Título Matrícula / Transcrição	Spriv (m2)	N Dor	N Vagas	Padrão	Idade (anos)	Estado	K	Foc	IL (UFMTau)	VU (R\$/M2)	Fat Padrão	Valor de Venda
1	Apto 192 Edifício Inglaterra	Rua Carlo A. Rizzini, 26	MTR 89.262	146,76	3	1	2,172	30	e	0,5120	0,6096	5750,27	R\$ 2.983,00	1,00	R\$ 437.785,08
2	Apto 32 Edifício Rio Branco	Rua Visconde do Rio Branco, 330	TR 43.842 Lº 3 FLS. 27	128,38	3	1	2,160	50	e	0,1970	0,3576	5750,27	R\$ 2.967,00	1,00	R\$ 380.903,46
3	Apto 314 Edifício Barão de Itapeva	Avenida Fortunato Moreira, 483	MTR 16.161	56,25	2	1	1,266	20	d	0,7115	0,7692	1	R\$ 2.496,00	1,00	R\$ 140.400,00
nº	Tipo	Local	Título Matrícula / Transcrição	Área (m2)	Testada	Prof Eq	Topografia	IL (UFMTau)	Ca	Ctop	CI	VUT (R\$/m2)	Valor de Venda		
4	Terreno Vila Bela L 2 Q C	Av Willian Ortiz	MTR 72.208	300,00	10	30	Plano	920,04	1,19	1,00	1,00	R\$ 530,00	VV = Área x VUT / (Ca + Ctop + CI - 3 + 1)		
													R\$ 133.461,15		
													R\$ 1.092.549,69		

3)- Requer a juntada desta manifestação aos autos.

Nestes termos

P. deferimento.

Taubaté, 27 de setembro de 2.021.


ANTONIO SERGIO FERRI DA SILVA

Perito Judicial
 Engenheiro Civil
 Membro Titular do IBAPE/SP – nº 326
 Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP
 Especialista em Georreferenciamento de Imóveis – FEAP
 Cadastrado no INCRA para Georreferenciamento de Imóveis Rurais

Proc. nº: 0006872-38.2019.8.26.0625

Vara: 3ª Cível

Comarca: Taubaté

Referência: Liquidação/Atualização

Data Inicial: agosto-21

Data Final: novembro-22

PRINCIPAL

VALOR INICIAL	ÍNDICE INICIAL ago21	ÍNDICE FINAL nov22
1.092.549,70	80,843815	88,884891
FATOR	VARIAÇÃO (%)	VALOR ATUAL
1,09946433	9,95	1.201.219,43

JUROS DE MORA (1% a.m.)

DATA INICIAL	DATA ATUAL	Nº DE MESES
23/11/2021	23/011/22	12
TAXA MENSAL	JUROS	VALOR DOS JUROS
1,00%	12,00%	144.146,33

QUADRO RESUMO

PRINCIPAL	1.201.219,43
MULTA 10%	120.121,94
HON. ADVOGADO 10%	120.121,94
SUBTOTAL	1.441.463,31
JUROS S/PRINCIPAL	144.146,33
JUROS S/HON. ADV.	14.414,63
CUSTAS E DESPESAS	20.838,15
TOTAL	1.620.862,42
HON. SUCUMBÊNCIA	134.536,58
SEM SUCUMBÊNCIA	1.486.325,85

OBS.: Índices cf. Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos
Judiciais do Tribunal de Justiça

VALORES ATUALIZADOS

MATRÍCULA	VALOR	ÍNDICE INICIAL	ÍNDICE FINAL	VALOR ATUAL
89.262	437.785,08	80,843815	88,884891	481.329,08
159.147	380.903,46	80,843815	88,884891	418.789,77
72.208	133.461,15	80,843815	88,884891	146.735,77
16.161	140.400,00	80,843815	88,884891	154.364,79
TOTAL				1.201.219,41

89.262	Ed. Inglaterra, apto. 192
159.147	Ed. Rio Branco, apto. 32
72.208	Terreno "VILA BELA"
16.161	Ed. Barão de Itapeva – Pinda

CUSTAS

FL.	DATA	VALOR	ÍNDICE INICIAL	ÍNDICE FINAL	VALOR ATUAL
201	30/11/2020	5332,00	75,163517	88,884891	6.305,38
225	19/3/2021	5332,00	77,826226	88,884891	6.089,65
359	12/8/2021	5000,00	80,843815	88,884891	5.497,32
433/434	16/3/2022	95,91	86,229189	88,884891	98,86
436/437	18/3/2022	627,97	86,229189	88,884891	647,31
444/445	30/3/2022	1917,84	86,229189	88,884891	1.976,91
515/519	27/04/22	77,76	87,703708	88,884891	78,81
542/523	31/05/22	48,00	88,615826	88,884891	48,15
557/558	14/06/22	95,91	89,014597	88,884891	95,77
				TOTAL	20.838,15



Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba

Secretaria Municipal da Fazenda e Orçamento
Departamento de Receita e Fiscalização Fazendária

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS - IMOBILIÁRIA

Número da Certidão 333445	Processo	Exercício 2022	Nº Cadastro 39587	
Nome FRANCISCO HENRIQUE CALTABIANO TONISI	Inscrição SE110208050046	Loteamento 2	Lote	Quadra
CNPJ/CPF 929.377.488-72				
Endereço Avenida FORTUNATO MOREIRA		Número 483	Complemento	
Bairro TABAU - CEP: 12403090			Finalidade COMPROVANTE	

Ressalvado o direito da Fazenda Pública cobrar quaisquer dívidas de reponsabilidade do contribuinte acima identificado que vierem a ser apuradas, a Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba, conforme preceitua o Art. 205 da Lei Federal 5172 de 25/10/1966 - Código Tributário Nacional -, CERTIFICA que o contribuinte acima identificado, CONSTAM DÉBITOS, em relação ao objeto da certidão, requerido através desta Prefeitura.

PARA CONSTAR FOI EMITIDA A PRESENTE CERTIDÃO

Certidão emitida em **15/12/2022** às **14:30:40** (data e hora de Brasília).

Impressa na data: **15/12/2022**

Acessada pelo IP: **192.168.160.1 / 187.74.107.84**

Código de Controle da Certidão: **1843.374D.84EB5**

Válida até **15/03/2023** (90 dias a partir da data de emissão).

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço <http://www.pindamonhangaba.sp.gov.br/>

Certidão expedida gratuitamente pela internet.



Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba

Av. Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - Centro - PINDAMONHANGABA - SP

CEP: 12420010 Fone: (12) 3644 - 5600

CNPJ: 45.226.214/0001-19

Demonstrativo de Pagamentos e Débitos em Dívida Ativa

Inscrição: SE110208050046 - Data de emissão do demonstrativo: 15/12/2022

Devedor	CÓDIGO	Rua	Número	Bairro
HELBOR EMPREENDIMENTOS I LTDA (Proprietário)	29809	Avenida FORTUNATO MOREIRA	483	TABAU

Acordos Vigentes	Acordos Extintos	Guias de Quitação	Dívidas Sem Acordo	Resumo
----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	------------------------

Relação das dívidas **Sem Acordo** vigente

Tributo	Situação	Valor Origem (R\$)	Correção (R\$)	Multa (R\$)	Juros (R\$)	Fração Paga (R\$)	Total (R\$)
IMPOSTO PREDIAL/2020	Não Ajuizado	308,98	50,39	17,94	113,17	0,00	490,48
IMPOSTO PREDIAL/2019 - Ano Base: 2018	Não Ajuizado	288,38	70,98	17,94	199,41	0,00	576,71
IMPOSTO PREDIAL/2019	Não Ajuizado	298,44	60,90	17,94	156,29	0,00	533,57
IMPOSTO PREDIAL/2017	Não Ajuizado	281,51	77,82	17,94	242,52	0,00	619,79
IMPOSTO PREDIAL/2015	Não Ajuizado	79,10	39,88	5,94	111,24	0,00	236,16
IMPOSTO PREDIAL/2014	Não Ajuizado	224,77	132,18	17,82	132,06	0,00	506,83
IMPOSTO PREDIAL/2013	Não Ajuizado	216,11	140,87	17,82	132,05	0,00	506,85
IMPOSTO PREDIAL/2012	Não Ajuizado	171,60	125,70	14,85	110,00	0,00	422,15
IMPOSTO PREDIAL/2011	Não Ajuizado	194,76	162,00	17,82	132,00	0,00	506,58
IMPOSTO PREDIAL/2010	Não Ajuizado	183,72	173,04	17,82	132,00	0,00	506,58
Dívidas em aberto: 10		2.247,37	1.033,76	163,83	1.460,74	0,00	4.905,70

Para regularizar os débitos sem acordo, o contribuinte deverá comparecer à Prefeitura e efetuar um acordo para pagamento



Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba

Av. Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - Centro - PINDAMONHANGABA - SP

CEP: 12420010 Fone: (12) 3644 - 5600

CNPJ: 45.226.214/0001-19

Demonstrativo de Pagamentos e Débitos em Dívida Ativa

Inscrição: SE110208050046 - Data de emissão do demonstrativo: 15/12/2022

Devedor	CÓDIGO	Rua	Número	Bairro
HELBOR EMPREENDIMENTOS LTDA (Proprietário)	29809	Avenida FORTUNATO MOREIRA	483	TABAU

Acordos Vigentes	Acordos Extintos	Guias de Quitação	Dívidas Sem Acordo	Resumo
----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	------------------------

Resumo das Dívidas inscritas

Tributo	Valor da Dívida (R\$)	Situação
IMPOSTO PREDIAL/2020	490,48	Dívida Em Aberto
IMPOSTO PREDIAL/2019 - Ano Base: 2012	343,40	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2019 - Ano Base: 2017	680,26	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2019 - Ano Base: 2015	223,06	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2019 - Ano Base: 2014	412,24	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2019 - Ano Base: 2013	412,23	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2019 - Ano Base: 2011	411,96	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2019 - Ano Base: 2010	411,96	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2019 - Ano Base: 2018	576,71	Dívida Em Aberto
IMPOSTO PREDIAL/2019	533,57	Dívida Em Aberto
IMPOSTO PREDIAL/2017	619,79	Dívida Em Aberto
IMPOSTO PREDIAL/2015	236,16	Dívida Em Aberto
IMPOSTO PREDIAL/2014	506,83	Dívida Em Aberto
IMPOSTO PREDIAL/2013	506,85	Dívida Em Aberto
IMPOSTO PREDIAL/2012	422,15	Dívida Em Aberto
IMPOSTO PREDIAL/2011	506,58	Dívida Em Aberto
IMPOSTO PREDIAL/2010	506,58	Dívida Em Aberto
IMPOSTO PREDIAL/2009	678,64	Dívida Cancelada (Execução Fiscal)
IMPOSTO PREDIAL/2008	610,44	Dívida Cancelada (Execução Fiscal)
IMPOSTO PREDIAL/2007	638,02	Dívida Cancelada (Execução Fiscal)
IMPOSTO PREDIAL/2006	762,66	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2002	404,24	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2002	403,90	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2002	403,54	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2002	402,60	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2002	402,46	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2002	402,86	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2002	403,20	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2002	404,69	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2001	406,70	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2001	406,36	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2001	407,06	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2001	407,40	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2001	409,48	Dívida Cancelada

Tributo	Valor da Dívida (R\$)	Situação
IMPOSTO PREDIAL/2001	409,13	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2001	408,70	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2001	408,44	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2001	408,00	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/2001	407,74	Dívida Cancelada
IMPOSTO PREDIAL/1999	0,00	Dívida Quitada Acordo: Sem Acordo
Quantidade: 11 dividas ativas	R\$ 4.905,70	Valor Quitado: R\$ 0,00 - Restante: R\$ 4.905,70

Débitos em Execução Fiscal são acrescidos de custas processuais no acordo

**Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba**

Av. Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1400 - Centro - PINDAMONHANGABA - SP

CEP: 12420010 Fone: (12) 3644 - 5600

CNPJ: 45.226.214/0001-19

Inscrição: SE110208050046

Demonstrativo de Pagamento de IPTU

Proprietário	Rua	Numero	Bairro
FRANCISCO HENRIQUE CALTABIANO TONISI	FORTUNATO MOREIRA	483	TABAU

Ano:

2022 ▾

[Consultar](#)**Tributo: IMPOSTO PREDIAL - Exercício: 2022**
Carnê: 4429604 - Aviso: 071310 - Situação: Impresso

Parcela	Vencimento	Pagamento	Valor(R\$)	Valor Pago(R\$)	Situação da Parcela
Única	31/03/2022		323,44	0,00	Sem Pagamento
1	31/03/2022		59,90	0,00	Sem Pagamento
2	18/04/2022		59,90	0,00	Sem Pagamento
3	16/05/2022		59,90	0,00	Sem Pagamento
4	15/06/2022		59,90	0,00	Sem Pagamento
5	15/07/2022		59,90	0,00	Sem Pagamento
6	15/08/2022		59,88	0,00	Sem Pagamento

Simple demonstrativo , sem validade legal