

Perícias Técnicas de
Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

MNC PERÍCIAS TÉCNICAS
Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE ATIBAIA – SP**

PROCESSO Nº 0002912-25.2020.8.26.0048

MARINELA NUCCI CARBONIERI, Arquiteta e Urbanista,
Perita Judicial, devidamente habilitada, nomeada nos autos da **AÇÃO DE
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **ANTONIO GLEUSON GOMES**, em
face de **BIO FLORAIS COMÉRCIO DE FLORAIS LTDA.**, dando por terminados suas
diligências, vistorias e estudos, vem apresentar suas conclusões no seguinte

LAUDO

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento.

Atibaia, 30 de novembro de 2022.

MARINELA NUCCI CARBONIERI
ARQUITETA E URBANISTA
CAU/SP (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) nº A84537-0
(antigo CREA 5061244334/D)

- Membro Titular do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP, desde 2003.
- Pós-graduada em “Avaliações e Perícias de Engenharia”.
- Pós-graduada em “Georreferenciamento de Imóveis Rurais”.

www.mncpericias.com.br
e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Perícias Técnicas de
Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

MNC PERÍCIAS TÉCNICAS
Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

I – RESUMO

Conforme os cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o **VALOR DO IMÓVEL**, objeto da presente Ação, **identificado como Lote 07, com 5.911,15 m², desmembrado da Área 02, Gleba "A", situado na Estrada Masakasu Hayashida, nº 1.600 (1.600-A, 1.600-B, 1.600-C), Bairro Ribeirão dos Porcos, com acesso pela Rodovia Fernão Dias, altura do Km 42, município de Atibaia, Estado de São Paulo, é de:**

VI - = R\$ 4.080.000,00
(quatro milhões e oitenta mil reais)
válido para NOVEMBRO de 2022



IMAGEM AÉREA DO IMÓVEL AVALIADO

II – INTRODUÇÃO

De acordo com os dados constantes nos autos, o bem a ser avaliado refere-se ao imóvel, **identificado como Lote 07, com 5.911,15 m², desmembrado da Área 02, Gleba "A", Bairro Ribeirão dos Porcos**, com acesso pela Rodovia Fernão Dias, altura do Km 42, **município de Atibaia, Estado de São Paulo.**

À fls. 447 dos autos, o M.M. Juiz determinou a prova pericial, sendo esta signatária honrada com a nomeação para exercer as funções de Perita do Juízo.

Pelas partes não foram indicados assistentes técnicos e nem quesitos.

III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O método adotado para a referida avaliação foi o "**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**", normatizado pelas **ABNT NBR 14.653-1 (PROCEDIMENTOS GERAIS), ABNT NBR 14.653-2 (IMÓVEIS URBANOS) e ABNT NBR 14.653-3 (IMÓVEIS RURAIS).**

Referido método tem na pesquisa de mercado e no tratamento de seus dados sua principal fundamentação, que é composta pelas seguintes etapas:

- a) planejamento da pesquisa de mercado;
- b) levantamento de dados do mercado;
- c) vistoria dos elementos amostrais;
- d) tratamento dos dados.

1 – PARA ÁREAS URBANAS

Para a avaliação dos imóveis urbanos, o **tratamento de dados** foi realizado através do **tratamento por fatores**, fundamentado pela **ABNT NBR 14.653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE-SP – 2011**, indicados a seguir.

1.1 – Fator oferta ou fonte (Ff)

A superestimativa de dados de oferta é considerada da seguinte forma:

Oferta	Depreciação	Fator
Proprietário	5%	0,95
Imobiliárias	10%	0,90

1.2 – Coeficiente localização (C_L)

O ajuste do fator localização pode ser utilizado com base na Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, quando atualizada, ou através de **estudo fundamentado**. Não podem ser considerados elementos com índices que apresentem discrepância superior ou inferior a 50%.

1.3 – Coeficientes de profundidade (C_p) e frente (C_f)

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos coeficientes explanados a seguir.

Cp – Coeficiente de profundidade

O **Cp** é o coeficiente de ajuste entre a profundidade de referência, fornecida pela Norma ou pelo paradigma local, e a profundidade do imóvel avaliando.

As relações entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites, profundidade mínima (Pmi) e profundidade máxima (Pma), se dão de acordo com as seguintes situações:

a) se a profundidade equivalente for inferior às mínimas e estiver acima da metade das mesmas ($1/2 Pmi \leq Pe \leq Pmi$), deverá ser empregada a fórmula

$$(Pe/Pmi)^p$$

b) se a profundidade equivalente for superior às máximas até o triplo das mesmas ($Pma \leq Pe \leq 3Pma$), a fórmula a ser empregada será

$$(Pma/Pe)^p + [(1-Pma/Pe) \cdot (Pma/Pe)^p]$$

Onde o expoente "p" é definido de acordo com a Tabela da referida **Norma**.

Cf – Coeficiente de frente

O **Cf** é o coeficiente de ajuste entre a frente de referência, fornecida pela Norma ou pelo paradigma local, e a frente do imóvel avaliando (frente projetada).

A relação entre a frente projetada (Fpr) e a frente de referência (Fr) se dá através da seguinte expressão:

$$Cf = (Fpr/Fr)^f$$

onde o expoente "f" é definido de acordo com a Tabela da referida

Norma.

A frente projetada (Fpr) deve sempre obedecer ao limite expresso abaixo:

$$Fr/2 \leq Fpr \leq 2Fr$$

1.4 – Coeficiente de frentes múltiplas (Ce)

Deve ser aplicado conforme determina a Tabela da referida **Norma**.

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

1.5 – Fator de topografia (Ft):

O **Ft** é um fator valorizante ou desvalorizante do terreno de acordo com suas características topográficas (em elevação ou depressão, em aclave ou declive).

Existem duas formas de se obter o **Ft**:

1) pela dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários para **colocar o terreno em situação ideal de aproveitamento**;

2) pelos fatores corretivos genéricos apresentados na **Norma** (tabela a seguir).

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

1.6 – Fator de consistência do terreno (Fc):

O **Fc** é um fator valorizante ou desvalorizante do terreno, de acordo com as características morfológicas e físicas de seu solo.

A tabela a seguir indica os fatores corretivos genéricos aplicáveis aos terrenos de acordo com a consistência do solo.

Situação	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

2 – PARA ÁREAS RURAIS

Para a avaliação dos imóveis rurais, o **tratamento de dados** foi realizado através do **tratamento por fatores**, fundamentado pela **ABNT NBR 14.653-3**, indicados a seguir.

2.1 – Fator oferta ou fonte (Ff):

A superestimativa de dados de oferta é considerada da seguinte forma:

Oferta	Depreciação	Fator
Proprietário	5%	0,95
Imobiliárias	10%	0,90

2.2 - Fator de classe de capacidade de uso das terras:

Referido fator está diretamente relacionado com a capacidade de uso e taxonomia das terras, conforme as seguintes características: fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.

	Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,067	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Fonte: ARANTES, C. A.; SALDANHA, M. S. **Avaliação de Imóveis Rurais Norma NBR 14.653-3 ABNT COMENTADA**. 1. ed. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 2009. 270 p.

2.3 - Fator de situação:

Referido fator é habitualmente aplicado nos ajustes quanto à localização e condições das vias de acesso dos imóveis rurais.

Situação	Características			
	Tipo de estrada	Importância das distâncias	Praticabilidade durante o ano	Escala de valor (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito boa	1ª classe s/ asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e servidões	Vias e distâncias se equivalem	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios com chuvas	75
Péssima	Fechos e intercept. p/ córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo c/ seca	70

Fonte: ARANTES, C. A.; SALDANHA, M. S. **Avaliação de Imóveis Rurais Norma NBR 14.653-3 ABNT COMENTADA**. 1. ed. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 2009. 270 p.

2.4 – Fator cota rodovia (Fcr):

O fator cota rodovia será considerado para ajustar os elementos quanto ao nível do terreno em relação à via pública (no presente caso com relação à Rodovia Fernão Dias). Referido fator difere dos fatores relacionados à topografia da área.

Cota x Rodovia	Depreciação	Fator
Desnível de até 1,00 m	-	1,00
Desnível entre 1,00 m e 3,00 m	Até 15%	Até 0,85
Desnível maior que 3,00 m	Até 75 %	Até 0,25

3 – PARA ÁREAS INDUSTRIAIS

Para a avaliação das áreas industriais, por orientação da **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE-SP – 2011, tópico 10.7.4 – Lotes industriais**, temos:

"A avaliação de lotes industriais deve ser feita, em princípio, pelo unitário e pela localização. A pesquisa deve compreender terrenos com áreas e dimensões equivalentes, próximos dos da área avalianda. Não necessitarão obrigatoriamente ser levados em conta os fatores testada, profundidade e frentes múltiplas, desde que o acesso seja suficiente e proporcional às superfícies.

Na eventualidade de inexistirem dados em número suficiente preenchendo as condições de área e frente, poderão ser usados outros com superfícies e extensões menores, ou maiores, desde que feita análise demonstrando a relação valor unitário/área."

Após o tratamento dos dados através dos fatores/coeficientes indicados anteriormente, a avaliação dos terrenos/ áreas é feita pela seguinte expressão, segundo a Norma:

$$Vt = At \times Vu$$

onde:

Vt = Valor total do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário

4 – EDIFICAÇÕES

4.1 – Fator idade:

O **Foc** é o fator de depreciação da edificação que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como seu estado de conservação. É obtido através de uma adequação do método Ross/Heideck.

A fórmula utilizada para os cálculos do **Foc** é a seguinte:

$$Foc = R + K (1 - R)$$

onde:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

R = Coeficiente residual

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R – Coeficiente residual

O **R** é o valor residual calculado como sendo 20% de **K**, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, IBAPE".

K – Coeficiente Ross/Heideck

O **K** é o coeficiente obtido através da relação percentual entre a idade da edificação (Ie) e a vida referencial (Ir), levando-se em conta o estado de conservação da edificação.

4.2 – Fator padrão construtivo:

O fator padrão construtivo é obtido com base na "**Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos**" do **IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, de 2007**.

A aplicação do fator do padrão construtivo sobre o **Custo Unitário Básico de Edificações – CUB (padrão R8-N)**, publicado pela revista "Construção – Mercado" da Editora Pini, resulta no **Vu**, que corresponde ao valor do metro quadrado da edificação.

O **CUB** é elaborado mensalmente pelo SINDUSCON (Sindicato das Indústrias da Construção Civil de Grandes Estruturas), de acordo com o artigo 54 da Lei 4.591 e com a Norma NBR 12.721/2006 da ABNT.

Após o tratamento dos dados através dos fatores acima indicados, a avaliação da edificação é feita pela seguinte expressão, segundo a Norma:

$$\mathbf{Ve = Ae \times Vu \times Foc}$$

onde:

Ve = Valor total da edificação

Ae = Área da edificação

Vu = Valor básico unitário

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

IV – VISTORIA

1- VISTORIA

1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente Ação, localiza-se na Estrada Masakasu Hayashida, nº 1.600 (1.600-A, 1.600-B, 1.600-C), Bairro Ribeirão dos Porcos, com acesso pela Rodovia Fernão Dias, altura do Km 42, município de Atibaia, Estado de São Paulo

As imagens a seguir (**Figuras 1, 2 e 3**) ilustram a localização do imóvel, objeto da presente Ação.



Figura 1 – Localização da área, objeto da presente Ação, no município de Atibaia (imagem para fins ilustrativos).
Fonte: Modificado de Google Maps, 2022.



Figura 2 – Localização da área no município de Atibaia, com indicação da Rodovia Fernão Dias (imagem para fins ilustrativos).
Fonte: Modificado de Googleearth, 2022.



Figura 3 – Localização do imóvel no município de Atibaia, conforme Carta IGC 1:10.000 (imagem para fins ilustrativos).
Fonte: DataGeo¹ – Disponível em: <http://datageo.ambiente.sp.gov.br/>

1. DataGeo - Infraestrutura de dados espaciais ambientais do Estado de São Paulo. Disponível em <http://datageo.ambiente.sp.gov.br/>.

1.1.2 – CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MEIO FÍSICO, **TOPOGRAFIA E SOLO**

O município de Atibaia, com área territorial total de 478,521 km² (IBGE 2021 – Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/atibaia/panorama>), possui 57% de áreas em zona rural e 43% em zona urbana. Sua população é de 126.603 habitantes, de acordo com o censo do IBGE em 2010, sendo estimada em 145.378 pessoas, em 2021.

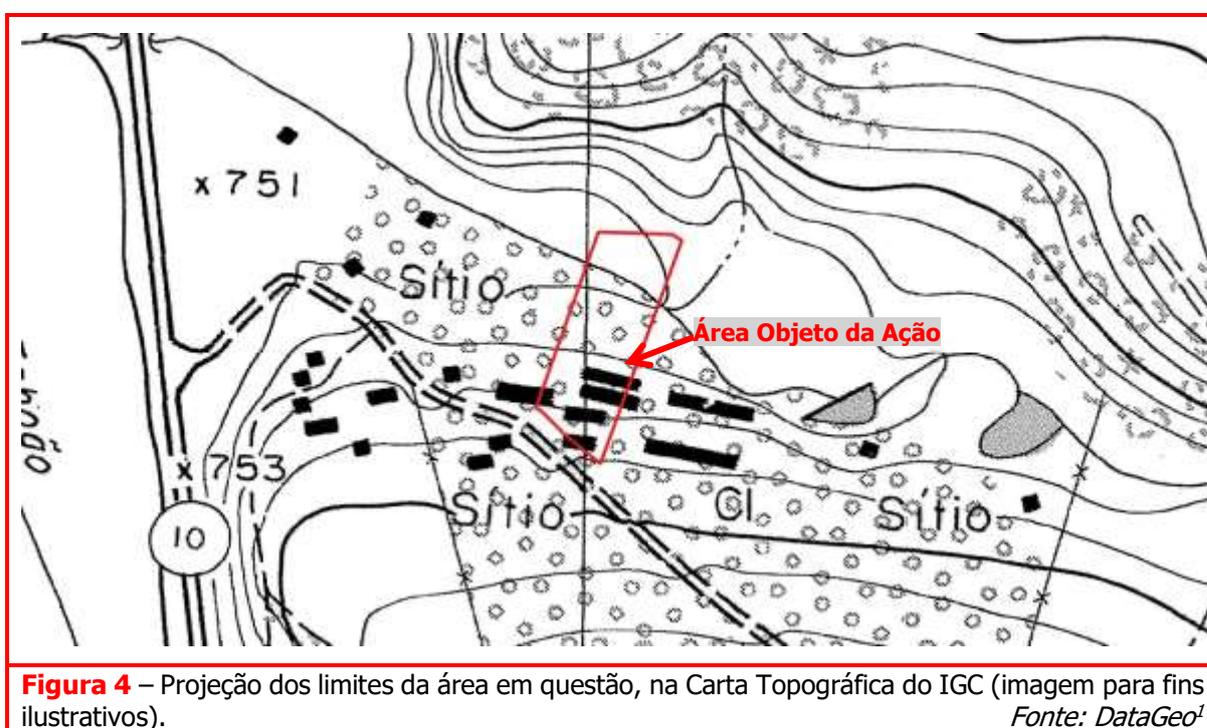
Apresenta relevo diversificado, que inclui serras e relevos amorreados, alternados com terrenos de agradação. Na divisão do relevo do estado de São Paulo, Atibaia insere-se na província geomorfológica do Planalto Atlântico. E segundo Aziz Ab'Saber situa-se no domínio morfoclimático e fitogeográfico Mares de Morros.

Está inserido no bioma Mata Atlântica e de acordo com o Sistema de Informações Florestais do Estado de São Paulo (SIFESP), a vegetação da região caracteriza-se predominantemente como originária de Floresta Ombrófila Densa de Montana, própria de região serrana (www.iflorestal.sp.gov.br/sifesp).

De acordo com a classificação climática de Koeppen (CEPAGRI/UNICAMP - www.cpa.unicamp.br), o clima é tropical de altitude - Cwa, com inverno relativamente frio e seco e verão quente e chuvoso, estando a uma altitude de 800 metros.

Quanto à hidrografia, o município localiza-se na Unidade Hidrográfica de Gerenciamento de Recursos Hídricos 05 (UGRHI 05) e pertence à Bacia Hidrográfica do Rio Atibaia, uma sub-bacia da Bacia do Rio Piracicaba.

Neste contexto, a **área de interesse da presente perícia**, localiza-se no município de Atibaia-SP, coordenadas de lat -23.145992 e long -46.572864 (coordenadas aleatórias, para localização). A **Figura 4**, demonstra a situação do imóvel de acordo com a Carta Topográfica do IGC (Instituto Geográfico e Cartográfico).



1.1.3 – QUANTO AO ZONEAMENTO

A área, objeto da presente Ação, conforme a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município de Atibaia, Lei Complementar 816/2019, está inserida na zona **EE1 – ZONA EXCLUSIVAMENTE ECONÔMICA 1**.

A **Figura 5** demonstra a localização do imóvel conforme o Zoneamento Municipal.



Figura 5 – Localização do imóvel no município de Atibaia, conforme a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (imagem para fins ilustrativos)
Fonte: Modificado de Googleearth, 2020 (KMZ da Lei de Uso e Ocupação do Solo, Prefeitura da Estância de Atibaia)

"EE1 – ZONA EXCLUSIVAMENTE ECONÔMICA 1:

- Áreas para usos não-residenciais, admitidos estes, apenas, quando existentes, sobre áreas urbanizadas regularmente aprovadas.

- Possibilidade de localização de estabelecimentos industriais e comerciais de porte pequeno a médio, já com grau avançado de incômodo, embora não-poluidores.

- Densidade populacional baixa, resultante, apenas, do assentamento residencial porventura existente, em parcelamentos regularmente aprovados."

1.1.4 – QUANTO A EXISTÊNCIA DE ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

A Área de Preservação Permanente (APP) está definida na Lei Federal 12.651/2012, art 3º, inciso II, como sendo: "...área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas".

Já o art 4º, da mesma norma dispõe que as regras de restrição se aplicam da mesma forma em zona rural e urbana.

No imóvel objeto da presente Ação, há registro na cartografia oficial, quanto à existência de um **curso d'água com largura inferior a 10m**. Desse modo, deve ser considerada **Área de Preservação Permanente (APP), de 30m**, como dispõe a Lei Federal 12.651/2012, art 4º, inciso I, alínea "a".

As **Figuras 6 e 7**, demonstram a ocorrência do curso d'água, respectivamente, no Mapa de Hidrografia do Estado de São Paulo, da Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente do Estado de São Paulo (SIMA) e na Carta Topográfica do IGC (ambos disponíveis no DataGeo).

Observa-se na **Figura 6**, que se **trata de terreno sujeito à inundação**.

A **Figuras 8** apresenta a projeção da APP dentro do imóvel, a partir da base de hidrografia da Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente do Estado de São Paulo (SIMA), apresentada na **Figura 6**.



Figura 6 – Hidrografia da base de dados da Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente do Estado de São Paulo Hídricos (SIMA). Observa-se na imagem que trata-se de terreno sujeito a inundação (imagem para fins ilustrativos).

Fonte: Modificado de DataGeo

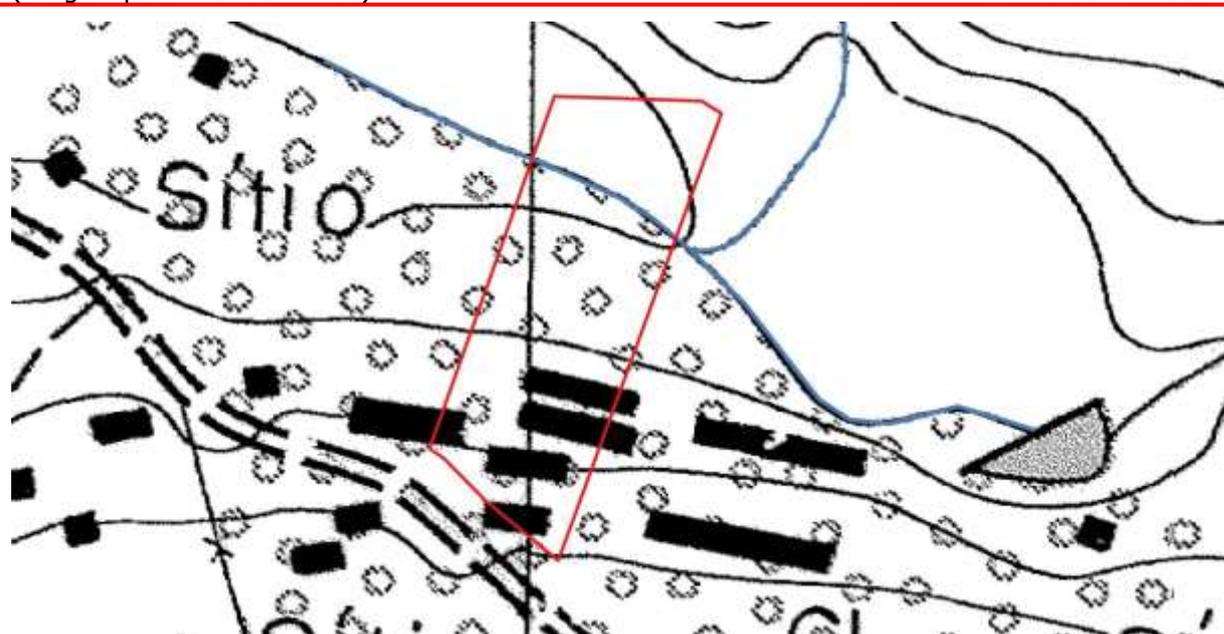


Figura 7 – Curso d'água que atravessa o imóvel, objeto da presente Ação (sinalizado em azul), conforme Carta Topográfica do IGC, escala 1:10.000 (imagem para fins ilustrativos). *Fonte: Modificado de DataGeo.*



Figura 8 – Projeção da Área de Preservação de 30m, gerada em razão da existência de curso d'água na área objeto da presente ação, conforme Mapa de Hidrografia do Estado de São Paulo (imagem para fins ilustrativos).
Fonte: Modificado de Googleearth, 2022

1.2 – CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL EM QUESTÃO

1.2.1 – TERRENO

A área, objeto da presente Ação, corresponde ao Lote 07, desmembrado da Área 02, Gleba "A", registrada sob o **nº 97.295 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia SP**, com as seguintes medidas e confrontações (as **Figuras 9 e 10**, ilustram as referidas características do lote):

"frente: mede 50,11 metros de frente para a Estrada Municipal, Fundos: mede 46,55 metros acompanhando um córrego, confrontando do outro lado do córrego, com parte do lote 09 da área 02; Lado Direito: De quem da Estrada Municipal olha para o imóvel, mede 145,72 metros confrontando com o lote 06 da área 02; Lado Esquerdo: De quem da Estrada Municipal olha para o imóvel, mede 114,22 metros confrontando com o lote 08 da área 02."

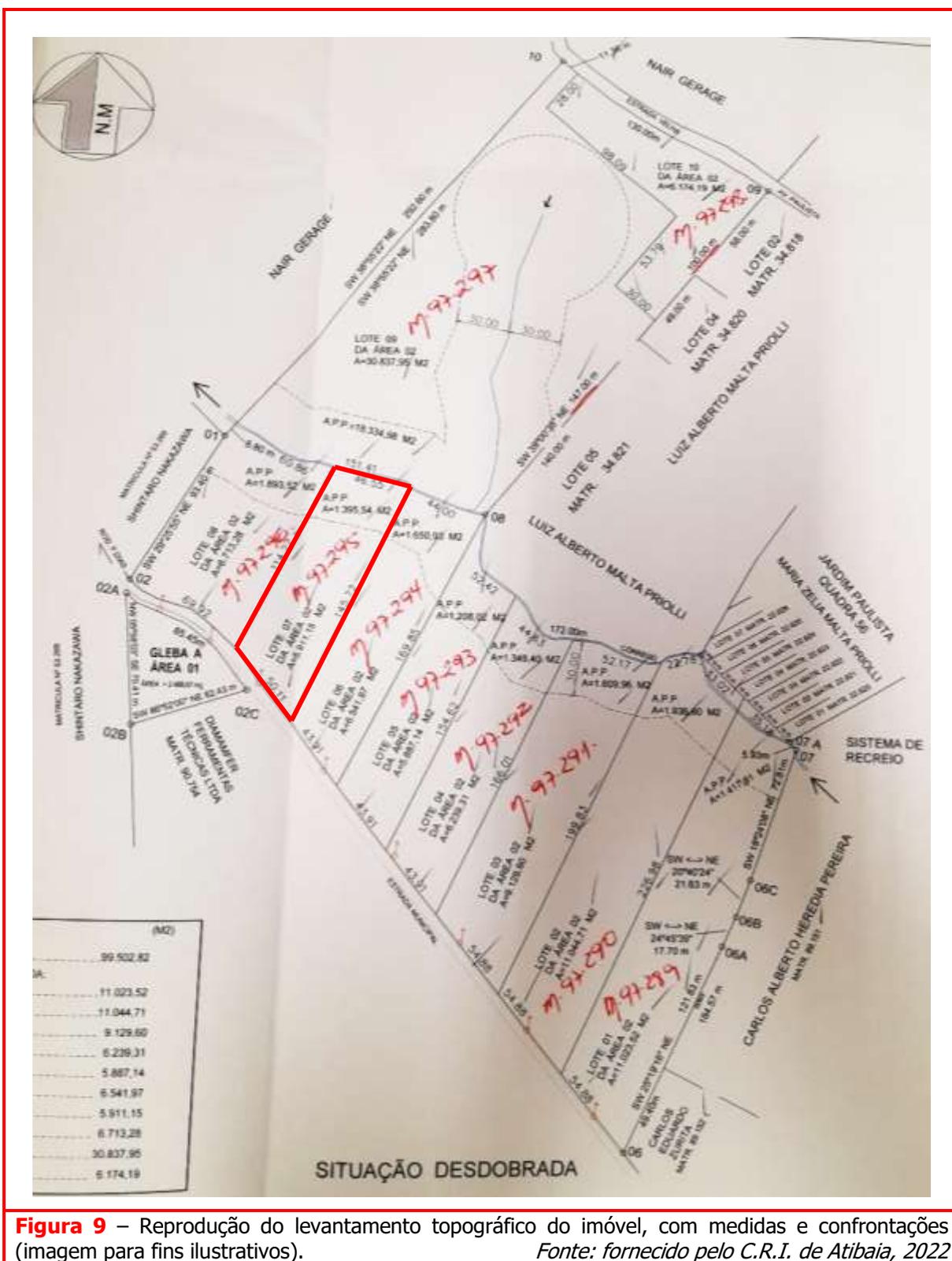


Figura 9 – Reprodução do levantamento topográfico do imóvel, com medidas e confrontações (imagem para fins ilustrativos).
Fonte: fornecido pelo C.R.I. de Atibaia, 2022

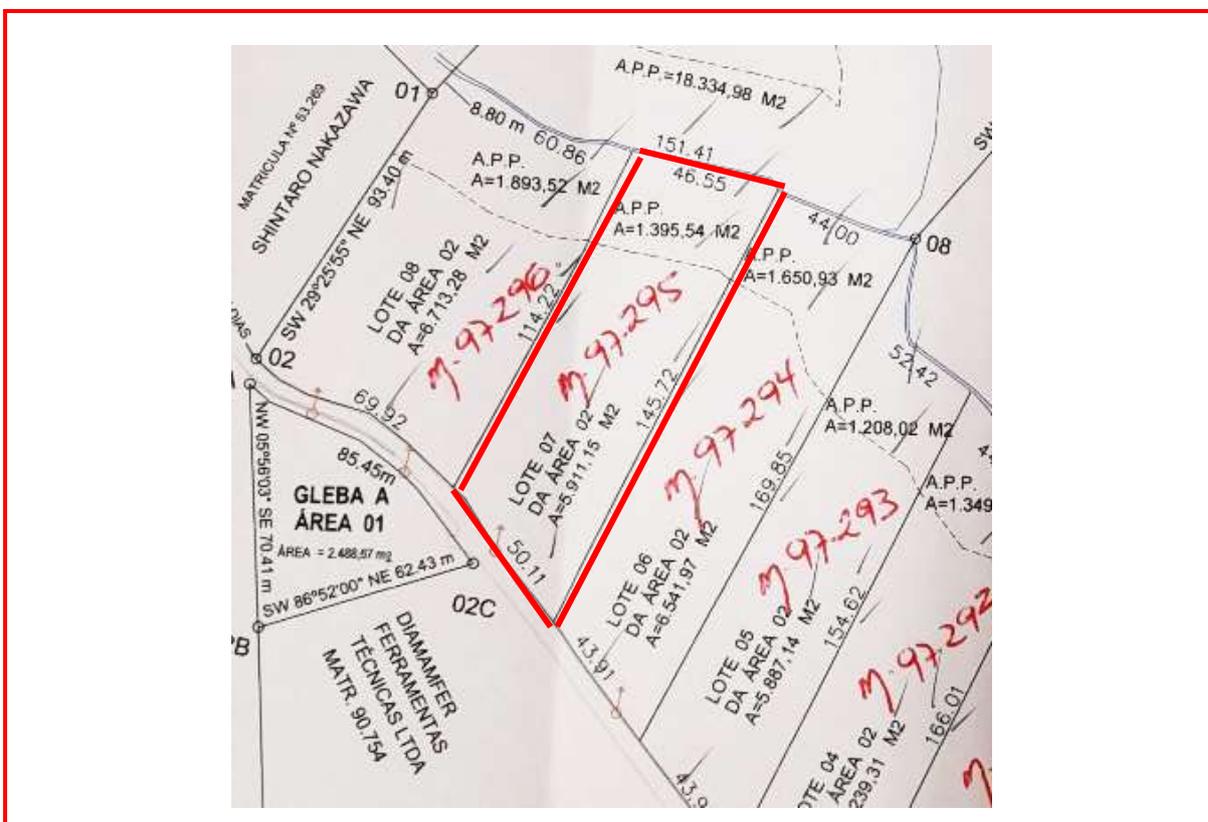


Figura 9 – Reprodução do levantamento topográfico do imóvel, com medidas e confrontações (imagem para fins ilustrativos).
Fonte: fornecido pelo C.R.I. de Atibaia, 2022



Figura 10 – Situação da área, objeto da presente Ação, e sua confrontações (imagem para fins ilustrativos).
Fonte: Modificado de Googleearth, 2022

A área considerada para os cálculos da presente avaliação, delimitada pela linha vermelha, possui formato regular, topografia plana, vegetação parcialmente desmatada, úmido, e presença de A.P.P. (vides **figuras 9 e 10**).

1.2.2 – DAS CONSTRUÇÕES

Sobre a área, objeto da presente Ação, conforme ilustram as imagens a seguir, existe uma construção com **2.603,60 metros quadrados**, idade aparente de aproximadamente 30 (trinta anos), em boas condições de conservação (vide **Figura 11** e fotos a seguir).



Figura 11 – Vista geral da área objeto da presente ação, com destaque para a construção existente.

Fonte: Modificado de Googleearth, 2022

A SEGUIR, SEGUEM AS FOTOGRAFIAS DA ÁREA COMO UM TODO.



FOTO 1 – Vista da Rodovia Fernão Dias, no trecho onde se localiza a Estrada Estadual Masakasu Hayashida.



FOTO 2 – Vista do trecho inicial da Estrada Estadual Masakasu Hayashida, onde se localiza a área em questão.

Perícias Técnicas de
Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

MNC PERÍCIAS TÉCNICAS
Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0



FOTO 3 – Vista da Estrada Estadual Masakasu Hayashida, onde se localiza o imóvel em questão.



FOTO 4 – Outra vista da Estrada Estadual Masakasu Hayashida.



FOTO 5 – Outra vista da Estrada Estadual Masakasu Hayashida.



FOTO 6 – Vista da Estrada Estadual Masakasu Hayashida, no trecho onde se localiza o imóvel em questão.

Perícias Técnicas de
Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

MNC PERÍCIAS TÉCNICAS
Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0



FOTO 7 – Vista da frente do imóvel, objeto da Ação.



FOTO 8 – Vista geral do imóvel objeto da Ação, observando-se as características gerais e externas da construção.

Perícias Técnicas de
Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

MNC PERÍCIAS TÉCNICAS
Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0



FOTO 9 – Vista geral do imóvel objeto da Ação, observando-se as características gerais e externas da construção.



FOTO 10 – Vista do imóvel objeto da Ação.

V – AVALIAÇÃO

De acordo com os critérios mencionados no item III do presente laudo, para a avaliação do imóvel em questão, temos:

1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

1.1 – PESQUISA DE MERCADO

Conforme pesquisa de mercado em **ANEXO II**, o valor unitário básico obtido foi de:

R\$ 167,36/m²

1.2- CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

- VALOR DA ÁREA DESCONSIDERANDO A A.P.P. (ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE)

5.911,15 m² (área total) - 1.395,54 (A.P.P.) = 4.515,61 m²

$V_{tT} = A_t \times V_u$

onde:

$A_t = 4.515,61 \text{ m}^2$

$V_u = \text{R\$ } 167,36/\text{m}^2$

$V_{tT} = 4.515,61 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 167,36/\text{m}^2$

V_{tT} = R\$ 755.732,50

-VALOR DA ÁREA DE A.P.P. = 1.395,54 m²

$$VtAPP = At \times Vu \times fAPP$$

onde:

$$At = 1.395,54 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 167,36/\text{m}^2$$

fAPP = fator de depreciação em relação a A.P.P. = 0,30

$$VtAPP = 1.395,54 \text{ m}^2 \times R\$ 167,36/\text{m}^2 \times 0,30$$

VtAPP = R\$ 70.067,27

-VALOR TOTAL DA ÁREA

$$VtF = VtT + VtAPP$$

$$VtF = R\$ 755.732,50 + R\$ 70.067,27$$

VtF = R\$ 825.799,77

1.3 – CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

$$Ve = Ae \times Vu \times Foc$$

Onde:

Ve= valor total da edificação

$$Ae= \text{área da edificação} = 2.603,60 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{valor básico unitário} = R\$ 1.785,07/\text{m}^2*$$

*R8N – SINDUSCON

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação = 0,7

$$Ve = 2.603,60 \text{ m}^2 \times R\$ 1.785,07/\text{m}^2 \times 0,7$$

Ve = R\$ 3.253.325,77

Perícias Técnicas de
Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

MNC PERÍCIAS TÉCNICAS
Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

1.4 - VALOR FINAL DO IMÓVEL

O valor final do imóvel resulta da soma do terreno mais a edificação,
ou seja:

$$VI = VtF + Ve$$

$$VI = R\$ 825.799,77 + R\$ 3.253.325,77$$

VI - = R\$ 4.080.000,00

**(quatro milhões e oitenta mil reais)
válido para NOVEMBRO de 2022**

VI – CONCLUSÃO

Conforme os cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o **VALOR DO IMÓVEL**, objeto da presente Ação, **identificado como Lote 07, com 5.911,15 m², desmembrado da Área 02, Gleba "A", situado na Estrada Masakasu Hayashida, nº 1.600 (1.600-A, 1.600-B, 1.600-C), Bairro Ribeirão dos Porcos, com acesso pela Rodovia Fernão Dias, altura do Km 42, município de Atibaia, Estado de São Paulo, é de:**

VI - = R\$ 4.080.000,00
(quatro milhões e oitenta mil reais)
válido para NOVEMBRO de 2022



IMAGEM AÉREA DO IMÓVEL AVALIADO

Perícias Técnicas de
Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

MNC PERÍCIAS TÉCNICAS
Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

VII – ENCERRAMENTO

Consta, o presente **LAUDO**, de 31 (trinta e uma) folhas, em arquivo digital na formatação PDF, mais os seguintes anexos:

ANEXO I – DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento.

Atibaia, 30 de novembro de 2022.

MARINELA NUCCI CARBONIERI
ARQUITETA E URBANISTA
CAU/SP (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) nº A84537-0
(antigo CREA 5061244334/D)

- Membro Titular do IBAPE –
Instituto Brasileiro de Avaliações e
Perícias de Engenharia/SP, desde 2003.
- Pós-graduada em “Avaliações e Perícias de Engenharia”.
- Pós-graduada em “Georreferenciamento de Imóveis Rurais”.

Perícias Técnicas de
Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

MNC PERÍCIAS TÉCNICAS
Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

ANEXO I

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL
Nº: 262078/2022

SITUAÇÃO CADASTRAL			
Inscrição:	03.242.033.00-0122301	Matrícula:	97295
Proprietário:	MIKELUS ATHENAS PARTICIPACOES LTDA		
Compromissário:			
Endereço:	EST. MASAKASU HAYASHIDA, 1600		
Complemento:	1600-A 1600-B 1600-C		
Lote:	07 AREA 02 P GLA	Quadra:	Testada Principal: 50.11
Bairro:		Cidade:	ATIBAIA
Loteamento:	RIBEIRAO DOS PORCOS	CEP:	12945-696 UF: SP

VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2022			
Área do Terreno:	5.911,15	Terreno	R\$ 618.350,87
Área Parte Ideal Terr.:	0,00	Parte Ideal Terreno:	R\$ 0,00
Área Construída:	2.603,60	Construção:	R\$ 2.191.908,01
Área Parte Ideal Const.:	0,00	Parte Ideal Construção:	R\$ 0,00
Terreno Excedente:	0,00	Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00
Área Global:	5.911,15	Valor Venal Total:	R\$ 2.810.258,88

A Prefeitura da Estância de Atibaia, através da Secretaria de Planejamento e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para lançamento do exercício de 2022.

Certidão Emitida às 10:09:35 horas do dia 30/11/2022 (hora e data de Brasília).
Código de controle da certidão: CVV39B6BC7A53284E5EC0E27E93759E62D4

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na opção
Certidão Emitida Gratuitamente
— Validade 60 dias —



Av. da Saudade, 252 - Centro - Atibaia/SP - CEP 12940-560
www.atibaia.sp.gov.br

www.mncpericias.com.br
e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

Perícias Técnicas de
Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

MNC PERÍCIAS TÉCNICAS
Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

ANEXO II

PESQUISA DE MERCADO

ELEMENTO 01



Localização do imóvel:

Local: Rodovia Fernão Dias, alt. Km 42+544, Atibaia-SP

Características do terreno:

Área do terreno: **11.715,00 m²**

Topografia: **plana**

Consistência: **seca**

Aproveitamento: **100%**

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: **R\$ 1.600.000,00**

Ofertante:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-comercial-a-venda-11715-m-sup2--por-r\\$1.600.000-2957999030.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_sp](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-comercial-a-venda-11715-m-sup2--por-r$1.600.000-2957999030.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_sp)

Fone: G2F NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS – CRECI: 26311-J

Origem: Abril/2022

**Perícias Técnicas de
Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo**

**MNC PERÍCIAS TÉCNICAS
Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0**

ELEMENTO 02



Localização do imóvel:

Local: **Rodovia Fernão Dias, Atibaia-SP**

Características do terreno:

Área do terreno: **14.000,00 m²**

Topografia: **plana**

Consistência: **seca**

Aproveitamento: **100%**

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: **3.500.00,00**

Ofertante:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-fernao-dias-bairros-atibaia-14000m2-venda-RS3500000-id-2535772406/>

Imobiliária Rodrigues Atibaia Ltda - Fone: (11) 2427-7188/96372-8486

Origem: Abril/2022

Perícias Técnicas de
Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

MNC PERÍCIAS TÉCNICAS
Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

ELEMENTO 03



Localização do imóvel:

Local: **Bairro Atibaia Belvedere, Atibaia-SP**

Características:

Área do terreno: **14.870,00 m²**

Topografia: **levemente acidentado**

Consistência: **seca**

Aproveitamento: **100%**

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: **R\$ 1.487.000,00**

Ofertante:

<https://www.chavesnaao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-atibaia-atibaia-belvedere-RS1487000/id-6619762/?qal=1>

Malu Imobiliária – Cód. AR0003_2-652213

Origem: Setembro/2020

**Perícias Técnicas de
Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo**

**MNC PERÍCIAS TÉCNICAS
Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0**

ELEMENTO 04



Localização do imóvel:

Local: **Bairro Boa Vista, Atibaia-SP**

Características do terreno:

Área do terreno: **6.832,00 m²**

Topografia: **suave active**

Consistência: **seca**

Aproveitamento: **80%**

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: **R\$ 2.000.000,00**

Ofertante:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boa-vista-bairros-atibaia-6832m2-venda-RS2000000-id-2583948927/>

RPS Negócios Imobiliários - Fone: (11) 4412-5007

Origem: Novembro/2022

**Perícias Técnicas de
Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo**

**MNC PERÍCIAS TÉCNICAS
Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0**

ELEMENTO 05



Localização do imóvel:

Local: Estrada Masakasu Hayashida, nº 8, Bairro Itapetinga, Atibaia-SP

Características do terreno:

Área do terreno: **6.700,00 m²**

Topografia: **plana**

Consistência: **seca**

Aproveitamento: **80%**

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: **R\$ 2.150.000,00**

Ofertante:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-itapetinga-atibaia-sp-6700m2-id-2502118554/>

Aliança Imóveis - Fone: (11) 4411-2007

Origem: Novembro/2022

Perícias Técnicas de
Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

MNC PERÍCIAS TÉCNICAS
Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

Tabela 1 - Valor do terreno e tratamento de fatores

Elementos	Valor total (R\$)	Área do terreno (m ²)	Ff	Fl	Ft	Vu (R\$/m ²)
1	1.600.000,00	11.715,00	0,90	1,10	1,00	135,21
2	3.500.000,00	14.000,00	0,90	0,80	1,00	180,00
3	1.487.000,00	14.870,00	0,90	1,50	1,00	135,00
4	2.000.000,00	6.832,00	0,90	0,70	1,00	184,43
5	2.150.000,00	6.700,00	0,90	0,70	1,00	202,16
					Média	167,36

Intervalo amostral	Vu (R\$/m ²)
-30%	117,15
média	167,36
30%	217,57