

Exmo. Sr. Doutor Juiz de Direito da **5ª VARA CÍVEL** da Comarca de Campinas-SP

Processo nº **0014889-06.2003.8.26.0114**

Ação: Procedimento Civil Comum

Requerente: Valmir de Oliveira Machado

Requerido: Imobiliária Cidade de Campinas Ltda.

RESPOSTA À IMPUGNAÇÃO e PARECER TÉCNICO COMPLEMENTAR

- elaborado entre novembro e dezembro de 2023 -

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - APÓS IMPUGNAÇÃO [ref. abril/2022]

[Endereço dos sete imóveis: Condomínio Portal da Mata I - Bosque de Barão Geraldo - Campinas-SP]

- Casa **08** → **R\$ 1.100.000,00** (um milhão e cem mil reais)
- Casa **09** → **R\$ 889.000,00** (oitocentos e oitenta e nove mil reais)
- Casa **10** → **R\$ 1.277.000,00** (um milhão e duzentos e setenta e sete mil reais)
- Casa **22** → **R\$ 621.000,00** (seiscentos e vinte e um mil reais)
- Casa **34** → **R\$ 886.000,00** (oitocentos e oitenta e seis mil reais)
- Lote **18** → **R\$ 267.000,00** (duzentos e sessenta e sete mil reais)
- Lote **28** → **R\$ 397.000,00** (trezentos e noventa e sete mil reais)

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial avaliador, tendo, em abril de 2022, elaborado e entregue o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica [fls. 628-57] em que se estimou o **Valor de Venda de Mercado** dos sete imóveis supracitados e tendo sido **intimado**, nesta fase [nov-dez/2023], a **se manifestar** sobre o **laudo parcialmente divergente** apresentado pelo Assistente Técnico do Requerente-Impugnante, **venho apresentar os devidos esclarecimentos.**

1. ESCLARECIMENTO INICIAL

A avaliação dos imóveis situados no Condomínio Portal da Mata I, bairro Bosque de Barão Geraldo, elaborada e concluída por este Perito Judicial em abril de 2022, envolvia sete imóveis, quais sejam:

- 05 Lotes **com** Edificação (ou seja, 05 **Casas** Residenciais);
- 02 Lotes **sem** Edificação (nus).

À época da avaliação, das **cinco** casas avaliadas, somente foi possível adentrar a **casa nº 22** (isso porque ainda estava sem as portas por estar em torno de 50% de fase construtiva, o que possibilitou a vistoria); não foi permitido adentrar as outras quatro casas.

Rememoro, portanto, que NÃO foi permitido adentrar estas casas abaixo:

- Casa **8**, Casa **9**, Casa **10** e Casa **34**.

Reforço ainda – conforme já dito à época da avaliação – que foram **terceiros, ocupantes dos imóveis** ou **citadas pelo Condomínio como pessoas relacionadas aos imóveis**, que **forneceram verbalmente dados** (área construída, distribuição e subdivisão interna dos cômodos, idade, percentual de fase construtiva) das cinco casas ora avaliadas.

Portanto, SE tivesse sido identificada qualquer informação equivocada no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, feito e entregue pelo Perito Judicial em abril/22:

- relativa à dimensão da **área construída** e à **descrição da distribuição interna** das casas,
- relativa à **idade** das casas e ao **percentual da fase construtiva já concluído** das inacabadas,

esperava-se que eventual equívoco fosse apontado ou esclarecido pelos envolvidos no processo, de forma a se retificarem os dados de cada imóvel, já que não se permitiu a vistoria interna. Não houve, entretanto, qualquer manifestação contrária à descrição dos dados das cinco casas ora avaliadas.

E, em razão do fato de que – para efeito de cálculo do valor unitário de edificação – a classificação do Padrão Construtivo é feita com base em dados e características dos imóveis (área construída, subdivisão interna, idade da construção e percentual da fase construtiva), deixo claro que, dada a impossibilidade de vistoria e ausência de documentação, o valor da edificação na avaliação das cinco casas foi formado com base nas informações fornecidas por terceiros, e foram consideradas de boa fé.

2 – IMPUGNAÇÃO DO REQUERENTE – RESPOSTA DO PERITO JUDICIAL

2.1 – Alegação do Impugnante-Requerente

O Assistente Técnico do impugnante-Requerente discorda do resultado da avaliação, e explicita que sua discordância se refere, especificamente, à avaliação do valor do TERRENO de cada imóvel:

1.3 – Nossa divergência com relação ao laudo oficial, com o devido respeito, reside no Capítulo 12 – SÍNTESE DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO (fls. 525), especificamente quanto ao valor do terreno de cada um dos imóveis, pelos seguintes motivos:

Para justificar sua discordância em relação ao resultado da avaliação judicial do Valor do TERRENO, o impugnante apresenta os seguintes argumentos:

- 1º O condomínio Portal da Mata I não se encontra regularizado na Prefeitura de Campinas;
- 2º Os lotes do condomínio não possuem matrículas individualizadas, portanto a Prefeitura não reconhece a propriedade do terreno para fins de aprovação dos projetos e lançamento de tributos.

O impugnante-requerente acrescenta que a avaliação do imóveis apresentada pela Perícia Judicial de abril de 2022 estaria correta somente SE houvesse regularidade dos títulos dominiais de cada imóvel.

E, após citar a situação de irregularidade dos imóveis ora avaliados, o impugnante-requerente finaliza propondo que seja deduzido, de cada imóvel avaliado pela perícia, 30% do valor integral avaliado. Sua proposição engloba deduzir 30% tanto sobre o valor do Terreno quanto sobre o valor da Edificação. Argumenta que essa dedução seria uma forma de compensação para pagamento das despesas futuras necessárias para sua regularização junto a órgãos públicos (despesas com regularização do condomínio, das plantas, da situação de despesas do próprio condomínio etc.).

2.2 – Resposta do Perito Judicial

Primeiramente, deixo claro que o Assistente Técnico do Impugnante-Requerente concluiu a impugnação propondo 30% de depreciação sobre o resultado integral de avaliação do bem, ou seja, tanto dedução de 30% sobre o valor avaliado para o Terreno quanto sobre o valor avaliado para a Edificação.

2.2.1 - Em relação à proposta de dedução de 30% sobre o valor avaliado do TERRENO

Todos os Terrenos que compuseram o grupo dos elementos comparativos, selecionados pela perícia judicial, pertencem ao mesmo condomínio dos imóveis avaliados (Portal da Mata I), portanto, o valor de mercado desses terrenos já representa a condição de não possuir matrícula individual e de não estar regularizado na Prefeitura. Se estivessem regularizados, certamente seu valor de mercado seria consistentemente superior (basta conferir o valor de terrenos em outros condomínios regularizados no mesmo bairro – Bosque de Barão Geraldo – para comprovar essa afirmação).

Assim, o valor de cada um dos sete TERRENOS – resultante da avaliação pericial – já reflete sua condição desvalorizada, não havendo razão para que se aplique depreciação em seu valor de mercado avaliado.

2.2.2 - Em relação à proposta de dedução de 30% sobre o valor avaliado da EDIFICAÇÃO

À época da avaliação, não havia no mercado (e ainda não há) ofertas de CASAS para venda dentro do Condomínio Portal da Mata I que permitissem apurar o Valor da Edificação com base na prática do mercado de Casas à Venda nas mesmas condições (construção não regularizada na Prefeitura e sem matrícula individual).

OBSERVAÇÃO: Comumente, para avaliar a EDIFICAÇÃO de um imóvel, conforme a prática do mercado:

- levanta-se, no mercado, CASAS em oferta (relativamente similares) para venda (neste caso, casas dentro do mesmo condomínio, dadas as condições peculiares do Portal da Mata 1);
- deduz-se, do seu valor de oferta, o valor correspondente ao seu Terreno (cujo valor unitário também é aferido no mercado);
- Após deduzir o terreno, o valor que sobra corresponde ao valor da edificação, que dividida pela área edificada resulta no valor unitário de edificação.

No entanto, essa metodologia não foi possível dada a total ausência de ofertas de casas no mercado, incrementada pelo fato de que não foi permitida a entrada nos imóveis para conhecê-los internamente.

À época da avaliação, portanto, devido à ausência de ofertas, escolheu-se outra metodologia para avaliação do Valor Unitário de Edificação (CUB x Coeficiente do Padrão Construtivo), que se deu com base no estudo do IBAPE intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas. E dentro dessa metodologia – posterior à classificação do padrão dos imóveis e à definição do valor unitário de edificação – também é permitido aplicar um Fator de Ajuste ao Mercado (págs. 9 e 10 do estudo já citado) SE comprovada a necessidade, o que também não foi possível de aferir, dado justamente à ausência de elementos comparativos.

Nesta fase atual de resposta à impugnação, após reanálise da avaliação e da argumentação do Perito-Assistente, este perito judicial compreende como adequada e correta a aplicação de percentual de desvalorização ao valor unitário da EDIFICAÇÃO usado na avaliação, respaldado no percentual permitido pela norma dentro do Campo de Arbítrio (item **11.5** da Norma IBAPE/SP: 2011), o qual permite um intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada para avaliação.

A aplicação do percentual permitido pelo Campo de Arbítrio, neste caso, justifica-se diante de características e informações relevantes sobre os imóveis e o condomínio, listadas abaixo, não contempladas na avaliação:

- 1.** O Condomínio Residencial Portal da Mata 1 não se encontra regularizado dentro da Prefeitura Municipal de Campinas. O síndico atual do condomínio (Sr. Renato), consultado nesta fase do processo, informou, grosso modo, que a Prefeitura permitiu – para análise – que se instale o processo de solicitação da Reurb (teoricamente, um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes). No entanto, o Condomínio Portal da Mata 1 não deu entrada no processo até a presente data, diferentemente do Portal da Mata 2, cujo processo para regularização já passou por várias etapas e está em vias de conclusão.
- 2.** Os imóveis do Portal da Mata 1 não possuem matrícula individual (situação que impede o financiamento tendo o imóvel como garantia). Na Prefeitura, constam, para esse condomínio, somente dois números de matrícula do 2º Cartório de Registro de Imóveis: Matrícula nº 108.215 (como matrícula mãe) e 108214 (atribuída para TODOS os lotes do Condomínio).
- 3.** Como consequência dos itens 1 e 2 supracitados, embora o Portal da Mata 1 possua pelo menos **15** anos de existência e **38** lotes, **apenas 11 casas foram construídas até a data presente**, o restante são lotes nus. Essa situação influencia negativamente no mercado de imóveis daquele condomínio, que sofre certa desvalorização.

Portanto,

- Considerando a desvalorização de mercado em razão das situações supracitadas, considerando ainda que essa desvalorização já se encontra espelhada no **terreno** (cujo valor de metro quadrado levantado no mercado pela perícia já traz essa desvalorização), no entanto **não** se encontra embutida na avaliação da **edificação** (a qual foi aferida com base no Custo de Construção, não no mercado de valores de imóveis em oferta),
- Considerando que haverá, sim, consideráveis custos para regularização do Condomínio Residencial Portal da Mata 1 e do Registro da Matrícula Individual,

Será aplicado coeficiente de desvalorização de 15% no valor da Edificação, cujo percentual se respalda no Campo de Arbítrio (Item 11.5 da Norma).

3 – PARECER TÉCNICO COMPLEMENTAR

Considerando todo o conteúdo presente no item 2 deste documento, serão apresentadas, abaixo, tabelas com novos cálculos para avaliação destes imóveis:

- Casa 8,
- Casa 9,
- Casa 10,
- Casa 22
- Casa 34,

Serão retificados, nas tabelas que seguem, os seguintes cálculos:

- Valor Unitário de Edificação,
- Valor da Edificação,
- Valor Final do Bem.

CASA 8→ Área do Terreno: **552,49m²** - Testada: **14,00m** - Topografia: **Plano** - Área Edificada: **296,00m²****ELEMENTOS COMPARATIVOS → TERRENO**

	FONTE	CÓDIGO SITE	VALOR OFERTA - R\$ -	ÁREA - m ² -	TESTADA - m -	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES	VALOR UNITÁRIO (valor por m ²) - R\$ -
1	BAUER (19) 3751-2000	56126	250.000 FO: (-) 10% 225.000	546,00	14,00	F _{top} = 1,0000 - plano F _{Área} = 0,9970 F _{Frente} = 1,0000	410,85
2	BAUER (19) 3751-2000	52442	230.000 FO: (-) 10% 207.000	468,00	12,00	F _{top} = 1,0000 F _{Área} = 0,9593 F _{Frente} = 1,0313	437,58
3	UNIVERSO (19) 3327-1212	TE0248	225.000 FO: (-) 10% 202.500	564,00	12,00	F _{top} = 1,0000 plano F _{Área} = 1,0051 F _{Frente} = 1,0313	372,17
4	PROVECTUM (19) 3367-1321	TE253120	250.000 FO: (-) 10% 225.000	468,00	12,00	F _{top} = 1,0000 plano F _{Área} = 0,9593 F _{Frente} = 1,0313	475,64
5	SOUZA BASSOTO (19) 98851-0733	IRS6N9J	290.000 FO: (-) 10% 261.000	789,73	13,00	F _{top} = 1,0000 plano F _{Área} = 1,0456 F _{Frente} = 1,0149	350,71
SOMATÓRIA							2.046,95
MÉDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA							409,39
Limite Inferior							286,57
Limite Superior							532,21
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO							409,39

Valor do Terreno [552,49m²]:**R\$ 226.183,88** (duzentos e vinte e seis mil, cento e oitenta e três reais e oitenta e oito centavos),

conforme estes cálculos: → área x valor unitário médio = valor do terreno

→ 552,49 x 409,39 = R\$ 226.183,88

Valor da Edificação [296,00m²] + [15,00m² de piscina]

Casa Padrão Superior - Idade Aparente: em construção [80% construída]

R\$ 873.829,92 (oitocentos e setenta e três mil, oitocentos e vinte e nove reais e noventa e dois centavos),

conforme estes cálculos:

→ área construída x valor unitário construtivo x fase construtiva x fator de depreciação x campo de arbítrio

→ [296 x 4.164,00 x 0,80 x 1,00 x 0,85 = R\$ 838.129,92] + [15 x 3.500 x 0,80 x 1,00 x 0,85 = R\$ 35.700,00]

Valor do Bem [CASA 8]:**R\$ 1.100.000,00** (um milhão e cem mil reais), conforme estes cálculos:

→ Valor do Terreno + Valor das Edificações (casa + piscina) = Valor do Bem

→ R\$ 226.183,88 + R\$ 873.829,92 = R\$ 1.100.013,80

CASA 9

→ Área Terreno: 754,88m² - Testada: 31,06m (24m) - Topografia: Plano - Área Edificada: 160m²

ELEMENTOS COMPARATIVOS → TERRENO

	FONTE	CÓDIGO SITE	VALOR DE OFERTA - R\$ -	ÁREA - m ² -	TESTADA - m -	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES	VALOR UNITÁRIO (valor por m ²) - R\$ -
1	BAUER (19) 3751-2000 à venda	56126	250.000 FO: (-) 10% 225.000	546,00	14,00	F _{top} = 1,0000 plano F _{Área} = 0,9603 F _{Frente} = 1,1137	440,72
2	BAUER (19) 3751-2000	52442	230.000 FO: (-) 10% 207.000	468,00	12,00	F _{top} = 1,0000 F _{Área} = 0,9419 F _{Frente} = 1,1486	478,52
3	UNIVERSO (19) 3327-1212 à venda	TE0248	225.000 FO: (-) 10% 202.500	564,00	12,00	F _{top} = 1,0000 plano F _{Área} = 0,9642 F _{Frente} = 1,1486	397,63
4	PROVECTUM (19) 3367-1321 à venda	TE253120	250.000 FO: (-) 10% 225.000	468,00	12,00	F _{top} = 1,0000 plano F _{Área} = 0,9419 F _{Frente} = 1,1486	520,13
5	SOUZA BASSOTO (19) 98851-0733 à venda	IRS6N9J	290.000 FO: (-) 10% 261.000	789,73	13,00	F _{top} = 1,0000 plano F _{Área} = 1,0113 F _{Frente} = 1,1304	377,81
SOMATÓRIA							2.214,81
MÉDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA							442,96
Limite Inferior							310,07
Limite Superior							575,85
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO							442,96

Valor do Terreno [754,88m²]:

R\$ 334.381,64 (trezentos e trinta e quatro mil, trezentos e oitenta e um reais e sessenta e quatro centavos), conforme estes cálculos: → área x valor unitário médio = valor do terreno
→ 754,88 x 442,96 = R\$ 334.381,64

Valor da Edificação [160,00m²]: 100% construída

Casa Padrão Superior - Idade Real: 03 anos - Estado de conservação: B

R\$ 554.354,98 (quinhentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e noventa e oito centavos), conforme estes cálculos:
→ área construída x valor unitário construtivo x fase construtiva x fator de depreciação x campo arbítrio
→ 160,00 x 4.164,00 x 1,00 x 0,9789 x 0,85 = R\$ 554.354,98

Valor do Bem [CASA 9]:

R\$ 889.000,00 (oitocentos e oitenta e nove mil reais), conforme estes cálculos:
→ Valor do Terreno + Valor das Edificações = Valor do Bem
→ R\$ 334.381,64 + R\$ 554.354,98 = R\$ 888.736,62

CASA 10

→ Área Terreno: **681,13m²** - Testada: **51,17m (24m)** - Topografia: **Plano** - Área Edificada: **250,00m²**

ELEMENTOS COMPARATIVOS → TERRENO

	FONTE	CÓDIGO SITE	VALOR DE OFERTA - R\$ -	ÁREA - m ² -	TESTADA - m -	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES	VALOR UNITÁRIO (valor por m ²) - R\$ -
1	BAUER (19) 3751-2000 à venda	56126	250.000 FO: (-) 10% 225.000	546,00	14,00	F _{top} = 1,0000 plano F _{Área} = 0,9462 F _{Frente} = 1,1137	434,25
2	BAUER (19) 3751-2000	52442	230.000 FO: (-) 10% 207.000	468,00	12,00	F _{top} = 1,0000 F _{Área} = 0,9541 F _{Frente} = 1,1486	484,71
3	UNIVERSO (19) 3327-1212 à venda	TE0248	225.000 FO: (-) 10% 202.500	564,00	12,00	F _{top} = 1,0000 plano F _{Área} = 0,9539 F _{Frente} = 1,1486	393,38
4	PROVECTUM (19) 3367-1321 à venda	TE253120	250.000 FO: (-) 10% 225.000	468,00	12,00	F _{top} = 1,0000 plano F _{Área} = 0,9541 F _{Frente} = 1,1486	526,86
5	SOUZA BASSOTO (19) 98851-0733 à venda	IRS6N9J	290.000 FO: (-) 10% 261.000	789,73	13,00	F _{top} = 1,0000 plano F _{Área} = 1,0374 F _{Frente} = 1,1304	387,56
SOMATÓRIA							2.226,76
MÉDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA							445,35
Limite Inferior							311,74
Limite Superior							578,95
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO							445,35

Valor do Terreno [681,13m²]:

R\$ 303.341,24 (trezentos e três mil, trezentos e quarenta e um reais e vinte e quatro centavos), conforme estes cálculos: → área x valor unitário médio = valor do terreno
→ 681,13 x 445,35 = R\$ 303.341,24

Valor da Edificação [250,00m²] + [30,00m² de piscina] = 100% construída

Casa Padrão Superior - Idade Aparente: 01 ano - Estado de conservação: A

R\$ 974.100,00 (novecentos e setenta e quatro mil e cem reais), conforme estes cálculos:

→ área construída x valor unitário construtivo x fase da construção x fator de depreciação x campo arbítrio
→ [250 x 4.164,00 x 1,00 x 1,00 x 0,85 = R\$ 884.850,00] + [30 x 3.500,00 x 0,85 = R\$ 89.250,00]

Valor do Bem [CASA 10]:

R\$ 1.277.000,00 (um milhão, duzentos e setenta e sete mil reais), conforme estes cálculos e o arredondamento permitido pela norma.

→ Valor do Terreno + Valor das Edificações (casa + piscina) = Valor do Bem

→ R\$ 303.341,24 + R\$ 974.100,00 = R\$ 1.277.441,24

CASA 22

→ Área do Terreno: **468,00m²** – Testada: **12,00m** - Topografia: **Plano** – Área Edificada: **230,00m²**

ELEMENTOS COMPARATIVOS → TERRENO

	FONTE	CÓDIGO SITE	VALOR DE OFERTA - R\$ -	ÁREA - m ² -	TESTADA - m -	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES	VALOR UNITÁRIO (valor por m ²) - R\$ -
1	BAUER (19) 3751-2000 à venda	56126	250.000 FO: (-) 10% 225.000	546,00	14,00	F _{top} = 1,0000 plano F _{Área} = 1,0392 F _{frente} = 0,9696	415,22
2	BAUER (19) 3751-2000	52442	230.000 FO: (-) 10% 207.000	468,00	12,00	F _{top} = 1,0000 F _{Área} = 1,0000 F _{frente} = 1,0000	442,31
3	UNIVERSO (19) 3327-1212 à venda	TE0248	225.000 FO: (-) 10% 202.500	564,00	12,00	F _{top} = 1,0000 plano F _{Área} = 1,0477 F _{frente} = 1,0000	376,17
4	PROVECTUM (19) 3367-1321 à venda	TE253120	250.000 FO: (-) 10% 225.000	468,00	12,00	F _{top} = 1,0000 plano F _{Área} = 1,0000 F _{frente} = 1,0000	480,77
5	SOUZA BASSOTO (19) 98851-0733 à venda	IRS6N9J	290.000 FO: (-) 10% 261.000	789,73	13,00	F _{top} = 1,0000 plano F _{Área} = 1,0676 F _{frente} = 0,9841	347,22
SOMATÓRIA							2.061,69
TERRENO – MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA)							412,33
Limite Inferior							288,63
Limite Superior							536,02
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO							412,33

Valor do Terreno [468,00m²]:

R\$ 192.970,44 (cento e noventa e dois mil, novecentos e setenta reais e quarenta e quatro centavos), conf.

estes cálculos: → área x valor unitário médio = valor do terreno

$$\rightarrow 468,00 \times 412,33 = \text{R\$ } 192.970,44$$

Valor da Edificação [230,00m²] + [18,00m² de piscina]: 50% construída

Casa Padrão Superior – Idade Aparente: em construção

R\$ 428.451,00 (quatrocentos e vinte e oito mil, quatrocentos e cinquenta e um reais), conforme estes cálculos:

→ área construída x valor unitário construtivo x fase construtiva x fator de depreciação x campo de arbítrio

$$\rightarrow [230 \times 4.164,00 \times 0,50 \times 1,00 \times 0,85 = \text{R\$ } 407.031,00] + [18 \times 3.500,00 \times 0,40 \times 0,85 = \text{R\$ } 21.420,00]$$

Valor do Bem [CASA 22]:

R\$ 621.000,00 (seiscentos e vinte e um mil reais), conforme estes cálculos e o arredondamento permitido pela norma:

→ Valor do Terreno + Valor das Edificações = Valor do Bem

$$\rightarrow \text{R\$ } 192.970,44 + \text{R\$ } 428.451,00 = \text{R\$ } 621.421,44$$

CASA 34

→ Área Terreno: 507,00m² - Testada: 13,00m - Topografia: Plano - Área Edificada: 200,00m

ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA AVALIAR O TERRENO

	FONTE	CÓDIGO SITE	VALOR DE OFERTA - R\$ -	ÁREA - m ² -	TESTADA - m -	HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES	VALOR UNITÁRIO (valor por m ²) - R\$ -
1	BAUER (19) 3751-2000 à venda	56126	250.000 FQ: (-) 10% 225.000	546,00	14,00	F _{top} = 1,0000 plano F _{Área} = 1,0187 F _{frente} = 0,9853	413,62
2	BAUER (19) 3751-2000	52442	230.000 FQ: (-) 10% 207.000	468,00	12,00	F _{top} = 1,0000 F _{Área} = 0,9802 F _{frente} = 1,0161	440,53
3	UNIVERSO (19) 3327-1212 à venda	TE0248	225.000 FQ: (-) 10% 202.500	564,00	12,00	F _{top} = 1,0000 plano F _{Área} = 1,0270 F _{frente} = 1,0161	374,67
4	PROVECTUM (19) 3367-1321 à venda	TE253120	250.000 FQ: (-) 10% 225.000	468,00	12,00	F _{top} = 1,0000 plano F _{Área} = 0,9802 F _{frente} = 1,0161	478,83
5	SOUZA BASSOTO (19) 98851-0733 à venda	IRS6N9J	290.000 FQ: (-) 10% 261.000	789,73	13,00	F _{top} = 1,0000 plano F _{Área} = 1,0569 F _{frente} = 1,0000	349,29
SOMATÓRIA							2.056,94
TERRENO - MÉDIA ARITMÉTICA							411,39
Limite Inferior							287,97
Limite Superior							535,19
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO							411,39

Valor do Terreno [507,00m²]:

R\$ 208.574,73 (duzentos e oito mil, quinhentos e setenta e quatro reais e setenta e três centavos),

conforme estes cálculos: → área x valor unitário médio = valor terreno

$$\rightarrow 507,00 \times 411,39 = \text{R\$ } 208.574,73$$

Valor da Edificação [200,00m²] - Casa Padrão Superior - 100% construída

Idade Real: 05 anos - Estado de conservação: B

R\$ 677.087,22 (seiscentos e setenta e sete mil, oitenta e sete reais e vinte e dois centavos),

conforme estes cálculos:

→ área construída x valor unitário construtivo x fase construtiva x fator de depreciação x campo arbítrio

$$\rightarrow 200,00 \times 4.164,00 \times 1,00 \times 0,9565 \times 0,85 = \text{R\$ } 677.087,22$$

Valor do Bem [CASA 34]:

R\$ 886.000,00 (oitocentos e oitenta e seis mil reais), conforme estes cálculos:

→ Valor do Terreno + Valor das Edificações = Valor do Bem

$$\rightarrow \text{R\$ } 208.574,73 + \text{R\$ } 677.087,22 = \text{R\$ } 885.661,95$$

4. SÍNTESE DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Seguem os resultados da avaliação de cada Terreno e cada Edificação e o Valor do Bem:

NÚMERO DO LOTE	ÁREA TERRENO	VALOR AVALIADO TERRENO	ÁREA EDIFICADA	VALOR AVALIADO EDIFICAÇÃO	VALOR DO BEM com arredondamento permitido pela norma
Casa 08	552,49m²	R\$ 226.183,88	296,00m² + 15,00m² piscina não concluída (80%)	R\$ 873.829,92	R\$ 1.100.000,00
Casa 09	754,88m²	R\$ 334.381,64	160,00m² concluída	R\$ 554.354,98	R\$ 889.000,00
Casa 10	681,13m²	R\$ 303.341,24	250,00m² + 30,00m² piscina concluída	R\$ 974.100,00	R\$ 1.277.000,00
Casa 22	468,00m²	R\$ 192.970,44	230,00m² + 18,00m² piscina não concluída (50%)	R\$ 428.451,00	R\$ 621.000,00
Casa 34	507,00m²	R\$ 208.574,73	200,00m² concluída	R\$ 677.087,22	R\$ 886.000,00
Lote 18	606,62	R\$ 267.000,00	Sem Edificação	-	R\$ 267.000,00
Lote 28	995,16	R\$ 397.000,00	Sem Edificação	-	R\$ 397.000,00

5. TERMOS de ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerro os esclarecimentos relativos à impugnação do Requerente assim como os trabalhos relativos às avaliações.

Campinas, 12 de janeiro de 2024.

Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259
CNAI 30014
E-mail: gilmarsaraiva@terra.com.br