

*Engº José Eduardo Narciso*

CREA 0600558900

TOPOGRAFIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE RIO CLARO.**

**PROCESSO : 0002474-05.2019.8.26.0510**  
**AÇÃO : SEPARAÇÃO / DISSOLUÇÃO**  
**REQUERENTE : ANGELA CRISTINA BORTOLOTTI**  
**REQUERIDO : JOSÉ ANGELO BENTO JR**

**JOSÉ EDUARDO NARCISO**, Perito Judicial nomeado nos autos acima, após realizadas as vistorias e pesquisas, vem apresentar a V. Exa. o seguinte:

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## **1 - PRELIMINARES**

Trata-se de Ação de Separação / Dissolução requerida por Ângela Cristina Bortolotti contra José Angelo Bento Jr, Processo nº 0002474-05.2019.8.2.60510, que tramita perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro.

### **1.1 – DA MATÉRIA EM ESTUDO**

Trata-se de determinar o valor de mercado do Lote 33/p da Quadra 40 situado à Avenida 03, nº 641, Jardim Novo, neste município de Rio Claro/SP, com área de terreno de 144,00 m<sup>2</sup> (Cento e quarenta e quatro metros quadrados) inscrito na municipalidade sob nº 03.23.041.0025.001, vide:

Código reduzido:	0063424
Referência Cadastral:	03.23.041.0025.001
Proprietário:	9299A JOSE ANGELO BENTO JUNIOR
Endereço do Imóvel:	13502750   3 JN,AV., No. 0000621
Complemento:	
Bairro:	JARDIM NOVO I
Quadra:	40 Lote: 33PT

### **1.2 – PRESCRIÇÕES NORMATIVAS**

O presente trabalho atende as seguintes normas:

**1.2.1 – ABNT NBR 14.653 – Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos.**

**1.2.2 – "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".**

## 2 – VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 07 de julho de 2021, com a presença do Réu, favorecendo entrar no interior do imóvel, que está localizado na Avenida 03, nº 641, Jardim Novo, neste município de Rio Claro, conforme ilustração abaixo:



Sobre o imóvel existe uma edificação de alvenaria coberta com telhas de barro, faltando acabamento final de pintura interna e externa, contendo dois quartos, sala, cozinha e banheiro, e área construída de 80,00 m².

As características construtivas estão expostas nas fotografias no item seguinte.

A Avenida 03 possui todos os melhoramentos públicos principais da região tais como redes de luz elétrica, rede de água encanada dentre outros.

A topografia do imóvel em estudo apresenta-se plana em relação à Avenida 03.

A seguir ilustramos o posicionamento do imóvel em estudo com base no Mapa Municipal elaborado pela Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento e Meio Ambiente do município de Rio Claro, vide:



## 2.1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Para melhor ilustrar o presente trabalho, apresentamos a seguir as fotos e respectivas legendas, extraídas pela perícia quando da diligência ao local dos fatos.

*Engº José Eduardo Narciso*

CREA 0600558900

TOPOGRAFIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

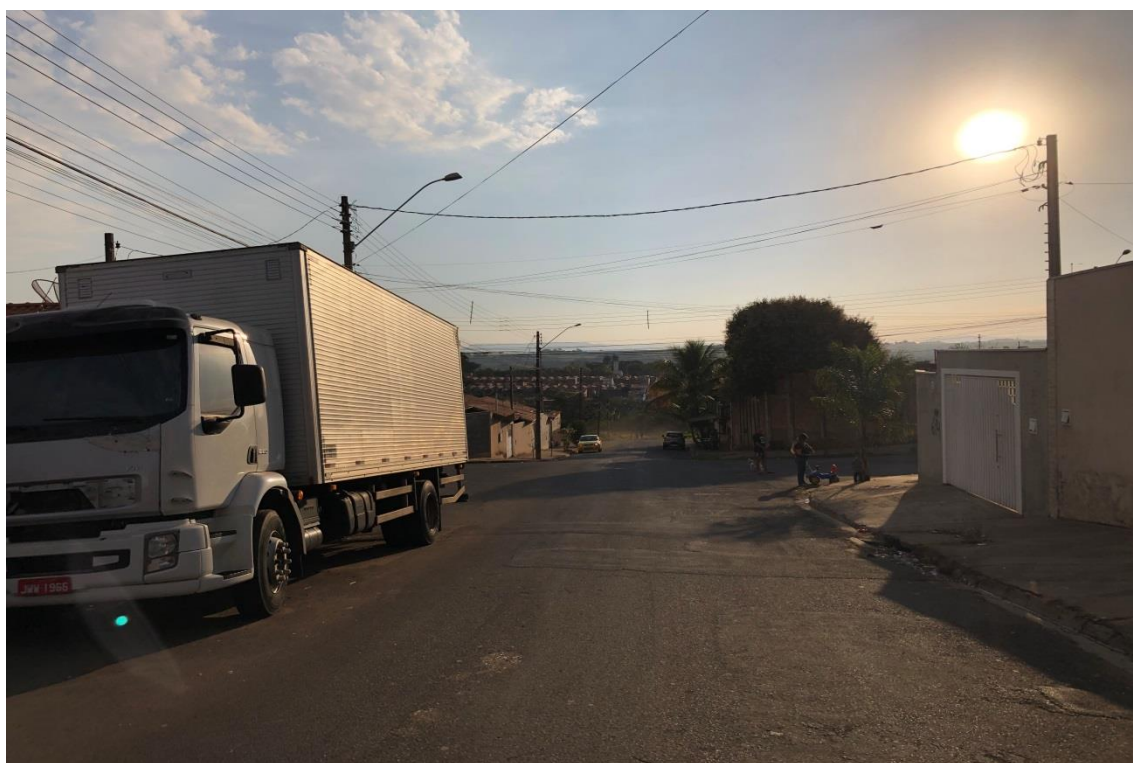


**Foto nº 01:** Vista da Avenida 03. O observador encontra-se defronte à Rodovia Fausto Santo Mauro.

*Engº José Eduardo Narciso*

CREA 0600558900

TOPOGRAFIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS



**Foto nº 02:** Outra vista da Avenida 03. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.

*Engº José Eduardo Narciso*

CREA 0600558900

TOPOGRAFIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS



**Foto nº 03:** Vista do imóvel nº 601 da Avenida 03 - Lote 33/p da Quadra 40.

*Engº José Eduardo Narciso*

CREA 0600558900

TOPOGRAFIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS



**Foto nº 04:** Vista da fachada do imóvel vendo-se a numeração.





**Foto nº 05:** Vista do recuo frontal da edificação.



**Foto nº 06:** Vista do recuo lateral do imóvel vendo-se haver uma edificação térrea erigida em alvenaria e coberta com telhas de barro e esquadrias de alumínio.

*Engº José Eduardo Narciso*

CREA 0600558900

TOPOGRAFIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS



**Foto nº 07:** Mais uma vista da edificação erigida sobre o imóvel.

*Engº José Eduardo Narciso*

CREA 0600558900

TOPOGRAFIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS



**Foto nº 08:** Mais uma vista externa da edificação.



**Foto nº 09:** Outra vista externa da edificação.



**Foto nº 10:** Vista interna do imóvel. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes parte revestidas no reboco e parte em tijolos cerâmicos, forro em laje.



**Foto nº 11:** Mais uma vista interna da edificação.

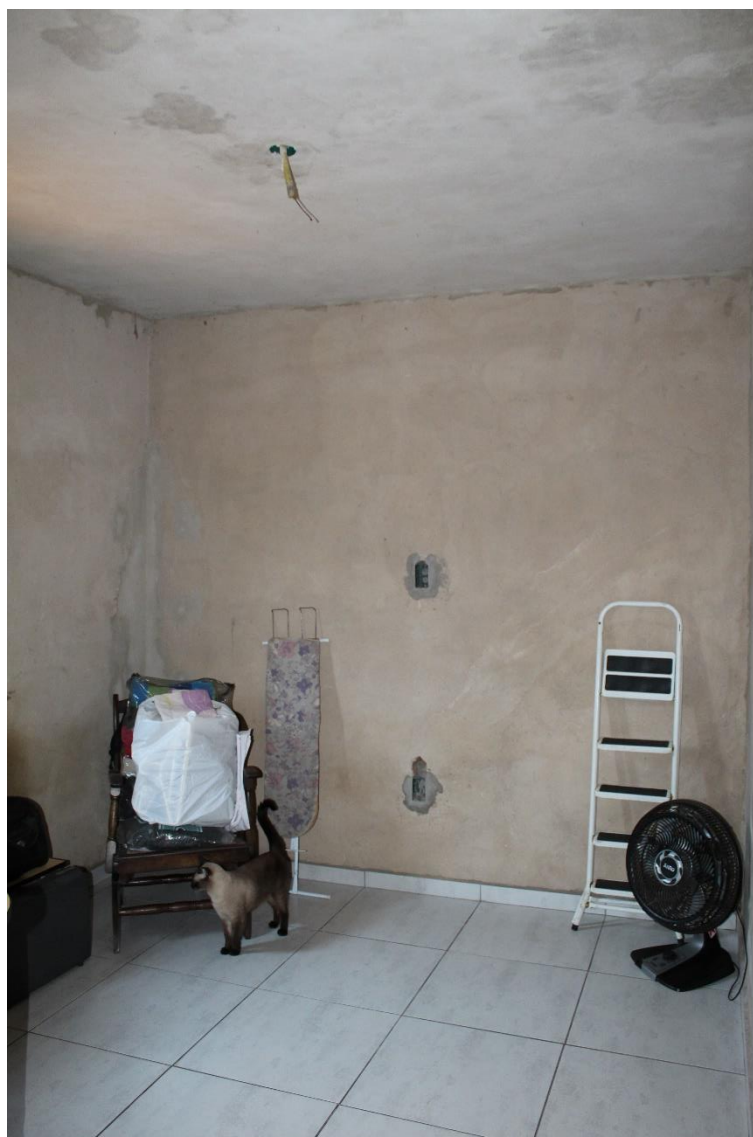


**Foto nº 12:** Vista da cozinha. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.





**Foto nº 13:** Vista do banheiro. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje.



**Foto nº 14:** Vista da sala. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes parte revestidas no reboco e pintadas, forro em laje.



**Foto nº 15:** Vista de um dormitório. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes parte revestidas no reboco e pintadas, forro em laje.



**Foto nº 16:** Vista de um cômodo utilizado como escritório. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes parte revestidas no reboco e pintadas, forro em laje.



**Foto nº 17: Vista de um cômodo da edificação**

### **3. – AVALIAÇÃO – CRITÉRIO**

#### **DO TERRENO**

Para avaliação do terreno e da benfeitoria, será utilizado o critério do Método Comparativo de Dados de Mercado, baseado em pesquisa de mercado de imóveis semelhantes na redondeza, devidamente homogeneizados por fatores específicos de topografia, superfície, melhoramentos públicos e localização, estabelecidos pela Norma de Avaliação de Bens – NBR 14.653.

#### **DAS BENFEITORIAS**

Será utilizado o critério do Custo de Reprodução da construção, também previsto em Normas, levando-se em conta o estado de conservação, idade aparente/real e o custo de construção civil.

#### **3.1 – DATA BASE**

Todos os valores apurados no presente laudo são calculados para a data base de Março de 2.022.

### **3.2 – VALOR UNITÁRIO**

O valor unitário objeto da presente avaliação será adotado com base nos Anexos 01 e 02 – Fontes Pesquisadas com homogeneização dos elementos comparativos através de critérios específicos consagrados nas Normas de Avaliação de Imóveis – IBAPE/ABNT – com o resultado final de:

$$V_u = \text{R\$ } 557,35/\text{m}^2$$

### **3.3 – VALOR DO TERRENO**

A avaliação do terreno será dada pela aplicação direta do valor unitário pesquisado, homogeneizado, pela área do terreno:

$$V_T = V_u \times \text{área, onde:}$$

$$V_T = \text{valor total do terreno}$$

$$V_u = \text{valor unitário de terreno} = \text{R\$ } 557,35 / \text{m}^2$$

$$\text{Área} = \text{área do terreno: } 144,00 \text{ m}^2$$

Portanto:

$$V_T = \text{R\$ } 557,35/\text{m}^2 \times 144,00 \text{ m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 80.258,00$$

(Oitenta mil, duzentos e cinquenta e oito reais)

### 3.4 – VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria será dado por:

$$V_B = A_c \times V_c \times (1-D), \text{ onde :}$$

$V_B$  = Valor da benfeitoria

$A_c$  = Área de construção

$V_{uc}$  = valor unitário da construção, em R\$ / m<sup>2</sup>

(1-D) = Depreciação

De acordo com medições no local, a construção mede 80,00 m<sup>2</sup>

Baseado no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP, trabalho este revisto para o exercício de 2019, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos na Norma de Avaliações do IBAPE quando a mesma cita em seu item 9.6, acerca do Método do Custo o quanto abaixo se transcreve:

“Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo. Estão previstos os seguintes critérios para identificação do custo de reedição do imóvel:

- Método da quantificação do custo – **por custos unitários** ou por orçamentos analíticos
- Método comparativo direto de custo”



Considerando-se os padrões de acabamentos da edificação classificar-se-á as edificações como sendo do tipo “Casa padrão Simples – limite médio”, cujo valor de venda é obtido através da seguinte fórmula:

$$V_{uc} = 1,056 \times R_8N = 1,056 \times R\$ 1.745,79/m^2 = \mathbf{R\$ 1.843,55/m^2}$$

A seguir descrevemos as características construtivas da edificação ora valorada em conformidade com as referências descritas no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, vide:

## VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



## 2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R), \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso a vida referencial corresponde a 70 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos (edificação) possuindo o imóvel a idade aparente estimada de 20 anos de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,2857 ou 28,57%.

Para o estado de conservação adotar-se-á para a construção principal e coberturas a classificação “e – necessitando de reparos simples” em face do que se verificou no local.

Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
1. BARRACO	1.1 - Padrão Rústico	5	0%
	1.2 - Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 - Padrão Rústico	60	20%
	2.2 - Padrão Proletário	60	20%
	2.3 - Padrão Econômico	70	20%
	2.4 - Padrão Simples	70	20%
	2.5 - Padrão Médio	70	20%
	2.6 - Padrão Superior	70	20%
	2.7 - Padrão Fino	60	20%
	2.8 - Padrão Luxo	60	20%

Quadro 1 – Estado da Conservação – Ec

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.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873

*Engº José Eduardo Narciso*

CREA 0600558900

TOPOGRAFIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de:

$$FOC_1 = 0,2 + 0,666 \times (1-0,2) = \mathbf{0,7324}$$

### **CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA**

O valor das benfeitorias será dado por:

#### **BENFEITORIA**

$$V_{\text{BENF.}} = 80,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.843,55/\text{m}^2 \times 0,7324$$

$$V_{\text{BENF.}} = \mathbf{\text{R\$ } 108.017,00} \text{ – (Cento e oito mil e dezessete reais).}$$

### **3.5 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

O valor total do imóvel será dado pela soma do valor do terreno acrescido do valor da benfeitoria, ou seja:

- Valor do terreno.....	R\$	80.258,00
- Valor da benfeitoria.....	R\$	<u>108.017,00</u>
<b>- Valor do imóvel .....</b>	<b>R\$</b>	<b>188.275,00</b>

**–(Cento e oitenta e oito mil, duzentos e setenta e cinco reais).**

*Engº José Eduardo Narciso*

CREA 0600558900

TOPOGRAFIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

#### **4 – CONCLUSÃO**

O valor total do imóvel arredondado é de:

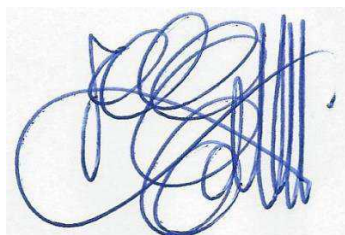
**R\$ 188.000,00**

**(Cento e oitenta mil reais)**

#### **6 – ENCERRAMENTO**

Consta o presente Laudo Pericial de 29 (vinte e nove) folhas digitalizadas e assinadas digitalmente para todos os fins de Direito.

Rio Claro, 04 de março de 2022.



**Engº. JOSÉ EDUARDO NARCISO**  
**Perito Judicial**

*Engº José Eduardo Narciso*

CREA 0600558900

TOPOGRAFIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

# ANEXO I

## Pesquisa de Elementos Comparativos

*Engº José Eduardo Narciso*

CREA 0600558900

TOPOGRAFIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS



GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : RIO CLARO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2021  
 SETOR : 3 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida 03 NÚMERO : sn  
 COMP.: esquina com a Rua 10 BAIRRO : Jardim Novo 1 CIDADE : RIO CLARO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 520,00 TESTADA - (cf) m 21,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,76  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : em acliv e até 5%  
 CONSISTÊNCIA : seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Proprietário  
 CONTATO : Sr. Alaércio TELEFONE : (19)-988282529  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 692,31
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 602,69
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,8706
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

*Engº José Eduardo Narciso*

CREA 0600558900

TOPOGRAFIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS



GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : RIO CLARO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2021  
 SETOR : 3 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida 1 NÚMERO : SN  
 COMP.: esquina com a Rua 08 BAIRRO : Jardim Novo 1 CIDADE : RIO CLARO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 283,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,38  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: em acliv e de 5% até 10%  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,212 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.745,79  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 220.899,70 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Proprietário  
 CONTATO : Sr. Marcos TELEFONE : (19)-997670317  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 491,52
TESTADA Cf : 0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 513,95
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0456
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



*Engº José Eduardo Narciso*

CREA 0600558900

TOPOGRAFIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS



GeoAvaliarPro®

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : RIO CLARO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2021  
 SETOR : 3 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua 07 NÚMERO : 875  
 COMP. : BAIRRO : Jardim Novo 1 CIDADE : RIO CLARO - SP  
 CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 45,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.745,79  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 77.031,37 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Cortez Imóveis  
 CONTATO : Sra. Lilian TELEFONE : (19)-35341560  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

*Engº José Eduardo Narciso*

CREA 0600558900

TOPOGRAFIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS



GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : RIO CLARO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2021  
 SETOR : 3 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua 09 NÚMERO : 1094  
 COMP. : BAIRRO : Jardim Novo 1 CIDADE : RIO CLARO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 60,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (RS): 1.745,79  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (RS): 115.052,24 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Estrutura Imóveis  
 CONTATO : Sra. Silvana TELEFONE : (19)-996599359  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 591,58
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 679,55
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO NARCISO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/03/2022 às 13:40, sob o número WRCO22700228375. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002474-05.2019.8.26.0510 e código C2633F3.

*Engº José Eduardo Narciso*

CREA 0600558900

TOPOGRAFIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS



GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : RIO CLARO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2021  
 SETOR : 3 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua 09 NÚMERO : 1105  
 COMP. : BAIRRO : Jardim Novo I CIDADE : RIO CLARO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 137,50 TESTADA - (cf) m 5,50 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 65,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (RS): 1.745,79  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (RS): 119.826,57 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Proprietária  
 CONTATO : Sra. Maria Lucia TELEFONE : (19)-996384726  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,13 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

*Engº José Eduardo Narciso*

CREA 0600558900

TOPOGRAFIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS



GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : RIO CLARO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2021  
 SETOR : 3 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua 10 NÚMERO : sn  
 COMP.: lado nº 621 BAIRRO : Jardim Nov o 1 CIDADE : RIO CLARO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%  
 CONSISTÊNCIA : seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 145.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Marli e Tavares Imóveis  
 CONTATO : Sr. Ney TELEFONE : (19)-983905553  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 522,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 522,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO NARCISO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/03/2022 às 13:40 , sob o número WRCO22700228375 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002474-05.2019.8.26.0510 e código C2633F3.

*Engº José Eduardo Narciso*

CREA 0600558900

TOPOGRAFIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

# ANEXO II

## Homogeneização

*Engº José Eduardo Narciso*

CREA 0600558900

TOPOGRAFIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS



**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : Avenida 03, Jardim Novo DATA : 02/12/2021  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP  
 OBSERVAÇÃO :

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	0,01
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida 03 ,sn	692,31	602,69	0,8706	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida 1 ,SN	491,52	513,95	1,0456	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua 07 ,875	463,75	532,71	1,1487	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua 09 ,1094	591,58	679,55	1,1487	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua 09 ,1105	437,62	493,21	1,1270	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua 10 ,sn	522,00	522,00	1,0000	1,0000

*Engº José Eduardo Narciso*

CREA 0600558900

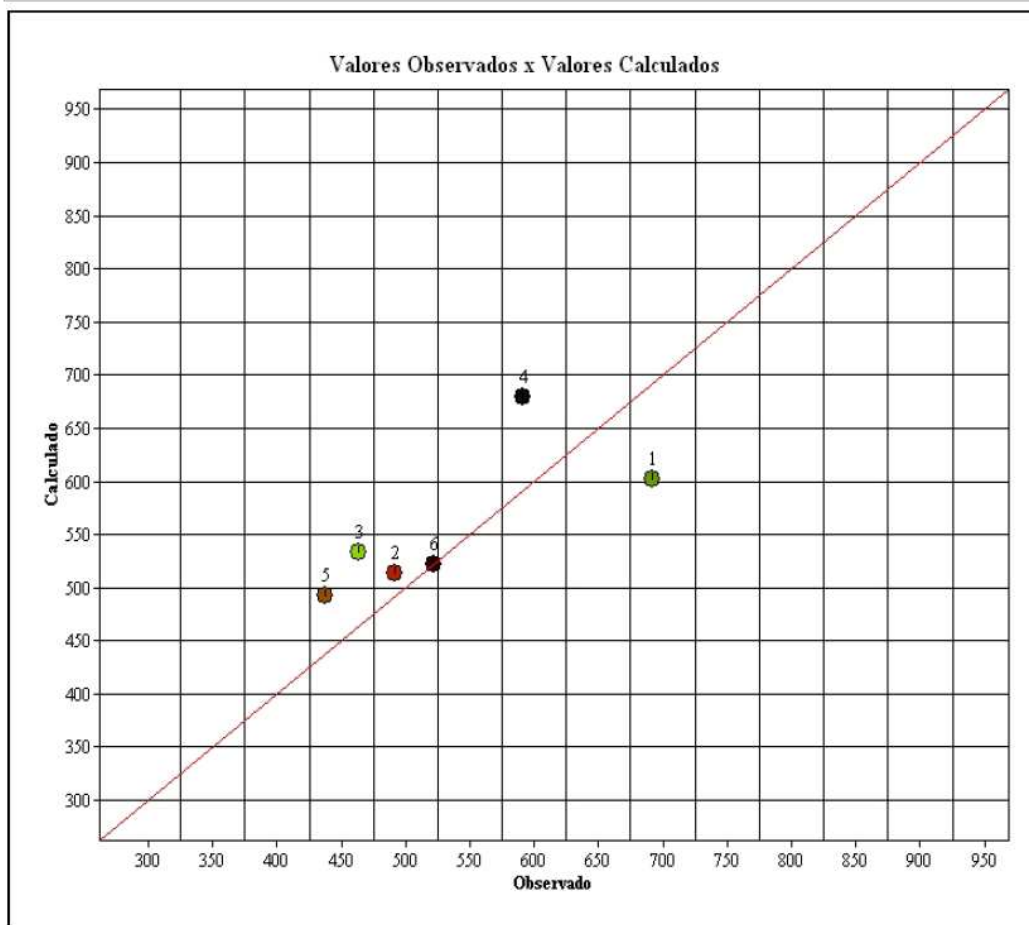
TOPOGRAFIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS



**ADERÊNCIA**

Nim.	Observado	Calculado
1	692,31	602,69
2	491,52	513,95
3	463,75	532,71
4	591,58	679,55
5	437,62	493,21
6	522,00	522,00

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**





**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Tereno                      Local : Avenida 03 601 Jardim Nov o RIO CLARO - SP                      Data : 02/12/2021  
 Cliente : 2ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro/SP  
 Área m² : 250,00                      Modalidade : Venda



**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 533,13  
 Desvio Padrão : 94,39  
 - 30% : 373,19  
 + 30% : 693,07

Coefficiente de Variação : 17,7000

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 557,35  
 Desvio Padrão : 70,49  
 - 30% : 390,15  
 + 30% : 724,56

Coefficiente de Variação : 12,6500

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 <sup>ta</sup>	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 557,35  
 TESTADA: 0,0000                      PROFUNDIDADE 0,0000  
 FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000                      FATOR ÁREA: 0,0000  
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 557,350000                      VALOR TOTAL (R\$): 139.337,77

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma                      INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 514,87                      INTERVALO MÍNIMO : 500,52  
 INTERVALO MÁXIMO : 599,83                      INTERVALO MÁXIMO : 614,18

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III