fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

Laudo Técnico Judicial de Avaliação

INTERESSADO

Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga/SP

IDENTIFICAÇÃO DOS AUTOS

Processo nº. 0002698-85.1999.8.26.0269

Ação: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL -OBRIGAÇÕES

Requerente: BANCO DO BRASIL S.A.

Requerido: DITAUTO DISTRIBUIDORA DE VEICULOS LTDA E OUTROS

RESPONSÁVEL TÉCNICO

CLAUDIA MELO FABRI
Engenheira - CREA-SP nº. 5061796410

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

Aproveitamos para agradecer mais uma vez a confiança depositada nesta Auxiliar do Juízo e apresentar nossas sinceras saudações ao Excelentíssimo Magistrado e a todos os funcionários deste Cartório.

1. OBJETIVO

O presente Laudo Técnico consiste na avaliação de imóvel (terreno urbano) para liquidação de obrigações.

2. RESUMO DOS AUTOS

Conforme informações nos autos, ocorre que houve a determinação judicial para avaliação do imóvel do requerido para liquidação de obrigações junto ao requerido Banco do Brasil.

Desta forma esta perita foi nomeada com a finalidade de avaliar o imóvel localizado na Chácara São Jorge, Bairro Chapada Grande, Itapetininga/SP (+ou- 497 metros da Rotatória Raposo Tavares x Av. Comendador Serafino Fileppo).

3. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula 82.054 emitida pelo cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

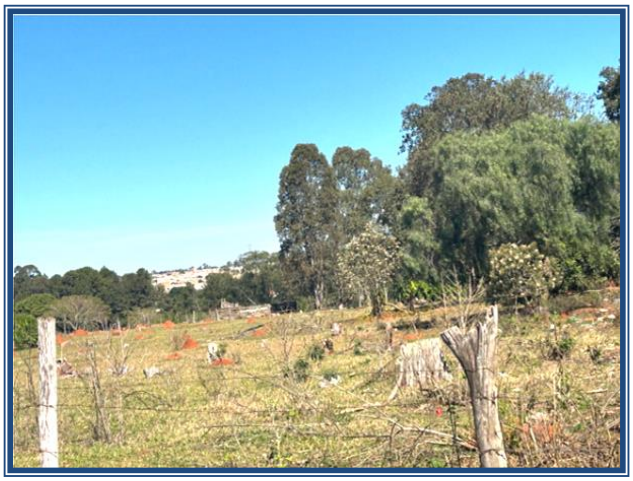
Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

4. *LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS*

O imóvel em análise está localizado na Chacara São Jorge, Bairro Chapada Grande, Itapetininga/SP (+ou- 497 metros da Rotatória Raposo Tavares x Av. Comendador Serafino Fileppo). O imóvel está localizado conforme mostra a imagem de satélite a seguir.



As imagens seguintes mostram a fachada na qual o imóvel envolvido na lide.

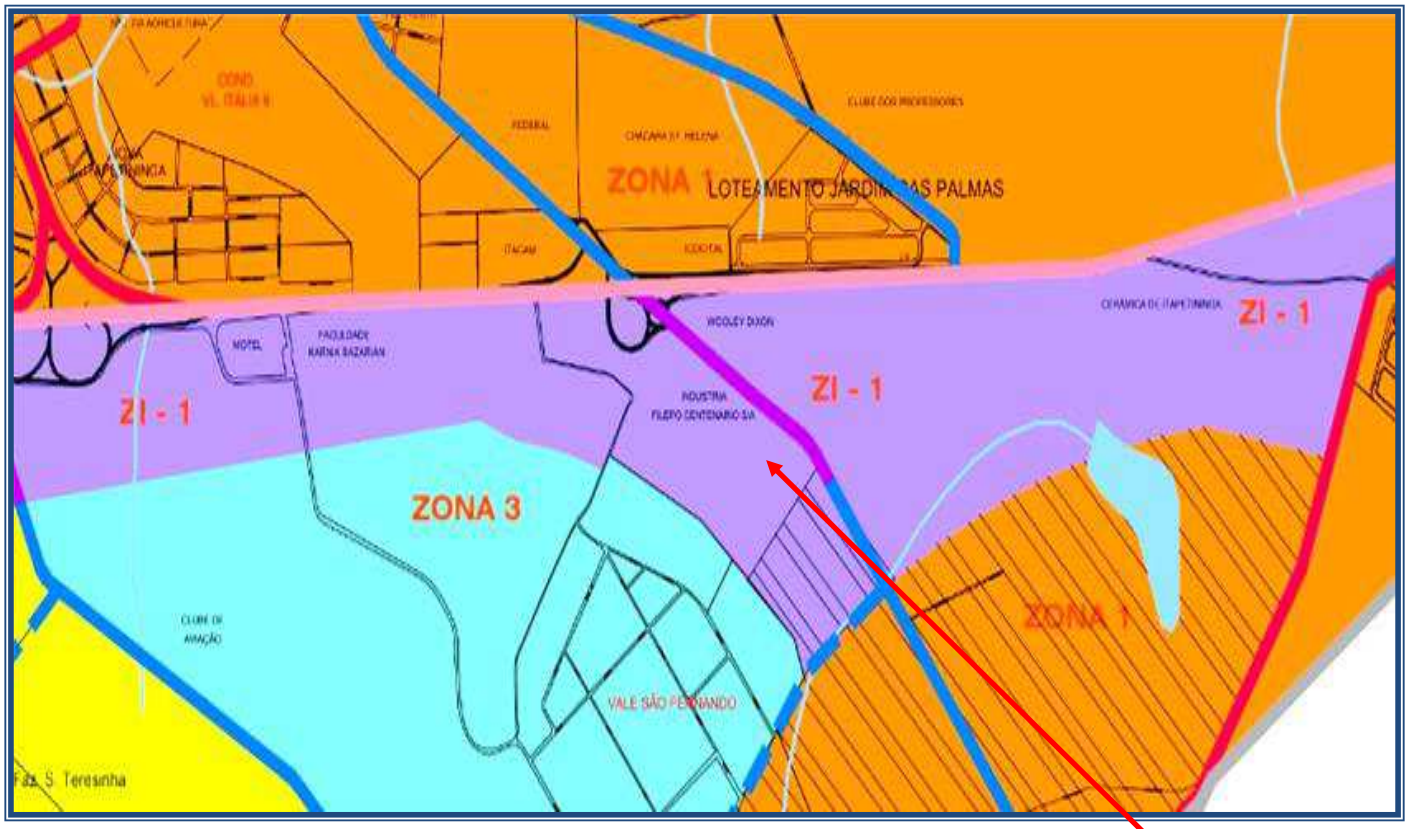




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações



Mapa de zoneamento do município de Itapetininga

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

5. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 20/06/2024 as 08:30hs da manhã no endereço acima citado e os acompanhantes da vistoria foram:

Engenheira Perita Claudia Melo Fabri;
Sr. Daniel Fabri- Assistente técnico da perita;
Ausentes- Requerido;
Ausentes- Requerente;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

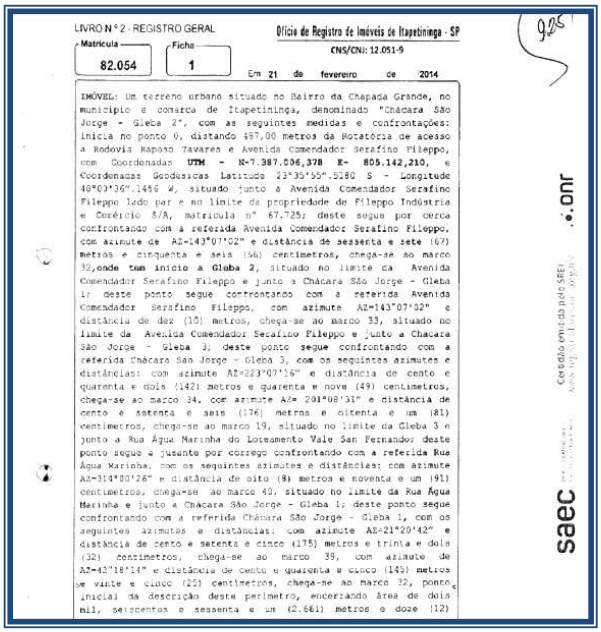
Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O IMÓVEL

O imóvel com 2661,12m² está inserido no Bairro Chapada Grande, a 497 metros da rodovia Raposo Tavares. Segundo informações fornecidas pelos vizinhos, o imóvel até onde eles saibam pertence a um senhor chamado Ozzi. Não há mais informações do imóvel, pois não conseguimos o acesso ao mesmo. Desta forma, sendo realizada perícia de forma indireta.

Abaixo, matrícula fornecida nos autos.

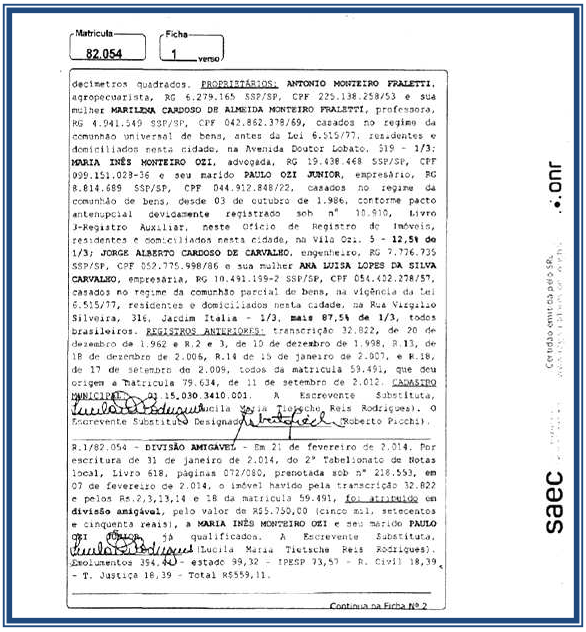


LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP
CNS/CNJ: 12.051-9

Matrícula 82.054 | Ficha 1 | Em 21 de fevereiro de 2014

IMÓVEL: Um terreno urbano situado no Bairro da Chapada Grande, no município e comarca de Itapetininga, denominado "Chácara São Jorge - Gleba 2", com as seguintes medidas e confrontações: inicia no ponto 0, distando 487,00 metros da Rotatória de acesso a Rodovia Raposo Tavares e Avenida Comendador Serafino Fileppo, com Coordenadas UTM - N-7.387.096,378 E- 805.142,210, e Coordenadas Geodésicas Latitude 23°35'55".5180 S - Longitude 48°03'36".1456 W, situado junto a Avenida Comendador Serafino Fileppo lado par e no limite da propriedade de Fileppo Indústria e Comércio S/A, matrícula nº 67.725; deste segue por cerca confrontando com a referida Avenida Comendador Serafino Fileppo, com azimute de AZ=143°07'02" e distância de sessenta e sete (67) metros e cinquenta e seis (56) centímetros, chega-se ao marco 32,**onde tem início a Gleba 2**, situado no limite da Avenida Comendador Serafino Fileppo e junto a Chácara São Jorge - Gleba 1; deste ponto segue confrontando com a referida Avenida Comendador Serafino Fileppo, com azimute AZ=143°07'02" e distância de dez (10) metros, chega-se ao marco 33, situado no limite da Avenida Comendador Serafino Fileppo e junto a Chacara São Jorge - Gleba 3; deste ponto segue confrontando com a referida Chácara São Jorge - Gleba 3, com os seguintes azimutes e distâncias: com azimute AZ=223°07'16" e distância de cento e quarenta e dois (1421 metros e quarenta e nove (49) centímetros, chega-se ao marco 34, com azimute AZ= 291°08'31" e distância de cento e setenta e seis (176) metros e oitenta e um (81) centímetros, chega-se ao marco 19, situado no limite da Gleba 3 e junto a Rua Água Marinha do Loteamento Vale San Fernando; deste ponto segue a jusante por corrego confrontando com a referida Rua Água Marinha, com os seguintes azimutes e distâncias: com azimute AZ=314°00'26" e distância de oito (8) metros e noventa e um (91) centímetros, chega-se ao marco 40, situado no limite da Rua Água Marinha e junto a Chácara São Jorge - Gleba 1; deste ponto segue confrontando com a referida Chácara São Jorge - Gleba 1, com os seguintes azimutes e distâncias: com azimute AZ=21°20'42" e distância de cento e setenta e cinco (175) metros e trinta e dois (32) centímetros, chega-se ao marco 39, com azimute de AZ=42°18'14" e distância de cento e quarenta e cinco (145) metros e vinte e cinco (25) centímetros, chega-se ao marco 32, ponto inicial da descrição deste perímetro, encerrando área de dois mil, seiscentos e sessenta e um (2.661) metros e doze (12)

Certidão emitida pelo SREI



Matrícula 82.054 | Ficha 1 verso

decímetros quadrados. PROPRIETÁRIOS: **ANTONIO MONTEIRO FRALETTI**, agropecuarista, RG 6.279.165 SSP/SP, CPF 225.138.258/53 e sua mulher **MARILENA CARDOSO DE ALMEIDA MONTEIRO FRALETTI**, professora, RG 4.041.549 SSP/SP, CPF 042.862.378/69, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Doutor Lobato, 519 - **1/3**; **MARIA INÊS MONTEIRO OZI**, advogada, RG 19.438.468 SSP/SP, CPF 099.151.028-36 e seu marido **PAULO OZI JUNIOR**, empresário, RG 8.814.689 SSP/SP, CPF 044.912.848/22, casados no regime da comunhão de bens, desde 03 de outubro de 1.986, conforme pacto antenupcial devidamente registrado sob nº 10.910, Livro 3-Registro Auxiliar, neste Ofício de Registro de Imóveis, residentes e domiciliados nesta cidade, na Vila Ozi, 5 - **12,5% do 1/3**; **JORGE ALBERTO CARDOSO DE CARVALHO**, engenheiro, RG 7.776.735 SSP/SP, CPF 059.775.998/86 e sua mulher **ANA LUISA LOPES DA SILVA CARVALHO**, empresária, RG 10.491.159-2 SSP/SP, CPF 054.432.278/57, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Virgilio Silveira, 316, Jardim Italia - **1/3, mais 87,5% de 1/3**, todos brasileiros. REGISTROS ANTERIORES: transcrição 32.822, de 20 de dezembro de 1.962 e R.2 e 3, de 10 de dezembro de 1.998, R.13, de 18 de dezembro de 2.006, R.14 de 15 de janeiro de 2.007, e R.18, de 17 de setembro de 2.009, todos da matrícula 59.491, que deu origem a Matrícula 79.634, de 11 de setembro de 2.012. CADASTRO MUNICIPAL: 21.15.030.3410.001. A Escrevente Substituta, (Lucila Maria Tietsche Reis Rodrigues). O Escrevente Substituto Designado (Roberto Picchi).

R.1/82.054 - **DIVISÃO AMIGÁVEL** - Em 21 de fevereiro de 2.014. Por escritura de 31 de janeiro de 2.014, do 2º Tabelionato de Notas local, Livro 618, páginas 072/080, prenotada sob nº 218.553, em 07 de fevereiro de 2.014, o imóvel havido pela transcrição 32.822 e pelos Rs.2,3,13,14 e 18 da matrícula 59.491, foi atribuído em **divisão amigável**, pelo valor de R$5.750,00 (cinco mil, setecentos e cinquenta reais), a **MARIA INÊS MONTEIRO OZI** e seu marido **PAULO OZI** já qualificados. A Escrevente Substituta, (Lucila Maria Tietsche Reis Rodrigues). Emolumentos 394,40 - estado 99,32 - IPESP 73,57 - R. Civil 18,39 - T. Justiça 18,39 - Total R$559,11.

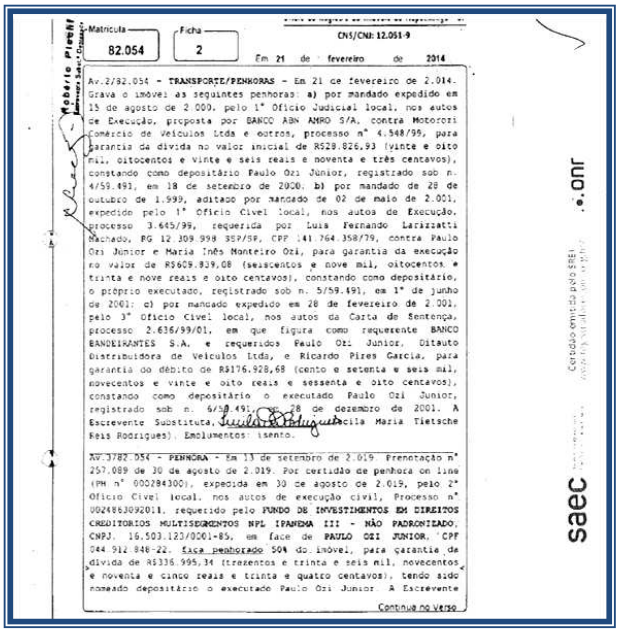
Continua na Ficha Nº 2

Certidão emitida pelo SREI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

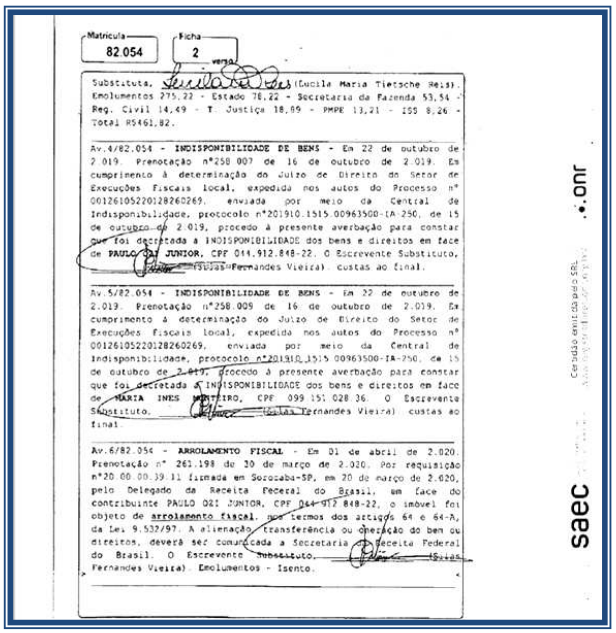


Matrícula 82.054 | Ficha 2 | CNS/CNJ: 12.051-9 | Em 21 de fevereiro de 2014

Av.2/82.054 - **TRANSPORTE/PENHORAS** - Em 21 de fevereiro de 2.014. Grava o imóvel as seguintes penhoras: a) por mandado expedido em 15 de agosto de 2.000, pelo 1º Ofício Judicial local, nos autos de Execução, proposta por BANCO ABN AMRO S/A, contra Motororri Comércio de Veículos Ltda e outros, processo nº 4.548/99, para garantia da dívida no valor inicial de R$28.826,93 (vinte e oito mil, oitocentos e vinte e seis reais e noventa e três centavos), constando como depositário Paulo Ozi Júnior, registrado sob n. 4/59.491, em 18 de setembro de 2000; b) por mandado de 28 de outubro de 1.999, aditado por mandado de 02 de maio de 2.001, expedido pelo 1º Ofício Cível local, nos autos de Execução, processo 3.645/99, requerida por Luis Fernando Larizzatti Machado, PG 12.309.998 SSP/SP, CPF 141.764.358/79, contra Paulo Ozi Junior e Maria Inês Monteiro Ozi, para garantia da execução no valor de R$629.839,08 (seiscentos e nove mil, oitocentos e trinta e nove reais e oito centavos), constando como depositário, o próprio executado, registrado sob n. 5/59.491, em 1º de junho de 2001; c) por mandado expedido em 28 de fevereiro de 2.001, pelo 3º Ofício Cível local, nos autos da Carta de Sentença, processo 2.636/99/01, em que figura como requerente BANCO BANDEIRANTES S.A. e requeridos Paulo Ozi Junior, Ditauto Distribuidora de Veículos Ltda, e Ricardo Pires Garcia, para garantia do débito de R$176.928,68 (cento e setenta e seis mil, novecentos e vinte e oito reais e sessenta e oito centavos), constando como depositário o executado Paulo Ozi Junior, registrado sob n. 6/59.491, em 28 de dezembro de 2001. A Escrevente Substituta, (Lucila Maria Tietsche Reis Rodrigues). Emolumentos: Isento.

Av.3/82.054 - **PENHORA** - Em 13 de setembro de 2.019. Prenotação nº 257.089 de 30 de agosto de 2.019. Por certidão de penhora on line (PH nº 000284300), expedida em 30 de agosto de 2.019, pelo 2º Ofício Cível local, nos autos de execução cível, Processo nº 0024863092011, requerido pelo **FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITORIOS MULTISEGMENTOS NPL IPANEMA III - NÃO PADRONIZADO**, CNPJ. 16.503.123/0001-85, em face de **PAULO OZI JUNIOR**, CPF 044.912.848-22, fica penhorado 50% do imóvel, para garantia da dívida de R$338.995,34 (trezentos e trinta e seis mil, novecentos e noventa e cinco reais e trinta e quatro centavos), tendo sido nomeado depositário o executado Paulo Ozi Junior. A Escrevente

Continua no verso



Matrícula 82.054 | Ficha 2 | verso

Substituta, (Lucila Maria Tietsche Reis). Emolumentos 275,22 - Estado 78,22 - Secretaria da Fazenda 53,54 - Reg. Civil 14,49 - T. Justiça 18,09 - PMPE 13,21 - ISS 8,26 - Total R$461,82.

Av.4/82.054 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Em 22 de outubro de 2.019. Prenotação nº258.007 de 16 de outubro de 2.019. Em cumprimento à determinação do Juízo de Direito do Setor de Execuções Fiscais local, expedida nos autos do Processo nº 00126105220128260269, enviada por meio da Central de Indisponibilidade, protocolo nº201910.1515.00963500-IA-250, de 15 de outubro de 2.019, procedo à presente averbação para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos em face de **PAULO OZI JUNIOR**, CPF 044.912.848-22. O Escrevente Substituto, (Thaís Fernandes Vieira). custas ao final.

Av.5/82.054 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Em 22 de outubro de 2.019. Prenotação nº258.009 de 16 de outubro de 2.019. Em cumprimento à determinação do Juízo de Direito do Setor de Execuções Fiscais local, expedida nos autos do Processo nº 00126105220128260269, enviada por meio da Central de Indisponibilidade, protocolo nº201910.1515.00963500-IA-250, de 15 de outubro de 2.019, procedo à presente averbação para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos em face de **MARIA INES MONTEIRO**, CPF 099.151.028.36. O Escrevente Substituto, (Thaís Fernandes Vieira). custas ao final.

Av.6/82.054 - **ARROLAMENTO FISCAL** - Em 01 de abril de 2.020. Prenotação nº 261.198 de 30 de março de 2.020. Por requisição nº20.00.00.39.11 firmada em Sorocaba-SP, em 20 de março de 2.020, pelo Delegado da Receita Federal do Brasil, em face do contribuinte PAULO OZI JUNIOR, CPF 044.912.848-22, o imóvel foi objeto de arrolamento fiscal, por termos dos artigos 64 e 64-A, da Lei 9.532/97. A alienação, transferência ou oneração do bem ou direitos, deverá ser comunicada a Secretaria da Receita Federal do Brasil. O Escrevente Substituto, (Thaís Fernandes Vieira). Emolumentos - Isento.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

7. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria do imóvel para verificação de suas características e análise visual "in loco", com relatório fotográfico que ilustra a descrição.
Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos ao imóvel avaliando, foi feita também a verificação do mercado imobiliário na região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

A avaliação do imóvel tem como base pesquisa imobiliária de elementos à venda, compondo amostras passíveis de comparação, sendo os cálculos dos valores unitários obtidos através de análise estatística com auxílio de softwares específicos de engenharia de avaliações.
Para o trabalho desenvolvido considerou-se que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais.
Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

A Norma Técnica NBR 14653-2 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:
- Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
- Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
- Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
- Fixa os níveis de precisão das avaliações em questão;
- Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
- Prescreve as diretrizes para apresentação de laudos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações (grau de fundamentação), como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas (grau de precisão).

O enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação, indicado na Tabela 4, tem relação com o empenho do profissional e define-se segundo a soma dos pontos em função das informações apresentadas no trabalho, seguindo o constante na Tabela 3, do item 9.2.2 da NBR 14.653/11, Parte 2, para o Método Comparativo – Tratamento por Fatores.

9. AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

-Análise de mercado

A localidade onde está situado o imóvel avaliando apresenta características que despertam relativo interesse ao mercado imobiliário local.

Trata-se de região caracterizada pelo Código de Zoneamento do Município como Zona industrial– ZI-1, que compreende áreas localizadas junto aos principais vetores de expansão da cidade.

- Valor das benfeitorias

A classificação das edificações segue a metodologia prescrita pelo IBAPE, seguindo o Método dos Preços de Venda, considerando as características construtivas, padrão e idade aparente apresentados. Para as depreciações foram aplicados o Foc – fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação e o K – coeficiente de Ross/Heideck, que consideram os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação.

As tabelas a seguir exibem as considerações de cálculo aplicadas às benfeitorias do imóvel, destacando as classes, padrões e índices multiplicativos correspondentes. Constam também as atribuições quanto às idades aparentes e os índices para referências ao estado de conservação, frente às condições apresentadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

Informações do Usuário

Infer 32 - Modo de Estatística Descritiva.

Data: 27/Jul/2024
Nome do Arquivo: C:\Users\Claudia\OneDrive\Área de Trabalho\AVALIAÇÃO BB\avaliação BB...2.IW3

_j

Amostra

Nº Am.	AREA	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO	LOCALIZAÇÃO	BENFEITORIAS
1	2.000,00	80.000,00	40,00	BOA	Muito baixo
2	2.000,00	450.000,00	225,00	BOA	Muito baixo
«3»	1.178,00	370.000,00	314,09	BOA	Muito baixo
4	2.000,00	381.000,00	190,50	BOA	Muito baixo
«5»	4.300,00	1.400.000,00	325,58	BOA	Muito baixo
6	1.024,00	120.000,00	117,19	BOA	Muito baixo
«7»	2.000,00	800.000,00	400,00	BOA	Muito baixo
8	224.805,00	16.000.000,00	71,17	BOA	Muito baixo

Nº Am.	Valor Homog.
1	12.800.000.000,00
2	405.000.000.000,00
«3»	273.798.534.800,00
4	290.322.000.000,00
«5»	3.919.983.200.000,00
6	28.800.614.400,00
«7»	1.280.000.000.000,00
8	511.979.899.200.000,00

Os fatores individuais devem ficar entre 0,50 e 1,50.

O conjunto de fatores utilizados na avaliação deve ficar entre 1,00 e 1,00.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

Descrição das Variáveis

Valor a avaliar:

• VALOR UNITÁRIO ***Equação:***
[VALOR TOTAL]÷[AREA]

Valores e coeficientes de homogeneização:

• AREA: m2.

• VALOR TOTAL

• LOCALIZAÇÃO
Classificação:
DISTANTE = 1; BOA = 2; ÓTIMA = 3;

• BENFEITORIAS
Classificação:
Muito baixo = 1; Baixo = 2; Médio = 3; Alto = 4; Muito alto = 5; Luxo = 6; Extremo luxo = 7;

• Valor Homog.
Equação:
[Valor Homogeneizado]

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 5
Nº de graus de liberdade : 4

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
VALOR UNITÁRIO	128,77	78,1069	60,66%

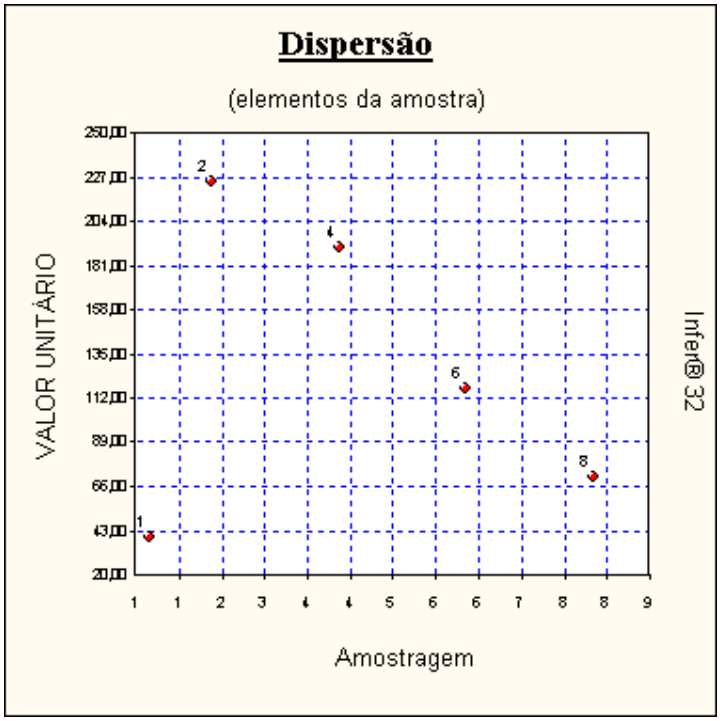
Número mínimo de amostragens: 3.

Dispersão dos elementos

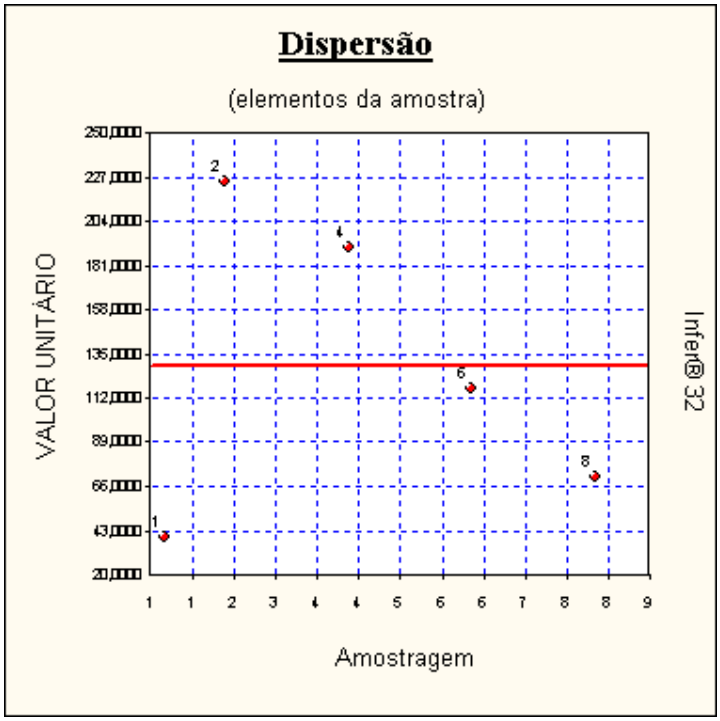
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações



Dispersão em Torno da Média



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

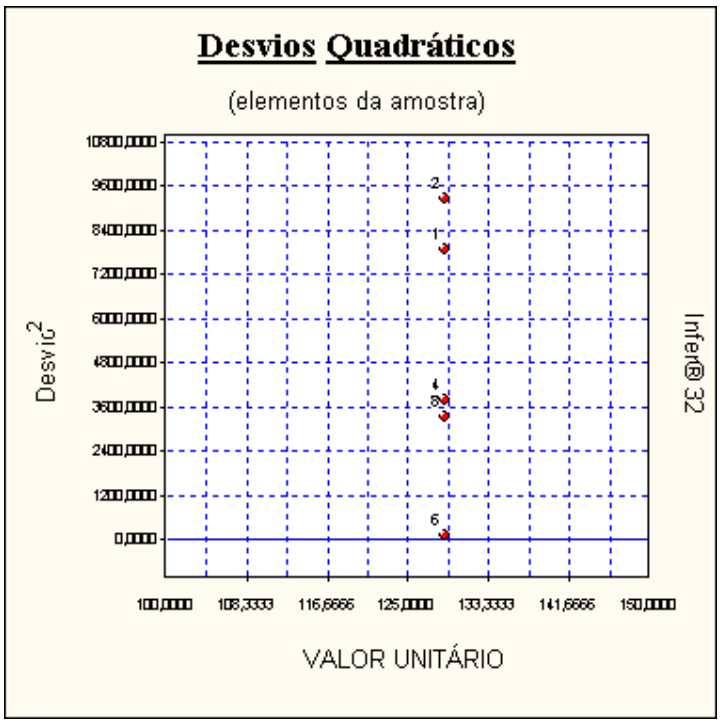
Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	40,0000	128,7720	-88,7720	-1,1365	-1,2706	7880,4679
2	225,0000	128,7720	96,2280	1,2320	1,3774	9259,8279
4	190,5000	128,7720	61,7280	0,7903	0,8835	3810,3459
6	117,1900	128,7720	-11,5820	-0,1482	-0,1657	134,1427
8	71,1700	128,7720	-57,6020	-0,7374	-0,8245	3317,9904

Gráfico de Desvios Quadráticos



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

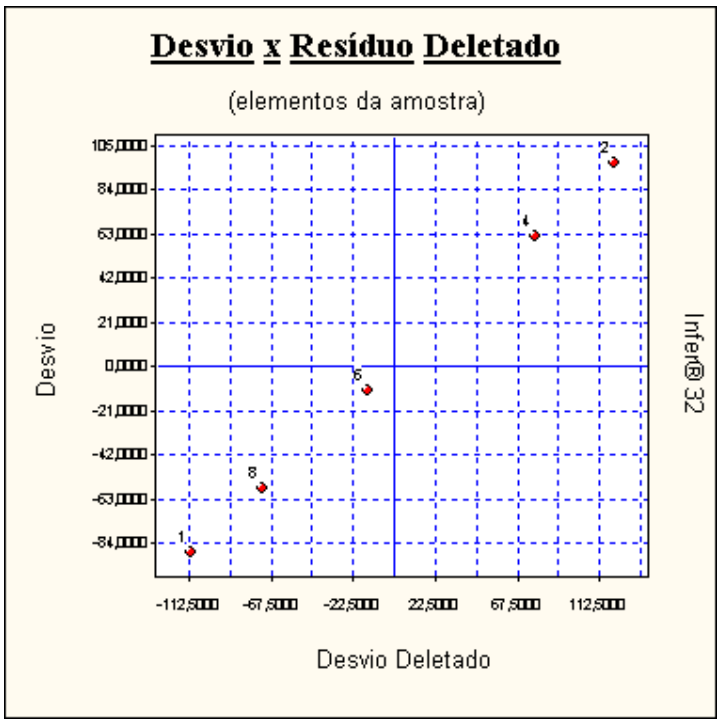
Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

Tabela de Desvios Deletados

Influência das amostragens nos desvios da média.

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-110,9650	4850,7300	-1,2745	-1,4250
2	120,2850	4275,9967	1,4715	1,6452
4	77,1600	6546,6142	0,7629	0,8529
6	-14,4775	8078,3655	-0,1288	-0,1440
8	-72,0025	6751,7623	-0,7010	-0,7837

Desvio x Desvio Deletado

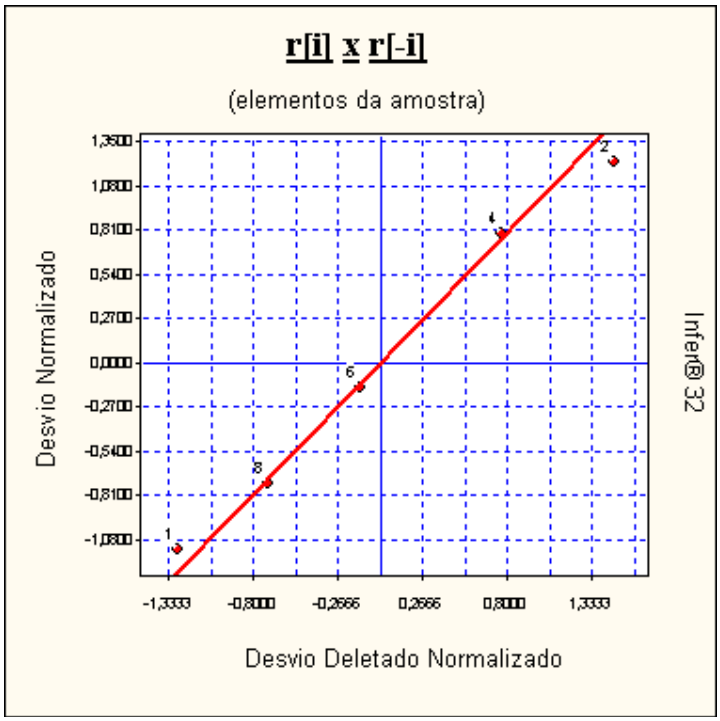


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

Desvios Deletados Normalizados



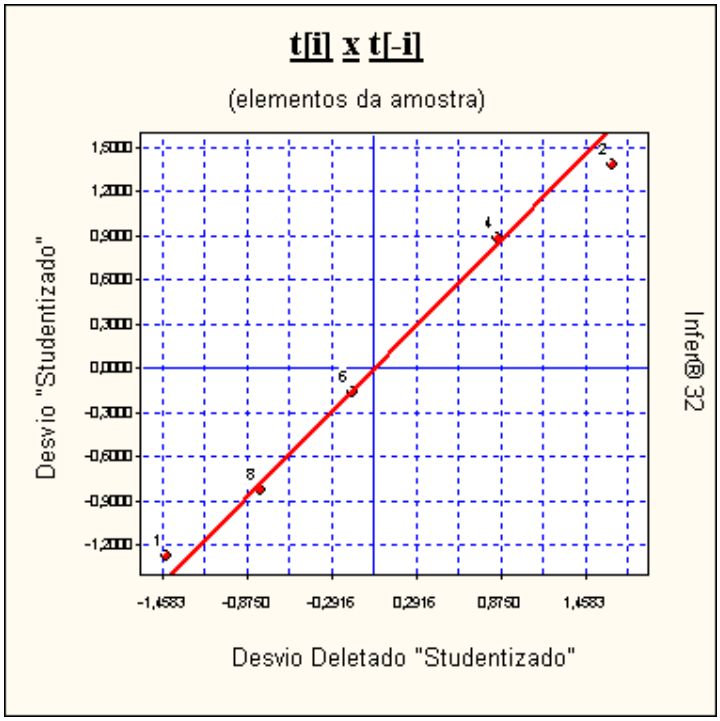
As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Desvios Deletados Studentizados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Estatísticas Gerais

Número de elementos ..... : 5
Graus de liberdade ..... : 4
Valor médio ..... : 128,7720
Mediana ..... : 132,5000
Moda ..... : 81,1111
Variância ..... : 4880,5550
Desvio padrão ..... : 69,8609
Desvio médio ..... : 63,1824
Variância (não tendenciosa) ..... : 6100,6937
Desvio padrão (não tend.) ..... : 78,1069
Coef. de variação ..... : 60,66%
Valor mínimo ..... : 40,0000
Valor máximo ..... : 225,0000
Amplitude ..... : 185,0000
Número de classes ..... : 3
Intervalo de classes ..... : 61,6666

Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada razoável.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 128,7720
Momento central de 2ª ordem : 4880,5550
Momento central de 3ª ordem : 46803,6671
Momento central de 4ª ordem : 9360,7334

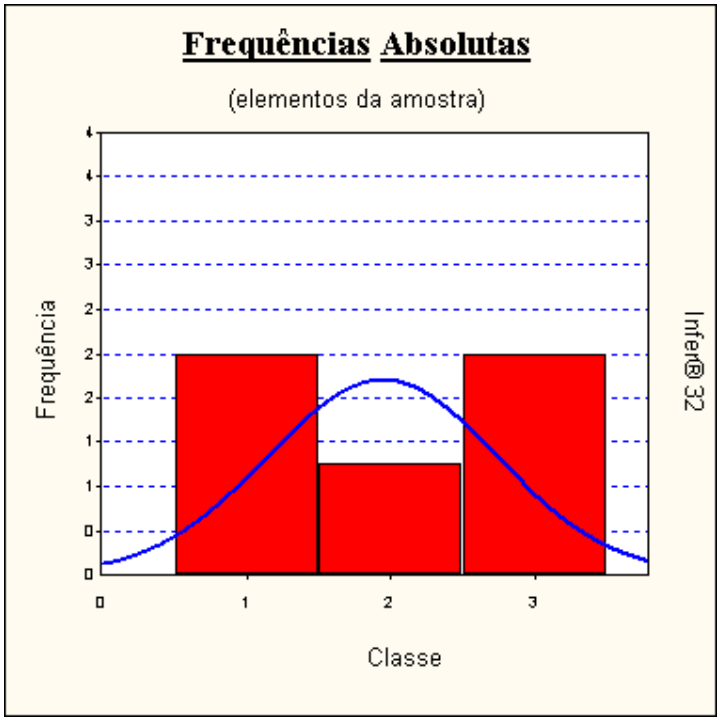
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,1372	0	0
Curtose	-2,9996	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	40,0000	101,6666	2	40,00	55,5850
2	101,6666	163,3333	1	20,00	117,1900
3	163,3333	225,0000	2	40,00	207,7500

Histograma

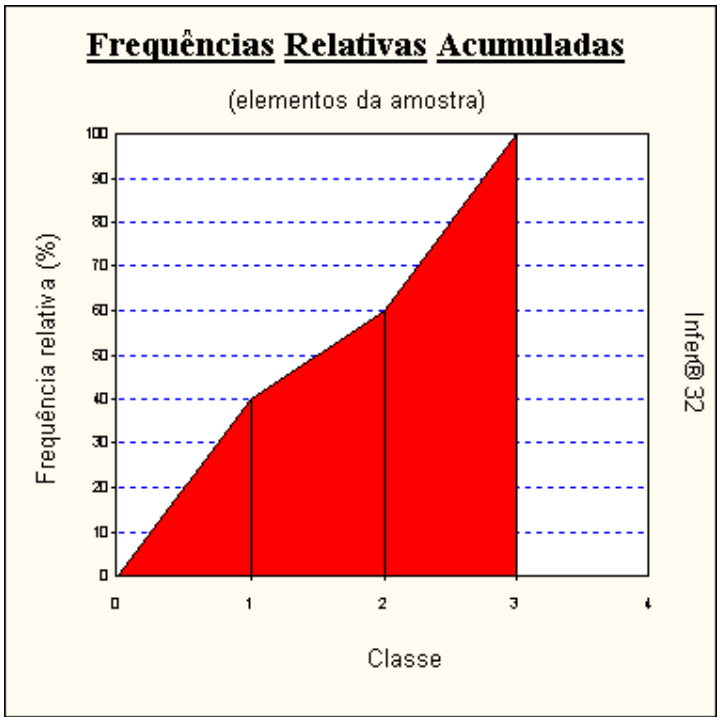


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	VALOR UNITÁRIO	Erro/Desvio Padrão(*)
3	314,0900	-1,6486
5	325,5800	-1,6486
7	400,0000	-1,6486

Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

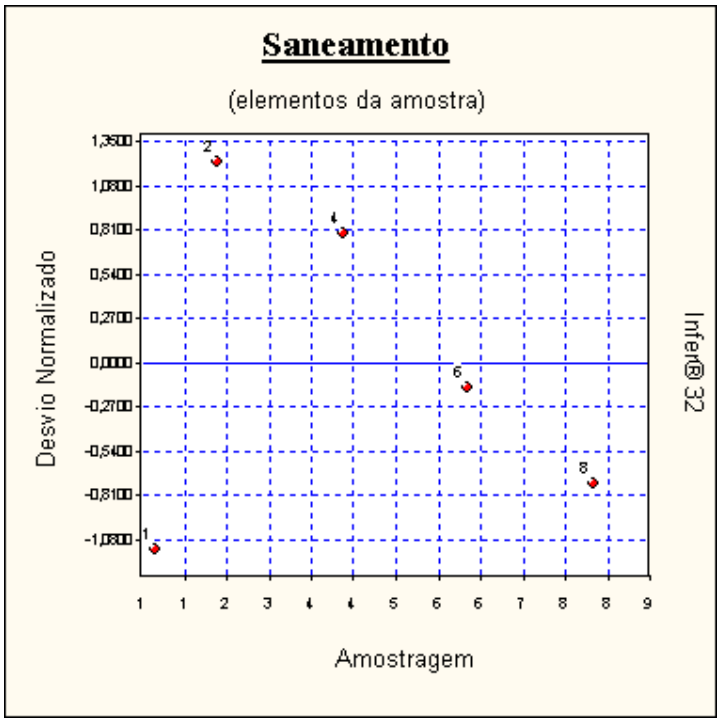
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

Gráfico de Representação do Saneamento



Distribuição dos Desvios Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Amostragens no Intervalo
-1; +1	68,3 %	60,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Desvio	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
1	40,0000	0,1279	0,2000	0,1278	0,0721
8	71,1700	0,2304	0,4000	0,0304	0,1695
6	117,1900	0,441	0,6000	0,0410	0,1589
4	190,5000	0,785	0,8000	0,1853	0,0146
2	225,0000	0,891	1,0000	0,0910	0,1089

Maior diferença obtida: 0,1853
Valor crítico: 0,5630 (para o nível de significância de 5 %)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

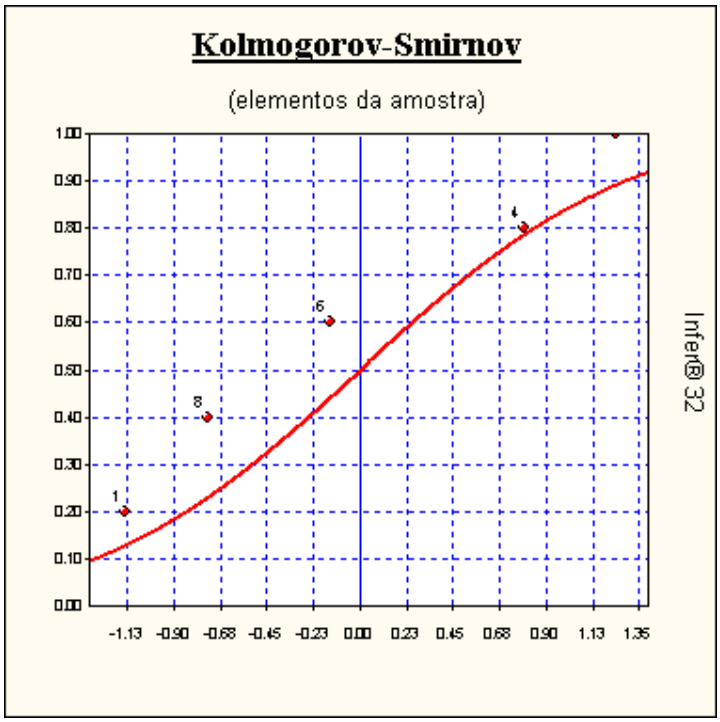
fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Observação:
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ..	: 2
Número de elementos negativos .	: 3
Número de sequências	: 3
Média da distribuição de sinais	: 2,5
Desvio padrão	: 1,118

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .... : 0,1091
Limite superior . : -0,9820
Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.

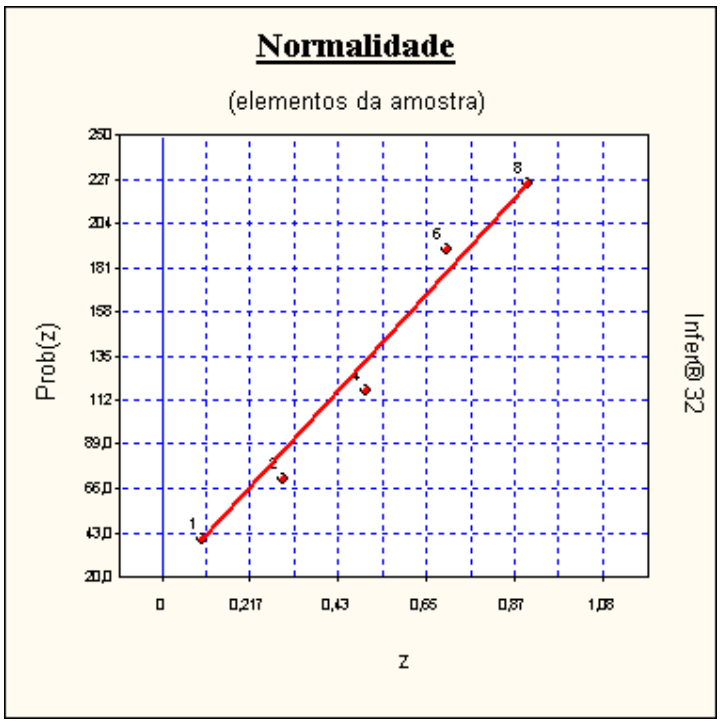
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,4472
Valor z (crítico) ..... : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade

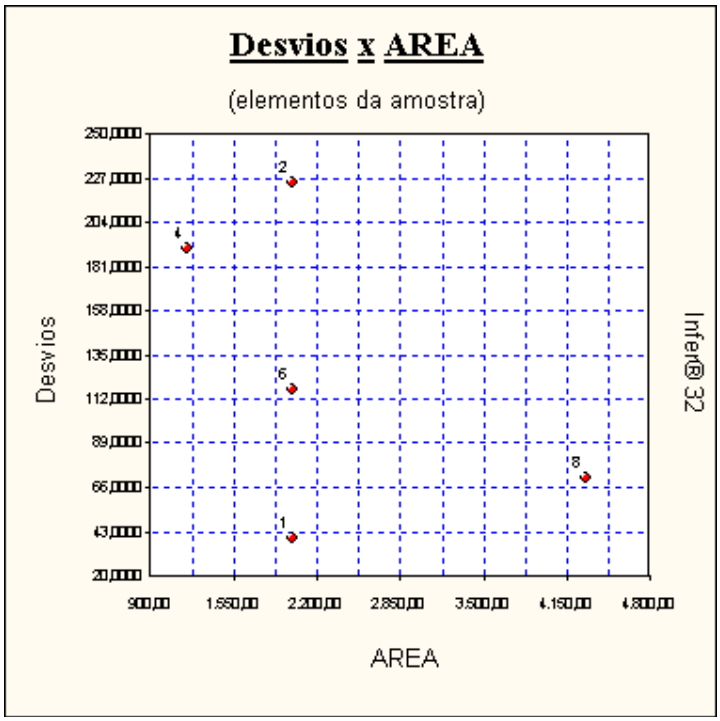


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

Desvios x Variáveis

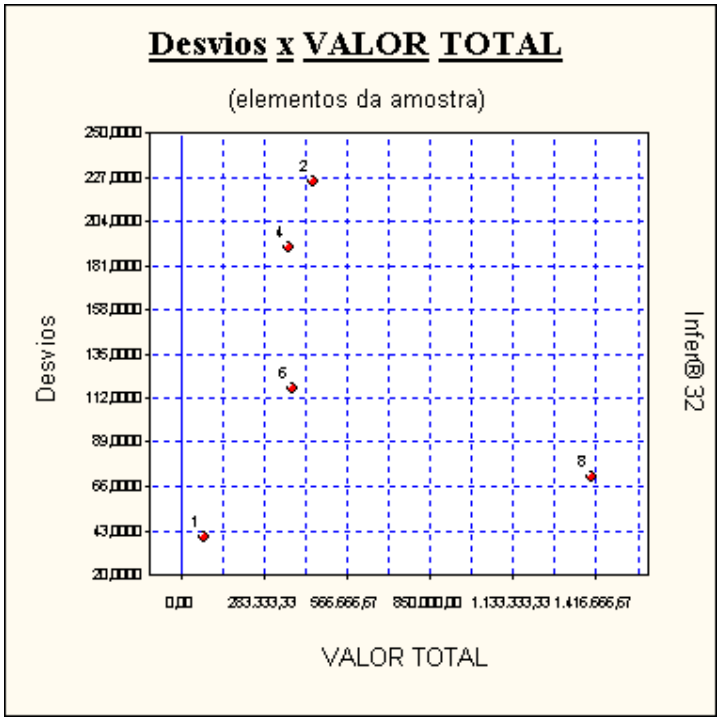


Desvios x Variáveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações



Desvios x Variáveis

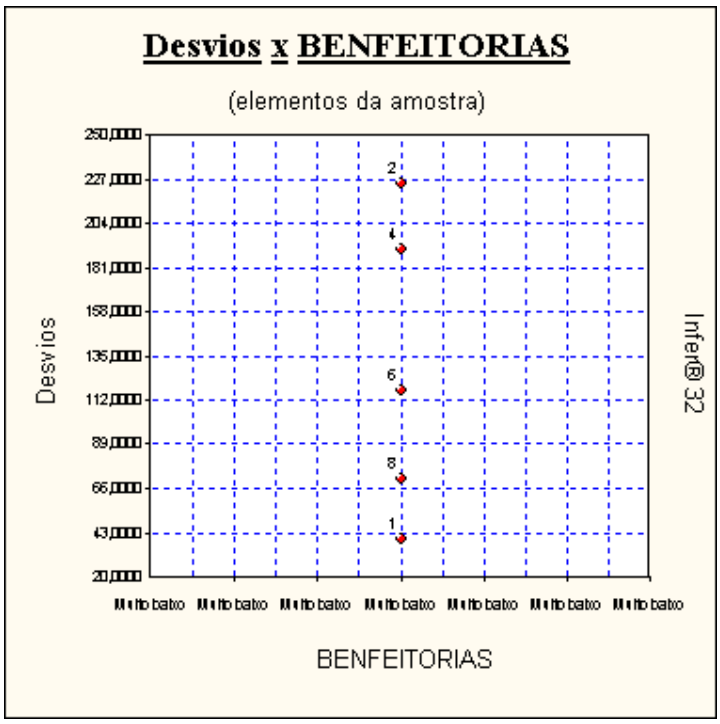


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

Desvios x Variáveis

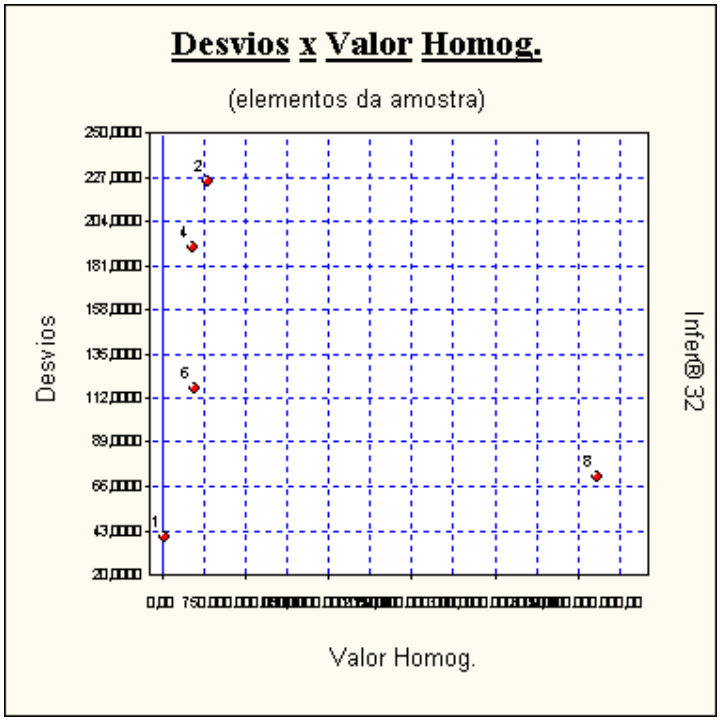


Desvios x Variáveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações



Formação dos Valores

Estima-se VALOR UNITÁRIO do TERRENO = m2 128,77

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: m2 75,22
Máximo: m2 182,33

Para um AREA de m2 1, teremos:
VALOR AVALIADO obtido = R$128,77
VALOR AVALIADO mínimo = R$75,22
VALOR AVALIADO máximo = R$182,33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

10. QUESITOS

Não foram encontrados quesitos apresentados por nenhuma das partes.

Observação- Os elementos serão enviados em documento anexo.

11. CONCLUSÕES

O presente Laudo Técnico consistiu na avaliação de imóvel localizado no Bairro Chapada Grande, Chácara São Jorge, Itapetininga/SP (+ou- 497 metros da Rotatória Raposo Tavares x Av. Comendador Serafino Fileppo), conforme matrícula composto por 2661,12m².

Para a elaboração do trabalho, a perita se ateve ao campo da engenharia técnica, através da análise das peças documentais contidas nos autos, bem como a vistoria "*in loco*" ao imóvel envolvido.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653-3/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
Após levantamento de dados, o valor total do imóvel em estudo, nesta praça de Itapetininga, é de R$342.672,42 (Trezentos e quarenta e dois mil, seiscentos e setenta e dois reais e quarenta e dois centavos) para o mês de julho de 2.024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.

fabri engenharia

Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

12. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído por 28 (vinte e oito) páginas impressas e ilustradas somente em seus anversos, estando todas rubricadas e enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Sorocaba, 26 de julho de 2.024

Engª. Claudia Melo Fabri
Engenheira e Perita Judicial
Especialista em Engenharia de Pericias e Avaliações
Especialista em Patologias da Construção
CREA 5061796410

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA APARECIDA DE MELO FABRI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2024 às 16:04 , sob o número WIGA24700919086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002698-85.1999.8.26.0269 e código uZNgnu8h.