



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES
DA COMARCA DE FRANCA - SP.

FEITO Nº “0010473- 05.2024.8.26.0196”

JOÃO BATISTA TONIN, engenheiro civil, portador da carteira do CREA/SP nº 040037541-1, perito avaliador nomeado junto aos autos da AÇÃO de “CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA – DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO” que promove M. LOPES & CASTRO SOCIEDADE DE ADVOGADOS contra MELISSA BOVE GARCIA, em trâmite perante este D. JUIZO, vem mui respeitosamente e honrado com a nomeação, após as diligências que se fizeram necessárias, apresentar os resultados a que chegou, fazendo-os através do presente LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

LAUDO JUDICIAL

DE AVALIAÇÃO

IMOBILIÁRIA

INTERESSADOS:

CARTÓRIO DA 2ª VARA DE FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DA COMARCA DE FRANCA

FEITO Nº : 0010473 05 2024 8 26 0196

PROCESSO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA PROVISÓRIO

REQTE : M. LOPES & F. Castro Sociedade de Advogados

REQDA : MELISSA BOVE GARCIA

ASSUNTO:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

DATA:

MARÇO/ABRIL-2025



SUMÁRIO

- 1- TÍTULO
- 2- INTERESSADOS
- 3- INTRODUÇÃO
- 4- OBJETIVOS
- 5- PROVIDÊNCIAS INICIAIS
- 6- PRELIMINARES

- 7- O IMÓVEL OBJETO
 - 7.1 localização
 - 7.2 acessos
 - 7.3 topografia
 - 7.4 infraestrutura
 - 7.5 zona de influência
 - 7.6 descrição do imóvel

- 8.0 AVALIAÇÃO
 - 8.1 introdução
 - 8.2 metodologia/critério
 - 8.3 valores básicos/terreno
 - 8.4 pesquisas
 - 8.5 cotações
 - 8.6 homogeneização
 - 8.7 tratamentos estatísticos

- 9.0 VALOR DO LOTE

- 10.0 CONSTRUÇÃO
 - 10.1 descrição
 - 10.2 valores básicos
 - 10.3 depreciação da construção
 - 10.4 vantagem da coisa feita
 - 10.5 valor da construção
 - 10.6 valor do imóvel

- 11.0 CONCLUSÕES

- 12.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS
 - 12.1 declarações de ética
 - 12.2 encerramento



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

1. TÍTULO:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

2. INTERESSADOS:

CARTÓRIO DA 2ª VARA DE FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DA COMARCA DE FRANCA

FEITO Nº : 0010473 05 2024 8 26 0196

PROCESSO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA PROVISÓRIO

REQTE : M. LOPES & F. Castro Sociedade de Advogados

REQDA : MELISSA BOVE GARCIA

3. INTRODUÇÃO:

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



4. OBJETIVOS DO PRESENTE TRABALHO:

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

5. INFORMAÇÕES INICIAIS PARA EXECUÇÃO DESTE LAUDO:

5.1 Estudos dos documentos e informações constantes no Processo,

5.2 Vistoria aos IMÓVEIS e microrregiões circunvizinhas

5.3 Diligências ao setor de cadastro de obras da Prefeitura Municipal de Franca, para aferir maiores detalhes;

5.4 Pesquisa de mercado realizado pelo perito, junto a imobiliárias e pessoas afeitas ao mercado imobiliário local, além de coletas de ofertas publicadas nos Jornais da cidade (caderno classificado), enfocando a microrregião de localização do imóvel;

5.5 Pesquisas referentes ao custo unitário da construção de referência.

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

6.O PRELIMINARES:

Tendo em vista as considerações expostas pelos interessados, o signatário realizou diligências aos imóveis, bem como pesquisas de mercado, de modo a apurar o justo valor de mercado dos imóveis em questão.

7.0 NORMA ADOTADA PARA CONDUÇÃO DO TRABALHO AVALIATÓRIO:



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

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

7.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS ADOTADO NESTE LAUDO:

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

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

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

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

Do ponto de vista da Engenharia de Avaliações, terreno é um espaço de terra capaz de produzir renda pelo seu aproveitamento apropriado.

O aproveitamento de terrenos urbanos, na maioria dos casos, é dado por uma construção para fins habitacionais, comerciais ou industriais, predominando os primeiros.

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



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

07.2 MÉTODO ADOTADO:

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

07.3 VISTORIA:

Foi realizada no dia 25 de março de 2025, sendo apuradas as características físicas dos imóveis avaliados, como dimensões, formato do terreno, disposição dos cômodos da construção, condições de ventilação e iluminação, estado de conservação, idade aparente, padrão de acabamento, posição na quadra, topografia, etc.

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

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

1- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

- a) Caracterização física (solo, subsolo, ocupação, relevo e outros)
- b) Melhoramentos públicos existentes;
- c) Serviços comunitários;
- d) Potencial de utilização;

* sendo todos estes itens abordados no presente laudo;



07.4 NÍVEL DE PRECISÃO ADOTADO:

Nível de precisão **NORMAL**, considerando os elementos que contribuem para formar a convicção de valor está indicado de forma resumida ou que, respeitados os demais, atendem aos seguintes princípios:

> confiabilidade do conjunto dos elementos, assegurada por:

- Homogeneidade dos elementos entre si

- Contemporaneidade; etc e;

> Escolha dos elementos pesquisados;

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

7.6 LOCALIZAÇÃO:

IMÓVEL 01:

Localiza-se nesta cidade de FRANCA/SP, na esquina formada pelas Ruas Jorge de Lima (ANT. RUA "09") e Rua Mario Faustino dos Santos (ANT. RUA "08") (LOTE "10" – QUADRA "03" - BAIRRO RESIDENCIAL VEREDAS DE FRANCA - MAT. Nº 89.394 DO 1º CRIAF

IMÓVEL 02:

Localiza-se nesta cidade de FRANCA/SP, na Rua Augusto Victor Engholm nº 3.476 (P/ LOTE "11" – QUADRA "A" - (ÁREA "B"), BAIRRO PROLONGAMENTO DO JARDIM ANGELA ROSA II – MAT. Nº 115.998 DO 1º CRIAF.

IMÓVEL 03:

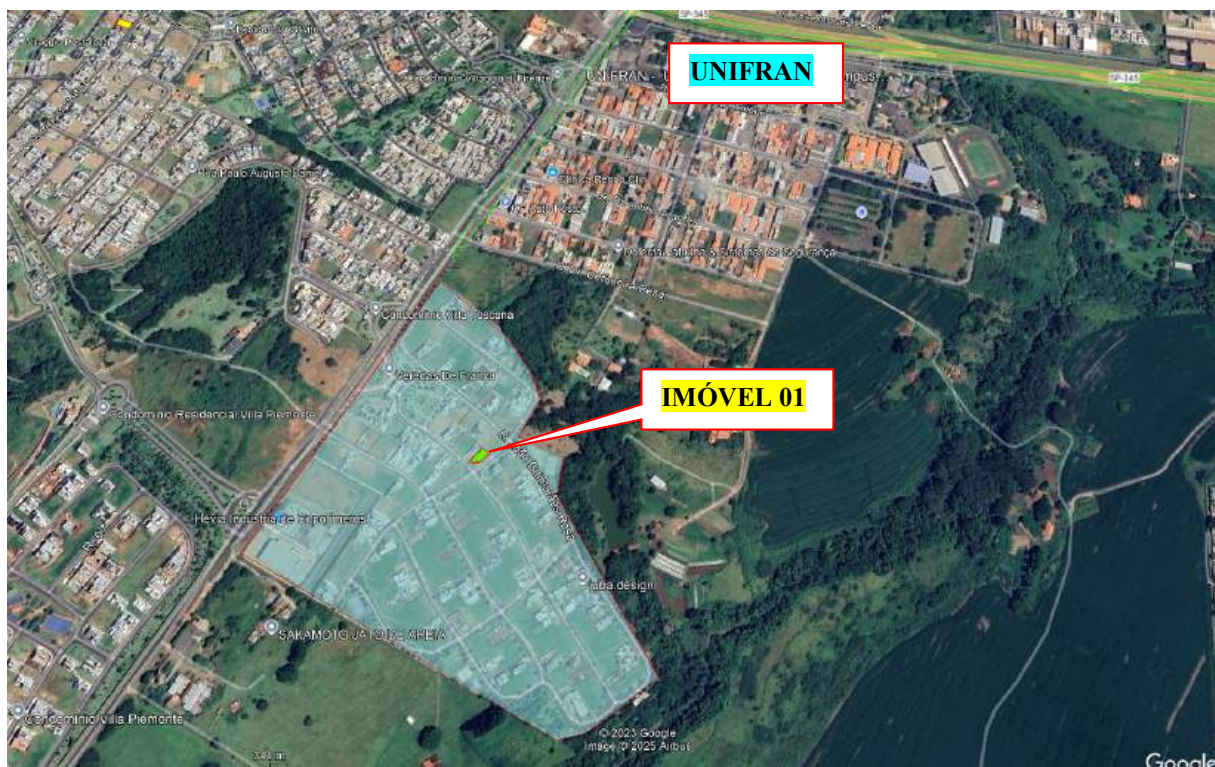
Localiza-se nesta cidade de FRANCA/SP, na Rua Augusto Victor Engholm ao lado do nº 3.476 (P/ - LOTE "10" – QUADRA "A" - (ÁREA "A"), BAIRRO PROLONGAMENTO DO JARDIM ANGELA ROSA – MAT. Nº 120.092 DO 1º CRIAF.

Segue croqui fotográfico, destacando os imóveis junto a microrregião em estudo.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



CROQUI FOTOGRÁFICO 01 – SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 01 – VEREDS DE FRANCA



CROQUI FOTOGRÁFICO 02 – SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEL 02/03 (JD. ANGELA ROSA)

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep: 14.403-077 – Franca/SP
 Contatos: Telefone/WhatsApp (16) 9 9969 8398 – E-mail: engenheirotonin@gmail.com



7.6.1 PROVIDÊNCIAS INICIAIS:

Para proceder o presente laudo de avaliação, e tal como esclarecido anteriormente, foi primeiramente realizado estudos dos documentos constantes nos autos, posteriormente vistoria ao imóvel, para colher subsídios para esta avaliação, inclusive com levantamento fotográfico, seguindo com consultas ao departamento de cadastro de obras da Prefeitura de Franca, para obter maiores esclarecimentos.

Posteriormente pesquisas de mercado referente ao unitário TERRENO, assim como consultas a revistas que publicam o Custo Unitário Básico de referência das construções.

7.7. INFORMAÇÕES GERAIS DA VISTORIA:

7.7.1 ACESSOS:

IMÓVEL 01: VEREDAS DE FRANCA

Conforme segue croqui fotográfico, partindo do Viaduto da Rodovia Ronan Rocha (UNIFRAN), segue pela Av. Dr. Armando Sales de Oliveira em direção a Unifran até alcançar a Portaria de Acesso ao Condomínio Residencial Veredas de Franca, daí pega o primeiro canteiro de retorno e segue ao interior do Condomínio conforme segue CROQUI FOTORÁFICO 03

IMÓVEIS 02/03: PROL. JD. ANGELA ROSA

Conforme segue CROQUI FOTOGRÁFICO 04, segue pela Av. Eliza Versola Gousuem sentido SESI, até alcançar o cruzamento com a Rua Augusto Victor Engholm, daí deflete a direita e segue pela Rua Augusto Victor Engholm até alcançar a numeração predial nº 3.476, encontrando os imóveis a direita.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



CROQUI FOTOGRÁFICO 03, ACESSO AO IMÓVEL 01.



CROQUI FOTOGRÁFICO 04, ACESSO AOS IMÓVEIS 02/03.

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep: 14.403-077 – Franca/SP
 Contatos: Telefone/WhatsApp (16) 9 9969 8398 – E-mail: engenheirotonin@gmail.com

**7.7.2 TOPOGRAFIA GERAL:**

TOPOGRAFIA NATURAL	Declive transversal
NATUREZA PREDOMINANTE DO SOLO	Arenoso, Seco
EROSÃO	Não verificado
INUNDAÇÃO	Risco Zero

7.7.3 INFRAESTRUTURA GERAL:

SERVIÇOS DE INFRA ESTRUTURA USUAIS	
SERVIÇOS	INFRA-ESTRUTURA
REDE ÁGUA POTÁVEL	SIM
REDE DE ESGOTO	SIM
GUIAS E SARJETAS	SIM
PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA	SIM
ARBORIZAÇÃO	SIM
REDE DE ENERGIA DOMICILIAR	SIM
REDE DE ENERGIA PÚBLICA	SIM
REDE DE ESGOTO	SIM
GUIAS E SARJETAS	SIM
TRANSPORTE COLETIVO	SIM
COLETA DE LIXO	SIM
GÁS ENCANADO	NÃO

7.7.4 ZONA DE INFLUÊNCIA:

Região periférica, grande distância do centro comercial principal da cidade, a zona de influência do imóvel 01, é residencial, padrão alto, dos imóveis 02/03, mista, tanto comercial como habitacional, no entanto a região do imóvel, predominando as unidades residenciais de padrão médio comercial.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

7.7.5 DETALHES TÉCNICOS DOS LOGRADOUROS:

O IMÓVEL 01, apresentam situação de esquina, não conta com calçada pavimentada os IMÓVEIS 02/03, situação de meio de quadra, o 2 conta com calçada com pedras, tipo patit pavet, vias com pavimentação asfáltica em bom estado, faixa simples de rolamentos, tráfego leve, declividade leve, largura razoável de cerca de 14 a 20,00 metros, guias e sarjetas em bom estado.

7.7.6 DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

IMÓVEL 01 – VEREDAS DE FRANCA.

TERRENO VAGO

RO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Matrícula
89.394

Ficha
01



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE FRANCA - SP

FRANCA, 13 de fevereiro de 2012

IMÓVEL:- UM TERRENO situado nesta cidade de Franca-SP, 1º Subdistrito, no loteamento fechado denominado **RESIDENCIAL VEREDAS DE FRANCA**, composto do lote nº 10 da quadra nº 03, com as seguintes medidas e confrontações:- Mede 3,84 metros de frente para a Rua “9” formado por um arco de raio 449,50 metros; 12,49 metros formado por um arco de raio 9,00 metros no cruzamento da Rua “9” com a Rua “8”; 10,99 metros aos fundos confrontando com o lote 09, mais 7,58 metros aos fundos confrontando com parte do lote 8; 23,17 metros formado por um arco de raio 165,50 metros do lado direito de quem da rua olha para dentro do lote confrontando com o alinhamento da Rua “8”, 30,57 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 11, encerrando uma área de 453,50 m².

PROPRIETARIA:- RESILIENCIA IMOBILIARIA LTDA, com sede nesta cidade de Franca-SP, inscrita no CNPJ sob nº 74.698.606/0001-89.

REGISTRO ANTERIOR:- R.2 da Matrícula nº 69.196 feita em 11 de dezembro de



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Segue cópia parcial do Mapa do Residencial Veredas de Franca, destacando a posição do imóvel na quadra, formato, etc.



Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep: 14.403-077 – Franca/SP
 Contatos: Telefone/WhatsApp (16) 9 9969 8398 – E-mail: engenheirotonin@gmail.com



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Segue ilustração fotográfica para conferir maiores detalhes.



FOTO 01> DETALHE DESTACANDO A POSIÇÃO DO IMÓVEL 01 NA QUADRA.



FOTO 02> DETALHE DO IMÓVEL 01.

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep: 14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone/WhatsApp (16) 9 9969 8398 – E-mail: engenheirotonin@gmail.com



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



FOTO 03> IMÓVEL VISTO DE OUTRO ÂNGULO POR CIMA.



FOTO 04> DETALHE DO IMÓVEL 01.

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep: 14.403-077 – Franca/SP
 Contatos: Telefone/WhatsApp (16) 9 9969 8398 – E-mail: engenheirotonin@gmail.com



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



FOTO 05> DETALHE DO IMÓVEL 01, VISTO POR CIMA PELA RETAGUARDA.



FOTO 06> DETALHE DO IMÓVEL 01 VISTO POR CIMA.

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep: 14.403-077 – Franca/SP
 Contatos: Telefone/WhatsApp (16) 9 9969 8398 – E-mail: engenheirotonin@gmail.com



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

IMÓVEL 02:

Localiza-se nesta cidade de FRANCA/SP, na Rua Augusto Victor Engholm nº 3.476 (P/ LOTE "11" – QUADRA "A" - (ÁREA "B")), BAIRRO PROLONGAMENTO DO JARDIM ANGELA ROSA II – MAT. Nº 115.998 DO 1º CRIAF.

TERRENO:

RO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Matrícula
115.998

Ficha
01



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE FRANCA - SP

CNS 11.101-3

FRANCA, 10 de fevereiro de 20.20

IMÓVEL:- UM TERRENO, situado nesta cidade de Franca-SP, 1º Subdistrito, no loteamento denominado **"PROLONGAMENTO DO JARDIM ANGELA ROSA II"**, composto de **parte do lote nº 11 da quadra nº A, designado área "B"**, assim descrito:- Possui **125,00m²**, medindo 5,00 metros de frente para a Rua Augusto Victor Engholm; 5,00 metros ao fundo confrontando com parte do lote nº 29; 25,00 metros do lado direito confrontando com parte do lote nº 11 da quadra "A", designado Area "A" e 25,00 metros do lado esquerdo confrotando com o lote nº 10.

CONTRIBUINTE:- 4.11.11.021.44.00.

BENFEITORIAS:

Uma casa de moradia, de alvenaria, térrea, contendo instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias simples/completas, apresentando cerca de 96,00 m2, cadastrada e concluída no ano de 2.022, esquadrias de madeira, ferro, alumínio e vidro temperado, revestimentos impermeáveis no piso, paredes da cozinha e banheiros, apresentando seus cômodos disposto em abrigo gourmet, com piscina, sala estar conjugada com cozinha, hall de circulação íntimo, banheiro social e dois dormitórios, sendo um tipo suíte.

Obs.: Foi registrado fissuras do tipo horizontal no imóvel, áreas com vestígios de ação de umidade, danos forro, etc., que serão considerados na avaliação.

Segue ilustração fotográfica do imóvel, para maiores detalhes.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

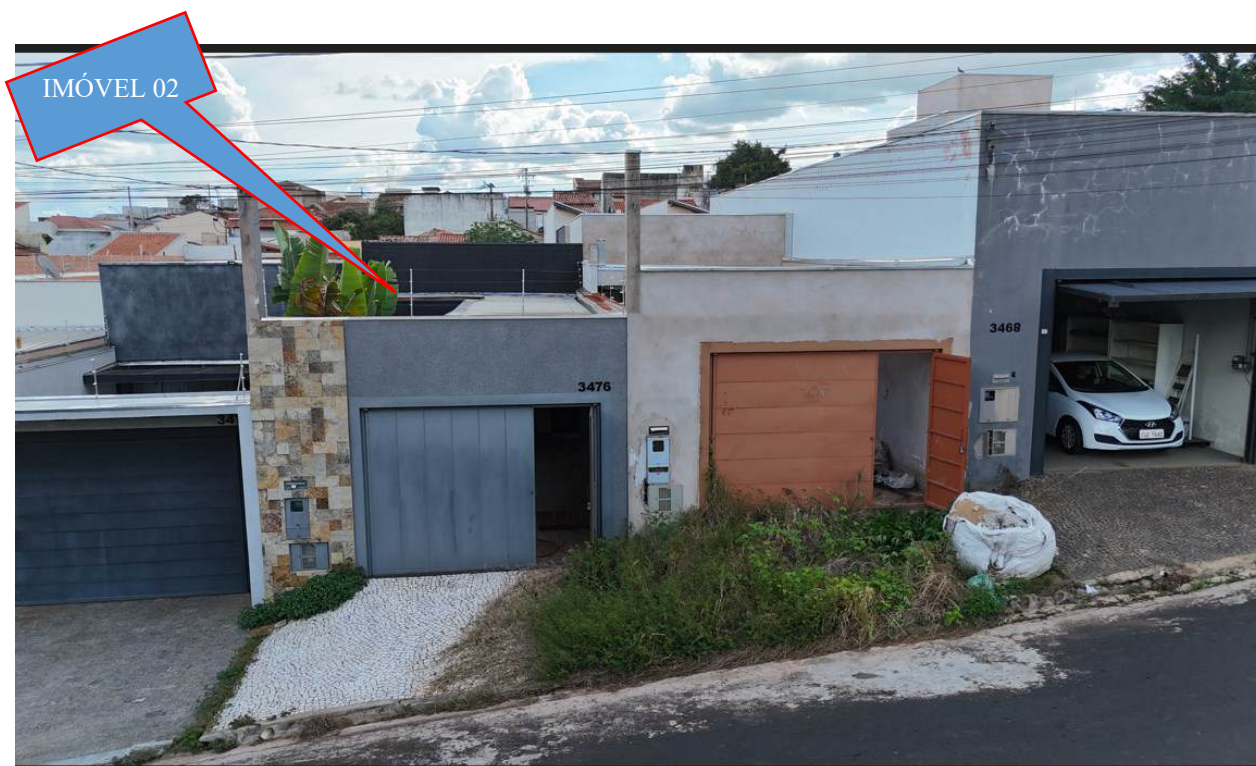


FOTO 07> DET. DA FACHADA DO IMÓVEL 02.



FOTO 08> DETALHE DO IMÓVEL 02, VISTO POR CIMA.

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep: 14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone/WhatsApp (16) 9 9969 8398 – E-mail: engenheirotonin@gmail.com



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



FOTO 09> DETALHE DO IMÓVEL 02, VISTO POR CIMA, PELA RETAGUARDA.



FOTO 10> DETALHE DO IMÓVEL 02, VISTO POR CIMA.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



FOTO 11

DETALHE DA
FACHADA DO
IMÓVEL 02



FOTO 12

DETALHE DA
PISCINA CASA
MÁQUINA DO
IMÓVEL 02



FOTO 13

DETALHE
GERAL DO
ABRIGO
GOURMERT



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



DETALHE
DANO FORRO
DO ABRIGO
GOUMERT

FOTO 14



DETALHE EM
CLOSE DO
DANO
REPORTADO
NA FOTO 14

FOTO 15



DETALHE
PISCINA VISTO
DE OUTRO
ÂNGULO

FOTO 16



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



FOTO 17

DETALHE
COZINHA



FOTO 18

DETALHE
COZINHA
DESTACANDO
VESTÍGIOS
AÇÃO DE
UMIDADE



FOTO 19

DETALHE AOS
FUNDOS
PORTA ACESSO
AOS
DOMITÓRIOS



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



DETALHE DA
COZINHA
VISTO DE
OUTRO
ÂNGULO

FOTO 20



DETALHE DA
ÁREA
ILUMINAÇÃO
DA COZINHA
(SERVIÇOS)

FOTO 21



DETALHE DA
ÁREA
ILUMINAÇÃO
DA COZINHA
(SERVIÇOS)

FOTO 22



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



DETALHE DO
HALL ACESSO
DORMITÓRIO
SUITE

FOTO 23



DETALHE DO
HALL ACESSO
DORMITÓRIO
SUITE

FOTO 24



DETALHE DO
DORMITÓRIO
SUITE

FOTO 25



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



DETALHE DO
DORMITÓRIO
SUITE

FOTO 26



DETALHE DO
DORMITÓRIO
SUITE

FOTO 27



DETALHE DO
DORMITÓRIO
SUITE

FOTO 28



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



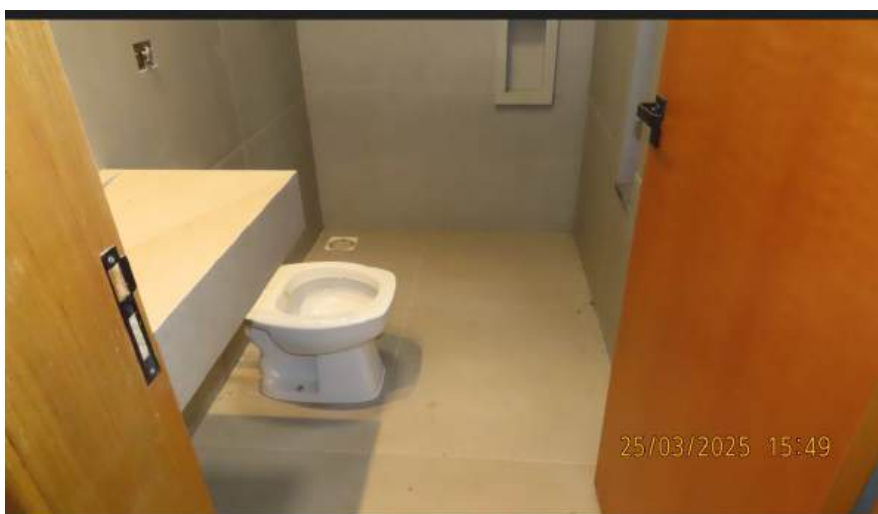
DETALHE DO
BANHEIRO
DORMITÓRIO
SUITE

FOTO 29



DETALHE DO
BANHEIRO
DORMITÓRIO
SUITE

FOTO 30



DETALHE DO
BANHEIRO
DORMITÓRIO
SUITE

FOTO 31



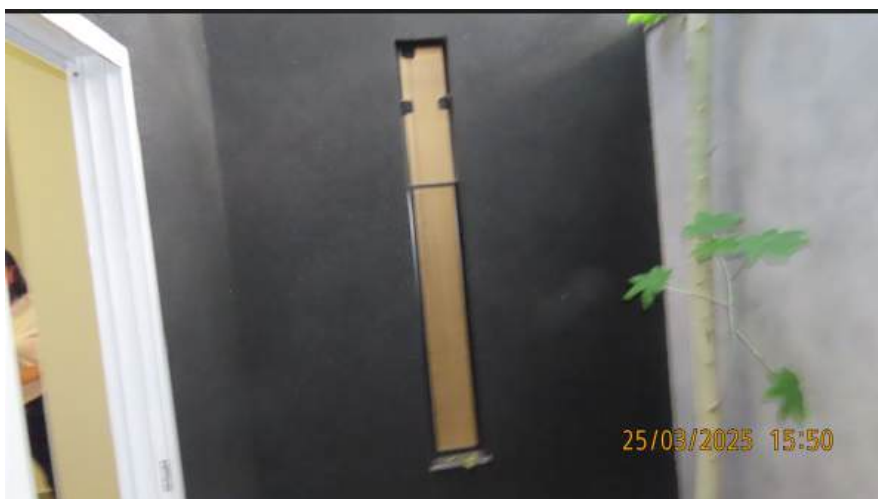
João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



DETALHE DA
ÁREA
ILUMINAÇÃO
DORMITÓRIO /
/ BANHEIRO
SUITE

FOTO 32



DETALHE DA
ÁREA
ILUMINAÇÃO
DORMITÓRIO /
/ BANHEIRO
SUITE

FOTO 33



DETALHE DO
HALL
CIRCULAÇÃO
ÍNTIMO

FOTO 34



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



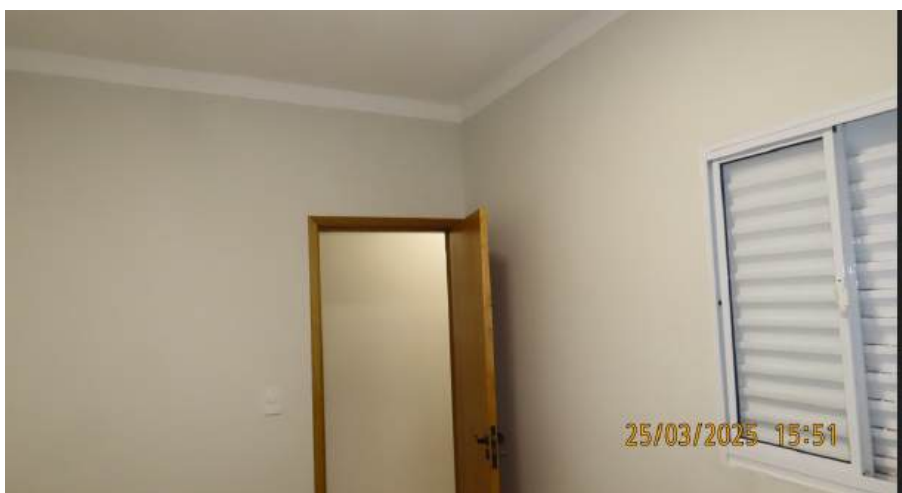
DETALHE
DORMITÓRIO
02

FOTO 35



DETALHE
DORMITÓRIO
02

FOTO 36



DETALHE
DORMITÓRIO
02

FOTO 37



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



FOTO 38

DETALHE
VESTÍGIOS
AÇÃO
UMIDADE
DORMITÓRIO
02



FOTO 39

DETALHE
BANHEIRO
SOCIAL



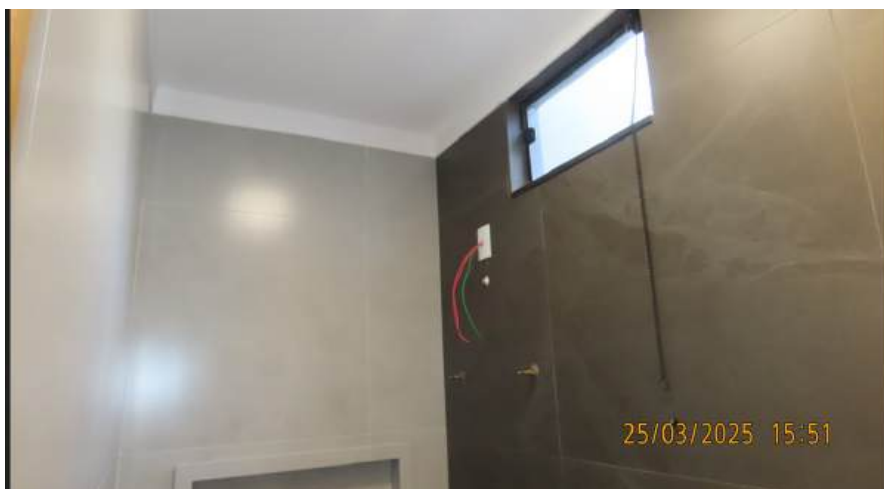
FOTO 40

DETALHE
BANHEIRO
SOCIAL



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



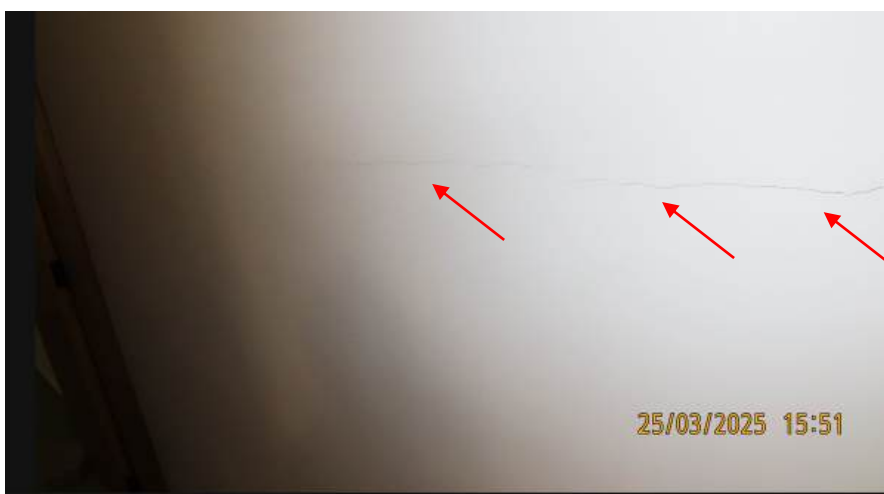
DETALHE
BANHEIRO
SOCIAL

FOTO 41



DETALHE
FISSURA

FOTO 42



DETALHE
FISSURA

FOTO 43



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

IMÓVEL 03:

Localiza-se nesta cidade de FRANCA/SP, na Rua Augusto Victor Engholm ao lado do nº 3.476 (P/ - LOTE "10" – QUADRA "A" - (ÁREA "A")), BAIRRO PROLONGAMENTO DO JARDIM ANGELA ROSA – MAT. Nº 120.092 DO 1º CRIAF.

TERRENO:

RO Nº 2 - REGISTRO GERAL			1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FRANCA - SP
Matrícula 120.092	Ficha 01		
		CNS 11.101-3	
		FRANCA, 30 de novembro de 20 21	
IMÓVEL:- UM TERRENO situado nesta cidade de Franca-SP, 1º Subdistrito, no loteamento denominado "PROLONGAMENTO DO JARDIM ÂNGELA ROSA II", composto de parte do lote nº 10 da quadra "A", designado área "A", assim descrito:- Possui 125,00m², medindo 5.00 metros de frente para a Rua Augusto Victor Engholm; 5,00 metros ao fundo confrontando com o lote nº 30; 25,00 metros do lado direito confrontando com a parte do lote nº 10 da quadra "A", área "B" e 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote nº 09.			
CONTRIBUINTE:- 4.11.11.021.10.00			

BENFEITORIAS:

Uma casa de moradia, de alvenaria, térrea, contendo instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias simples/completas, apresentando cerca de 96,00 m², INACABADA, falta concluir a piscina, rede elétrica e hidráulica, pintura, esquadrias, acessórios hidráulicos, calçada, etc, apresentando seus cômodos disposto em abrigo gourmet, com piscina, sala estar conjugada com cozinha, hall de circulação íntimo, banheiro social e dois dormitórios, sendo um tipo suíte.

Segue ilustração fotográfica do imóvel, para maiores detalhes.

SEGUE ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA PARA CONFERIR MAIORES DETALHES.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



FOTO 44> DETALHE DA FACHADA DO IMÓVEL 03, VISTO POR CIMA.



FOTO 45> DETALHE DA FACHADA DO IMÓVEL 03, VISTO POR CIMA DE OUTRO ÂNGULO.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



FOTO 46> DETALHE DAS FACHADAS DO IMÓVEL 02 E 03.



FOTO 47> DETALHE DO IMÓVEL 03, VISTO PELA RETAGUARDA.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



FOTO 48

DETALHE
FACHADA CO
IMÓVEL 03



FOTO 49

DETALHE DA
PISCINA E
CASA
MAQUINAS
IMÓVEL 03



FOTO 50

DETALHE
ABRIGO
GOURMET



FOTO 51

DETALHE
ABRIGO
GOURMET



FOTO 52

DETALHE
ABRIGO
GOURMET



FOTO 53

DETALHE
PISCINA
ABRIGO VISTO
DE OUTRO
ANGULO



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



DETALHE
PISCINA
ABRIGO

FOTO 54



DETALHE
COZINHA

FOOT 55



DETALHE SALA
COZINHA

FOTO 56



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



DETALHE SALA
COZINHA

FOTO 57



DETALHE
SERVIÇOS

FOTO 58



DETALHE
SERVIÇOS

FOTO 59



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



DETALHE
DORMITÓRIO
SUITE

FOTO 60



DETALHE
ACESSO
BANHEIRO
DORMITÓRIO
SUITE

FOTO 61



DETALHE
BANHEIRO
DORMITÓRIO
SUITE

FOTO 62



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



FOTO 63

DETALHE
BANHEIRO
DORMITÓRIO
SUITE



FOTO 64

DETALHE
ÁREA
ILUMINAÇÃO
DORMITÓRIO
SUITE



FOTO 65

DETALHE
HALL
CIRCULAÇÃO
ÍNTIMO



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



DETALHE
BANHEIRO
SOCIAL

FOTO 66



DETALHE
BANHEIRO
SOCIAL

FOTO 67



DETALHE
DORMITÓRIO
02

FOTO 68



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



DETALHE
DORMITÓRIO
02

FOTO 69



DETALHE
HALL
CIRCULAÇÃO
INTIMO

FOTO 70



DETALHE
HALL
ENTRADA
SALA/COZINHA

FOTO 71



8.0 AVALIAÇÃO:

* TERRENOS:

8.1 INTRODUÇÃO:

De acordo com as características do laudo, item 7

8.2 METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:

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

8.3 VALORES UNITÁRIOS BÁSICOS PARA O IMÓVEL:

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

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

VALORES DE REFERÊNCIA EM VISTA DOS FATORES PREVISTOS:

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

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

I_{tp} = Fator de referência, **conforme** tabela a seguir

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



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

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

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

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

8.3.3 FATOR LOCALIZAÇÃO (F_l):

Nos elementos pesquisados será aplicado um fator de localização, tendo em vista a posição da gleba avaliando em relação aos lotes de terrenos levantados, determinados no caso em função de observação local e estimativa de corretores imobiliários que para o caso em tela são os seguintes:

LOGRADOURO	Fator Localização (F_l)
Dados de Referência para o local	1,00



8.3.4 FATOR TESTADA (F_t):

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

$$F_t = (F_r / F_{tp})^{1/4} \text{ onde:}$$

F_t = Fator Testada

F_r = Testada de Referência

F_{tp} = Testada do elemento pesquisado.

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

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

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

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

Resultado diferente adota-se

$$\text{- Mínimo} = a/2 = F_t = 1,1892$$

$$\text{- Máxima} = 2 a = F_t = 0,8409$$

Valores de Referência:

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



Testada Múltipla > Esquina

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

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

8.3.5 FATOR PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (F_p):

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

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

P_p = Fator Profundidade Equivalente

P_m = Profundidade equivalente de referência,

P_e = Profundidade do elemento pesquisado.

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

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

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

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



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

$$F_P \text{ ou } C_P = (P_{ma} / P_e) + (1 - (P_{ma} / P_e) \times (P_{ma} / P_e))$$

Assim temos:

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

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

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

Valores de Referência:

ZONA	OCUPAÇÃO PREDOMINANTE	P_{mi} (m)	P_{ma} (m)
1ª	Residência isolada, padrão alto	30,00	60,00
2ª	Apartamentos e escritórios padrão elevado	30,00	60,00
3ª	Comércio de densidade Alta	20,00	40,00
4ª	Residência de padrão médio ou comércio de densidade média	25,00	50,00
5ª	Apartamentos/Escritórios de padrão médio	25,00	50,00
6ª	Residências padrão baixo	15,00	30,00

8.4 PESQUISAS DE MERCADO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES COLETADOS:

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

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

Demais considerações:



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

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

8.5 COTAÇÕES: Microrregião em estudo

8.5.1 REGIÃO VEREDAS DE FRANCA



ELEMENTO 01 –OFERTA

Favoritar | Comparar

partilhe:

Residencial
Finalidade

8805
Referência

675.29 m²
A. Terreno

Descrição do Imóvel

Vende-se Terreno em Condomínio Fechado

Dois lotes lado a lado, totalizando 675,29m². Condomínio de alto padrão, portaria com segurança 24 horas, lazer completo, playground, quadra de tênis, redário, quadra poliesportiva, pista de skate, pista de caminhada, salão de festa para 300 pessoas e lindo paisagismo.

Venda 1.100.000,00

(TBI, Registro, Escritura e Cartões) Consulte-nos

Total 1.100.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
PREENCHA O FORMULÁRIO

Quero Comprar

Nome

E-mail

Celular

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep: 14.403-077 – Franca/SP
 Contatos: Telefone/WhatsApp (16) 9 9969 8398 – E-mail: engenheirotonin@gmail.com



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ELEMENTO 02 –OFERTA

TERRENO CONDOMÍNIO - VEREDAS DE FRANCA RESIDENCIAL PARA VENDA EM FRANCA

Favoritar | Comparar

Compartilhe:

Residencial
Finalidade

7141
Referência

502.25 m²
A. Terreno

Venda	760.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Cartões)	Consulte-nos
Total	760.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
PREENCHA O FORMULÁRIO

ELEMENTO 03 –OFERTA

TERRENO CONDOMÍNIO - VEREDAS DE FRANCA RESIDENCIAL PARA VENDA EM FRANCA

Favoritar | Comparar

Compartilhe:

Residencial
Finalidade

5231
Referência

405.60 m²
A. Terreno

Venda	740.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Cartões)	Consulte-nos
Total	740.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
PREENCHA O FORMULÁRIO

ELEMENTO 04 –OFERTA

TERRENO CONDOMÍNIO - VEREDAS DE FRANCA RESIDENCIAL PARA VENDA EM FRANCA

Favoritar | Comparar

Compartilhe:

Residencial
Finalidade

5497
Referência

417.65 m²
A. Terreno

Venda	665.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Cartões)	Consulte-nos
Total	665.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
PREENCHA O FORMULÁRIO



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ELEMENTO 05 –OFERTA

TERRENO CONDOMÍNIO - VEREDAS DE FRANCA RESIDENCIAL PARA VENDA EM FRANCA

Favoritar | Comparar

Compartilhe:

Residencial
Finalidade

7926
Referência

397.00 m²
A. Terreno

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração

Condomínio ⓘ 487,00

Total / Mês ⓘ 487,00

Venda 599.000,00

(ITBI, Registro, Escritura e Cartões) Consulte-nos

ⓘ

Total ⓘ 599.000,00

ELEMENTO 06 –OFERTA

- - RESIDENCIAL VEREDAS DE FRANCA - Franca

Ref.: AAC27169

Terreno de 364 metros localizado em condomínio de alto padrão, com portaria 24 horas, salão de festas, playground, academia fechada e academia ao ar livre, pista de caminhada, pista de skate, quadra de basquete, quadra de tênis, quadra de vôlei de areia e campo de futebol. O condomínio fica perto da Unifran. Entre em contato conosco através do portal, e agende já sua visita. </i>

364 m²

0 Quartos

0 Banheiros

0 Vagas

VENDA

R\$ 575.000,00

Condomínio
IPTU

R\$ 280,00
Solicitar

ANUNCIANTE



ELEMENTO 07 –OFERTA

- - RESIDENCIAL VEREDAS DE FRANCA - Franca

Ref.: AAC27573

Terreno de 527 metros localizado em condomínio de alto padrão e com ampla área verde de preservação ambiental ao redor, o que permite um lindo paisagismo. O condomínio possui portaria 24 horas, salão de festas, pista de caminhada, academia coberta e ao ar livre, playground, brinquedoteca, pista de skate, quadra poliesportiva, quadra de vôlei de areia, quadra de tênis, quadra de basquete e campo de futebol. Entre em contato conosco através do portal, e agende já sua visita. </i>

527 m²

0 Quartos

0 Banheiros

0 Vagas

VENDA

R\$ 830.000,00

Condomínio
IPTU

R\$ 280,00
Solicitar

ANUNCIANTE





8.6 HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES PESQUISADOS:

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

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Unt(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	V.Hom(R\$/m2)
1	1100000	675,29	1.628,93	,9	1	1	1	1	1.466,04
2	760000	502,25	1.513,19	,9	1	1	1	1	1.361,87
3	740000	405,60	1.824,46	,9	1	1	,9	1	1.477,81
4	665000	417,65	1.592,24	,9	1	1	1	1	1.433,02
5	599000	397,00	1.508,82	,9	1	1	1	1	1.357,93
6	575000	364,00	1.579,67	,9	1	1	1	1	1.421,70
7	830000	527,00	1.574,95	,9	1	1	1	1	1.417,46

8.7 TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS- DETERMINAÇÃO DO INTERVALO DE ARBITRIO:

8.7.1 MÉDIA:

$$X = \text{MÉDIA} = \text{R\$}1.420,00/\text{M}^2_{\text{ARREDONDADO}}$$

8.7.2 SANEAMENTO DOS DADOS SUSPEITOS:

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

C.1 - Coeficiente de Verificação

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



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

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

5) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Nº de amostras.....(Ud):	7
Graus de liberdade.....(Ud):	6
Menor valor homogeneizado.....(R\$/m2):	1.357,93
Maior valor homogeneizado.....(R\$/m2):	1.477,81
Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2):	9.935,83
Amplitude total.....(R\$/m2):	119,88
Nº de intervalos de classe.....(Ud):	4
Amplitude de classe.....(R\$/m2):	29,97
Média aritmética.....(R\$/m2):	1.419,40
Mediana.....(R\$/m2):	1.421,70
Desvio médio.....(R\$/m2):	34,557263
Desvio padrão.....(R\$/m2):	46,312082
Variância.....(R\$/m2) ^ 2:	2.144,808936

5.1) QUADRO DE FREQUÊNCIA:

CLASSE:	INTERVALOS		FREQUÊNCIA:
DE:	ATÉ (inclusive):		
1	1.357,93	1.387,90	2
2	1.387,90	1.417,87	1
3	1.417,87	1.447,84	2
4	1.447,84	1.477,81	2



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

5.2) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier)

D/S Crítico:

1,8

D/S Calc.(Menor Valor):

1,3273

D/S Calc.(Maior Valor):

1,2611

OBS:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor $\leq$ D/S Crítico e D/S Maior $\leq$ D/S Crítico) *

5.3) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%):

3,26

OBS:

* DISTRIBUIÇÃO DE BAIXA DISPERSÃO (CV $\leq$ 10,00%).*

5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT):

80 (%)

"t" de Student: 1,44

5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:

LIMITE INFERIOR (R\$/m²):

1.394,20

ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA
CENTRAL (R\$/m²):

1.419,40

LIMITE SUPERIOR (R\$/m²):

1.444,61

AMPLITUDE EM TORNO DA EST.
DE TENDÊNCIA CENTRAL (%):

1,78

AMPLITUDE EM TORNO DA
EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL
P/ NÍVEL CONFIANÇA = 80 % (%):

1,78

GRAU DE PRECISÃO
(NBR 14653 / 2011):

3

5.6) CAMPO DE ARBITRIO:

LIMITE INFERIOR (R\$/m²):

1.206,49

- 15%

ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA
CENTRAL (R\$/m²):

1.419,40

+ 15%

LIMITE SUPERIOR (R\$/m²):

1.632,32

5.7) CONCLUSÃO:

Área equivalente do imóvel avaliando.....(m²): 1

Valor arbitrado.....(R\$/m²): R\$1.450,00/M2



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

REGIÃO DO ANGELA ROSA:

ELEMENTO 01



CRECI 219804

MARCIEL RODRIGUES
ALVES

(16) 99364-8962



Solicite mais informações

Nome

Telefone

E-mail

TERRENO PROLONGAMENTO JARDIM ANGELA ROSA

Marciel R. Alves - CRECI 219804

ZAP 16 99364-8962

Boa localização, permite desdobro, vizinhos te todos os lados.

> Transação	Venda
> Finalidade	Residencial
> Tipo de imóvel	Terreno
> Endereço	Rua Maria de Lourdes Ramos do Val, 00
> Cidade	Franca - SP
> Bairro	Prolongamento Jardim Ângela Rosa
> Metragem	10 X 25
> Área total	250 m ² R\$ 720,00/m ²

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep: 14.403-077 – Franca/SP

Contatos: Telefone/WhatsApp (16) 9 9969 8398 – E-mail: engenheirotonin@gmail.com



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

– ELEMENTO 02.



Lote/Terreno à Venda, 10 m² por R\$ 190.000

(Código do anunciante: JARV23234 | Código no Viva Real: 2791557823)

Terreno à Venda no Jardim Ângela Rosa
Em Franca, SP

Área Terreno 272,37 m². ref. 23234 atualizado em 31/03.

– ELEMENTO 03.



Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Cep: 14.403-077 – Franca/SP
Contatos: Telefone/WhatsApp (16) 9 9969 8398 – E-mail: engenheirotonin@gmail.com



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Lote/Terreno à Venda, 125 m² por R\$ 130.000

(Código do anunciante: ESPTE006396 | Código no Viva Real: 2772258122)

PROL. ANGELA ROSA

VENDO TERRENO COM 125 METROS.JA DESMEMBRADO. -

A perícia consultou corretores dos seguintes estabelecimentos: AGNELO IMÓVEIS, PARRA IMOBILIÁRIA, OASIS IMÓBILIÁRIA, DINIZ E MARTINS, REMAX PARRA, dentre outras, valor médio opinativo = R\$ 1100,00/M2, para lotes desmembrados

Elementos	F _T	F _O	F _L	F _t	F _p	F _t	Valor Apurado
REGIAO JARDIM ANGELA ROSA – PROLONGAMENTO E ADJACENCIAS							
01=R\$180.000/250M2	.9	1,3	1,0	1,0	1,0	1,0	R\$ 840,00
02=R\$190.000/272M2	.9	1,3	1,0	1,0	1,0	1,0	R\$ 817,00
03=R\$130.000/125M2	.9	1,0	1,0	1,1	1,0	1,0	R\$ 936,00
04=R\$1100/1M2	.8	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	R\$ 880,00

TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS- DETERMINAÇÃO DO INTERVALO DE ARBITRIO:

MÉDIA:

$$X = \text{MÉDIA GERAL} = \text{R\$ } 868,25/\text{M2}_{\text{ARREDONDADO}}$$

SANEAMENTO DOS DADOS SUSPEITOS:

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

C.1 - Coeficiente de Verificação

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



C.2 - Saneamento dos Elementos Superiores

Para $N = 4$, d crítico = 1,52

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

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

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

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

A) Limite superior “S”I = $R\$868,25 \times 1,30 = R\$ 1.128,00$

B) Limite inferior “I”I = $R\$868,25 \times 0,70 = R\$ 0.650,00$

Por não haver elementos discrepantes no rol, o unitário básico desconsiderando outros fatores inerentes aos elementos pesquisados, com a devida homogeneização, a Perícia adota o valor médio ponderado lotes desmembrados de referência para o local de $X = R\$ 870,00$ ARREDONDADO.

9.0 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

9.1 GENERALIDADES:

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

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



9.2 MÉTODO ADOTADO:

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

09.3 VALOR DOS TERRENOS:

IMÓVEL 01 - VEREDAS DE FRANCA

DADOS:

Valor unitário pesquisado: $V_u = R\$ 1.450,00 / m^2$ ESQUINA – (RESIDENCIAL)

Área total titulada/Cadastrada $A = 453,50 \text{ m}^2$

Testada $F_p = NF$

Prof. Equivalente $P_e = NF$

Número de frentes: 2,00 (duas)

Coeficientes de homogeneização:

Testada $F_p \Rightarrow F_r \therefore$
 $C_f = (x/x)^{0,25} = 1,00$

Profundidade
 $P_e > P_{ma} \therefore C_p = (y/y)^{0,50} = 1,00$

(ZONA SEM EFEITO)

Local/compra $= F_l = 1,00$

Esquina/múltiplas frentes $C_e = 1,00$

Fator Topografia = 1,00

Fator Forma = 1,00

Fator Compra

$V_{up} = R\$1.450,00/m^2 \times 453,50 \text{ m}^2 = R\$657.575,00$



IMÓVEL 02 = IMÓVEL 03 – PROL. JD. ANGELA ROSA

DADOS:

Valor unitário pesquisado: $V_u = R\$ 870,00 / m^2$
 Área total titulada/Cadastrada $A = 125,00 m^2$

Testada $F_p = 05,00 m$
 Prof. Equivalente $P_e = 25,00 m$
 Número de frentes: $1,00 (uma)$
 Coeficientes de homogeneização:

Testada $F_p \Rightarrow F_r .:$
 $C_f = (05 / 05)^{0,25} = 1,00$

Profundidade
 $P_e > P_{ma} .: C_p = (25 / 25)^{0,50} = 1,00$

(ZONA 20 A 40)

Local/compra $= F_l = 1,00$

Esquina/múltiplas frentes $C_e = 1,00$

Fator Topografia = 1,00

Fator Forma = 1,000

Fator Compra

$V_{up} = R\$870,00/m^2 \times 125,00 m^2 = R\$108.750,00$

10.0 Construção:

10.1 DESCRIÇÕES:

Vide descrição no corpo do laudo.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

10.2 VALORES BÁSICOS:**CUPE**

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

fevereiro, 2025

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.829,02	2.523,43	1.305,60	3.876,00	2.407,94	1.468,06	3.448,11	2.317,11	1.131,01
Residencial médio (2)	3.139,87	2.021,51	1.118,35	3.172,79	1.914,12	1.258,67	2.810,90	1.844,22	966,68
Residencial popular (3)	2.267,72	1.438,21	829,51	2.391,13	1.460,63	930,50	2.112,57	1.396,31	716,26
Sobrado popular (11)	2.757,30	1.763,27	994,03	2.788,67	1.674,01	1.114,66	2.440,56	1.589,57	850,99
Prédio com elevador fino (4)	3.262,30	2.250,73	1.011,57	3.206,18	2.061,96	1.144,22	2.850,37	1.956,55	893,82
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.947,52	2.121,66	825,86	2.968,48	2.042,47	926,01	2.766,23	2.043,28	722,95
Prédio com elevador médio (10)	2.796,87	1.853,89	942,98	2.917,03	1.855,32	1.061,71	2.604,34	1.784,44	819,90
Prédio sem elevador médio (5)	2.553,46	1.556,17	997,29	2.858,77	1.451,26	1.407,51	2.508,91	1.418,70	1.090,21
Prédio sem elevador popular (6)	2.301,51	1.361,55	939,96	2.361,24	1.305,75	1.055,49	2.019,56	1.209,29	810,27
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.375,31	2.177,39	1.197,91	3.199,45	1.846,63	1.352,83	2.869,46	1.821,32	1.046,14
Prédio sem elevador médio (8)	3.608,73	2.593,63	1.015,10	3.428,55	2.279,47	1.149,08	3.043,06	2.149,29	893,77
Clinica Veterinária (14)	3.361,71	2.369,26	992,45	3.314,16	2.204,09	1.110,07	3.045,37	2.212,12	833,24
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.834,55	1.967,48	867,06	2.633,46	1.871,21	762,24	2.365,59	1.777,33	588,26

10.3 DEPRECIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES:

A depreciação de um imóvel é um termo geral e amplo, é definida pela perda da aptidão de um imóvel, tendo em vista as influências que atacam os bens materiais ao longo do tempo.

Para determinação dessa perda (coeficiente de depreciação), utiliza-se o METODO DE DEPRECIAÇÃO PELA IDADE, calculado pelo método do valor decrescente (“diminishing balance method”, através da fórmula:

$K_d = (1-r)^n$ onde:

k_d = coeficiente de depreciação

R = razão de depreciação

n = idade aparente

As razões a considerar são as seguintes:



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

PADRÃO CONSTRUÇÃO	RAZÃO DE DEPRECIAÇÃO
BARRACOS	4,00 %
RESIDENCIAS PROLETARIAS, MÉDIA COMERCIAL	1,50 %
RESIDENCIAS PADRÃO SUPERIOR	2,00 %
APARTAMENTOS E ESCRITORIOS	2,50 %
ARMAZÉNS E INDUSTRIAS	1,50 %
CONSTRUÇÕES DE MADEIRA	4,0 0%
OBS: IMÓVEL 02 = $R = 2,0\%$ $n = 12$ $kd = 0,78$ fissuras ação umidade, estado depreção. IMÓVEL 03 = $R =$ $kd = 0,60$ falta concluir rede elétrica, hidráulica, acessórios hidráulicos, Pintura, piscina	

10.4 VANTAGEM DA COISA FEITA:

Estimada de acordo com o MÉTODO dos engenheiros ERNESTO CARNEIRO E JOAQUIM ROCHA.

O sobredito MÉTODO estima para o tipo de CONSTRUÇÃO NOVA um coeficiente de 1,60%, sendo aqui desconsiderado.

10.5 VALOR DAS CONSTRUÇÕES:

IMÓVEL 02

Dados:

AREA = (96,00 M2
 V.B.U = R\$3.139,00 m2 x 1,00 RI-N
 VCF..... = 1,00
 FDP..... = 0,78
 Fator Padrão = 1,00
 Accessories VB = R\$35.000,00
VC = R\$270.050,00 ARREDONDADO



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

IMÓVEL 03

Dados:

AREA = (96,00 M2
 V.B.U = R\$3.139,00 m2 x 1,00 RI-N
 VCF..... = 1,00
 FDP..... = 0,65
 Fator Padrão = 1,00
 Accessories VB = R\$12.000,00
VC = R\$207.874,00 ARREDONDADO

10.6 VALOR DOS IMÓVEIS:

VT + VC = VALOR DO TERRENO + VALOR DA CONSTRUÇÃO x Fc

	VALOR DO TERRENO	VALOR DA CONSTRUÇÃO + Móveis Planejados	VALOR TOTAL
IMÓVEL 01 Localiza-se nesta cidade de FRANCA/SP, na esquina formada pelas Ruas Jorge de Lima "09" e Rua Mario Faustino dos Santos) (LOTE "10" – QUADRA "03" - BAIRRO RESIDENCIAL VEREDAS DE FRANCA MAT. Nº 89.394 DO 1º CRIAF	R\$657.575,00		R\$657.575,00
IMÓVEL 02 Localiza-se nesta cidade de FRANCA/SP, na Rua Augusto Victor Engholm nº 3.476 (P/ LOTE "11" – QUADRA "A" - (ÁREA "B"), BAIRRO PROLONGAMENTO DO JARDIM ANGELA ROSA II MAT. Nº 115.998 DO 1º CRIAF.	R\$108.750,00	R\$270.050,00	R\$378.800,00
IMÓVEL 03 Localiza-se nesta cidade de FRANCA/SP, na Rua Augusto Victor Engolem ao lado do nº 3.476 (P/ - LOTE "10" – QUADRA "A" - (ÁREA "A"), BAIRRO PROLONGAMENTO DO JARDIM ANGELA ROSA – MAT. Nº 120.092 DO 1º CRIAF.	R\$108.750,00	R\$207.874,00	R\$316.624,00



10.7 ANEXOS:

Nº 01 - ENCARTE FOTOGRÁFICO, DESTACANDO AS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO.

11.0 CONCLUSÃO:

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

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

Diante do exposto e conforme o trabalho de avaliação estimo na presente data como valor imóvel localizado nesta cidade de FRANCA/SP, na microrregião do RESIDENCIAL VEREDAS DE FRANCA (LOTE “10” – QUADRA “03”), na esquina formada pelas Ruas Jorge de Lima (ANT. RUA “09”) e Rua Mario Faustino dos Santos - MAT. Nº 89.394 DO 1º CRIAF, **CARACTERIZADO NO CORPO DO LAUDO, EM R\$657.575,00 (SEISCENTOS E CINQUENTA E SETE MIL, QUINHENTOS E SETENTA E CINCO REAIS)**

VALORES EXTREMOS: INFERIOR=R\$620.000,00 //SUPERIOR = R\$720.000,00

E como valor imóvel localizado nesta cidade de FRANCA/SP, na microrregião do PROLONGAMENTO DO BAIRRO JARDIM ANGELA ROSA II – (P/ LOTE “11” – QUADRA “A”) - (ÁREA “B”), na RUA AUGUSTO VICTOR ENGHOLM Nº 3.476, - MAT. Nº 115.998 DO 1º CRIAF, **CARACTERIZADO NO CORPO DO LAUDO, EM R\$378.800,00 (TREZENTOS E SETENTA E OITO MIL, OITOCENTOS REAIS)**

VALORES EXTREMOS: INFERIOR=R\$350.000,00

//SUPERIOR = R\$425.000,00



E como valor imóvel localizado nesta cidade de FRANCA/SP, na microrregião do PROLONGAMENTO DO BAIRRO JARDIM ANGELA ROSA II – (P/ LOTE “10” – QUADRA “A”) - (ÁREA “A”), na RUA AUGUSTO VICTOR ENGHOLM S/N6, - MAT. Nº 120.092 DO 1º CRIAF, CARACTERIZADO NO CORPO DO LAUDO, EM R\$316.624,00 (TREZENTOS E DEZESEIS MIL, SEISCENTOS E VINTE E QUATRO REAIS) VALORES EXTREMOS:

INFERIOR=R\$290.000,00 //SUPERIOR = R\$340.000,00

12.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS:

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

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

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) Para a propriedade em estado foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;
- c) O signatário inspecionou pessoalmente as propriedades avaliadas e o laudo foi elaborado por si e mais ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- e) Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões desse laudo;



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

f) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse aos bens objeto desta avaliação;

g) A titulação dos imóveis não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de quaisquer ônus ou gravame,

12.2 ENCERRAMENTO:

O presente laudo de avaliação imobiliária consta de 65 folhas impressas somente no anverso, sendo, portanto, todas assinadas.

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

Franca, 02 de abril de 2.025.

João Batista Tonin Engenheiro Civil – Crea/SP – 0400375411