APRESENTAÇÃO LAUDO AVALIATIVO DE IMOVEL
ENGENHEIRO CIVIL & PERITO JUDICIAL:
RODRIGO ALVES CAMARGO.
CREA-SP: 506.993.349-7.
LAUDO N° 189/2021

RJ & P Camargo Engenharia e Pericias

À QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ - SÃO PAULO

Laudo de Avaliação Imobiliária

REQUERENTE: BANCO BRADESCO S/A.
REQUERIDO: PONTO BELLO PERFUMARIA LTDA – EPP E OUTROS.
PROCESSO: 1007230-66.2016.8.26.0309.

ENDEREÇO DO AVALIANDO: *RUA DO ROSÁRIO, N° 134, CENTRO, JUNDIAÍ, SÃO PAULO.*

Dados do Imóvel Avaliando:

Imóvel supra, Lote nessa Cidade e comarca, com seu respectivo terreno e quintal, medindo **8,20m** de frente para referida via pública, por **14,00m** de frente aos fundos, confrontando por um lado com a **casa n° 126** de **Maria de Lourdes Soares de Oliveira Milani**, por outro lado com a casa **N° 142**, de **Zoé Soares de Oliveira Pereira de Queiróz** e, pelo fundos com **Joaquim de Camargo Júnior** e **Outros.**

RJ & P Camargo Engenharia e Pericias

Imóvel com área construída **131,00m2**, e terreno com **107,00m2**. Informamos para os devidos fins, que na data da Vistoria in-loco do imóvel, não se fizeram presentes os Requeridos, inviabilizando o acesso o que impossibilitou verificar os estado em que se encontravam as instalações, pinturas, esquadrias, revestimentos, azulejos, assim, como, estado geral de conservação. Tento em vista a tal situação, o Laudo será executado em situação de Paradigma.

O imóvel é dotado de todos os aparelhos públicos, praças, asfaltamento, calçamento, iluminação pública, escola, delegacias, hospitais, postas de saúde, lojas, bancos, escolas, transporte público, pontos de ônibus, pontos de taxis, internet banda larga de fibra ótica, esgoto, coleta de esgoto, energia elétrica, água potável, e demais melhorias.

LAUDO - 189 - 2021

Diligencia:

02/08/2021 ás 10:00.

O Laudo aqui nomeado e enumerado como ***189 - 2021***, foi precedido de vistoria prévia do imóvel, afim de que se pudesse apurar as nuâncias e minucias, as quais possam atribuir ou reduzir valor de **Venda**.

Esse trabalho técnico, foi concebido de forma imparcial, dando a Esse Assistente Técnico, liberdade para que assim chegasse ao valor real e justo do imóvel supra. Assim, como, esse Assistente Técnico, não tem compromisso algum com o resultado do trabalho produzido, no que tange valor final do imóvel.

Como se mais nada houvesse a dizer sobre o exposto acima, damos iniciados os trabalhos.

Pedimos com toda vênia Nobre Excelência, que se digne a liberar os honorários depositados as folhas N° 196, 197 e 198, a monta de R$ 4500,00 - Quatro Mil e Quinhentos Reais.

Para tanto, esse Perito, toma a liberdade de juntar o M.L.E com seus dados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

À QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ - SÃO PAULO	1
Laudo de Avaliação Imobiliária	1
REQUERENTE: BANCO BRADESCO S/A.	1
LAUDO - 189 - 2021	1
APRESENTAÇÃO	3
SOLICITANTE	4
DAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO	6
Aplicação do Método de Avaliação	6
Método evolutivo	7
Método Involutivo	8
Método do Custo Método	9
Método da Quantificação de Custos	9
Método da Quantificação de Custos	10
Método Comparativo Direto de Custo	10
Tratamento por fatores	10
Fatores Aplicáveis ao Valor das Benfeitorias Utilizados	11
Fatores complementares	11
Fatores de posicionamento de unidades padronizadas	11
Fatores relativos à topografia	11
Fatores Quanto à Consistência do Terreno Devido à Presença ou Ação da Água	12
Método da quantificação de custo para avaliação das benfeitorias	12
Tabela de Ross-Heidecke	13
MÉTODO PARA AVALIAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO GERAL	13
Metodologia Aplicada para Avaliação	13
Avaliar o Imóvel, através do Método Comparativo Direto.	13
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – MÉTODO ESCOLHIDO	14
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores:	14
AVALIAÇÃO GERAL	14
DAS CONCLUSÕES	14
Resultante do Estudo	14
IMÓVEL AVALIANDO	15
JUSTIFICATIVA	22
CONCLUINDO	22
Encerramento	23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

APRESENTAÇÃO

A QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ - SÃO PAULO, *SOLICITOU JUNTO A ESSE PERITO, DEVIDAMENTE CADASTRADO NO ÓRGÃO DE CLASSE CREA-SP, E DEVIDAMENTE HABILITADO PARA ATENDER PRESENTE DEMANDA, EM PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA CIVIL E ENGENHARIA LEGAL.*

LAUDO N° 189/2021.

Rodrigo Alves Camargo Engenheiro Civil e Perito Judicial, *em atenção a Nomeação acima supramencionado, venho por meio deste apresentar seu trabalho que se encontra consubstanciado com as diretrizes das normas brasileiras de avaliações imobiliárias, 14.653-2.*

Pedimos com toda vênia Nobre Excelência, que se digne a liberar os honorários depositados as folhas N° 196, 197 e 198, a monta de R$ 4500,00 - Quatro Mil e Quinhentos Reais.

Ante ao exposto acima, solicitamos deferimento.

São Paulo, 31 de Agosto de 2021.

Rodrigo A. Camargo - Engenheiro Civil & Perito Judicial.
Especializações: Perito em Engenharia Civil/Perito Avaliador de Imóveis Rurais e Urbanos/Perito Grafotécnico/Perito em Documentoscopia.
Cel.: (011) 9-7046-0993.
E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

SOLICITANTE

SOLICITANTE: *QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ - SÃO PAULO.*

Rodrigo Alves Camargo Engenheiro Civil, *acreditando ter concluído seus trabalhos técnicos, que serão expostos nesse* ***Laudo Avaliativo,*** *vem, respeitosamente apresentar-lhes seu trabalho e as conclusões que se encontram em consubstanciadas no presente.*

LAUDO - N° 189/2021.

São Paulo, 31 de Agosto de 2021.

Rodrigo A. Camargo - Engenheiro Civil & Perito Judicial.
Especializações: Perito em Engenharia Civil/Perito Avaliador de Imóveis Rurais e Urbanos/Perito Grafotécnico/Perito em Documentoscopia.
Cel.: (011) 9-7046-0993.
E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

Do Avaliando.

Imóvel supra, Lote nessa Cidade e comarca, com seu respectivo terreno e quintal, **medindo 8,20m de frente** para referida via pública, por **14,00m de frente aos fundos**, confrontando por um lado com a **casa n° 126 de Maria de Lourdes Soares de Oliveira Milani**, por outro lado com a **casa N° 142, de Zoé Soares de Oliveira Pereira de Queiróz** e, pelo fundos com **Joaquim de Camargo Júnior e Outros.**

Imóvel com área construída **131,00m2**, e terreno com **107,00m2.** Informamos para os devidos fins, que na data da Vistoria in-loco do imóvel, ***não se fizeram presentes os Requeridos***, inviabilizando o acesso o que impossibilitou verificar os estado em que se encontravam as instalações, pinturas, esquadrias, revestimentos, azulejos, assim, como, estado geral de conservação. Tento em vista a tal situação, o Laudo será executado em situação de Paradigma.

O imóvel é dotado de todos os aparelhos públicos, praças, asfaltamento, calçamento, iluminação pública, escola, delegacias, hospitais, postas de saúde, lojas, bancos, escolas, transporte público, pontos de ônibus, pontos de taxis, internet banda larga de fibra ótica, esgoto, coleta de esgoto, energia elétrica, água potável, e demais melhorias.

RJ & P Camargo Engenharia e Perícias

Prefeitura de Jundiaí

Certidão de Contribuinte Imobiliário

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiaí atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Unidade de Gestão de Governo e Finanças **CERTIFICA** que, consta cadastrado sob nº de contribuinte **01.069.0013** tendo para o exercício de **2021** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel:	R. ROSARIO DO, 134 128 130 LT. CENTRO
CEP:	13201-014
Área do Terreno:	107,00 m²
Padrão de Construção:	COMERCIAL VERTICAL MEDIO
Fração Ideal:	1,00000
Área Construída:	131,00 m²
Ano da Construção:	1945
Valor Venal Territorial:	R$ 136.326,56
Valor Venal Predial:	R$ 20.862,01
Zoneamento:	- IMOVEL COM MAIS DE UMA ZONA
Classificação Viária:	

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet , no endereço www.jundiai.sp.gov.br

Certidão emitida com base no decreto 20.508 de 13/07/2006, Portaria nº 01 de 13/07/2006/SMF.
Emitida às **00:40:06** do dia **31/08/2021** (hora e data de Brasília).
Válida para o presente exercício.
Código de Controle da Certidão: **6BC1.C46A.2C2B.6DFA**
Certidão emitida gratuitamente.
Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

Fonte:

"NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011".

DAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO

A presente avaliação segue diretrizes da norma para Avaliação de Imóveis Urbanos NBR **14.653/2001**.

Aplicação do Método de Avaliação

A verificação da representatividade da amostra em relação ao avaliando pode ser feita pela sumarização das informações na forma de gráficos ou tabelas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra e a inserção das variáveis - chave do bem avaliando dentro do intervalo amostral.

A exclusão prévia de elementos amostrais deve ser justificada. Caso seja constatado que o tempo de exposição de algum dado comparativo seja longo, esta característica deve ser corrigida pela aplicação de fator redutor ao preço ofertado, adicional ao fator oferta.

No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam "tratamento por fatores" e "inferência estatística", adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.

Em qualquer tratamento adotado, o poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

14 Outras ferramentas, quando aplicadas, devem ser devidamente justificadas, com apresentação dos princípios básicos e interpretação dos modelos adotados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

Método evolutivo

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

VI = (VT + CB)X FC

- ✓ Onde: VI é o valor de mercado do imóvel;
- ✓ VT é o valor do terreno;
- ✓ CB é o custo de reedição da benfeitoria;
- ✓ FC é o fator de comercialização.
- ✓

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

A aplicação deste método exige que:

a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM): Vi = (Vt + VB) x FAM.

Utilizado nas avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros).

Nesses empreendimentos, devem-se observar as prescrições da NBR 14653-4.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

direto ou evolutivo, ou, alternativamente, quando a finalidade da avaliação seja a identificação do valor econômico.

Nesses casos, é necessário fundamentar:

- ✓ Despesas necessárias à sua manutenção e operação, e receitas provenientes da sua exploração, descontados os impostos;

- ✓ Estrutura mínima do fluxo de caixa conforme previsto na ABNT 14653-4, no que for aplicável;

- ✓ Taxa de desconto, no mínimo, pelo critério determinístico.

Método Involutivo

O método involutivo deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto.

Trata-se de um critério indireto de valoração de uma gleba ou terreno de grandes dimensões considerando seu aproveitamento por meio de subdivisão de área maior em lotes menores.

Se viável economicamente e permitida legalmente a incorporação imobiliária por meio de hipotética implantação de empreendimento compatível com as características do bem e condições de mercado no qual está inserido, deve ser aplicado o método involutivo vertical, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização das unidades autônomas.

Devem ser aferidos:

a) A relação entre o lucro do empreendimento e o valor do terreno.

b) A porcentagem relativa do valor do terreno no VGV.

c) A velocidade de construção.

Na utilização deste método recomenda-se dar preferência pela ordem conforme ABNT NBR 14.653-2:2011:

a) Fluxos de caixa específicos, nos quais deve ser considerado o valor do terreno como sendo o investimento inicial através de iterações sucessivas, calculado o valor presente líquido (VPL) e verificada a taxa interna de retorno (TIR) no mercado correspondente, conforme a ABNT NBR 14-653-4:2002 b) Modelos simplificados dinâmicos c) Modelos estáticos.

Não devem ser utilizadas tabelas prévias e genéricas de fatores de gleba ou fatores de área.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

Método do Custo Método

Utilizado para a apuração do custo de reedição de benfeitorias.

Método da Quantificação de Custos

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias.

Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento detalhado, com identificação das fontes consultadas.

Para apuração do custo de construção, pode ser aplicado o modelo previsto na ABNT NBR 14653-2, representado a seguir: Onde:

- ✓ C é o custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;
- ✓ CUB é o custo unitário básico;
- ✓ OE é o orçamento de elevadores;
- ✓ OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.
- ✓ OFe é o orçamento de fundações especiais;
- ✓ OFd é o orçamento de fundações diretas;
- ✓ S é a área equivalente de construção, de acordo com a **NBR 12721**;
- ✓ A é a taxa de administração da obra;
- ✓ F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;
- ✓ L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora:

Se os custos das edificações em condomínio forem estimados conforme previsto na ABNT NBR 12721, devem ser utilizadas as áreas equivalentes de construções para os custos unitários padrão.

Onde:

- ✓ S é a área equivalente de construção;
- ✓ Ap é a área construída padrão;
- ✓ Aqi é a área construída de padrão diferente;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

- ✓ Pi é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na **NBR 12721.**

Ao custo das edificações resultante da multiplicação da área S pelo Custo Unitário Básico com características mais próximas às do elemento avaliando, devem ser acrescidos os itens de custo não contemplados pela NBR12721.

Método da Quantificação de Custos

Por orçamentos analíticos: deve ser elaborado um orçamento detalhado, levantados todos os quantitativos e respectivos custos unitários de materiais, com identificação das fontes e preenchida planilha conforme modelo sugerido na NBR 12721.

Método Comparativo Direto de Custo

Na utilização deste método deve-se considerar uma amostra composta por custos de projetos ou obras semelhantes.

Tratamento por fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta.

É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.

Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

A elasticidade de preços representada pelo fator oferta - A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas o conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificarem que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.

Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

Localização;

Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);

Fatores padrão construtivo e depreciação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

Fatores Aplicáveis ao Valor das Benfeitorias Utilizados

Nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.

Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

a) Idade das benfeitorias A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais as diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsoletismo indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

b) Padrão construtivo das benfeitorias as diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões.

Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP. Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

É permitida a conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

Fatores complementares

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

Fatores de posicionamento de unidades padronizadas

Se forem relevantes podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado.

Fatores relativos à topografia

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra.

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

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 aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive 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

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos freqüentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fatores Quanto à Consistência do Terreno Devido à Presença ou Ação da Água

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente podem ser considerados como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

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 alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu obsoletismo.

Método da quantificação de custo para avaliação das benfeitorias

O método de custo é utilizado nas avaliações das benfeitorias quando da avaliação de imóveis pelo método evolutivo.

Obtém-se o resultado por meio de orçamento analítico ou de modelos consagrados que utilizam custos unitários de construção divulgados pelas entidades oficiais credenciadas.

Para a utilização do CUB - Custo Unitário Básico - a norma técnica sugere a seguinte fórmula (R$/m² construído):

$$C_c = \left[CUB + \left(\frac{C_1 + C_2 + C_3}{S_{Eq}} \right) \right] (1 + BDI)(1 + T_j)$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

Sendo:

- ✓ C_C = Custo da construção.
- ✓ ***CUB*** = Custo Unitário Básico.
- ✓ C_1 = Custo de elevadores.
- ✓ C_2 = Custo de instalações.
- ✓ C_3 = Custo de fundações especiais.
- ✓ S_{Eq} = Área equivalente de construção conforme NBR-12.721 da ABNT.
- ✓ ***BDI*** = Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.
- ✓ T_j = Percentual de juros durante a realização da obra.

Tabela de Ross-Heidecke

Do montante calculado, correspondente ao custo de uma construção nova, temos que deduzir o valor correspondente à depreciação física da edificação e/ ou benfeitorias outras.

Neste cálculo, costumamos aplicar o percentual de depreciação da *Tabela de Ross-Heidecke* ou **outros fatores** admitidos pela norma, conforme o caso.

MÉTODO PARA AVALIAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO GERAL

Metodologia Aplicada para Avaliação

Tomando por base, as normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e os procedimentos recomendados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia /SP, ajustados às particularidades locais e as peculiaridades do imóvel avaliando, a tecnologia adotada se resumiu em:

Avaliar o Imóvel, através do Método Comparativo Direto.

Utilizar, nos diferentes cálculos, dados homogeneizados, ajustar os valores estimados, às peculiaridades da situação documental, a volatilidade do mercado imobiliário e outros aspectos relevantes, constatados no decorrer dos trabalhos periciais.

Conforme as premissas acima os trabalhos avaliatórios se desenvolveram conforme segue.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – MÉTODO ESCOLHIDO

Para determinação do valor da Residência, foi adotado:
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores:

- ✓ Levantamento das características específicas da região em que se situa o IMÓVEL avaliando.
- ✓ Pesquisa de preços, à vista, terrenos e casas assemelhados e numa posição a mais próxima possível do imóvel avaliando.
- ✓ Homogeneização dos dados coletados.
- ✓ Desenvolvimento de cálculos avaliatórios, utilizando dados, parâmetros e fatores de ajuste adequadamente selecionados.
- ✓ Em sua maioria, levantamos ofertas dos terrenos/casas, com semelhança ao imóvel avaliando, considerando suas características, uso, área, localização e topografia.

RJ & P Camargo Engenharia e Perícias

AVALIAÇÃO GERAL

E cabendo ressaltar que essa avaliação se dará contexto específico, para caso o imóvel para o ANO de 2021.

DAS CONCLUSÕES

Esclarecemos que por fim, tendo apresentado de forma clara e objetiva os critérios para análise do Objeto de Avaliação. Podemos afirmar que o valor para venda do imóvel avaliando, seguindo os padrões da **NBR 14653-2** e as normas vigentes aplicadas pelo **IBAPE-SP**.

Resultante do Estudo

Após uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo que o valor do Terreno/Lote/Edificações/Apartamentos, para avaliação do imóvel avaliando sendo que nesse usamos o Método Comparativo.

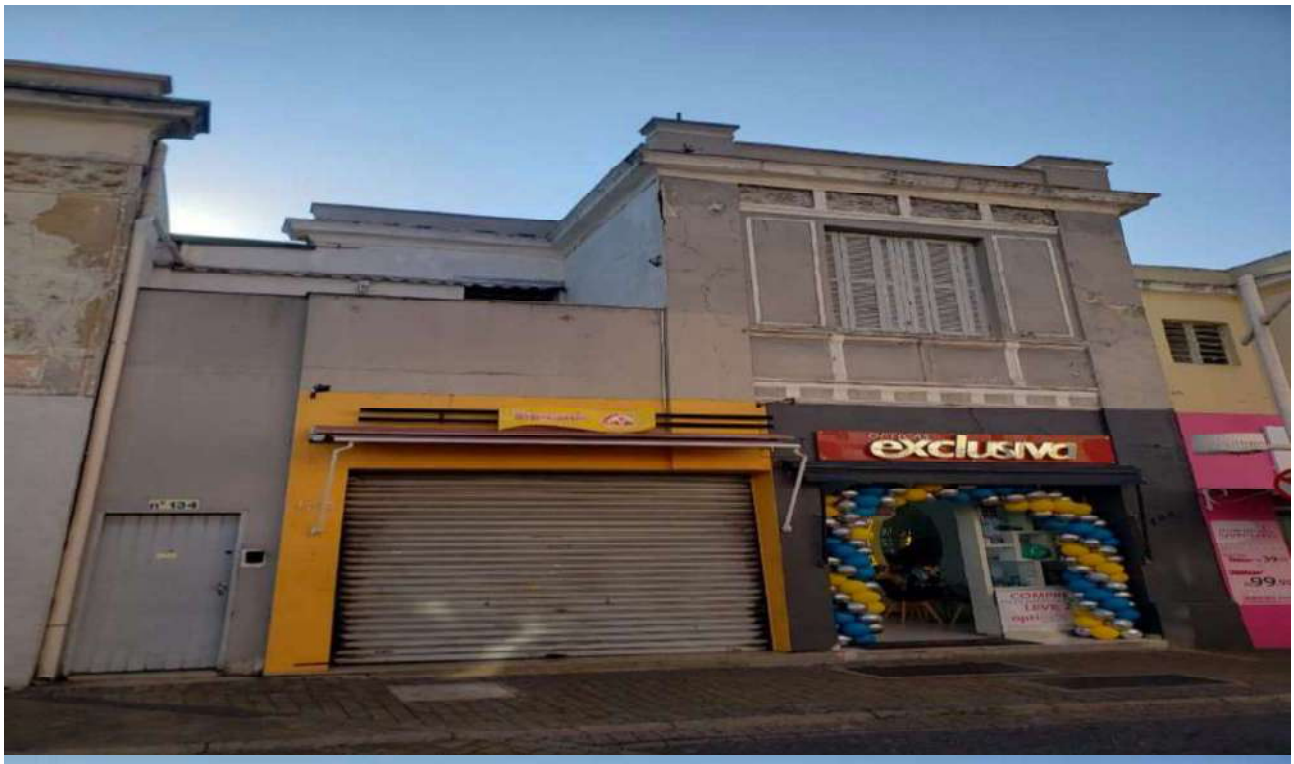
Valor.

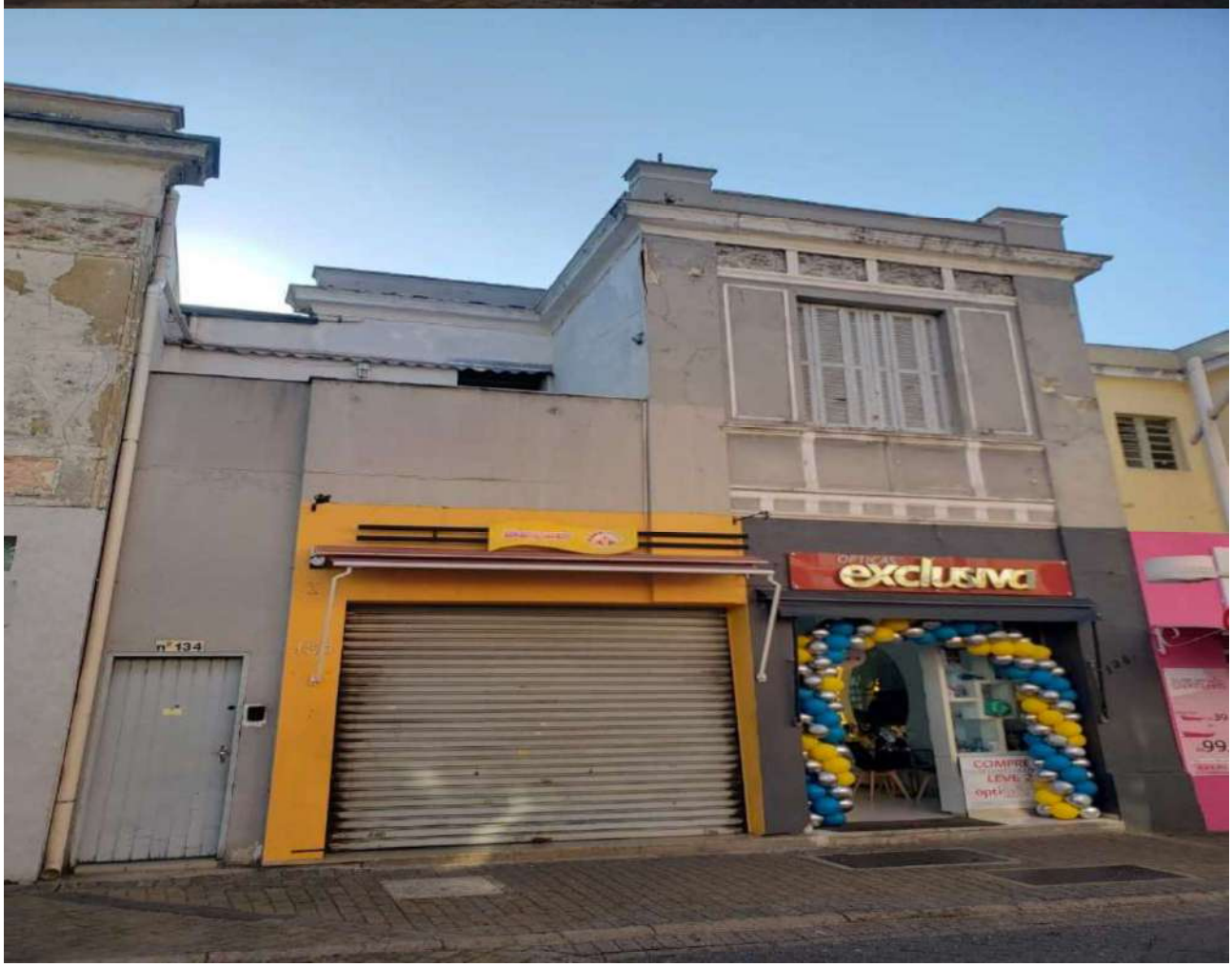
Após os diversos estudos sobre Imóveis/lotes/Edificações/Casas/Salas Comerciais/Galpões/Apartamentos, e rigorosa avaliação, onde ponderamos todos os pontos que achamos cruciais para avaliar o imóvel como um todo e dar assim o real valor para venda à vista e para o ano de 2021.

Por acreditar que o justo valor será o expresso abaixo, usamos os fatores para homogeneização que entendemos ter reais relevâncias no momento. Foram usadas amostras reais, retiradas dos respectivos sites de internet das Imobiliárias que serão indicadas abaixo, onde constará o cadastro das ofertas, nome das imobiliárias, contatos das imobiliárias, código de referências das ofertas, valor total das ofertas, valor por metro quadrado das ofertas. Constará o endereço completo ou genérico das amostras, pois algumas das imobiliárias não divulgam os endereços de forma completa, como Nome da Rua, Lote ou Quadra, apenas os Bairros, a Cidade e Características Físicas e Funcionais das Amostras.

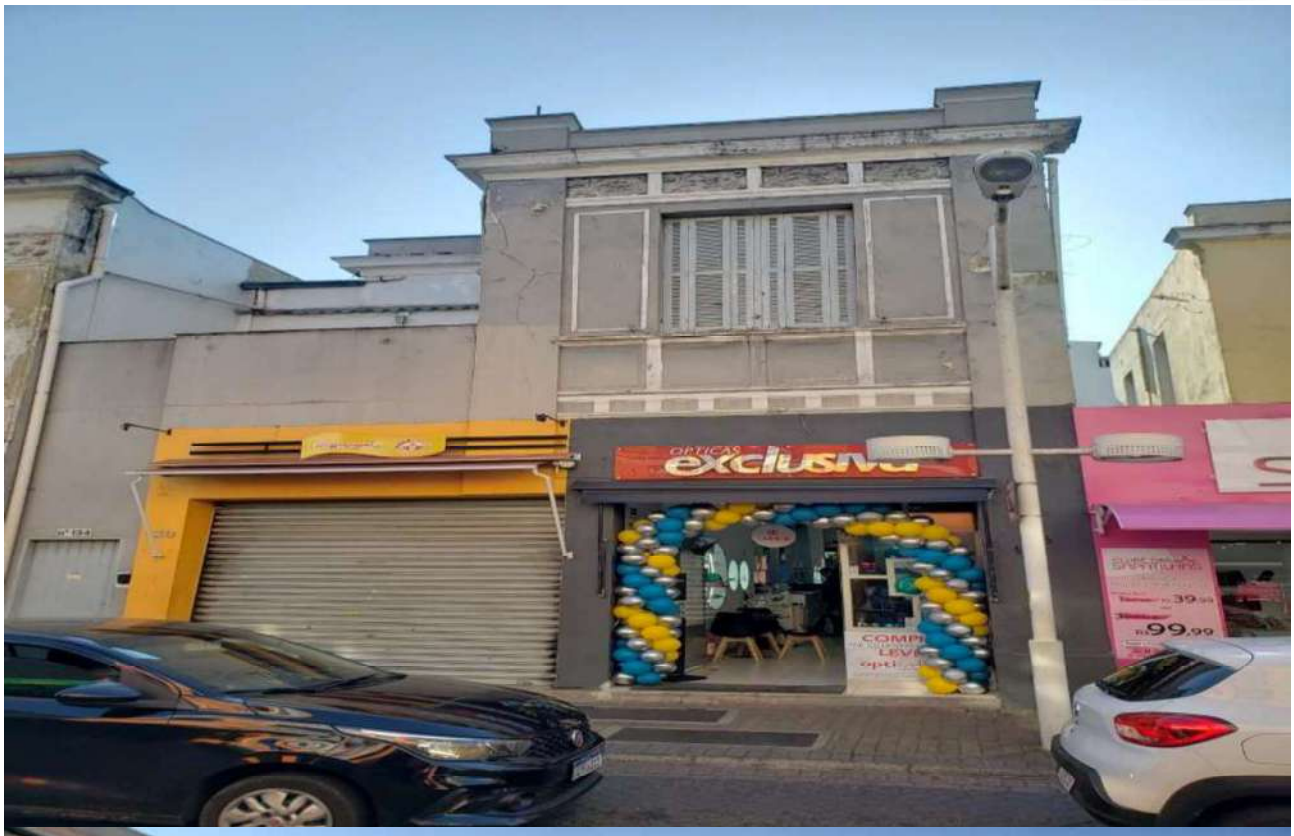
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

IMÓVEL AVALIANDO





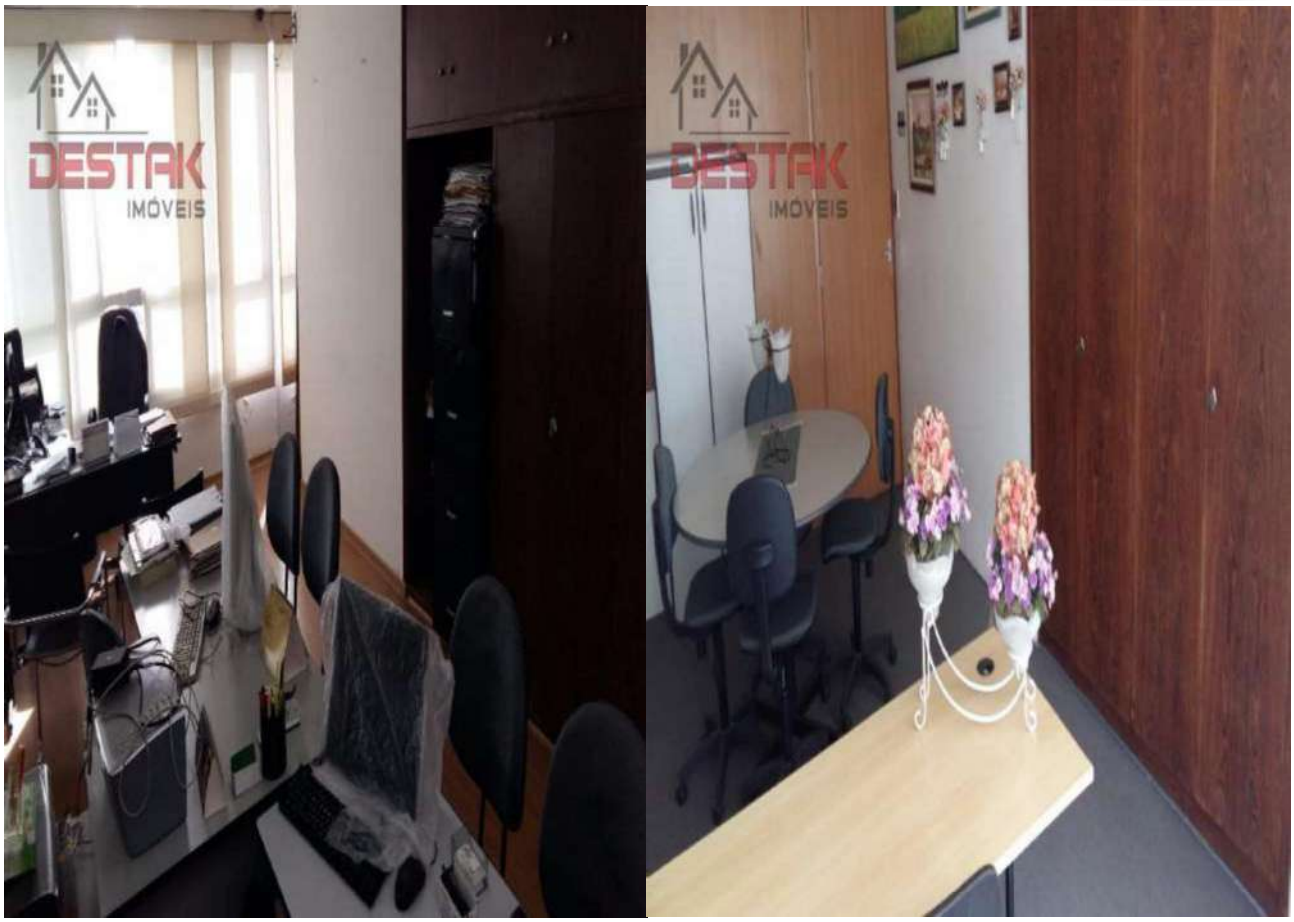
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

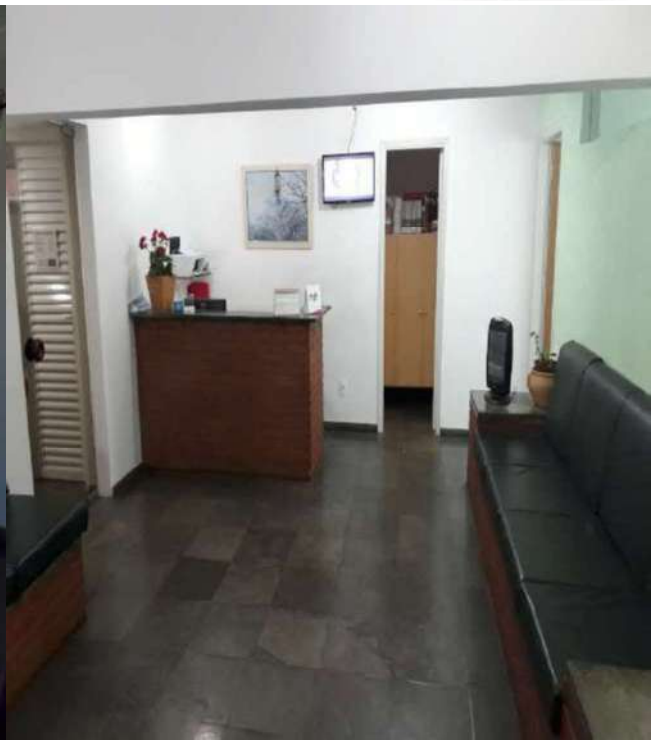
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.



FOTOS AMOSTRA - 01

FOTOS AMOSTRA - 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

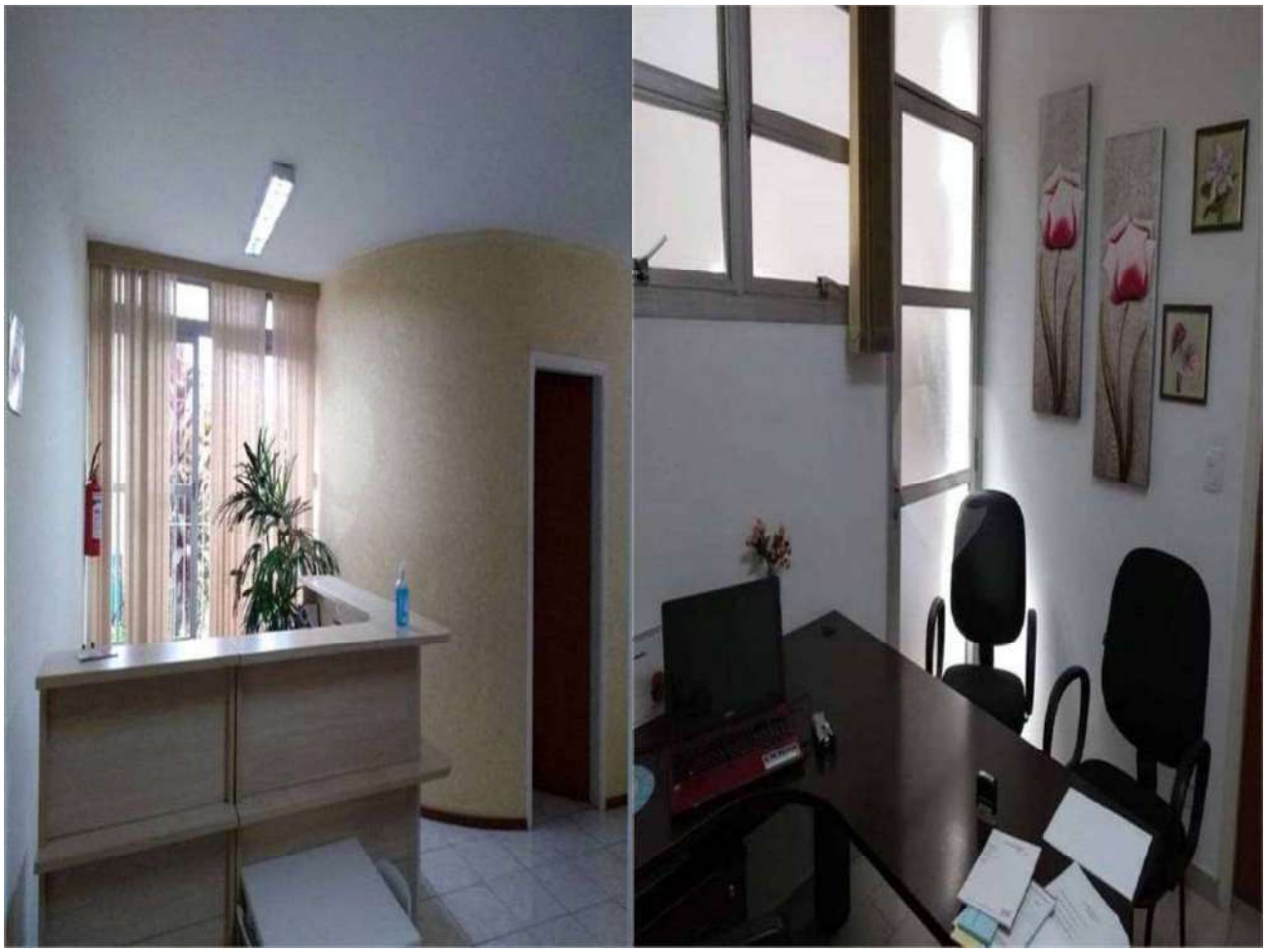


FOTOS AMOSTRA - 03

FOTOS AMOSTRA - 04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

FOTOS AMOSTRA - 05



FOTOS AMOSTRA - 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

JUSTIFICATIVA

O imóvel avaliando foi devidamente avaliado, com o fatores de ajuste.

No campo de arbítrio, esse Perito uso o valor estimativa do índice CENTRAL, uma vez que os pontos foram devidamente saneados e ponderados, e considerados.

CONCLUINDO

ENDEREÇO	VALOR	ÁREA	VALOR/M2	F. OFERTA	F. ÁREA	VALOR SANEADO	LINK
Centro, Jundiaí - SP	R$ 230.000,00	100,00	R$ 2.300,00	0,90	0,96	R$ 1.987,20	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-bairros-jundiai-100m2-venda-RS230000-id-2431568281/
Rua Mário Borin - Vila Virginia, Jundiaí - SP	R$ 375.000,00	123,00	R$ 3.048,78	0,90	0,99	R$ 2.716,46	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-virginia-bairros-jundiai-com-garagem-123m2-venda-RS375000-id-2530357749/
Rua do Retiro, 432 - Centro, Jundiaí - SP	R$ 500.000,00	100,00	R$ 5.000,00	0,90	0,96	R$ 4.320,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-jundiai-com-garagem-100m2-venda-RS500000-id-81767394/
Rua São Vicente de Paula, 183 - Centro, Jundiaí - SP	R$ 400.000,00	120,00	R$ 3.333,33	0,90	0,98	R$ 2.940,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-2-quartos-centro-bairros-jundiai-com-garagem-120m2-venda-RS400000-id-83385937/
Avenida Antônio Segre - Jardim Brasil, Jundiaí - SP	R$ 730.000,00	120,00	R$ 6.083,33	0,90	0,98	R$ 5.365,50	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-jardim-brasil-bairros-jundiai-com-garagem-120m2-venda-RS730000-id-2467591429/
Rua São Jorge - Vila Boaventura, Jundiaí - SP	R$ 750.000,00	130,00	R$ 5.769,23	0,90	0,99	R$ 5.140,38	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-boaventura-bairros-jundiai-com-garagem-130m2-venda-RS750000-id-2530669179/

Média	R$	3.744,92
Desvio Padrão	R$	1.392,80
Média Seneada (Média - Desvio Padrão)	R$	2.352,12
Estimativa Superior +15,00%	R$	561,74
Estimativa Inferior - 15,00%	R$	561,74
Estimativa Superior	R$	4.306,66
Estimativa Inferior	R$	3.183,19
Área do Imóvel Avaliando - m2		131,00
Valor do Avaliando - Área X Média ou Média Saneada	R$	490.585,13

VALOR PARA VENDA: R$ 491.000,00 - QUATROCENTOS E NOVENTA E UM MIL REAIS

131,00m2 X R$ 3744,92 = R$ 490.585,13 - Arredondamento para R$ 491.000,00.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

Encerramento

Damos assim, pode encerrado nossa participação no desenvolvimento e produção do Laudo de Avaliação Imobiliária.

No mais, estamos à disposição para quaisquer que sejam os esclarecimentos ou elucidações que necessárias se façam.

Esse Laudo é composto por 24,00 páginas, mais anexos, impressas de um único lado, sendo que seu conteúdo e de expressa proibição sua divulgação, sem comunicação previa a este Signatário. As folhas N° 03, 04, 23, desse trabalho constará a assinatura desse Perito.

"Nenhum Homem, tem o dever de ser rico ou sábio ou grande: mas todos tem o dever de serem honrados"
Autor: Joseph Rudyard Kipling

São Paulo, 31 de Agosto de 2021

Rodrigo A. Camargo - Engenheiro Civil & Perito Judicial.
Especializações: Perito em Engenharia Civil/Perito Avaliador de Imóveis Rurais e Urbanos/Perito Grafotécnico/Perito em Documentoscopia.
Cel.: (011) 9-7046-0993.
E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ
UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

TIPO DO TRIBUTO	EXERCÍCIO	NR. SÉRIE	PARCELAS	EMISSÃO	Nº DO CONTRIBUINTE
15 IPTU + TAXAS	2021	348.191	10	02/01/2021	**01.069.0013**

PROPRIETÁRIO	COMPROMISSÁRIO
JOAO CARLOS DE SOUZA	

LOCAL DO IMÓVEL	ENDEREÇO DE ENTREGA
1342 R. ROSARIO DO, 134 128 130 LT. CENTRO 13201-014 Lote Quadra	**R. ROSARIO DO, 134** **128 130 LT. CENTRO** **13201-014 JUNDIAI/SP**

ZONEAMENTO Lei nº 9.321/2019	TERRENO M2	CONSTRUÇÃO M2	COD. M2 TERRENO
- IMOVEL COM MAIS DE UMA ZONA	107	131	32

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA	F. IDEAL	FT.PROF.	FT.CORR.	FT. OBSOLES.	ANO CONST.	VL. M2 TAXA LIXO - R$
	1,0000	1,000	1,000	0,30	1.945	3,88

TIPO TERRENO	VL. M2 TERRENO - R$	VL. M2 CONSTRUÇÃO - R$	VL. TAXA LIXO - R$
100 NORMAL	1.274,08	530,84	508,28

PADRÃO DA CONSTRUÇÃO	VL. VENAL TERRENO - R$	VL. VENAL CONSTR. - R$	VL. VENAL IMÓVEL - R$
42 COMERCIAL VERTICAL MEDIO	136.326,56	20.862,01	157.188,57

USO DA CONSTRUÇÃO	IMP. TERRENO - R$	IMP. PREDIAL - R$	IMP. TOTAL (IPTU) - R$
43 OUTRAS EDIFICACOES DO TIPO OU COM UTILIZACAO MULTIPLA	2.044,90	312,93	2.357,83

ISENÇÃO / REMISSÃO / IMUNIDADE - IPTU	IPTU + TAXA LIXO - R$	VL. COMPENSADO - R$	VL. A PAGAR - R$
	2.866,11	0,00	2866,11

ISENÇÃO / REMISSÃO - TAXA LIXO	1ª PARC. ÚNICA - R$	2ª PARC. ÚNICA - R$	3ª PARC. ÚNICA - R$	VALOR DA PARCELA - R$
	2722,80	2751,47	2780,13	286,61

RJ & P Camargo Engenharia e Pericias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/08/2021 às 23:53 , sob o número WJAI21701818450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007230-66.2016.8.26.0309 e código 85F3DA6.