



# EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA/SP

Processo: **0000017-86.2023.8.26.0048**

**MARCOS E. BIGATTO**, engenheiro civil e de segurança do trabalho, Perito Judicial, nomeado nos Autos do processo em epígrafe, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Termos em que,

P. deferimento.

Atibaia, 23 de junho de 2.025.

Perito Judicial: **Marcos Eduardo Bigatto – CREA 5061053150**

Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1507

Pós-Graduado do Curso de Perícias de Engenharia e Avaliações

Pós-Graduado do Curso de Eng. de Segurança do Trabalho



## SUMÁRIO

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	3
II. OBJETIVO .....	3
III. METODOLOGIA .....	3
IV. DADOS DO IMÓVEL .....	4
V. VISTORIA .....	6
VI. FUNDAMENTAÇÃO .....	10
VII. PESQUISA E DETERMINAÇÃO DOS VALORES .....	13
<b><u>VIII. CONCLUSÃO .....</u></b>	<b><u>27</u></b>
IX. QUESITOS DA AUTORA .....	28
X. ENCERRAMENTO .....	31



## I - Considerações Iniciais

Trata a presente de uma **Ação de Cumprimento Provisório de Sentença - Direitos / Deveres do Condômino**, requerida por Associação dos Proprietários dos Lotes do Horto Ivan, contra Leonardo Kocinas e outros, em curso na 1ª Vara Cível de Atibaia/SP, **Autos nº 0000017-86.2023.8.26.0048**.

## II – Objetivo do Laudo

Conforme R. Decisão de fls. 185 dos Autos, o objetivo do presente laudo consiste na **avaliação do valor de mercado do imóvel matriculado no CRI de Atibaia sob o nº 130.131**.

## III - Metodologia

Serão adotados os critérios determinados pela **ABNT NBR 14653-1** Procedimentos Gerais / **NBR 14653-2** Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos; pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia); e pelo **CAJUFA**. Para determinação do Valor de Mercado do imóvel será aplicado o **“Método Comparativo de Dados de Mercado”**, que consiste em analisar elementos semelhantes ao imóvel avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores, descrita no item 10.



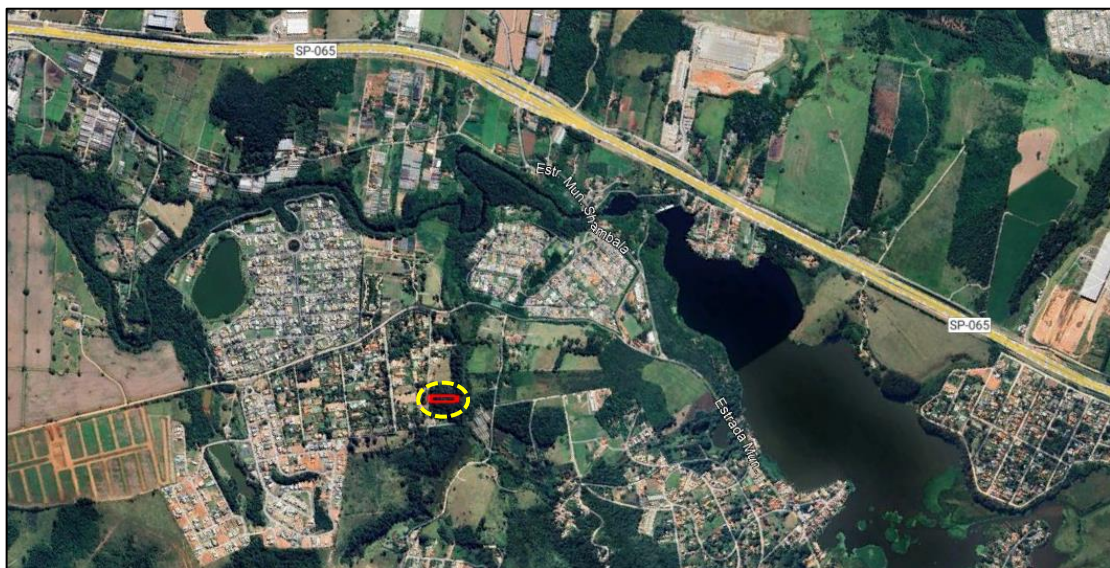
## IV – Dados do Imóvel

Trata-se do **Lote 04 da Quadra 01 do Loteamento Horto Ivan, localizado na Estrada 1, Bairro do Rio Abaixo, Atibaia/SP.**

### IV.1 – Mapa de Localização



### IV.2 – Vista Superior





## IV.2.1 – Vista Superior Ampliada



## IV.3 – Descrição Resumida da Matrícula nº 130.131

**“Lote 04 da Quadra 01 do Loteamento denominado Parque Rio Abaixo, com 5.017,00 m<sup>2</sup>, que mede 30,00 m de frente para a Estrada 01; 168,50 m do lado direito; 166,00 m do lado esquerdo; 50,00 m nos fundos, onde confronta com o córrego Bento Soares.”**

Obs.: A descrição acima é a retificação – Av.04/130.131.



## V – Vistoria

**A vistoria foi realizada no dia 18/06/2025**, onde houve a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias.

### V.1 – Características da Região

O imóvel está situado na **zona urbana do Município de Atibaia/SP, em loteamento residencial fechado, que conta com melhoramentos públicos básicos**, tais como: energia elétrica e iluminação pública.

### V.2 – Características do Imóvel

O imóvel avaliando é formado por 01 **terreno sem benfeitorias, coberto integralmente por árvores, confrontando nos fundos com corpo d'água (córrego), e com topografia em declive acima de 20°**, tal como mostra o perfil de elevação abaixo.



### V.3 – Registro Fotográfico

**As fotos 01 até 06 foram extraídas na vistoria**, numeradas sequencialmente e complementadas com comentários pertinentes, conforme segue:



**FOTO Nº 01 – VIA DE ACESSO DO IMOVEL AVALIANDO**



**FOTO Nº 02 – VIA DE ACESSO DO IMOVEL AVALIANDO**



**FOTO Nº 03 – VISTA DO LOTE 04 DA QUADRA 01**



**FOTO Nº 04 – LOTE 04 DA QUADRA 01, POR OUTRO ANGULO**



**FOTO Nº 05 – LOTE 04 DA QUADRA 01**



**FOTO Nº 06 – LOTE 05 DA QUADRA 01, POR OUTRO ANGULO**



## VI – Fundamentação

A seguir serão apresentados fundamentos e conceitos técnicos para compreensão da metodologia descrita no item III.

### VI.1 – Metodologia Adotada

De acordo com NBR 14653 AVALIAÇÃO DE BENS PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, para avaliar o valor de venda do imóvel será adotado o **"Método Comparativo de Dados de Mercado"**, através de elementos comparativos caracterizados por imóveis semelhantes ao avaliando, ofertados para venda ou efetivamente transacionados no mercado imobiliário da região. Para o cálculo do valor unitário será utilizado o software AVALURB.

#### VI.1.1 – Tratamento por Fatores

Serão utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores serão aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. Efetuada a coleta dos dados, serão selecionados 5 (ou mais) elementos comparativos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado. Na homogeneização dos atributos intrínsecos **serão adotados o fator oferta, localização e topografia.**



### VI.1.1.1 – Seleção

Na seleção dos elementos, **será considerada importante a semelhança**, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, e à adequação ao meio.

### VI.1.1.2 – Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa **serão utilizados os fatores de ponderação propostos pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP** e demais normas e trabalhos pertinentes.

#### VI.1.1.2.1 – Fator Oferta

Conforme preceituado pelas normas de avaliação, será aplicado um **deságio de 10 % no valor das ofertas** a fim de compensar a normal elasticidade dos valores dos imóveis à venda no livre mercado imobiliário.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
(FILIAÇÃO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

#### 10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.



## VI.1.1.2.2 – Fator Localização

Para transposição da parcela do valor referente ao terreno, será empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais publicadas pela Prefeitura de Atibaia/SP, sendo o IF do imóvel avaliando igual a 75,00.

091 – PARQUE DO RIO ABAIXO (Q.01) Horto Ivan	75,00
092 – PARQUE DO RIO ABAIXO (Q.02) Horto Ivan	100,00
093 – PARQUE DO RIO ABAIXO (Q.03) Horto Ivan	100,00
094 – PARQUE DO RIO ABAIXO (Q.04) Horto Ivan	100,00
095 – PARQUE DO RIO ABAIXO (Q.05) Horto Ivan	100,00

## VI.1.4.3 – Fator Topografia

Serão adotados os fatores corretivos publicados pelo IBAPE/SP, sendo a **topografia do imóvel avaliando declive acima de 20%**.

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 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		



## VII – Pesquisa e Determinação dos Valores

### VII.1 – Amostras

#### Amostra 1

Venda  
**R\$ 800.000** | Endereço Indisponível  
 Condomínio Horto Ivan, Atibaia/SP

IPTU

**Terreno em Condomínio para Venda em Atibaia, Condomínio Horto Ivan**

Area total  
**4.320m²**

Descrição  
 Última atualização: 24/05/2025 às 10:50h | Ref: CA2478

Terreno em Condomínio para Venda, localizado na cidade de Atibaia SP.

Terreno com nascente, cabeceira, olho-d#39;água, exsurgência, mina de

Mensagem  
 Olá, gostaria de mais informaç...

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

**Enviar mensagem**

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Use e Política de Privacidade.](#)

Localização .....	<b>Horto Ivan</b>
Índice Fiscal .....	<b>75,00</b>
Área do Terreno .....	<b>4.320,00 m²</b>
Topografia .....	<b>Declive acima de 20%</b>
Valor da Oferta .....	<b>R\$ 800.000,00</b>
Fonte .....	<b>Belga Imóveis (11) 99887-4476</b>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-atibaia-condominio-horto-ivan-4320m2-RS800000/id-8823465/>



## Amostra 2

**Venda**  
**R\$ 1.040.000**  
 IPTU

Endereço Indisponível  
 Condomínio Horto Ivan, Atibaia/SP

**Terreno em Condomínio para Venda em Atibaia, Condomínio Horto Ivan**

Área total  
**4.267m²**

**Descrição**  
 Última atualização: 24/05/2025 às 08:38h | Ref: 1568

Terreno em Condomínio para Venda no bairro Condomínio Horto Ivan, localizado na cidade de Atibaia SP.

Mensagem  
 Olá, gostaria de mais informaç...

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

**Enviar mensagem**

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso e Política de Privacidade](#).

**Localização** ..... **Horto Ivan**

**Índice Fiscal** ..... **100,00**

**Área do Terreno** ..... **4.267,00 m²**

**Topografia** ..... **Declive 10% até 20%**

**Valor da Oferta** ..... **R\$ 1.040.000,00**

**Fonte** ..... **Flório Imóveis (11) 3402-2440**

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-atibaia-condominio-horto-ivan-4267m2-RS1040000/id-28804956/?origin=galleryOverlay>



## Amostra 3

Venda  
**R\$ 1.060.000** Ver parce  
 IPTU RS

**Rua José Carlos Avancini, 375...**

**Mensagem** **Agendar visita**

Mensagem  
 Olá, gostaria de mais informaç...

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

**Enviar mensagem**

**Terreno em Condomínio para Venda em Atibaia, Condomínio Horto Ivan**

Area total  
**3.920m<sup>2</sup>**

**Descrição**  
 Última atualização: 24/05/2025 às 08:38h | Ref: 1567  
 uma área total de 3.920,00 m<sup>2</sup>, o terreno é plano e possui uma testada de 40 x 98 metros, proporcionando amplas possibilidades para construção e desenvolvimento. Além disso, já conta com uma edícula, oferecendo

**Localização** ..... **Horto Ivan**

**Índice Fiscal** ..... **75,00**

**Área do Terreno** ..... **3.920,00 m<sup>2</sup>**

**Topografia** ..... **Plana**

**Valor Estimado da Edícula (Cobertura)** ..... **R\$ 30.000,00**

**Valor da Oferta** ..... **R\$ 1.060.000,00 (- R\$ 30.000,00)**

**Fonte** ..... **Flório Imóveis (11) 3402-2440**

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-atibaia-condominio-horto-ivan-3920m2-RS1060000/id-28804957/?origin=galleryOverlay>



## Amostra 4

Venda  
**R\$ 1.200.000**  
 IPTU

Endereço Indisponível  
 Condomínio Horto Ivan, Atibaia/SP

**Terreno em Condomínio para Venda em Atibaia. Condomínio Horto Ivan**

Area total  
**3.920m<sup>2</sup>**

Descrição  
 Última atualização: 24/05/2025 às 10:50h | Ref: CA2042

Terreno em Condomínio para Venda, Condomínio Horto Ivan, localizado na cidade de Atibaia SP.

Mensagem  
 Olá, gostaria de mais informaç...

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso e Política de Privacidade](#).

**Localização** ..... **Horto Ivan**

**Índice Fiscal** ..... **100,00**

**Área do Terreno** ..... **3.920,00 m<sup>2</sup>**

**Topografia** ..... **Declive 10% até 20%**

**Valor da Oferta** ..... **R\$ 1.200.000,00**

**Fonte** ..... **Belga Imóveis (11) 99887-4476**

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-atibaia-condominio-horto-ivan-3920m2-RS1200000/id-8799057/>



## Amostra 5

Venda  
**R\$ 1.200.000**  
 IPTU

Endereço Indisponível  
 Condomínio Horto Ivan, Atibaia/SP

Mensagem Agendar visita

Mensagem  
 Olá, gostaria de mais informaç...

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxxx-xxxx

**Enviar mensagem**

**Terreno em Condomínio para Venda em Atibaia, Condomínio Horto Ivan**

Área total  
**4.480m²**

Descrição  
 Última atualização: 24/05/2025 às 09:57h | Ref: CA2768

**Localização ..... Horto Ivan**

**Índice Fiscal ..... 100,00**

**Área do Terreno ..... 4.480,00 m²**

**Topografia ..... Declive 10% até 20%**

**Valor da Oferta ..... R\$ 1.200.000,00**

**Fonte ..... Belga Imóveis (11) 99887-4476**

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-atibaia-condominio-horto-ivan-4480m2-RS1200000/id-11056524/>



## VII.2 – Cálculo dos Valores

<b>Marcos Eduardo Bigatto</b>	1/8
<b><u>Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</u></b>	

1) Ident: 0000017-86.2023                      Tipo: Laudo completo                      Solicitante: 1 Vara Cível de Atibaia  
Lograd.: Estrada 1 - Lote 4 da Quadra 1                      N°:                      Complemento: Horto Ivan  
Bairro: Rio Abaixo                      Cidade: Atibaia                      Estado: São Paulo

### 2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo:  $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times \{1 + [(F2 - 1) + \dots + (F(k) - 1)]\}$ , onde: F1 = Fator de Oferta

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	800.000,00	4.320,00	185,19	0,90	1,00	1,00	166,67
2	1.040.000,00	4.267,00	243,73	0,90	0,75	0,87	136,00
3	1.030.000,00	3.920,00	262,76	0,90	1,00	0,70	165,54
4	1.200.000,00	3.920,00	306,12	0,90	0,75	0,87	170,82
5	1.200.000,00	4.480,00	267,86	0,90	0,75	0,87	149,46

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Topografia



Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	136,00
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	170,82
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	788,48
Amplitude total (R\$/m2):	34,81
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	8,70
Média aritmética (R\$/m2):	157,70
Mediana (R\$/m2):	165,54
Desvio médio (R\$/m2):	11,971115
Desvio padrão (R\$/m2):	14,598571
Variância (R\$/m2) ^ 2:	213,118283

**Onde:**

**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n)**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**

**d) Número de intervalos de classe =  $1 + 3,3219 \times \log(N)$**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe =  $At / Ni$**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

**f) Média Aritmética =  $( V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) ) / N$**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Marcos Eduardo Bigatto

3/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

g) **Desvio Médio** =  $( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M | ) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) **Desvio padrão** =  $\{ [ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2 ) - ( ( V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n) )^2 / N ) ] / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) **Variância** =  $[ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2 ) - ( ( V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n) )^2 / N ) ] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

**4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

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

D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,65

**4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

D/S calc. =  $( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão$

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4861

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

D/S calc. =  $( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão$

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,8987

**4.3) CONCLUSÃO:**

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

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

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

**Coeficiente de Variação (%)** =  $( Desvio Padrão / Média ) \times 100$

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 9,26



Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 )} = 147,69$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 157,70$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m2 )} = 167,71$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 6,35$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 6,35$$

$$\text{Grau de fundamentação ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 2$$

$$\text{Grau de precisão ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 3$$

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m2 )} = 134,04$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 157,70$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m2 )} = 181,35$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m2 )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m2 )} = 5.017,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m2 )} = 151,39$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 759.523,63$$

setecentos e cinquenta e nove mil, quinhentos e vinte e três reais e sessenta e três centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

FOI APLICADO O CAMPO DE ARBITRIO EM -4% PARA COMPENSAR A LIMPEZA DO TERRENO.

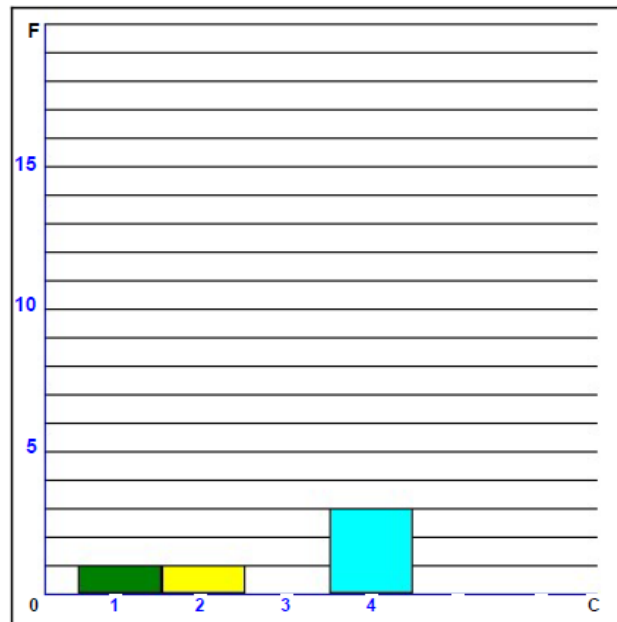


5/8

**Marcos Eduardo Bigatto**  
**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**9) GRÁFICOS:**

**A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Frequência ( F ) )**



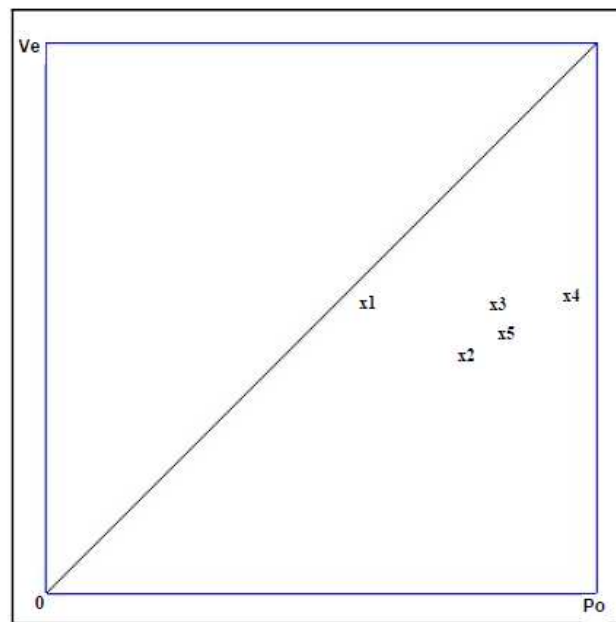
Classe	INTERVALO		Freq.
	De: _____	Até _____	
1	136,00	144,71	1
2	144,71	153,41	1
3	153,41	162,11	0
4	162,11	170,82	3



6/8

**Marcos Eduardo Bigatto**  
**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	185,19	166,67	0,90
2 -	243,73	136,00	0,56
3 -	262,76	165,54	0,63
4 -	306,12	170,82	0,56
5 -	267,86	149,46	0,56

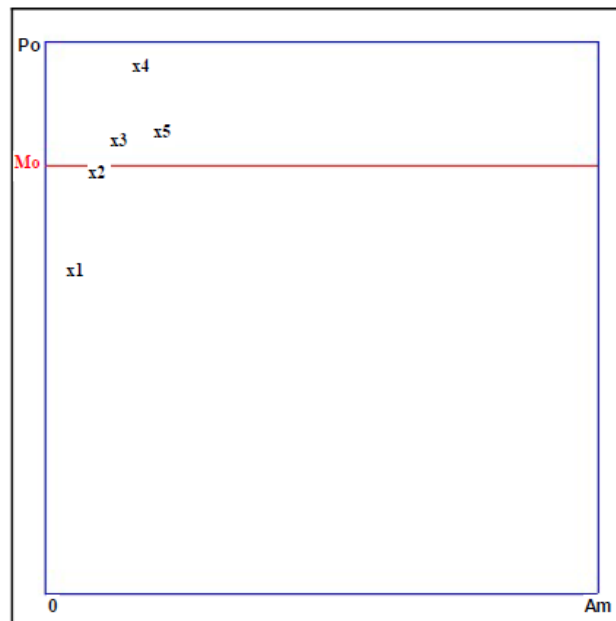


Marcos Eduardo Bigatto

7/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**



Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

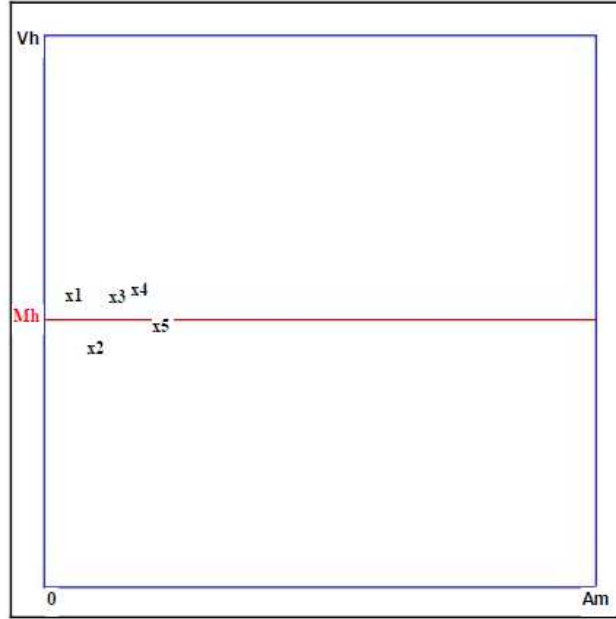
Am	Po(R\$/m <sup>2</sup> )	Do(R\$/m <sup>2</sup> )	Do(%)
1 -	185,19	67,945	26,84
2 -	243,73	9,399	3,71
3 -	262,76	9,625	3,80
4 -	306,12	52,992	20,93
5 -	267,86	14,727	5,82



8/8

**Marcos Eduardo Bigatto**  
**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



**Mh = Valor Médio (R\$/m<sup>2</sup>) = 157,70**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m <sup>2</sup> )	Dh(R\$/m <sup>2</sup> )	Dh(%)
1 -	166,67	8,970	5,69
2 -	136,00	21,695	13,76
3 -	165,54	7,839	4,97
4 -	170,82	13,119	8,32
5 -	149,46	8,233	5,22

Data: 23/06/2025

\_\_\_\_\_  
**Marcos Eduardo Bigatto**  
Engenheiro Civil



## VII.3 – Valor Unitário

Após a devida homogeneização da amostra, validação estatística, obteve-se a classificação de **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**, para a data base da avaliação, resultando o **valor unitário em R\$ 151,39/m<sup>2</sup>**.

## VII.4 – Valor do Imóvel

O valor do imóvel é obtido pela multiplicação direta de sua área equivalente pelo valor unitário obtido na pesquisa.

$$VI = 5.017,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 151,39/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 759.523,63$$

### VII.4.1 – Especificação da Avaliação (Fundamentação)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I



## VIII – Conclusão

Diante do todo exposto, conclui-se que o valor de mercado do imóvel matriculado no CRI de Atibaia/SP sob o nº 130.131, descrito nos termos dos Autos nº 0000017-86.2023.8.26.0048, em curso na 1ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP, é, em números redondos:

### Valor do Imóvel

**Matricula nº 130.131 – CRI de Atibaia/SP**

**R\$ 760.000,00**

**(Setecentos e Sessenta Mil Reais)**

**Data Base: Junho/2025**



## IX – Quesitos da Autora

1) O imóvel é plano ou apresenta declive?

**Resposta:** Sim.

2) Qual o grau de declive?

**Resposta:** Acima de 20%.

3) Qual o percentual que precisa ser descontado da avaliação do imóvel, considerando esta condição?

**Resposta:** Em relação a um terreno plano, 30%.

4) O imóvel está murado ou cercado? Como está condição influencia em seu valor de mercado?

**Resposta:** Não, entretanto nenhum dos elementos comparativos está murado, e quando cercado não há influência no valor, pois se trata de benfeitoria removível.

5) imóvel possui árvores? Pode estimar quantas?

**Resposta:** Sim, em todo o terreno.

6) Será necessário removê-las para a construção de uma casa?

**Resposta:** Sim.

7) Qual o valor estimado para esta remoção?

**Resposta:** Entre R\$ 20.000,00 e R\$ 30.000,00.



**8) Como isso influencia no valor de mercado do imóvel?**

**Resposta:** Foi adotado -3% do valor unitário obtido no resultado final para compensar a limpeza do terreno, já que os imóveis comparativos não estão cobertos por árvores.

**9) Quais amostras foram utilizadas no mesmo loteamento, para estabelecer o preço médio de mercado?**

**Resposta:** Todas as 5 amostras.

**10) Nas amostras os terrenos estão livres de vegetação?**

**Resposta:** Sim, possuem apenas vegetação rasteira.

**11) Nas amostras os terrenos apresentam qual tipo de topografia?**

**Resposta:** Variam de plano a declive acima de 20%.

**12) O imóvel possui rede de esgoto na frente do lote?**

**Resposta:** Negativo.

**13) A posição solar do terreno é desfavorável para construção residencial? (ex.: pouca incidência solar, voltado para face sul em climas frios)?**

**Resposta:** Não há influência no valor para esta variável.

**14) Há registro de instabilidade no solo, presença de pedras, lençol freático alto ou qualquer outro fator geológico que encareça a obra?**

**Resposta:** O índice fiscal (localização) já corrige esta variável.



**15)** O terreno está sujeito a recuos obrigatórios (frontal, lateral ou de fundo) previstos na legislação municipal, que reduzam a área útil?

**Resposta:** Sim, tal como os elementos comparativos.

**16)** A localização é desfavorável em relação ao centro urbano, serviços essenciais ou transporte público?

**Resposta:** Todas as amostras se localizam no Horto Ivan, e mesmo assim foi aplicado o fator de localização, que corrige eventual diferença de valor neste sentido.

**17)** Há sinais de erosão, movimentação do solo ou drenagem deficiente no terreno ou nas imediações?

**Resposta:** O índice fiscal (localização) já corrige esta variável.



## X – Encerramento

Consta, o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, de **30** (trinta) folhas digitadas, vindo esta última datada e assinada via certificado digital por este Perito Judicial, mais o seguinte anexo:

### **ANEXO I – MATRÍCULA DO IMÓVEL**

**Desde já, este signatário se coloca ao inteiro dispor desse M.M. juízo para dirimir quaisquer dúvidas sobre o trabalho apresentado ou efetuar complementações necessárias.**

Termos em que,

P. deferimento.

Atibaia, 23 de junho de 2.025.

Perito Judicial: **Marcos Eduardo Bigatto – CREA/SP 5061053150**

Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1507

Pós-Graduado do Curso de Perícias de Engenharia e Avaliações

Pós-Graduado do Curso de Eng. de Segurança do Trabalho



# - ANEXO I - MATRÍCULA DO IMÓVEL



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
Eltrônico de Imóveis

MATRÍCULA  
130.131

FICHA  
01

REGISTRO DE IMÓVEIS fls. 133

ATIBAIA - Estado de São Paulo  
CNS n.º 12.048-5

**IMÓVEL:** LOTE 16 da QUADRA 02 do loteamento PARQUE RIO ABAIXO, situado no Bairro do Rio Abaixo, zona urbana do município e comarca de Atibaia-SP, com a área de 5.017,00 m<sup>2</sup>, medindo 30,00 metros de frente para a Estrada 1; 168,50 metros do lado direito, confrontando com o lote 03; 166,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 03; e 30,00 metros nos fundos confrontando com o Córrego Bento Soares. ....

**PROPRIETÁRIOS:** LEONARDO KOCINAS, brasileiro, industrial, RG: 3288214, CPF: 083.745.628-20, separado desde 17/12/1987; e ADÉLIA ZYLBERSTAJN, brasileira, RG: 3.363.656-4 SSP/SP, CPF: 115.046.398-80, residentes e domiciliados à Rua Dr. Jesuino Maciel, nº 1.674, Moema, São Paulo-SP. ....

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03 de 20/03/1984; e Av.12 (destacamento) desta data, na matrícula 15.842, Livro 2 - Registro Geral. ....  
Atibaia, 05 de agosto de 2019.

O Escrevente,

(Protocolo nº. 333.885 de 25/07/2019)

Selo digital: 120485311VR000067925AX196

*Emerson Luis Ladini*

**Av.01/130.131 - Ex officio - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS -** Conforme consta do contrato padrão do loteamento PARQUE RIO ABAIXO, loteado nos termos do decreto Lei 58/37, inscrito sob nº 20, fls. 7, do livro 8-A, em 01/03/1956, modificado sob nº 30, fls. 46, livro 8-A, em 24/10/1956, foram previstas as seguintes RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS para o empreendimento, conforme cláusula 14ª e 15ª a saber: As benfeitorias que os "promissário(s) comprador(es)", ou seus sucessores, a qualquer título, venha(m) a fazer no imóvel objeto deste, obedecerão, rigorosamente, as limitações impostas pelo Código Civil Brasileiro, pelas posturas municipais de Atibaia e demais legislações aplicáveis à espécie, devendo, ainda, a fim de serem resguardados os interesses gerais e estéticos da parte em questão do loteamento "Parque Rio Abaixo", observar as normas abaixo especificadas: a) Qualquer construção, reforma ou ampliação a ser executada no lote, deverá, previamente à aprovação da Prefeitura Municipal de Atibaia, ter o seu projeto submetido ao exame da "Promitente Vendedora", que o analisará em face das restrições ora estabelecidas. A responsabilidade dessa análise, por parte da "Promitente Vendedora", cessará 24 meses após estarem vendidos 80% dos lotes, permanecendo, no entanto, a competência individual de cada proprietário no sentido de zelar pela observância das normas em questão; b) O lote objeto do presente instrumento é indivisível, sob qualquer pretexto, e não poderá conter mais

(continua no verso)

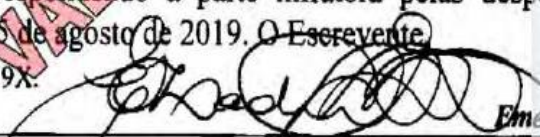


MATRICULA  
**130.131**

FICHA  
**01**

do que uma residência, com sua respectiva edícula; c) a finalidade da benfeitoria a ser edificada ser de uso exclusivamente residencial; d) Não será permitida a construção, somente, de garagem, dependências de empregado ou de serviço, quadras de esportes, edícula ou barracões; e) A residência a ser construída deverá manter um recuo mínimo de 10,00 metros na frente e nos fundos do imóvel e 5,00 metros em cada um dos lados. No caso do lote situar-se em esquina, as faces voltadas para as ruas deverão obedecer ao recuo mínimo de 10,00 metros e as demais observarão o recuo mínimo de 5,00 metros; f) A construção principal a ser deverá ter área mínima de 120,00 m<sup>2</sup>, contendo, no máximo, 2 (dois) pavimentos acima do nível da rua; g) Nenhum lote poderá ter menos que 20% de sua área coberta por vegetação de porte elevado; h) Por ocasião da construção, o(s) "Promissário(s) Comprador(es)" se obriga(m) à instalação de fossa séptica e respectivo poço de absorção, na conformidade da NB 41 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), consoante determina o Plano Diretor da Prefeitura de Atibaia; i) É terminantemente vedado, ao(s) "Promissário(s) Comprador(es)", ou pessoa que, por qualquer forma de direito, ocupem o lote objeto deste: Colocar letreiros ou placas de natureza comercial, salvo as de venda e de locação, bem como fazer inscrições ou sinais de qualquer natureza nas janelas, fachadas ou pontos externos da construção; - Manter qualquer tipo de criação de animais ou de cultura de terra, em escala comercial, que por sua própria natureza prejudique o loteamento; - Realizar extrações de jazidas, minas ou outros recursos minerais. As infrações provenientes do não cumprimento às normas estabelecidas na cláusula 14<sup>a</sup> e seus itens, conferem à "Promissante Vendedora", o direito de determinar a demolição e retirada do que foi construído, respondendo a parte infratora pelas despesas, custas e honorários advocatícios. Atibaia, 05 de agosto de 2019. O Escrevente

Selo digital: 120485331VS000067926G119X.

  
Emerson Luis Ladini

**Av.02/130.131 – Ex-Officio - TRANSPORTE DE ÔNUS - PENHORA** - Conforme consta no R.04 da Matrícula 15.842, de 13/09/1999, a fração de 50% do imóvel aqui matriculado foi penhorado na ação de execução fiscal que o **MUNICÍPIO DE ATIBAIA** move em face de **LEONARDO KOCINAS**, Proc. n° 4.403/96, do Juízo de Direito do Serviço Anexo Fiscal de Atibaia-SP, sendo depositária Eliana Batista Hobson, RG 16.619.564. Valor da ação R\$ 583,22. Atibaia, 05 de agosto de 2019. O Escrevente,

Selo digital: 120485331KB000067927FY193.

  
Emerson Luis Ladini

(continua na ficha 02) 



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA  
**130.131**

FICHA  
**02**

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo  
 CNS n.º 12.048-5

**Av.03/130.131** – Protocolo n. 333.885 de 25/07/2019 – **PENHORA** - Conforme mandado expedido pelo Juízo do Serviço Anexo Fiscal - SAF de Atibaia-SP, em 27/03/2019, nos autos da ação de Execução Fiscal - proc. n.º 0008875-29.2011.8.26.0048, n.º de ordem 1.885/11 que o **MUNICÍPIO DE ATIBAIA**, move em face de **LEONARDO KOCINAS** e **ADÉLIA ZYLBERSTAJN**, já qualificados, foi determinada a **PENHORA** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeada depositária Eliana Batista Hobson, RG 16.619.564. Valor da causa: R\$ 4.206,87. Atibaia, 05 de agosto de 2019. O Escrevente

Selo digital: 120485321PR000067928YE19Z.

*Emerson Luis Ladini*

**Av.04/130.131** – Ex-Officio – **RETIFICAÇÃO** – Conforme se verifica no R.1 na matrícula 15.842, origem desta, averba-se que o imóvel aqui matriculado, refere-se ao **LOTE 04** da **QUADRA 01** do loteamento denominado Parque Rio Abaixo, com 5.017,00 m<sup>2</sup>, que mede 30,00 metros de frente para a Estrada 01; 168,50 metros do lado direito de quem da estrada olha para o imóvel, onde confronta com o lote 03; 166,00 metros do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o lote 05; e, 30,00 metros nos fundos, onde confronta com o córrego Bento Soares, e não como constou quando da abertura desta matrícula, o que ora se corrige, nos termos do Artigo 213, I a da L.6015/73. Atibaia, 09 de agosto de 2024. O Escrevente

Selo digital: 1204853J4ND000586109HA241.

*Emerson Luis Ladini*

PARA SIMPLES CONSULTAÇÃO  
 NÃO VALE COMO RETIFICAÇÃO  
 VALOR: R\$ 21,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS EDUARDO BIGATTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2025 às 17:00, sob o número WAIJA25700629950. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000017-86.2023.8.26.0048 e código 1WKLF.Rm.