

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA ANA PAULA THEODOSIO DE CARVALHO, JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP

Processo. 1019042-04.2021.8.26.0577

Classe: Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indispon. de Bens

Rte.: Jorge Hallak

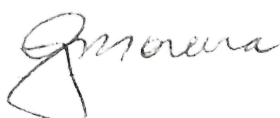
Rdo.: Carlos Vanderlei Ferreira

Jorge Luiz Moreira, engenheiro civil, técnico em transação imobiliária com curso de extensão no IBAPE - SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), pós-graduação na área de avaliações de imóveis e perícias judiciais, avaliador junto à instituição unipessoal mista de âmbito federal nomeado perito nos autos acima vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar:

- Laudo Técnico de Avaliação.

Nestes termos, j. aos autos,
Pede deferimento.

São José dos Campos, 12 de julho de 2.022.



Jorge Luiz Moreira

Eng.º Civil / Perito Judicial

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
IBAPE N.º 726

INFORMAÇÕES PRELIMINARES - LAUDOS DE AVALIAÇÕES

(em atendimento a NBR 14653-2- 2011 em vigor a partir de 03/02/2011)

1 - Interessado:

Jorge Hallak.

2 - Proprietário:

Carlos Vanderlei Ferreira.

3- Objetivo da avaliação:

Determinação do valor atual de mercado para indenização por Dano Material.

4- Finalidade:

Imóveis penhorados descritos nas matrículas n.ºs 7.426, 191.169 e 223.052 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP.

5- Breve Identificação dos imóveis:

- ◆ Matrícula 7426 - imóvel localizado à Rua Crato, 286, Parque Industrial.
- ◆ Matrícula 191.169 - imóvel à Rua Araçuai, 246, Bosque dos Eucaliptos
- ◆ Matrícula 223.052 - imóvel à Rua Nicanor Reis, Lote 2P, Quadra N67, Jd.Torrão de Ouro.

Todos localizados na região sul da cidade de São José dos Campos que é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo localizando-se a leste da capital do estado, distando desta cerca de 94 km. Ocupa uma área de 1 100 km², sendo que 353,9 km² estão em perímetro urbano. Em 2016 sua população foi estimada pelo IBGE em 695 992 habitantes, sendo neste ano o sétimo mais populoso de São Paulo e o 27º de todo o país, além de ser o segundo município mais populoso do interior do Brasil, ficando atrás somente de Campinas.

6- Vistoria dos imóveis:

Vistorias realizadas no decorrer do mês de Junho/2022 para identificação dos imóveis objetos desta lide e ainda, para coletar amostras que fazem parte do anexo deste laudo, além do relatório fotográfico.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
IBAPE N.º 726

7 – LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL - Rua Crato - Parque Industrial

7.1 – Identificação:

Matrícula 7426 – Imóvel localizado à Rua Crato, 286 Parque Industrial.

Matrícula 7.426	Folha 1	Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P. Em 25 de Outubro de 19 76 .-
LIVRO: NÚMERO DOIS		REGISTRO GERAL
Imóvel: <u>Rua Crato - Parque Industrial de São José dos Campos</u> Imóvel:- Domínio útil sobre: Um lote de terreno, sem benfeitorias com a área de 300,50 m ² ., (trezentos metros e cinquenta decímetros quadrados), sob nº 21 (vinte e um) da quadra 56 (cinquenta e seis) da zona residencial do loteamento "Parque Industrial de São José dos Campos, situado no Bairro do Rio Comprido, e localizado com frente para a rua Crato, antiga rua 36, para a qual mede 10,00 ms. (dez metros), divisando pelo lado direito, onde mede 30,00 ms. (trinta metros), com o lote nº 22 (vinte e dois);- pelo lado esquerdo, onde mede 30,50 ms. (trinta metros e cinquenta centímetros, com o lote nº 20 (vinte) e nos fundos, onde mede 10,07 ms. (dez metros e sete centímetros), com o lote nº 18 (dezoito).- Cadastrado na Prefeitura local, sob nº 48.056.018.00/7.		

7.2 - Localização

O Parque Industrial é um dos maiores e mais populosos bairros de São José dos Campos, localizando-se na Zona Sul e vizinho de outros bairros importantes como o Jd. Satélite, Jd. Morumbi e Jd. das Indústrias. Engloba diversos outros pequenos bairros adjacentes que acabam sendo identificados muitas vezes apenas como "Parque", como é conhecida a região. É predominantemente residencial, mas existem pequenas e médias empresas instaladas na região, principalmente próximo da Dutra, ajudando na geração de empregos. Devido ao fácil acesso à Via Dutra, Anel Viário e Estrada Velha (em direção à Jacareí), com a Avenida Bacabal sendo a principal artéria de escoamento do trânsito local, e a facilidade de acesso ao Centro e outras regiões da cidade, o Parque passou a ser muito procurado para se morar.

A região é servida de uma boa variedade de serviços e conta com rede bancária variada, supermercados, farmácias 24 horas, academias e muito mais. Conta ainda com o Hospital Sul, da secretaria municipal de saúde, com atendimentos emergenciais e clínicos pela rede pública. O bairro também é servido por uma boa variedade de linhas de ônibus com destinos diretos para bairros de outras regiões da cidade. No quesito segurança, o Parque conta com sub-sedes das polícias civil e militar na região.

Fonte: <https://moraremsjc.blogspot.com/2010/07/pq-industrial.html>

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
 IBAPE N.º 726

7.3 – Descrição do imóvel - Inscrição Imobiliária = 48.0056.0018.0000

Terreno:		
Área total	=	300,50 m ²
Frente	=	10,00 m ²
Lat. Dir.	=	30,00 m ²
Lat. Esq.	=	30,50 m ²
Fundos	=	10,07 m ²
Localiz.	=	Meio Quadra
Topografia	=	Parte Plana / Parte leve declive
Superfície	=	Seca
Forma	=	Irregular

Rua Crato - IC nº 48.0056.0018.0000	
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA =	163,80 m²
ÁREA PONDERADA =	120,89 m²
Classificação :	Casa - Padrão Médio
Estado Conservação da Edificação :	Regular

Construção Principal (nº 286) =	54,25 m²	(fator 1,00)
--	----------------------------	---------------------

Divisão:	2	1	1	1
	dorm	Sala	Coz	Wc
Fundação	concreto	concreto	concreto	concreto
Estrutura	pilar/vigas	pilar/vigas	pilar/vigas	pilar/vigas
Cobertura	telha barro	telha barro	telha barro	telha barro
Forro	laje	laje	laje	laje
Paredes	alvenaria	alvenaria	alvenaria	alvenaria
Pintura	latex	latex	azulejo	azulejo
Piso	cerâmico	cerâmico	revest	revest
Caixilhos	ferro	ferro	ferro	ferro
Portas	madeira	madeira	madeira	madeira
Instalações Hidráulicas	concessionária local	concessionária local	concessionária local	concessionária local
Instalações Elétricas				

Abrigo Desm. lateral (não averbado) = 24,00 m² + 15,00 m² = 39,00m²	(fator 0,30)
---	---------------------

Divisão:	1	1
	Area Serviço	Garagem (2 vagas)
Cobertura	Eternit	Eternit
Pintura	latex	latex
Piso	cimentado	cimentado

Edícula (nº 284) =	48,25 m²	(fator 1,00)
---------------------------	----------------------------	---------------------


Divisão:	1	1	1	1
	dorm	Sala	Coz	Wc
Fundação	concreto	concreto	concreto	concreto
Estrutura	pilar/vigas	pilar/vigas	pilar/vigas	pilar/vigas
Cobertura	madeira	madeira	madeira	madeira
Forro	laje	laje	laje	laje
Paredes	latex	latex	azulejo	latex
Pintura	latex	latex	latex	latex
Piso	cerâmico	cerâmico	cerâmico	revest

Abrigo Desmontável Edícula = 22,30 m²	(fator 0,30)
---	---------------------

Divisão:	1
	Area Serviço
Paredes	latex
Piso	cerâmico

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
IBAPE N.º 726

7.3.1 Certidão Dados Cadastrais Do Imóvel



PREFEITURA DE SAO JOSE DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS ATUALIZADOS
EXERCÍCIO 2022

CERTIDÃO Nº 728599

A Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças no exercício de suas atribuições, verificados os dados cadastrais constantes em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes :

Inscrição Imobiliária: 48.0056.0018.0000

Dados Gerais

Logradouro:		Nº	Complemento		CEP
R CRATO		286	***		12235-580
Unidade	Bloco	Garagem	Quadra	Lote	Bairro/Loteamento
***	***	***	56	21	PARQUE INDUSTRIAL PARQUE INDUSTRIAL
Identificação Uso		Padrão		Transcrição Matrícula	
10 - Casa		Padrão 2			

Terreno

Área (m²)	Área Excedente (m²)	Área Total (m²)	Valor m² (R\$)
300,00	0,00	300,00	462

Construções

Tipo	Identificação	Padrão	Área Construída	Valor m² (R\$)	Ano	Obsolescência
Casa	Área Total	Padrão 2	103,00	1.151,96	1978	0,5
Total:			103,00			

Valores Venais

Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Área Excedente (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
141.954,12	60.761,63	0,00	202.715,75

Benefício Fiscal

Fica ressalvado o direito de a Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças do Município de São José dos Campos atualizar quaisquer informações que venham a ser apuradas ou que se verifique, a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão.

Documento emitido via internet em 24/03/2022 07:31:33

Numero de Controle: CVVKU3NV8FGJR7IIFHROE7V728599

Valido até: 10/04/2022

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no site da Prefeitura, no endereço <http://www.sjc.sp.gov.br>

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

7.4 - Relatório Fotográfico:



Foto 1 – Vista do imóvel (casa principal e edícula)



Foto 2 – Vista do imóvel (casa principal e edícula)



Foto 3 – Rua de acesso ao imóvel



Foto 4 – Imóvel nº 286 (casa principal)



Foto 5 – Frente (casa principal)



Foto 6 – Garagem coberta (abrigo desmontável)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

7.4- Relatório Fotográfico:



Foto 7 – Vista área de serviço (abrigo desmontável)



Foto 8 – Sala



Foto 9 – Cozinha



Foto 10 – Banheiro Social



Foto 11 – Dormitório 1



Foto 12 – Dormitório 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE LUIZ MOREIRA e transmitido ao SCS do IBAPE em 15/07/2022 às 18:02h, sob o número WWS.AE227000036726. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009042-06.2029.8.26.0607 e código 027182905.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

7.4- Relatório Fotográfico:



Foto 13 – Imóvel nº 284 (edícula)



Foto 14 – Abrigo frontal / Garagem (edícula)



Foto 15 – Corredor externo (acesso à edícula)



Foto 16 – Vista edícula



Foto 17 – Varanda (abrigo desmontável)



Foto 18 – Sala

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE LUIZ MOREIRA, sob o número WWS.AE227000036726. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009943-76.2029.8.26.0607 e código 027182905.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

7.4- Relatório Fotográfico:



Foto 19 – Cozinha



Foto 20 – Dormitório



Foto 21 – Banheiro



Foto 22 – Área de serviço

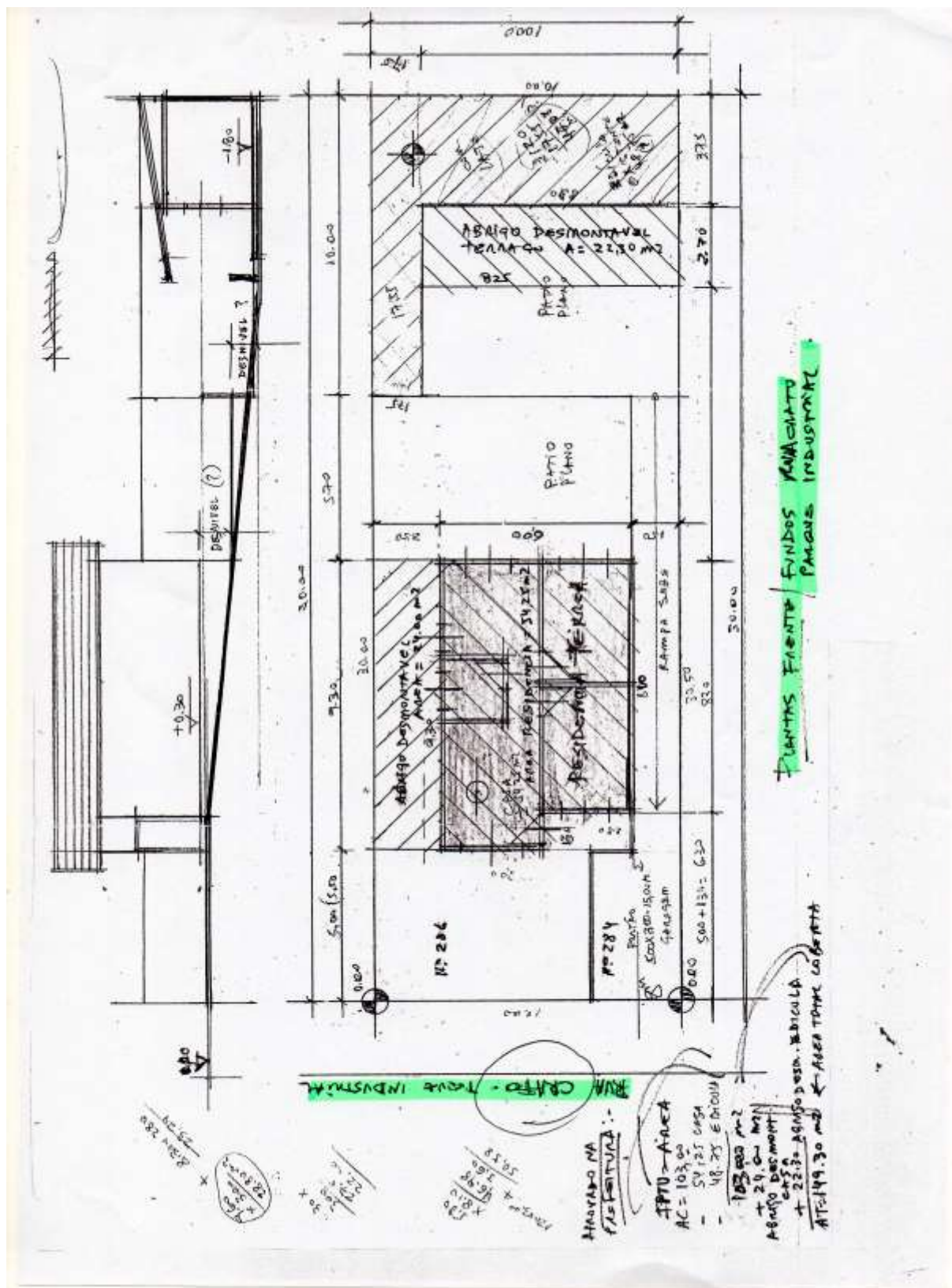
7.4.1 – CROQUI DO IMÓVEL :

Croqui da área construída, apresentado a seguir, foi encaminhado pela parte Requerida.

Áreas foram verificadas “in loco”, por este perito, acompanhado pelo assistente técnico da parte Autora.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
IBAPE N.º 726

CROQUI DO IMÓVEL - RUA CRATO - 286 - PARQUE INDUSTRIAL



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

7.5 - AVALIAÇÃO

- Considerações Gerais Sobre Metodologia Empregada:

DCDM - Direto Comparativo de Dados de Mercado

- Valor de Mercado:

Segundo o item 3.44 da norma NBR 14.653-1, o valor de mercado de um bem é assim definido:

- “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

- Metodologia:

O presente trabalho será aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconiza a norma NBR 14.653-1, em seu item 8.2.1.:

- “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra” .

- Tratamento Científico:

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.

No caso de avaliação de terrenos, consiste, numa primeira etapa, em pequenas transformações matemáticas de ajustes nos preços unitários observados para obter um valor médio referencial de mercado para uma situação paradigma que pode estar enquadrada nas situações tipificadas na norma ou ser fundamentada em estudos específicos.

7.6 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

- METODOLOGIA EMPREGADA PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

- Fundamentação:

De acordo com os critérios da norma NBR 14.653-2:11, quanto ao grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			NOTA
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes utilizados	3
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	2
*a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
Total de Pontos Obtidos =					10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Conforme indica a tabela 3, o presente laudo será enquadrado no Grau II de Fundamentação.

Precisão:

De acordo com os critérios da norma NBR 14.653-2:11, quanto ao grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear, será enquadrado no Grau III

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	>50%

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

Verificação dos Parâmetros

Os estudos sobre os elementos amostrais apresentaram resultados satisfatórios em face das exigências da Norma. No presente trabalho fizeram-se uso do programa AVALURB 5.0, que se constitui em uma boa ferramenta para o estudo e cálculo modelos por tratamento de fatores.

Cálculo do valor do imóvel:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado, utilizando tratamento por fatores, com elementos de imóveis pesquisados e descritos mais à frente para cada imóvel avaliando Usamos a média para calcular o valor de mercado do imóvel avaliando.

FATORES UTILIZADOS:

F1– Relação com área de construção do imóvel avaliando:

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2):

Área da amostra (Sp)..... (m2):

Fator de área (Fa).....(decimal):

Para diferença entre as áreas <= 30%, adotado:

Fa = (Sp/Sa) ^ (1/4)

Para diferença entre as áreas > 30%, adotado:

Fa = (Sp/Sa) ^ (1/8)

Calcular
Limpar
Sair

F2 – Relação com área de terreno do imóvel avaliando

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2):

Área da amostra (Sp)..... (m2):

Fator de área (Fa).....(decimal):

Para diferença entre as áreas <= 30%, adotado:

Fa = (Sp/Sa) ^ (1/4)

Para diferença entre as áreas > 30%, adotado:

Fa = (Sp/Sa) ^ (1/8)

Calcular
Limpar
Sair

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

F3 - OFERTA - Pondera a sobre estimativa natural dos elementos ofertados.

TIPO DE EVENTO	F _f
Oferta	0,90
Transação	1,00
Opinião	0,85

7.7 – MEMÓRIA DE CALCULO - Rua Crato - Parque Industrial.

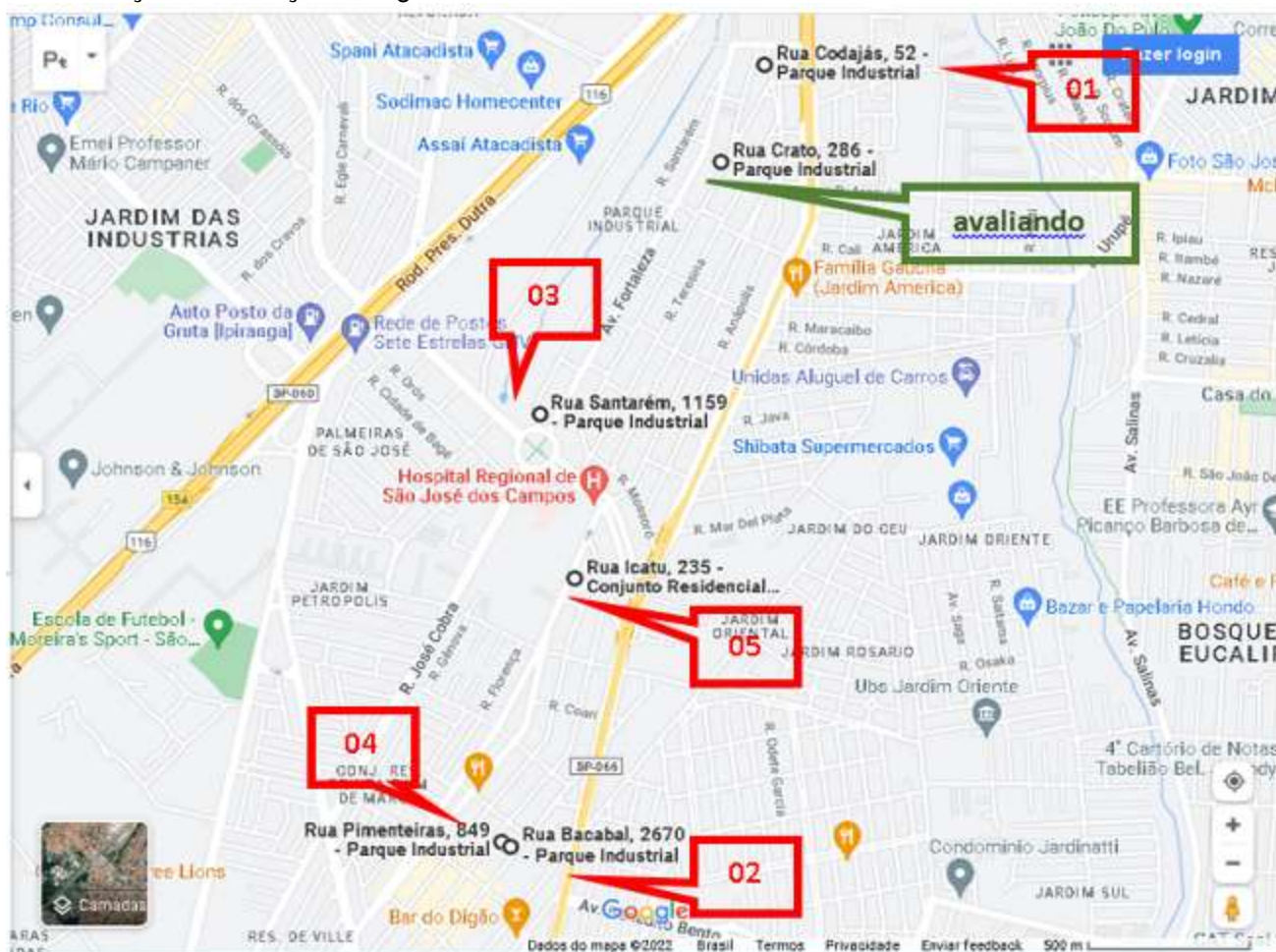
Pesquisa de valores e Descrição dos elementos amostrais dos imóveis:

Período de Pesquisa de Junho - 2022

Pesquisas de mercado: Imobiliárias, Informantes e Autônomos

Número de dados de mercado: 05 dados amostrais

Localização e descrição a seguir:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

ELEMENTO DE PESQUISA N.º 01 – JUNHO/2022



INFORMANTE:	Imobiliária Maciel – Regina ☎ (12) 3935-6000
DESCRIÇÃO:	Cód. 85689
Localização:	Rua Codajás, 52 – Parque Industrial
AC / AT:	AC = 120,00m² / AT = 293,00m²
Divisão interna:	2 dormitórios, 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 banheiro social, 1 área de serviço, 1 edícula, 4 vagas de garagem descobertas.
Estado Conservação:	Intermédio
Fatores homogeneização:	Fator Área Construída: 0,99 / Fator Área Terreno: 0,99 / Fator Oferta: 0,90
PREÇO:	R\$ 600.000,00 (Oferta)

ELEMENTO DE PESQUISA N.º 02 – JUNHO/2022



INFORMANTE:	Exclusiva Vale ☎ (12) 3943-9982
DESCRIÇÃO:	Cód. CA1199
Localização:	Rua Bacabal, 2670 – Parque Industrial
AC / AT:	AC = 123,00m² / AT = 300,00m²
Divisão interna:	2 dormitórios, 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 banheiro social, 1 área de serviço, 1 edícula, 3 vagas de garagem cobertas.
Estado Conservação:	Intermédio
Fatores homogeneização:	Fator Área Construída: 1,00 / Fator Área Terreno: 0,99 / Fator Oferta: 0,90
PREÇO:	R\$ 535.000,00 (Oferta)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

ELEMENTO DE PESQUISA**Nº 03 – JUNHO/2022****INFORMANTE:**

☛ Exclusiva Vale
 ☎ (12) 3943-9982

DESCRIÇÃO:

Cód. CA1951

Localização:

Rua Santarém, 1159 – Parque Industrial

AC / AT:

AC = 110,00m² / AT = 250,00m²

Divisão interna:

3 dormitórios, 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 copa, 1 banheiro social, 1 área de serviço, 1 área com churrasqueira, 3 vagas de garagem cobertas.

Estado Conservação:

Bom

Fatores homogeneização:

Fator Área Construída: 0,97 / Fator Área Terreno: 0,95
/ Fator Oferta: 0,90**PREÇO:**

R\$ 552.000,00 (Oferta)

ELEMENTO DE PESQUISA**Nº 04 – JUNHO/2022****INFORMANTE:**

☛ Exclusiva Vale
 ☎ (12) 3943-9982

DESCRIÇÃO:

Cód. CA2141

Localização:

Rua Pimenteiras, 849 – Parque Industrial

AC / AT:

AC = 120,00m² / AT = 300,00m²

Divisão interna:

3 dormitórios, 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 copa, 1 banheiro social, 1 área de serviço, 1 área com churrasqueira, 8 vagas de garagem.

Estado Conservação:

Bom

Fatores homogeneização:

Fator Área Construída: 0,99 / Fator Área Terreno: 0,99
/ Fator Oferta: 0,90**PREÇO:**

R\$ 500.000,00 (Oferta)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
IBAPE N.º 726

ELEMENTO DE PESQUISA N.º 05 - JUNHO/2022



INFORMANTE: Colinas Imóveis
 (12) 3307-5431

DESCRIÇÃO: Cód. CA0215

Localização: Rua Icatu, 235 – Parque Industrial

AC / AT: AC = 150,00m² / AT = 300,00m²

Divisão interna: 3 dormitórios, 1 sala de estar, 1 copa / cozinha, 1 banheiro social, 1 área de serviço, 1 edícula, 2 vagas de garagem coberta / descoberta.

Estado Conservação: Intermédio

Fatores homogeneização: Fator Área Construída: 1,05 / Fator Área Terreno: 0,99 / Fator Oferta: 0,90

PREÇO: R\$ 650.000,00 (Oferta)

Relatório de Cálculo – Valor de Mercado – Aplicativo AVALURB 5.0

Jorge Luiz Moreira								1/8
<u>Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</u>								
1) Ident: CASA PQ INDUSTRIAL		Tipo: Laudo simplificado		Solicitante: 5ª VC SJC				
Lograd.: Rua Crato		Cidade: São José dos Campos		Nº: 286		Complemento:		
Bairro: Parque Industrial		Estado: São Paulo						
2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:								
Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$								
Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)	
1	600.000,00	120,00	5.000,00	0,99	0,99	0,90	4.410,45	
2	535.000,00	123,00	4.349,59	1,00	0,99	0,90	3.875,49	
3	552.000,00	110,00	5.018,18	0,97	0,95	0,90	4.161,83	
4	500.000,00	120,00	4.166,67	0,99	0,99	0,90	3.675,38	
5	650.000,00	150,00	4.333,33	1,05	0,99	0,90	4.054,05	
F1: Área Construída		F2: Área Terreno		F3: Oferta				

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

Jorge Luiz Moreira

2/8

Avalurb 5.0 - 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):	3.675,38
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	4.410,45
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	20.177,19
Amplitude total (R\$/m2):	735,07
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	183,77
Média aritmética (R\$/m2):	4.035,44
Mediana (R\$/m2):	4.054,05
Desvio médio (R\$/m2):	208,005581
Desvio padrão (R\$/m2):	279,367385
Variância (R\$/m2) ^ 2:	78.046,135859

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 x 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.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
IBAPE N.º 726

Jorge Luiz Moreira

3/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | 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 + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N)²] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N)²] / (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 = 1,2889

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3424

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.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 6,92

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

Jorge Luiz Moreira

4/8

Avaliur 5.0 - 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:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 3.843,91$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 4.035,44$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 4.226,97$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 4,75$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 4,75$$

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

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

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI} = \text{Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2)} = 3.430,12$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 4.035,44$$

$$\text{LAS} = \text{Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2)} = 4.640,75$$

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:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 120,89$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 4.035,44$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 487.844,34$$

quatrocentos e oitenta e sete mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e trinta e quatro centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

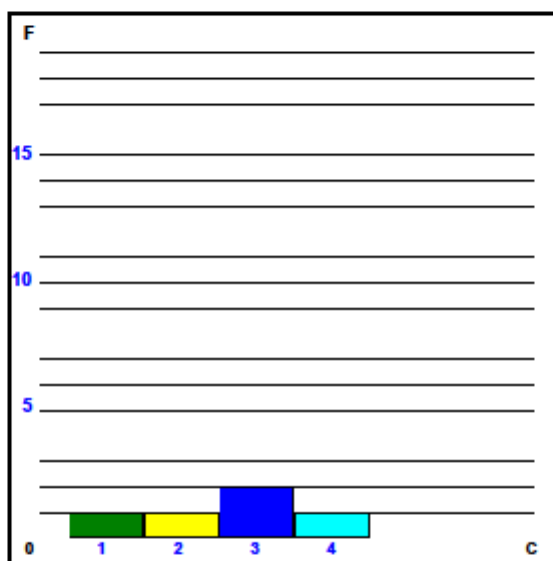
5/8

Jorge Luiz Moreira

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De:	Até	Freq.
1	3.675,38	3.859,14	1
2	3.859,14	4.042,91	1
3	4.042,91	4.226,68	2
4	4.226,68	4.410,45	1

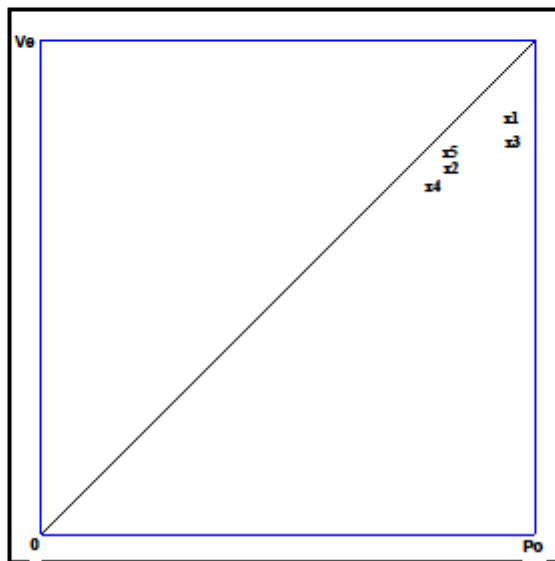
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

Jorge Luiz Moreira

8/8

Avalurb 5.0 - 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 -	5.000,00	4.410,45	0,88
2 -	4.349,59	3.875,49	0,89
3 -	5.018,18	4.161,83	0,83
4 -	4.166,67	3.675,38	0,88
5 -	4.333,33	4.054,05	0,94

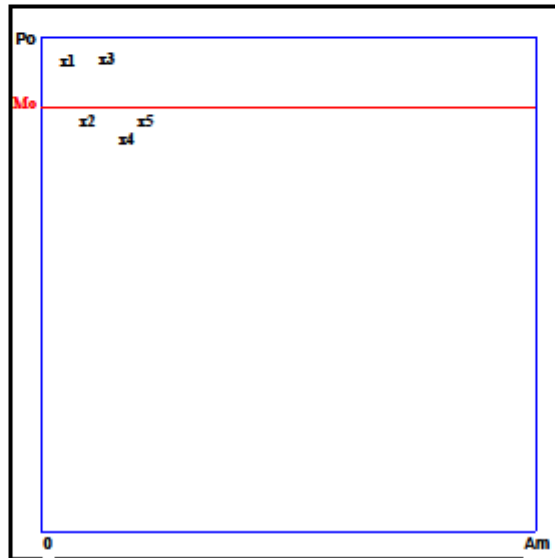
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

Jorge Luiz Moreira

7/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 4.573,56

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

	Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	5.000,00	426,445	9,32	
2 -	4.349,59	223,962	4,90	
3 -	5.018,18	444,627	9,72	
4 -	4.166,67	406,888	8,90	
5 -	4.333,33	240,222	5,25	

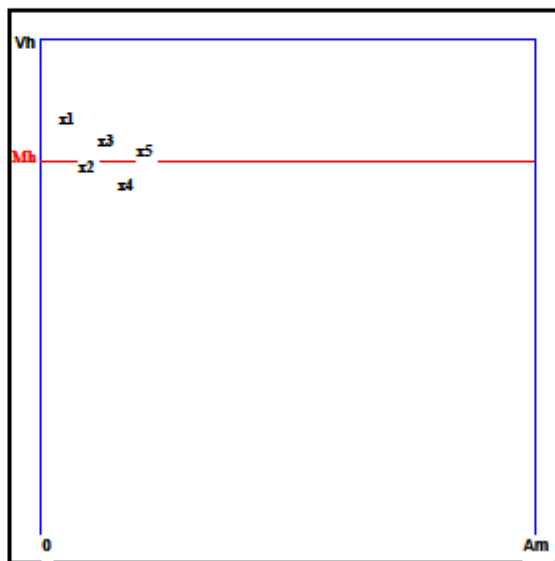
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

Jorge Luiz Moreira

8/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$m2) = 4.035,44

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$m2)	Dh(R\$m2)	Dh(%)
1 -	4.410,45	375,012	9,29
2 -	3.875,49	159,951	3,96
3 -	4.161,83	126,391	3,13
4 -	3.675,38	360,063	8,92
5 -	4.054,05	18,612	0,46

Data: 08/07/2022

Jorge Luiz Moreira
Eng. Civil / Perito Judicial

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

7.8 - RESUMO DOS CÁLCULOS

Imóvel à Rua Crato, 286 Parque Industrial.

Para avaliação foi considerada área ponderada de 120,89 m², ou seja:

Construção Principal	= 54,25 m ²	(fator 1,00)	= 54,25 m ²
Área Serviço	= 24,00 m ²	(fator 0,30)	= 7,20 m ²
Garagem	= 15,00 m ²	(fator 0,30)	= 4,50 m ²
Edícula	= 48,25 m ²	(fator 1,00)	= 48,25 m ²
Abrigo Desm. (Edícula)	= 22,30 m ²	(fator 0,30)	= 6,69 m ²

De acordo com o aplicativo Avalurb 5.0 (memória de cálculo anexa) temos:

Para cálculo do valor médio unitário dos imóveis da região

Valor Unitário / m ²	
Médio	: R\$ 4.035,44
Mínimo	: R\$ 3.430,12
Máximo	: R\$ 4.640,75

Valor Médio Adotado

R\$ 4.035,44 x 120,89 m² (área ponderada) = R\$ 487.844,34, sendo arredondado para R\$ 487.800,00.

Despesas estimadas, à título de complemento de regularização da obra e averbação da área no Cartório de Registro de Imóveis, fica em torno de R\$ 9.000,00 (nove mil reais).

Portanto, descontando-se estas despesas valor adotado = R\$ 478.800,00.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
IBAPE N.º 726

8 – LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL - Rua Araçuaí, 246 Bosque dos Eucaliptos.

8.1 – Identificação:

Matrícula	Ficha
191.169	01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em 28 de outubro de 2009.

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: CIDADE JARDIM - SECÇÃO BOSQUE DOS EUCALIPTOS

O terreno sem benfeitorias, com a área de 125,00 metros quadrados, constituído de parte do lote nº 05, da quadra 90, situado com frente para a Rua ARAÇUAÍ, do loteamento denominado CIDADE JARDIM - SECÇÃO BOSQUE DOS EUCALIPTOS, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com as seguintes medidas e confrontações: 5,00 metros de frente para a Rua Araçuaí; 25,00 metros pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o lote nº 06; 25,00 metros pelo lado esquerdo, com o remanescente do lote nº 05 e 5,00 metros nos fundos com parte do lote nº 23.

8.2 - Localização

O Bosque dos Eucaliptos é um bairro localizado na região sul do município brasileiro de São José dos Campos, no estado de São Paulo. Possui diversas áreas de lazer e uma variada gama de opções de comércio para aqueles que não querem se deslocar até ao centro da cidade

O Bosque dos Eucaliptos foi originalmente criado em 1974, visando atender o crescimento populacional em São José, devido também a atender a demanda industrial das empresas instaladas na cidade (National, Matsushita, GM, Johnson, Embraer, etc)

O bairro é cortado por quatro avenidas principais, são elas:

Cidade Jardim - a maior de todas e a principal via do local com comércios, casas, hotéis e onde está a sede do SESI de São José dos Campos.

Andrômeda - É a avenida mais comercial do bairro, onde raramente se encontra uma casa. Nela está localizada a Área Verde do Bairro

Ouro Fino - É a menor de todas e é predominantemente residencial. É nesta rua que estão os eucaliptos que deram origem ao nome do bairro.

Salinas - É a avenida mais baixa de todas e junto da Ouro Fino é predominantemente residencial.

Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Bosque_dos_Eucaliptos

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
IBAPE N.º 726

8.3 – Descrição do Imóvel – Inscrição Imobiliária 72.0090.0005.0001

Terreno:	
Área total =	125,00 m ²
Frente =	5,00 m ²
Lat. Dir. =	25,00 m ²
Lat. Esq. =	25,00 m ²
Fundos =	5,00 m ²
Localiz. =	Meio Quadra
Topografia =	Plana
Superfície =	Seca
Forma =	Retangular

Rua Araçuaí - IC nº 72.0090.0005.0001	
AREA TOTAL CONSTRUÍDA =	145,70 m²
AREA PONDERADA =	128,48 m²
Classificação :	Casa - Padrão Médio
Estado Conservação da Edificação :	Bom

Pavimento Térreo = 49,50 m ² (fator 1,00)				
Divisão:	2	1	1	1
	Sala/Hall	Lavabo	Coz	Copa
Fundação	concreto	concreto	concreto	concreto
Estrutura	pilar/vigas	pilar/vigas	pilar/vigas	pilar/vigas
Cobertura	telha barro	telha barro	telha barro	telha barro
Forro	laje	laje	laje	laje
Paredes	alvenaria	alvenaria	alvenaria	alvenaria
Pintura	latex	latex	revet	revet
Piso	cerâmico	cerâmico	cerâmico	cerâmico
Caixilhos	alumínio	alumínio	alumínio	alumínio
Portas	madeira	madeira	madeira	madeira
Instalações Hidráulicas	concessionária local	concessionária local	concessionária local	concessionária local
Instalações Elétricas				


Pavimento Superior = 49,50 m ² (fator 1,00)		
Divisão:	3	1
	Dorm	Wc Privativo
Fundação	concreto	concreto
Estrutura	pilar/vigas	pilar/vigas
Cobertura	telha barro	telha barro
Forro	laje	laje
Paredes	alvenaria	revet
Pintura	latex	latex
Piso	cerâmico	cerâmico
Caixilhos	alumínio	alumínio
Portas	madeira	madeira
Instalações Hidráulicas		concessionária local
Instalações Elétricas	concessionária local	concessionária local

Subsolo = 18,00 m ² (fator 1,00)	
Divisão:	1
	área serviço
Fundação	concreto
Estrutura	pilar/vigas
Cobertura	telha barro
Forro	laje
Paredes	alvenaria
Pintura	revet.
Piso	cerâmico
Caixilhos	alumínio
Portas	madeira

Abrigo Desmontável (frente) = 28,70 m ² (fator 0,40)	
Divisão:	1
	Garagem (2 vagas)
Cobertura	telha barro
Pintura	latex
Piso	cerâmico

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
IBAPE N.º 726

8.3.1 Certidão Dados Cadastrais Do Imóvel

 PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS DEPARTAMENTO DA RECEITA						
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS ATUALIZADOS						
EXERCÍCIO 2022						
CERTIDÃO Nº 728598						
A Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças no exercício de suas atribuições, verificados os dados cadastrais constantes em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes :						
Inscrição Imobiliária: 72.0090.0005.0001						
Dados Gerais						
Logradouro:				Nº	Complemento	CEP
R ARACUAI				248	***	12233-380
Unidade	Bloco	Garagem	Quadra	Lote	Bairro/Loteamento	
***	***	***	90	E F	BOSQUE DOS EUCALIPTOS CIDADE JARDIM	
Identificação Uso		Padrão		Transcrição/Matricula		
10 - Casa		Padrão 4		119444		
Terreno						
Area (m²)		Area Excedente (m²)		Area Total (m²)		Valor m² (R\$)
125,00		0,00		125,00		480
Construções						
Tipo	Identificação	Padrão	Area Construída	Valor m² (R\$)	Ano	Obsolescência
Casa	Area Total	Padrão 4	99,00	2.291,26	2009	0,89
Total:			99,00			
Valores Venais						
Terreno (R\$)		Construção (R\$)		Area Excedente (R\$)		Total do Imóvel (R\$)
61.452,00		208.768,49		0,00		268.220,49
Benefício Fiscal						
Fica ressalvado o direito de a Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças do Município de São José dos Campos atualizar quaisquer informações que venham a ser apuradas ou que se verifique, a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão.						
Documento emitido via internet em 24/03/2022 07:30:18						
Numero de Controle: CVVV0Q4QN8RZM1W6V5PV7AP728598						
Valido até: 10/04/2022						
A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no site da Prefeitura, no endereço http://www.sjc.sp.gov.br						

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

8.4- Relatório Fotográfico:



Foto 1 – Vista do imóvel



Foto 2 – Identificação do imóvel (nº 250/252)



Foto 3 – Vista do imóvel ao lado nº 246 (geminada)



Foto 4 – Garagem para dois veículos



Foto 5 – Sala



Foto 6 – Sala / Acesso pavimento superior

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
IBAPE N.º 726

8.4- Relatório Fotográfico:



Foto 7 – Copa



Foto 8 – Cozinha



Foto 9 – Corredor (térreo)



Foto 10 – Banheiro Social (térreo)



Foto 11 – Escada

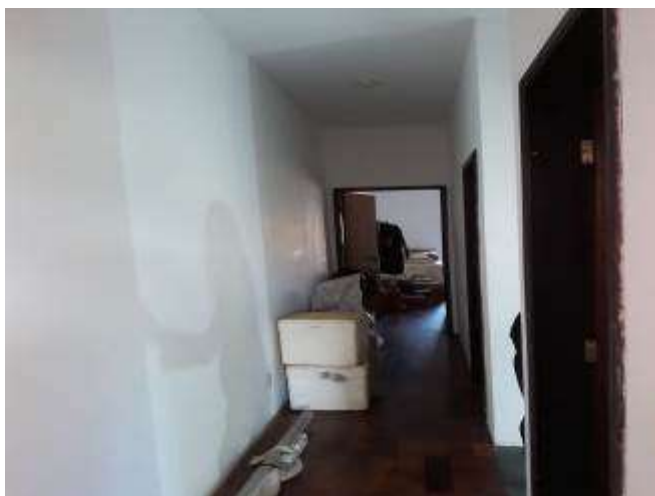


Foto 12 – Corredor (pavimento superior)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE LUIZ MOREIRA e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009942-06.2029.8.26.0607 e código 027182905.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

8.4- Relatório Fotográfico:



Foto 13 – Dormitório 1 (suíte)



Foto 14 – Banheiro privado (suíte)



Foto 15 – Varanda (suíte)



Foto 16 – Dormitório 2



Foto 17 – Dormitório 3



Foto 18 – Banheiro social (pavimento superior)

8.4- Relatório Fotográfico:



Foto 19 – Corredor externo



Foto 20 – Vista pelos fundos



Foto 21 – Área de serviço (pavimento inferior)



Foto 22 – Vista do quintal

8.4.1 – CROQUI DO IMÓVEL :

A vistoria foi realizada no imóvel (ao lado) nº 250/252 (situação paradigma)

Croqui da área construída, considera total de 145,70 m², embora certidão de dados cadastrais da Prefeitura apresente área de 99,00 m².

Segue:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
 IBAPE N.º 726

CROQUI DO IMÓVEL - RUA ARAÇUAÍ – BOSQUE DOS EUCALIPTOS - 1/2

gravel

25,00

*NOTA:

A residência (R1) possui 3 dormitórios e 3 Banheiros.

PROJETO DE IMPLANTAÇÃO	FOLHA ÚNICA																										
PROJETO PARA: REGULARIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA (R1) CONFORME LEI COMPLEMENTAR Nº 445 DE 21/09/2011																											
PROPRIETÁRIO: CARLOS VANDERLEY FERREIRA																											
LOCAL: RUA ARAÇUAÍ 3 dormitórios / (1 suite)																											
QUADRA: * 90 * LOTE: 05 P																											
BAIRRO: BOSQUE DOS EUCALIPTOS ZUC 4 CIDADE: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP																											
INSCR. IMOB. 720090.0005.0002 ESCALA: 1:100																											
PLANTA DE SITUAÇÃO SEM ESCALA	PROPRIETÁRIO																										
	AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL PELA REGULARIZAÇÃO ARQ. CARLOS VANDERLEY FERREIRA RUA PORTO NOVO, 40618LDCO A, JD SATELITE CEP 12230-060 SUJCAMPOS - SP TEL. (12) 3911-1965/165-0518 e-mail: cv.ferreira@uol.com.br CREA 0000620006 I.M. 111192 RRT.																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">ÁREAS</th> <th style="text-align: right;">M²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área do Terreno</td> <td style="text-align: right;">125,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Residência a regularizar:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Sub-solo :</td> <td style="text-align: right;">18,00 m²</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Térreo :</td> <td style="text-align: right;">49,50 m²</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Superior :</td> <td style="text-align: right;">49,50 m²</td> </tr> <tr> <td>Garagem Aberta desmontável a regularizar:</td> <td style="text-align: right;">28,70 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Total:</td> <td style="text-align: right;">145,70 m²</td> </tr> </tbody> </table>	ÁREAS	M²	Área do Terreno	125,00 m²	Residência a regularizar:		Sub-solo :	18,00 m²	Térreo :	49,50 m²	Superior :	49,50 m²	Garagem Aberta desmontável a regularizar:	28,70 m²	Área Total:	145,70 m²	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 0.8em;">PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">PROCESSO Nº:</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td>CONFERIDO</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td>APROVADO</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td>EM</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;"></td> </tr> </table>	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS		PROCESSO Nº:		CONFERIDO		APROVADO		EM	
ÁREAS	M²																										
Área do Terreno	125,00 m²																										
Residência a regularizar:																											
Sub-solo :	18,00 m²																										
Térreo :	49,50 m²																										
Superior :	49,50 m²																										
Garagem Aberta desmontável a regularizar:	28,70 m²																										
Área Total:	145,70 m²																										
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS																											
PROCESSO Nº:																											
CONFERIDO																											
APROVADO																											
EM																											

LEGENDA

	Residência (R1) A regularizar
	Garagem Aberta Abnigo Desmontável A Regularizar

abaixo a legend

e-mail: jorge.enapengenharia@yahoo.com

tel. (12) 3923-9285 - Cel. (12) 9 9152 7001

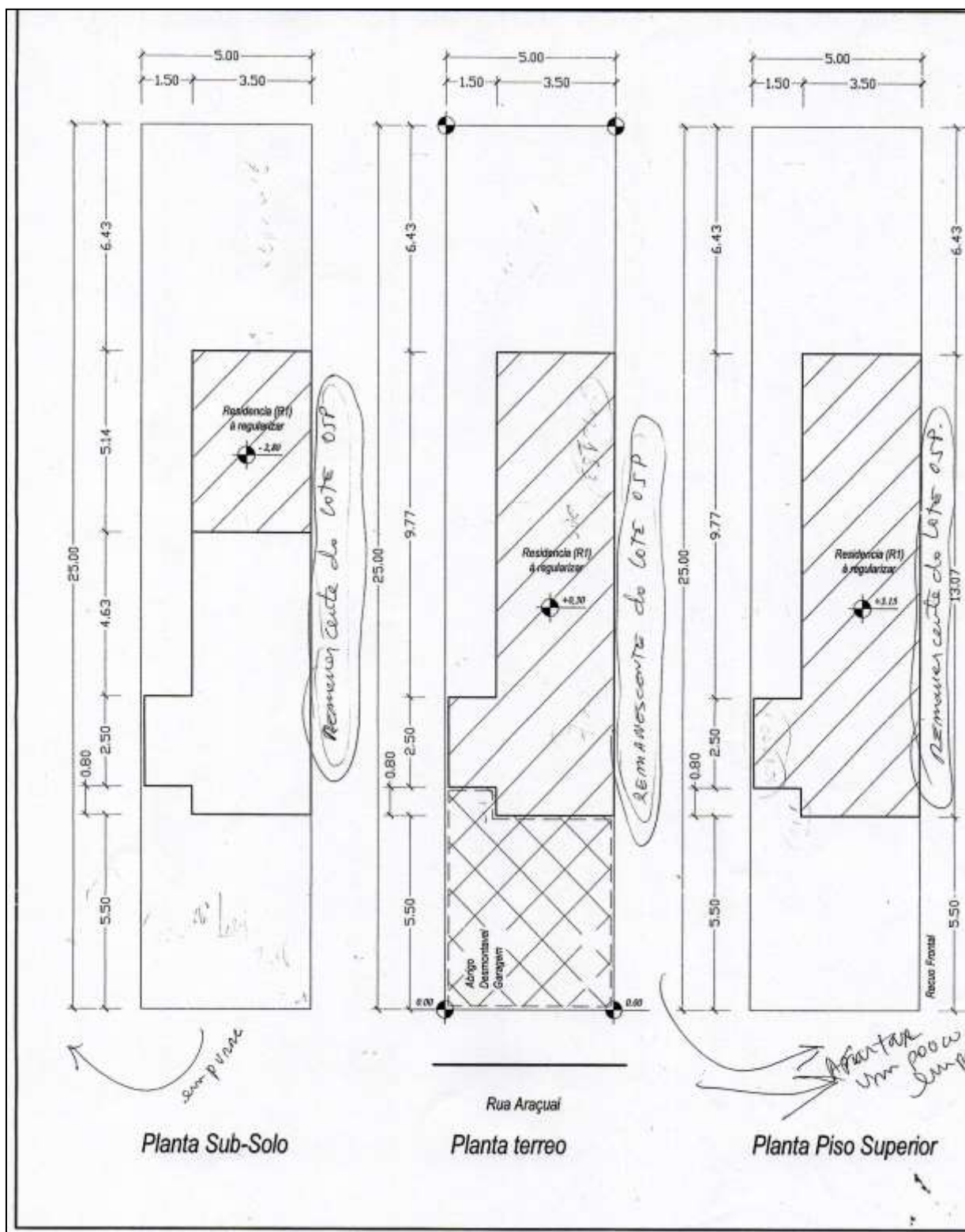
Págs.

33 / 77

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE LUIZ MOREIRA e transmitido à rede mundial de computadores (Internet), sob o número WS.AP.227000036726. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009942-06.2029.8.26.0607 e código 027182905.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
IBAPE N.º 726

CROQUI DO IMÓVEL - RUA ARAÇUAI – BOSQUE DOS EUCALIPTOS - 2/2



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

8.5 – AVALIAÇÃO

- Considerações Gerais Sobre Metodologia Empregada:

DCDM - Direto Comparativo de Dados de Mercado

- Valor de Mercado:

Segundo o item 3.44 da norma NBR 14.653-1, o valor de mercado de um bem é assim definido:

- “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

- Metodologia:

O presente trabalho será aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconiza a norma NBR 14.653-1, em seu item 8.2.1.:

- “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra” .

- Tratamento Científico:

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.

No caso de avaliação de terrenos, consiste, numa primeira etapa, em pequenas transformações matemáticas de ajustes nos preços unitários observados para obter um valor médio referencial de mercado para uma situação paradigma que pode estar enquadrada nas situações tipificadas na norma ou ser fundamentada em estudos específicos.

8.6 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

- METODOLOGIA EMPREGADA PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

- Fundamentação:

De acordo com os critérios da norma NBR 14.653-2:11, quanto ao grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			NOTA
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes utilizados	3
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	2
*a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
Total de Pontos Obtidos =				10	

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Conforme indica a tabela 3, o presente laudo será enquadrado no Grau II de Fundamentação.

Precisão:

De acordo com os critérios da norma NBR 14.653-2:11, quanto ao grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear, será enquadrado no Grau III

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	>50%

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

Verificação dos Parâmetros

Os estudos sobre os elementos amostrais apresentaram resultados satisfatórios em face das exigências da Norma. No presente trabalho fizeram-se uso do programa AVALURB 5.0, que se constitui em uma boa ferramenta para o estudo e cálculo modelos por tratamento de fatores.

Cálculo do valor do imóvel:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado, utilizando tratamento por fatores, com elementos de imóveis pesquisados e descritos mais à frente para cada imóvel avaliando Usamos a média para calcular o valor de mercado do imóvel avaliando.

FATORES UTILIZADOS:

F1– Relação com área de construção do imóvel avaliando:

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2):

Área da amostra (Sp)..... (m2):

Fator de área (Fa).....(decimal):

Para diferença entre as áreas <= 30%, adotado:

Fa = (Sp/Sa) ^ (1/4)

Para diferença entre as áreas > 30%, adotado:

Fa = (Sp/Sa) ^ (1/8)

Calcular
Limpar
Sair

F2 – Relação com área de terreno do imóvel avaliando

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2):

Área da amostra (Sp)..... (m2):

Fator de área (Fa).....(decimal):

Para diferença entre as áreas <= 30%, adotado:

Fa = (Sp/Sa) ^ (1/4)

Para diferença entre as áreas > 30%, adotado:

Fa = (Sp/Sa) ^ (1/8)

Calcular
Limpar
Sair

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

F3 - OFERTA - Pondera a sobre estimativa natural dos elementos ofertados.

TIPO DE EVENTO	F _f
Oferta	0,90
Transação	1,00
Opinião	0,85

8.7 – MEMÓRIA DE CALCULO – Rua Araçuai, 246 – Bosque dos Eucaliptos

Pesquisa de valores e Descrição dos elementos amostrais dos imóveis:

Período de Pesquisa de Junho - 2022

Pesquisas de mercado: Imobiliárias, Informantes e Autônomos

Número de dados de mercado: 05 dados amostrais

Localização e descrição a seguir:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

ELEMENTO DE PESQUISA**Nº 01 – JUNHO/2022****INFORMANTE:**

Imobiliária Maciel
 (12) 3935-6000

DESCRIÇÃO:

Cód. 95214

Localização:

Rua Conselheiro Lafaiete, 211 – Bosque dos Eucaliptos

AC / AT:

AC = 80,00m² / AT = 125,00m²

Divisão interna:

1 dormitório, 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 banheiro social, 1 área de serviço, 1 vaga de garagem coberta.

Estado Conservação:

Bom

Fatores homogeneização:

Fator Área Construída: 0,97 / Fator Área Terreno: 1,00
/ Fator Oferta: 0,90**PREÇO:**

R\$ 270.000,00 (Oferta)

ELEMENTO DE PESQUISA**Nº 02 – JUNHO/2022****INFORMANTE:**

Meu Imóvel SJC
 (12) 3206-5768

DESCRIÇÃO:

Cód. 5838

Localização:

Rua Mariana, 162 – Bosque dos Eucaliptos

AC / AT:

AC = 144,00m² / AT = 125,00m²

Divisão interna:

3 dormitórios (sendo 1 suite), 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 banheiro social, 1 área de serviço, 2 vagas de garagem cobertas.

Estado Conservação:

Muito bom

Fatores homogeneização:

Fator Área Construída: 1,02 / Fator Área Terreno: 1,00
/ Fator Oferta: 0,90**PREÇO:**

R\$ 560.000,00 (Oferta)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

ELEMENTO DE PESQUISA**Nº 03 – JUNHO/2022****INFORMANTE:**

☑ Grupo Kaza
 ☎ (12) 3932-1500

DESCRIÇÃO:

Cód. 38701

Localização:

Rua José Peneluppi, 314 – Bosque dos Eucaliptos

AC / AT:

AC = 120,00m² / AT = 125,00m²

Divisão interna:

3 dormitórios (sendo 1 suite), 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 copa, 1 banheiro social, 1 área de serviço, 1 área com churrasqueira, 2 vagas de garagem cobertas.

Estado Conservação:

Muito bom

Fatores homogeneização:

Fator Área Construída: 0,98 / Fator Área Terreno: 1,00
/ Fator Oferta: 0,90**PREÇO:**

R\$ 560.000,00 (Oferta)

ELEMENTO DE PESQUISA**Nº 04 – JUNHO/2022****INFORMANTE:**

☑ Exclusiva Vale
 ☎ (12) 3943-9982

DESCRIÇÃO:

Cód. CA1035

Localização:

Rua Tony Beik Frangio, 51 – Bosque dos Eucaliptos

AC / AT:

AC = 100,00m² / AT = 125,00m²

Divisão interna:

3 dormitórios (sendo 1 suite), 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 banheiro social, 1 lavabo, 1 área de serviço, 2 vagas de garagem cobertas.

Estado Conservação:

Fator Área Construída: 0,93 / Fator Área Terreno: 1,00
/ Fator Oferta: 0,90**PREÇO:**

R\$ 500.000,00 (Oferta)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

ELEMENTO DE PESQUISA N.º 05 – JUNHO/2022



INFORMANTE: Exclusiva Vale
 (12) 3943-9982

DESCRIÇÃO: Cód. CA2118

Localização: Rua Manoel Fiel Filho, 25 – Bosque dos Eucaliptos

AC / AT: AC = 135,00m² / AT = 138,00m²

Divisão interna: 3 dormitórios (sendo 1 suíte), 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 banheiro social, 1 lavabo, 1 área de serviço, 1 área com churrasqueira, 2 vagas de garagem cobertas.

Estado Conservação: Muito bom

Fatores homogeneização: Fator Área Construída: 1,01 / Fator Área Terreno: 1,02 / Fator Oferta: 0,90

PREÇO: R\$ 743.000,00 (Oferta)

Relatório de Cálculo – Valor de Mercado – Aplicativo AVALURB
5.0

Jorge Luiz Moreira								1/8
<u>Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</u>								
1) Ident: CASA BOSQUE		Tipo: Laudo simplificado		Solicitante:				
Lograd.: RUA ARAÇUAI				N.º: 246		Complemento:		
Bairro: BOSQUE DOS EUCALIPTOS		Cidade: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS		Estado: São Paulo				
<u>2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:</u>								
Sendo: V.Hom.(l) = V.Unt.(l) x F1 x F2 x ...x F(k)								
Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)	
1	270.000,00	80,00	3.375,00	0,94	1,00	0,90	2.855,25	
2	560.000,00	144,00	3.888,89	1,02	1,00	0,90	3.570,00	
3	560.000,00	120,00	4.666,67	0,98	1,00	0,90	4.116,00	
4	500.000,00	100,00	5.000,00	0,93	1,00	0,90	4.185,00	
5	743.000,00	135,00	5.503,70	1,01	1,02	0,90	5.102,92	
F1: Área Construída		F2: Área Terreno		F3: Oferta				

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
 IBAPE N.º 726

Jorge Luiz Moreira

2/8

Avaliação 5.0 - 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):	2.855,25
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	5.102,92
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	19.829,17
Amplitude total (R\$/m2):	2.247,67
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	561,92
Média aritmética (R\$/m2):	3.965,83
Mediana (R\$/m2):	4.116,00
Desvio médio (R\$/m2):	602,567840
Desvio padrão (R\$/m2):	829,704557
Variância (R\$/m2) ^ 2:	688.409,651955

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 x 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.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
IBAPE N.º 726

Jorge Luiz Moreira

3/8

Avaliurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | 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 + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N)²] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:
 Vh(n) = Valores homogeneizados;
 N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N)²] / (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 = 1,3385

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3705

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.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 20,92

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
IBAPE N.º 726

Jorge Luiz Moreira

4/8

Avaliurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 3.397,01

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.965,83

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 4.534,66

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 14,34

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 14,34

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBITRÍO:

LAi = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2) = 3.370,96

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.965,83

LA = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2) = 4.560,71

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 128,48

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 3.965,83

VALOR TOTAL (R\$) = 509.529,84

quinhentos e nove mil, quinhentos e vinte e nove reais e oitenta e quatro centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

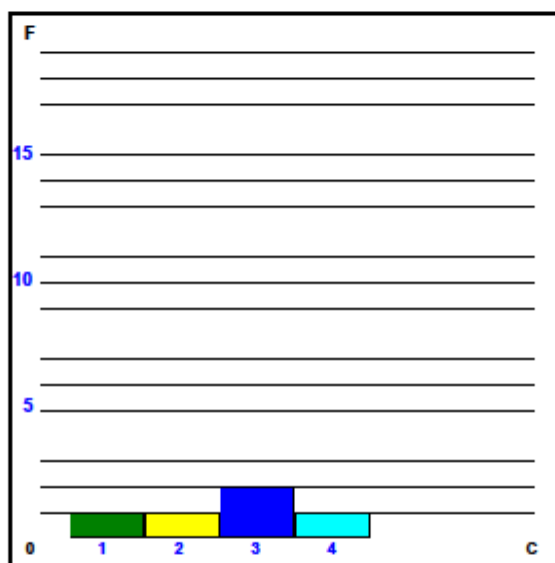
5/8

Jorge Luiz Moreira

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De:	Até	Freq.
1	2.855,25	3.417,17	1
2	3.417,17	3.979,09	1
3	3.979,09	4.541,01	2
4	4.541,01	5.102,92	1

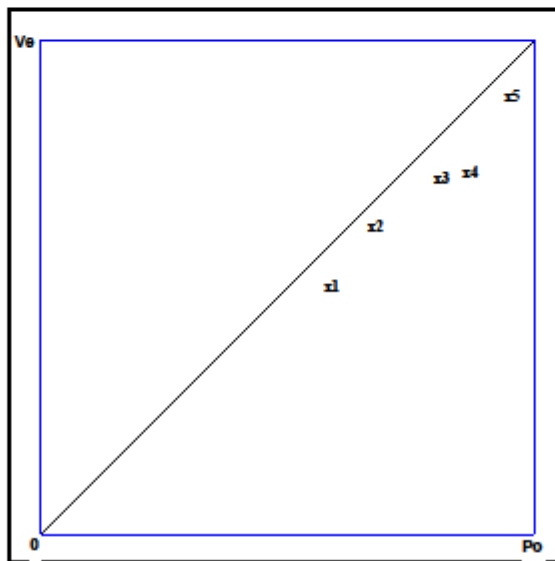
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
 IBAPE N.º 726

Jorge Luiz Moreira

6/8

Avalurb 5.0 - 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 -	3.375,00	2.855,25	0,85
2 -	3.888,89	3.570,00	0,92
3 -	4.666,67	4.116,00	0,88
4 -	5.000,00	4.185,00	0,84
5 -	5.503,70	5.102,92	0,93

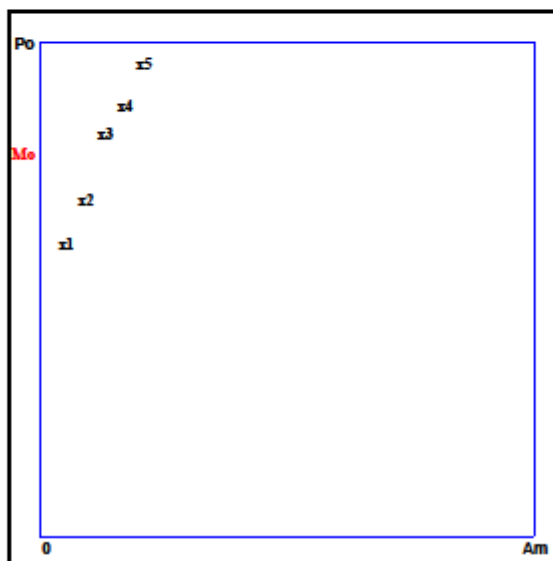
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

Jorge Luiz Moreira

7/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 4.486,85

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 - 3.375,00		1.111,852	24,78
2 - 3.888,89		597,963	13,33
3 - 4.666,67		179,815	4,01
4 - 5.000,00		513,148	11,44
5 - 5.503,70		1.016,852	22,66

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2

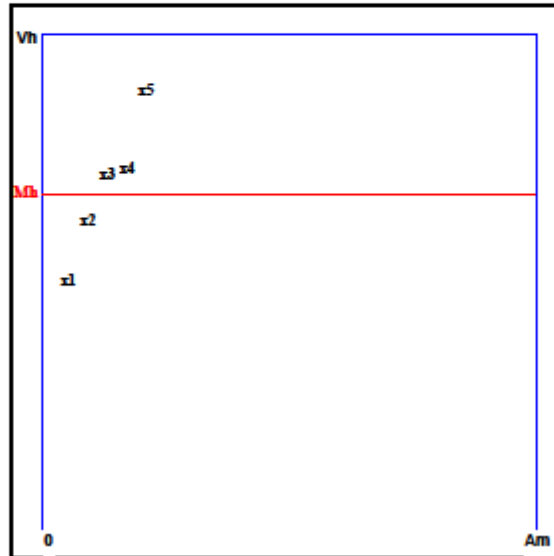
IBAPE N.º 726

Jorge Luiz Moreira

8/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 3.965,83

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1	2.855,25	1.110,585	28,00
2	3.570,00	395,835	9,98
3	4.116,00	150,165	3,79
4	4.185,00	219,165	5,53
5	5.102,92	1.137,089	28,67

Data: 08/07/2022

Jorge Luiz Moreira
Eng. Civil / Perito Judicial

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

8.8 - RESUMO DOS CÁLCULOS

Imóvel à Rua Araçuaí, Bosque dos Eucaliptos.

Para avaliação foi considerada área ponderada de 128,48 m², ou seja:

Pavimento Térreo	= 49,50 m ² (fator 1,00)	= 49,50 m ²
Pavimento Superior	= 49,50 m ² (fator 1,00)	= 49,50 m ²
Subsolo	= 18,00 m ² (fator 1,00)	= 18,00 m ²
Abrigo Desm. (frente)	= 22,30 m ² (fator 0,40)	= 11,48 m ²

De acordo com o aplicativo Avalurb 5.0 (memória de cálculo anexa) temos:

Para cálculo do valor médio unitário dos imóveis da região

Valor Unitário / m ²	
Médio	: R\$ 3.965,83
Mínimo	: R\$ 3.370,96
Máximo	: R\$ 4.560,71

Valor Médio Adotado

R\$ 3.370,96 x 128,48 m² (área ponderada) = R\$ 509.529,84, sendo arredondado para R\$ 509.500,00.

Despesas estimadas, à título de complemento de regularização da obra (Habite-Se) e averbação da área no Cartório de Registro de Imóveis, fica em torno de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Portanto, descontando-se estas despesas valor adotado = R\$ 489.500,00

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
IBAPE N.º 726

9 – LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL – Rua Nicanor Reis, Lote 2P, Quadra N67Jd.Torrão de Ouro.

9.1 – Identificação:

Matrícula 223.052	Ficha 01	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
		Em 15 de maio de 2014.
LIVRO 2 – REGISTRO GERAL		CNS nº 11.149-2
Imóvel: JARDIM TORRÃO DE OURO		
<p>O terreno sem benfeitorias, com a área de 149,19 metros quadrados, constituído de parte do lote nº 02, da quadra N-67, situado com frente para a Avenida NICANOR REIS, do loteamento denominado JARDIM TORRÃO DE OURO, situado no bairro da Pernambucana, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com as seguintes medidas e confrontações: 5,11 metros de frente para a Avenida Nicanor Reis, em dois segmentos, sendo 2,61 metros em curva e 2,50 metros em reta; 25,20 metros pelo lado direito de quem do imóvel olha para avenida, com o remanescente do lote nº 02; 25,00 metros pelo lado esquerdo, com o lote nº 01 e 6,78 metros nos fundos, com parte do lote nº 20.</p> <p>Cadastro Municipal: 74.0067.0002.0001.</p>		

9.2 - Localização

O Parque interlagos é um bairro localizado na região sul do município brasileiro de São José dos Campos, no estado de São Paulo. Possui diversas áreas de lazer como academia ao ar livre, pista de skate, pista de caminhada e um parque natural.

O local onde atualmente se encontra o bairro, era inicialmente a propriedade de uma antiga fazenda chamada Aymoré que foi comprada pela prefeitura para que pudesse ser iniciado um loteamento no local. Em 1979 iniciou-se a terraplenagem dando início ao loteamento Parque Interlagos localizado no Jardim Torrão de Ouro. Na época era para ser um condomínio fechado e se tornou um bairro popular, com uma natureza privilegiável, pois está cercada por um cinturão verde construído por uma vegetação de cerrado que é muito rica pela sua variedade, apesar de ter um aspecto de vegetação seca. Hoje existe uma variedade de sítios, chácaras e fazenda, onde procura preservar essa rica natureza. Antes do loteamento já existia um escola que depois foi transferida para o antigo prédio da Escola Fundamental Ivone Pinheiro de Melo, que seu primeiro nome era Grupo Escolar Torrão de Ouro, sendo antes a sede da antiga fazenda, que em um certo tempo foi Cassino, com uma passagem de tábuas entre o lago e o rio, onde as pessoas atravessavam para pescar, caçar, e chegar ao cassino. Um antigo morador do bairro era o vigia e morava nesse prédio.

Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Parque_Interlagos

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
IBAPE N.º 726

9.3 – Descrição do Imóvel - Inscrição Imobiliária = 74.0067.0002.0001

Terreno:	
Área total =	149,19 m ²
Frente =	5,11 + 2,61 (curva) + 2,50 (reta) m'
Lat. Dir. =	25,20 m'
Lat. Esq. =	25,00 m'
Fundos =	6,78 m'
Localiz. =	Meio Quadra
Topografia =	Parte Plana / Parte em declive
Superfície =	Seca
Forma =	Irregular

Av. Nicanor Reis - IC nº 74.0067.0002.0001	
AREA TOTAL CONSTRUIDA =	93.65 m² (não averbada)

Classificação :	Casa - Padrão Médio
Estado Conservação da Edificação :	Bom

Construção Principal nº 632 (não averbado) =	67,20 m²	(térreo)
---	----------------------------	-----------------

Divisão:	2	1	1	1
	dorm	Sala / Corredor interno	Coz	Wc
Fundação	concreto	concreto	concreto	concreto
Estrutura	pilar/vigas	pilar/vigas	pilar/vigas	pilar/vigas
Cobertura	telha barro	telha barro	telha barro	telha barro
Forro	laje	laje	laje	laje
Paredes	alvenaria	alvenaria	alvenaria	alvenaria
Pintura	latex	latex	latex / revest	revest
Piso	cerâmico	cerâmico	cerâmico	cerâmico
Caixilhos	alumínio	alumínio	alumínio	alumínio
Portas	madeira	madeira	madeira	madeira
Instalações Hidráulicas	concessionária local	concessionária local	concessionária local	concessionária local
Instalações Elétricas	concessionária local	concessionária local	concessionária local	concessionária local

Abriço Desmontável lateral (não averbado) =	7,20 m²
--	---------------------------


Divisão:	1
	Area Serviço / Lavanderia
Fundação	concreto
Estrutura	pilar/vigas
Cobertura	telha barro
Forro	laje
Paredes	alvenaria
Pintura	latex
Piso	cimentado

Subsolo (não averbado):	19,25 m²
--------------------------------	----------------------------

Divisão:	1
	dorm
Fundação	concreto
Estrutura	pilar/vigas
Cobertura	telha barro
Forro	laje
Paredes	alvenaria
Pintura	latex
Piso	cerâmico
Caixilhos	alumínio
Portas	madeira

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

9.3.1 Certidão Dados Cadastrais Do Imóvel



PREFEITURA DE SAO JOSE DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS ATUALIZADOS
EXERCÍCIO 2022

CERTIDÃO Nº 728597

A Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças no exercício de suas atribuições, verificados os dados cadastrais constantes em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes :

Inscrição Imobiliária: 74.0067.0002.0001

Dados Gerais

Logradouro:		Nº	Complemento		CEP
AV NICANOR REIS		***	***		12229-000
Unidade	Bloco	Garagem	Quadra	Lote	Bairro/Loteamento
***	***	***	N67	2 P	JARDIM TORRAO DE OURO JARDIM TORRAO DE OURO
Identificação Uso		Padrão		Transcrição/Matricula	
				85290	

Terreno

Area (m²)	Area Excedente (m²)	Area Total (m²)	Valor m² (R\$)
149,19	0,00	149,19	335

Construções

Tipo	Identificação	Padrão	Area Construida	Valor m² (R\$)	Ano	Obrsolescência
Total: 						

Valores Venais

Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Area Excedente (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
51.188,13	0,00	0,00	51.188,13

Beneficio Fiscal

Fica ressalvado o direito de a Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças do Município de São José dos Campos atualizar quaisquer informações que venham a ser apuradas ou que se verifique, a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão.

Documento emitido via internet em 24/03/2022 07:28:20

Numero de Controle: CVVWCX0BRHGV3LVUMUF9ZB2728597

Valido até: 10/04/2022

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no site da Prefeitura, no endereço <http://www.sjc.sp.gov.br>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE LUIZ MOREIRA e transmitido ao Sítio de Arquivos do Município de São José dos Campos, sob o número WSJAP227000036726. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009942-06.2029.8.26.0604 e código 027182905.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

9.4- Relatório Fotográfico:



Foto 1 – Vista do imóvel



Foto 2 – Frente / Garagem (duas vagas)



Foto 3 – Corredor externo (acesso ao imóvel)



Foto 4 – Sala



Foto 5 – Cozinha



Foto 6 – Banheiro social

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE LUIZ MOREIRA, assinado em 15/07/2022 às 15:03:03, sob o número WWS.AE227000036726. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009943-76.2029.8.26.0607 e código 027182905.

9.4- Relatório Fotográfico:



Foto 7 – Dormitório 1



Foto 8 – Dormitório 2



Foto 9 – Área de serviço



Foto 10 – Hall de acesso ao pavimento inferior



Foto 11 – Área pavimento inferior (dormitório)



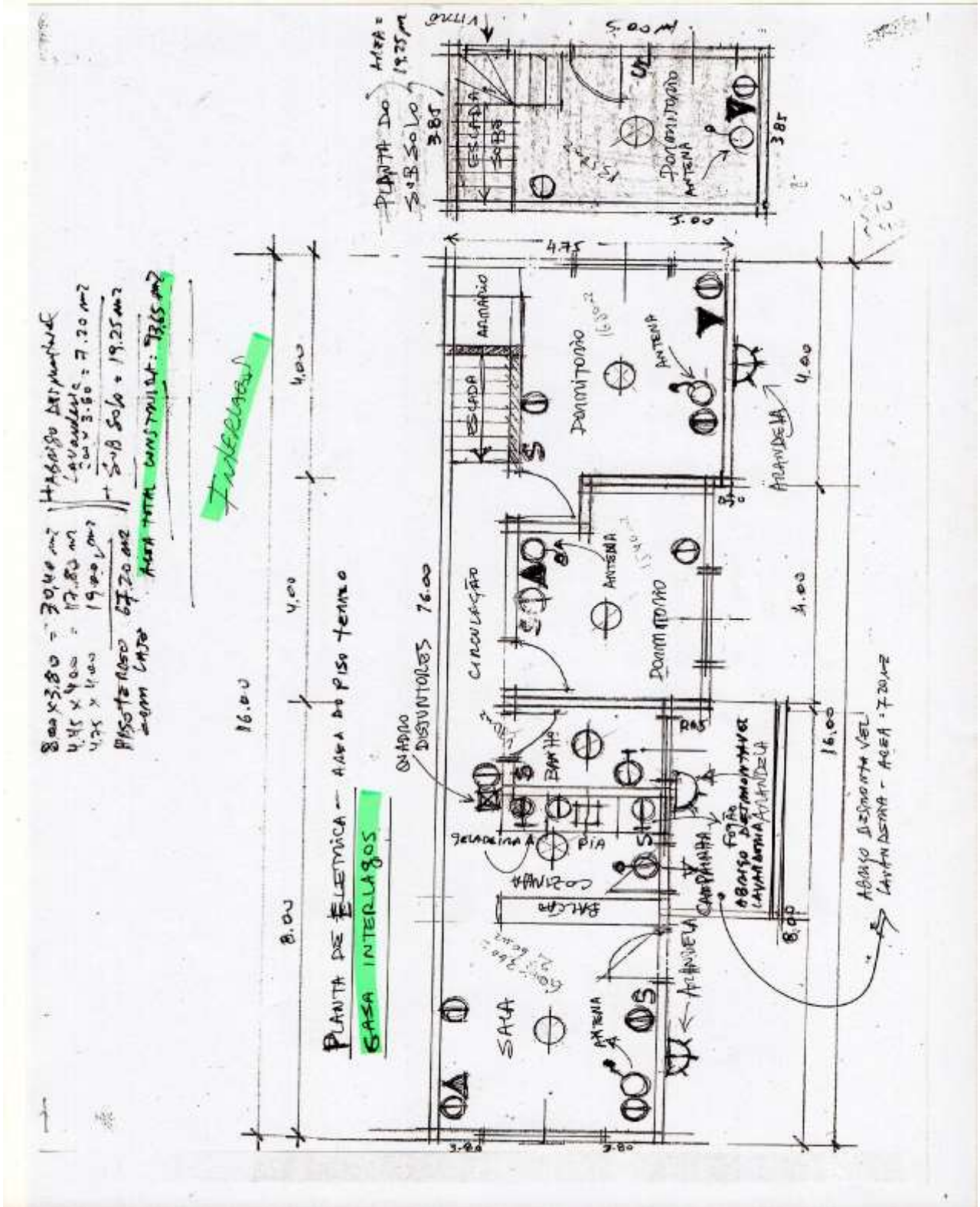
Foto 12 – Vista (pavimento inferior)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2

IBAPE N.º 726

9.4.1 - CROQUI DO IMÓVEL :



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

9.5 – AVALIAÇÃO

- Considerações Gerais Sobre Metodologia Empregada:

DCDM - Direto Comparativo de Dados de Mercado

- Valor de Mercado:

Segundo o item 3.44 da norma NBR 14.653-1, o valor de mercado de um bem é assim definido:

- “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

- Metodologia:

O presente trabalho será aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconiza a norma NBR 14.653-1, em seu item 8.2.1.:

- “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra” .

- Tratamento Científico:

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.

No caso de avaliação de terrenos, consiste, numa primeira etapa, em pequenas transformações matemáticas de ajustes nos preços unitários observados para obter um valor médio referencial de mercado para uma situação paradigma que pode estar enquadrada nas situações tipificadas na norma ou ser fundamentada em estudos específicos.

9.6 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

- METODOLOGIA EMPREGADA PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

- Fundamentação:

De acordo com os critérios da norma NBR 14.653-2:11, quanto ao grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			NOTA
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes utilizados	3
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	2
*a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
Total de Pontos Obtidos =					10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Conforme indica a tabela 3, o presente laudo será enquadrado no Grau II de Fundamentação.

Precisão:

De acordo com os critérios da norma NBR 14.653-2:11, quanto ao grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear, será enquadrado no Grau III

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	>50%

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

Verificação dos Parâmetros

Os estudos sobre os elementos amostrais apresentaram resultados satisfatórios em face das exigências da Norma. No presente trabalho fizeram-se uso do programa AVALURB 5.0, que se constitui em uma boa ferramenta para o estudo e cálculo modelos por tratamento de fatores.

Cálculo do valor do imóvel:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado, utilizando tratamento por fatores, com elementos de imóveis pesquisados e descritos mais à frente para cada imóvel avaliando Usamos a média para calcular o valor de mercado do imóvel avaliando.

FATORES UTILIZADOS:

F1– Relação com área de construção do imóvel avaliando:

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2):

Área da amostra (Sp)..... (m2):

Fator de área (Fa).....(decimal):

Para diferença entre as áreas <= 30%, adotado:

Fa = (Sp/Sa) ^ (1/4)

Para diferença entre as áreas > 30%, adotado:

Fa = (Sp/Sa) ^ (1/8)

F2 – Relação com área de terreno do imóvel avaliando

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2):

Área da amostra (Sp)..... (m2):

Fator de área (Fa).....(decimal):

Para diferença entre as áreas <= 30%, adotado:

Fa = (Sp/Sa) ^ (1/4)

Para diferença entre as áreas > 30%, adotado:

Fa = (Sp/Sa) ^ (1/8)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

F3 - OFERTA - Pondera a sobre estimativa natural dos elementos ofertados.

TIPO DE EVENTO	F _f
Oferta	0,90
Transação	1,00
Opinião	0,85

9.7 – MEMÓRIA DE CALCULO – Avenida Nicanor Reis, Jd Torrão de Ouro

Pesquisa de valores e Descrição dos elementos amostrais dos imóveis:

Período de Pesquisa de Junho - 2022

Pesquisas de mercado: Imobiliárias, Informantes e Autônomos

Número de dados de mercado: 09 dados amostrais

Localização e descrição a seguir:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

ELEMENTO DE PESQUISA N.º 01 – JUNHO/2022



INFORMANTE:	Via Vale Imobiliária (12) 3943-4088
DESCRIÇÃO:	Cód. CA00472
Localização:	Rua Roberto Rossi, 456 – Jardim Torrão de Ouro
AC / AT:	AC = 60,00m ² / AT = 125,00m ²
Divisão interna:	2 dormitórios, 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 banheiro social, 1 área de serviço, 2 vagas de garagem cobertas.
Estado Conservação:	Bom
Fatores homogeneização:	Fator Área Construída: 0,94 / Fator Área Terreno: 0,95 / Fator Oferta: 0,90
PREÇO:	R\$ 210.000,00 (Oferta)

ELEMENTO DE PESQUISA N.º 02 – JUNHO/2022



INFORMANTE:	Jazz Imob (19) 99770-5509
DESCRIÇÃO:	Cód. 30644
Localização:	Rua Alexandre Teodoro Eras – Jardim Torrão de Ouro
AC / AT:	AC = 85,00m ² / AT = 125,00m ²
Divisão interna:	2 dormitórios (sendo 1 suite), 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 banheiro social, 1 área de serviço, 1 área churrasqueira, 2 vagas de garagem.
Estado Conservação:	Bom
Fatores homogeneização:	Fator Área Construída: 0,97 / Fator Área Terreno: 0,95 / Fator Oferta: 0,90
PREÇO:	R\$ 249.000,00 (Oferta)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

ELEMENTO DE PESQUISA**Nº 03 – JUNHO/2022****INFORMANTE:**

☞ Imóveis Eliézer

**DESCRIÇÃO:**

Cód. 276

Localização:

Rua Benedito Machado de Arantes, 78 – Jardim Torrão de Ouro

AC / AT:

AC = 89,60m² / AT = 125,00m²

Divisão interna:

3 dormitórios (sendo 1 suite), 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 banheiro social, 1 área de serviço, 1 área churrasqueira, 2 vagas de garagem.

Estado Conservação:

Bom

Fatores homogeneização:

Fator Área Construída: 0,98 / Fator Área Terreno: 0,95
/ Fator Oferta: 0,90**PREÇO:**

R\$ 265.000,00 (Oferta)

ELEMENTO DE PESQUISA**Nº 04 – JUNHO/2022****INFORMANTE:**

☞ Em Casa

☎ (11) 3197-6638

DESCRIÇÃO:

Cód. 49823

Localização:

Rua Rafael Faro Netto, 131 – Jardim Torrão de Ouro

AC / AT:

AC = 82,43m² / AT = 185,89m²

Divisão interna:

3 dormitórios, 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 banheiro social, 1 área de serviço, 1 área com churrasqueira, 2 vagas de garagem cobertas.

Estado Conservação:

Muito bom

Fatores homogeneização:

Fator Área Construída: 0,96 / Fator Área Terreno: 1,05
/ Fator Oferta: 0,90**PREÇO:**

R\$ 320.000,00 (Oferta)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

ELEMENTO DE PESQUISA N.º 05 – JUNHO/2022



INFORMANTE:	☎ Morada Imóveis ☎ (12) 3937-2522
DESCRIÇÃO:	Cód. SO0001
Localização:	Rua Rafael Faro Netto, 135 – Jardim Torrão de Ouro
AC / AT:	AC = 82,43m² / AT = 175,64m²
Divisão interna:	3 dormitórios (sendo 1 suite), 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 banheiro social, 1 área de serviço, 1 área churrasqueira, 3 vagas de garagem.
Estado Conservação:	Bom
Fatores homogeneização:	Fator Área Construída: 0,96 / Fator Área Terreno: 1,04 / Fator Oferta: 0,90
PREÇO:	R\$ 295.000,00 (Oferta)

ELEMENTO DE PESQUISA N.º 06 – JUNHO/2022



INFORMANTE:	☎ Imóveis Aquarius ☎ (12) 3018-4550
DESCRIÇÃO:	Cód. CA0649
Localização:	Rua Antenor Paglione, 322 – Jardim Torrão de Ouro
AC / AT:	AC = 66,00m² / AT = 144,00m²
Divisão interna:	2 dormitórios (sendo 1 suite), 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 banheiro social, 1 área de serviço, 3 vagas de garagem cobertas.
Estado Conservação:	Muito bom
Fatores homogeneização:	Fator Área Construída: 0,91 / Fator Área Terreno: 0,99 / Fator Oferta: 0,90
PREÇO:	R\$ 300.000,00 (Oferta)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

ELEMENTO DE PESQUISA N.º 07 – JUNHO/2022



INFORMANTE: Wellington
 (12)99711-0310

DESCRIÇÃO:

Localização: Rua Rogério Monteiro, 232 – Jardim Torrão de Ouro

AC / AT: AC = 64,75m² / AT = 125,00m²

Divisão interna: 2 dormitórios, 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 banheiro social, 1 área de serviço, 1 vaga de garagem descoberta.

Estado Conservação: Bom

Fatores homogeneização: Fator Área Construída: 0,95 / Fator Área Terreno: 0,95 / Fator Oferta: 0,90

PREÇO: R\$ 200.000,00 (Oferta)

ELEMENTO DE PESQUISA N.º 08 – JUNHO/2022



INFORMANTE: Minas Gerais Imóveis
 (12) 39361915

DESCRIÇÃO: Cód. CA02780

Localização: Rua Oscar Florentino, 165 – Jardim Torrão de Ouro

AC / AT: AC = 60,00m² / AT = 125,00m²

Divisão interna: 2 dormitórios, 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 banheiro social, 1 área de serviço, 2 vagas de garagem cobertas.

Estado Conservação: Bom

Fatores homogeneização: Fator Área Construída: 0,94 / Fator Área Terreno: 0,95 / Fator Oferta: 0,90

PREÇO: R\$ 170.000,00 (Oferta)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
 IBAPE N.º 726

ELEMENTO DE PESQUISA N.º 09 - JUNHO/2022



INFORMANTE: ☎ Djalma
 ☎ (12) 9 8857-7644

DESCRIÇÃO:

Localização: Rua Dinâmérico Trombeta, 40 – Jardim Torrão de Ouro

AC / AT: AC = 101,00m² / AT = 125,00m²

Divisão interna: 2 dormitórios (sendo 1 suite), 1 sala de estar, 1 cozinha, 1 banheiro social, 1 área de serviço, 2 vagas de garagem cobertas.

Estado Conservação: Novo

Fatores homogeneização: Fator Área Construída: 1,01 / Fator Área Terreno: 0,95 / Fator Oferta: 0,90

PREÇO: R\$ 280.000,00 (Oferta)

Relatório de Cálculo – Valor de Mercado – Aplicativo AVALURB 5.0

Jorge Luiz Moreira 1/8							
<u>Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</u>							
1) Ident: CASA PQ INTERLAGOS		Tipo: Laudo simplificado		Solicitante: 5ª VC CÍVEL SJCAMPOS			
Lograd.: Avenida Nicanos Reis			Nº:		Complemento: Lote 02 Qd N		
Bairro: Jardim Torrão de Ouro		Cidade: São José dos Campos			Estado: São Paulo		
2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:							
Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$							
Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	210.000,00	60,00	3.500,00	0,94	0,95	0,90	2.812,95
2	249.000,00	85,00	2.929,41	0,97	0,95	0,90	2.429,51
3	265.000,00	89,60	2.957,59	0,98	0,95	0,90	2.478,16
4	320.000,00	82,43	3.882,08	0,96	1,05	0,90	3.521,82
5	295.000,00	82,43	3.578,79	0,96	1,04	0,90	3.215,76
6	300.000,00	66,00	4.545,45	0,91	0,99	0,90	3.685,50
7	200.000,00	64,75	3.088,80	0,95	0,95	0,90	2.508,88
8	170.000,00	60,00	2.833,33	0,94	0,95	0,90	2.277,15
9	280.000,00	101,00	2.772,28	1,01	0,95	0,90	2.394,00
F1: Área Construída		F2: Área Terreno			F3: Oferta		

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
 IBAPE N.º 726

Jorge Luiz Moreira

2/8

Avaliação 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	9
Grau de liberdade (Ud):	8
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	2.277,15
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	3.685,50
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	25.323,74
Amplitude total (R\$/m2):	1.408,35
Número de intervalos de classe (Ud):	5
Amplitude de classe (R\$/m2):	281,67
Média aritmética (R\$/m2):	2.813,75
Mediana (R\$/m2):	2.508,88
Desvio médio (R\$/m2):	440,408882
Desvio padrão (R\$/m2):	529,181752
Variância (R\$/m2) ^ 2:	280.033,327015

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 x 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.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
IBAPE N.º 726

Jorge Luiz Moreira

3/8

Avaliurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | 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 + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N)²] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:
 Vh(n) = Valores homogeneizados;
 N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N)²] / (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") = 1,92

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0140

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6474

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.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 18,81

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
IBAPE N.º 726

Jorge Luiz Moreira

4/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,397

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 2.567,33

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 2.813,75

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 3.060,17

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 8,78

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 8,78

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBITRIO:

LAi = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2) = 2.391,89

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 2.813,75

LA s = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2) = 3.235,81

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 93,85

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 2.813,75

VALOR TOTAL (R\$) = 263.507,69

duzentos e sessenta e três mil, quinhentos e sete reais e sessenta e nove centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE LUIZ MOREIRA, inscrita no RFB nº 15107122223 e assina digitalmente o processo 0009242-06.2029.8.26.0604 e código 027182905. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009242-06.2029.8.26.0604 e código 027182905.

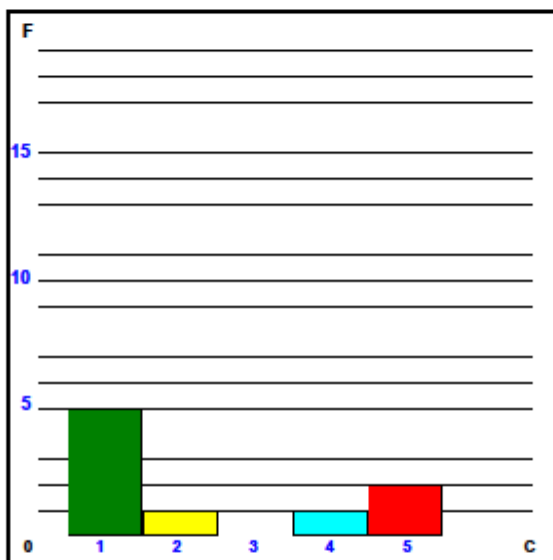
5/8

Jorge Luiz Moreira

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	2.277,15	2.558,82	5
2	2.558,82	2.840,49	1
3	2.840,49	3.122,16	0
4	3.122,16	3.403,83	1
5	3.403,83	3.685,50	2

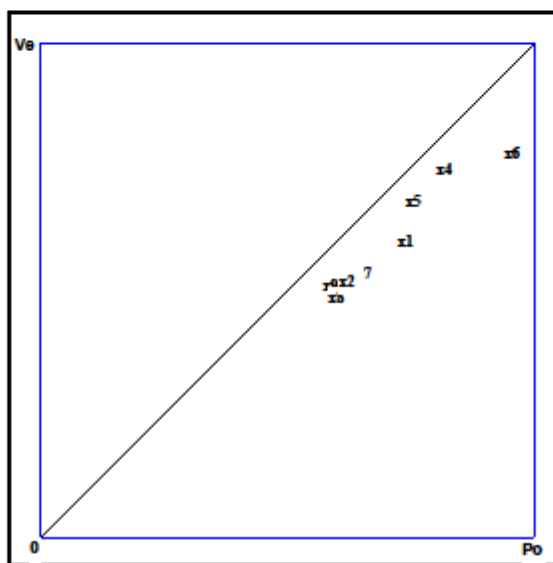
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

Jorge Luiz Moreira

6/8

Avalurb 5.0 - 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 -	3.500,00	2.812,95	0,80
2 -	2.929,41	2.429,51	0,83
3 -	2.957,59	2.478,16	0,84
4 -	3.882,08	3.521,82	0,91
5 -	3.578,79	3.215,76	0,90
6 -	4.545,45	3.685,50	0,81
7 -	3.088,80	2.508,88	0,81
8 -	2.833,33	2.277,15	0,80
9 -	2.772,28	2.394,00	0,86

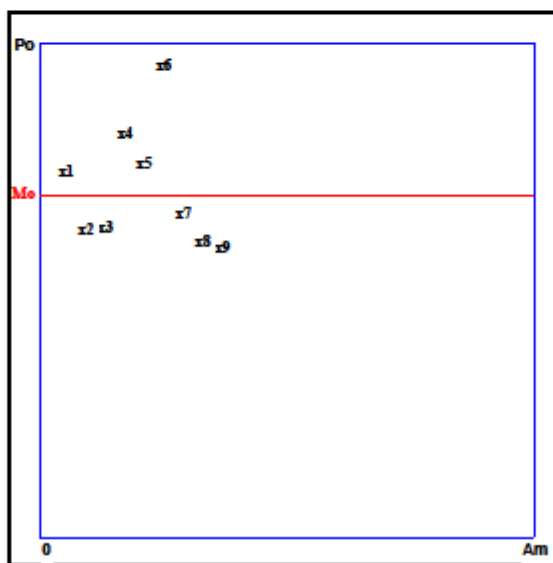
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

Jorge Luiz Moreira

7/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 3.343,08

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	3.500,00	156,917	4,69
2 -	2.929,41	413,671	12,37
3 -	2.957,59	385,494	11,53
4 -	3.882,08	538,999	16,12
5 -	3.578,79	235,711	7,05
6 -	4.545,45	1.202,372	35,97
7 -	3.088,80	254,260	7,61
8 -	2.833,33	509,749	15,25
9 -	2.772,28	570,806	17,07

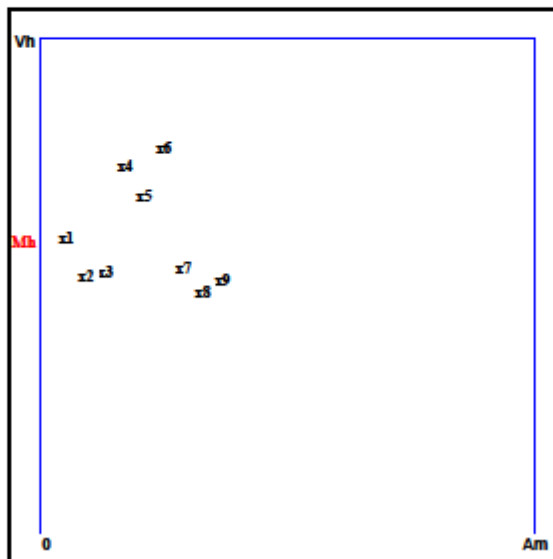
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2
IBAPE N.º 726

Jorge Luiz Moreira

8/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 2.813,75

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	2.812,95	0,799	0,03
2 -	2.429,51	384,241	13,66
3 -	2.478,16	335,585	11,93
4 -	3.521,82	708,076	25,16
5 -	3.215,76	402,013	14,29
6 -	3.685,50	871,751	30,98
7 -	2.508,88	304,868	10,83
8 -	2.277,15	536,599	19,07
9 -	2.394,00	419,749	14,92

Data: 08/07/2022

Jorge Luiz Moreira
Eng Civil / Perito Judicial

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

9.8 - RESUMO DOS CÁLCULOS:

De acordo com o aplicativo Avalurb 5.0 (memória de cálculo anexa) temos:

Para avaliação foi considerada área construída (NÃO AVERBADA) = 93,65 m²

Construção Principal	=	67,20 m ²
Abrigo Desmontável (lateral)	=	7,20 m ²
Subsolo	=	19,25 m ²

Para cálculo do valor médio unitário dos imóveis da região

	Valor Unitário / m ²
Médio	: R\$ 2.813,75
Mínimo	: R\$ 2.391,69
Máximo	: R\$ 3.235,81

Valor Médio Adotado

R\$ 2.813,75 x 93,65 m² (área não averbada) = R\$ 263.507,69, sendo arredondado para **R\$ 263.500,00**

:

Despesas estimadas, à título de complemento de regularização da obra (Habite-Se) e averbação da área no Cartório de Registro de Imóveis, fica em torno de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais).

Portanto, descontando-se estas despesas valor adotado = R\$ 249.500,00

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

09. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O valor calculado reflete o valor do mercado imobiliário local, de acordo com as condições econômico-financeiras atuais.

Podemos considerar como: NORMAL o número de ofertas e RECESSIVO, demandas na região e desempenho do mercado.

CONCLUSÃO:

Fundamentado nos elementos e condições consignados neste Laudo Técnico de Valor de Mercado atribuímos aos imóveis em questão, localizados nesta cidade, com base na NBR 14.653-2:11, os seguintes valores:

Matrícula:	Endereço:	Valor:
7426	Rua Crato, 286, Parque Industrial	R\$ 478.800,00
191.169	Rua Araçuaí, 246, Bosque dos Eucaliptos	R\$ 489.500,00
223.052	Rua Nicanor Reis, Lote 2P, Quadra N67, Jd.Torrão de Ouro	R\$ 249.500,00
TOTAL =		R\$ 1.217.800,00

-Encontra-se dentro do campo de arbítrio conforme preconiza a NBR-14653-2 / 2011.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

ENCERRAMENTO

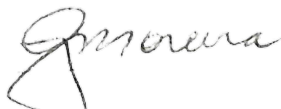
Não foram consultados órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel avaliando.

Esta avaliação de valor de mercado foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico “OBJETIVO” e o uso para outra finalidade, para data base diferente da especificada ou extração parcial sem o texto completo, e respectivos anexos, não apresenta confiabilidade.

O signatário deste trabalho não tem, ou planeja ter no futuro, interesse de qualquer espécie no imóvel objeto desta avaliação.

Consta o presente laudo de avaliação de valor de mercado de 74 páginas digitadas somente no anverso, assinadas digitalmente. Consta de 03 páginas de anexos totalizando 77 páginas.

São José dos Campos, 12 de Julho de 2022.



Jorge Luiz Moreira
Eng.º. Civil / Perito Judicial

ANEXO:

– ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230221032968

1. Responsável Técnico

JORGE LUIZ MOREIRA

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2603043781**

Registro: **0601728372-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **JORGE HALLAK**

Endereço: **Rua ANATÓLIA**

Complemento:

Cidade: **São Paulo**

Contrato: **Proc 1019042.04.2021**

Valor: R\$ **3.000,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **02/07/2022**

Tipo de Contratante: **Pessoa Física**

CPF/CNPJ: **057.013.398-07**

Nº: **290**

Bairro: **BOAÇAVA**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CEP: **05471-000**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua ARACUAI**

Complemento:

Cidade: **São José dos Campos**

Data de Início: **02/07/2022**

Previsão de Término: **02/01/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Nº: **246**

Bairro: **BOSQUE DOS EUCALIPTOS**

UF: **SP**

CEP: **12233-380**

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua CRATO**

Complemento: **284**

Cidade: **São José dos Campos**

Data de Início: **02/07/2022**

Previsão de Término: **02/01/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Nº: **286**

Bairro: **PARQUE INDUSTRIAL**

UF: **SP**

CEP: **12235-580**

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Avenida NICANOR REIS**

Complemento: **LOTE 2P - QUADRA N67**

Cidade: **São José dos Campos**

Data de Início: **02/07/2022**

Previsão de Término: **02/01/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Nº:

Bairro: **JARDIM TORRÃO DE OURO**

UF: **SP**

CEP: **12229-000**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	Avaliação	Edificação de Alvenaria	3,00000	unidade
Execução				
2	Laudo	Edificação de Alvenaria	3,00000	unidade

76 / 77

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE LUIZ MOREIRA e transmitido ao SCS do CREA-SP para a emissão de ART de Obra ou Serviço. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009942-06.2029.8.26.0607 e código 027182605.

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Trata-se de Laudo de Avaliação conforme despacho de fl. 19, Processo nº 1019042-04.2021.8.26.0577 - Carta Precatória Cível - Jorge Hallak move contra Carlos Vanderlei Ferreira.

Objetivo da Perícia : Avaliação de 3 (três) imóveis localizados no município de São José dos Campos-SP, sendo:
 Matrícula □ 7426, imóvel localizado à Rua Crato, 286, Parque Industrial
 Matrícula - 119.444 , imóvel localizado à Rua Araçuaí,246, Bosque dos Eucaliptos
 Matrícula □ 223.052, imóvel localizado à Rua Nicanor Reis, Lote 2P, Quadra No" 7, Jd. Torção de Ouro.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São José dos Campos ,SP 12 de Julho de 2022

Local data

Jorge Luiz Moreira

JORGE LUIZ MOREIRA - CPF: 051.732.718-09

JORGE HALLAK - CPF/CNPJ: 057.013.398-07

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confex.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
 Tel: 0800 017 18 11
 E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78 Registrada em: 04/07/2022 Valor Pago R\$ 88,78 Nosso Numero: 28027230221032968 Versão do sistema
 Impresso em: 04/07/2022 15:03:52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE LUIZ MOREIRA e JORGE HALLAK e transmitido ao SIAPE para a finalidade de autenticação. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009042-06.2029.8.26.0607 e código 027182605.

RIBEIRO, SOARES & GERAB
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Marcos Aurélio Ribeiro
Airton Soares
Paulo Gerab
Sérgio Gerab

marcos@rsgadvocacia.com.br
airton@rsgadvocacia.com.br
paulo@rsgadvocacia.com.br
sergio@rsgadvocacia.com.br

Rua Madre Teodora, 126, Jardim Paulista
São Paulo - SP - CEP 01428-010
Tel/Fax: 11 - 3889-9795 – 11 - 3889-7984
11 - 3889-7648 – 11 - 3887-9521

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 05ª VARA CÍVEL DO FORO DA
COMERCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP.

Proc. 1019042-04.2021.8.26.0577

JORGE HALLAK, por seu advogado, nos autos da CARTA PRECATÓRIA em CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que promove contra CARLOS VANDERLEI FERREIRA, em trâmite perante esse R. Juízo, vem, respeitosamente a presença de V. Exa., para em razão do r. despacho de fls., apresentar **IMPUGNAÇÃO AO LAUDO PERICIAL** nos termos em que segue:

1.- A fls. 38/114 o senhor perito apresentou seu laudo de avaliação dos imóveis penhorados.

2.- Todavia, os valores lá apontados estão muito acima do valor dos bens avaliados e a permanecerem dessa forma se prestarão somente a inviabilizar por completo qualquer arrematação em leilão e por consequência a satisfação da Execução.

3.- Requer-se antes de tudo a juntada aos autos do Parecer Técnico Divergente do Assistente Técnico do exequente. (doc.01)

4.- Vejamos os relevantes apontamentos contidos no Parecer:

Identificação Incorreta do Imóvel Avaliando, na Rua Araçuaí (matrícula 191.169): o Perito Judicial identificou o imóvel da matrícula 191.169 como localizado à Rua Araçuaí nº 246, porém a localização correta é à Rua Araçuaí nº 250;

Os Imóveis Avaliandos Estão Ocupados por Terceiros: O Perito Judicial não informa no seu Laudo que os imóveis avaliandos estão ocupados por terceiros, inquilinos. Isto interfere na liquidez dos imóveis, principalmente em relação ao imóvel da Rua Crato;

Não Exclusão de 2 Imóveis Comparativos na Avaliação da Av. Nicanor Reis:

O Perito Judicial deixou de excluir 2 imóveis comparativos da pesquisa relativa ao imóvel avaliando da Av. Nicanor Reis, não observando o Perito que as normas técnicas para avaliação de imóveis urbanos recomendam exclusão de amostras comparativas, quando estas ultrapassarem 30% acima ou abaixo da média de comparativos homogeneizados;

Zoneamento Municipal: O Perito Judicial deixou de informar o zoneamento municipal a que pertence cada imóvel avaliando e não analisou seus índices urbanísticos, que limitam áreas construídas conforme o zona do imóvel. O Perito Judicial até observou no Laudo que os 3 imóveis avaliandos possuem edificações residenciais não registradas na matrícula imobiliária (com as áreas construídas existentes) e também observou o Perito que não foram regularizadas tais áreas construídas junto à Prefeitura local, tanto que ao final de cada avaliação, informa o Perito um custo de regularização abatendo-o na avaliação dos imóveis. Porém não observou o Perito Judicial que tais edificações, em parte, ultrapassam recuos mínimos e taxa de ocupação (Lei Municipal de Zoneamento) deixando de descontar parcelas das edificações em sua avaliação, que não são regularizáveis;

Dívidas Ativas: Deixou de informar o Perito Judicial que há dívidas ativas sobre os imóveis em questão, que também interferem na avaliação dos imóveis;

Diante do pormenorizado Parecer do Assistente Técnico (doc.01), requer-se sejam os autos remetidos ao senhor Perito para resposta aos seguintes quesitos suplementares nos termos dos artigos 469 e 477. § 3º. do mesmo CPC.

1.- Qual foi a data correta da diligência de avaliação ? Estão corretos os fatos narrados pelo assistente sobre a diligência e seus desdobramentos ?

2.- Diante de todos os argumentos expostos no pormenorizado Parecer do Assistente Técnico (doc.01), concorda o I. Perito com os valores avaliatórios de :

- Rua Crato 284/86 – R\$ 399.800,00 ?

3.- E para esse imóvel quais são ainda as depreciações que devem ser feitas e qual seu valor final, considerando-se que :

(i) - O mesmo tem ocupação por inquilino do Executado.

(ii) - O imóvel não tem domínio pleno pelo Executado, e sim domínio útil (instituto de enfiteuse).

(iii) - Há dívidas ativas pesando sobre o imóvel, conforme o processo judicial nº 1512095-42.2019.8.26.0577.

4.- Diante de todos os argumentos expostos no pormenorizado Parecer do Assistente Técnico (doc.01), concorda o I. Perito com os valores avaliatórios de :

RIBEIRO, SOARES & GERAB
ADVOGADOS ASSOCIADOS

- Rua Araçuaí 250/252 – R\$ 387.200,00 ?

5.- E para esse imóvel quais são ainda as depreciações que devem ser feitas e qual seu valor final, considerando-se que :

(i) - O mesmo tem ocupação por inquilino do Executado.

(ii) - Há dívidas ativas pesando sobre o imóvel, conforme os processos judiciais nº 1508326-60.2018.8.26.0577 e nº 1505428-40.2019.8.26.0577.

6.- Diante de todos os argumentos expostos no pormenorizado Parecer do Assistente Técnico (doc.01), concorda o I. Perito com os valores avaliatórios de :

- Av Nicanor Reis – R\$ 215.300,00 ?

7.- E para esse imóvel quais são ainda as depreciações que devem ser feitas e qual seu valor final, considerando-se que :

(i) - O mesmo tem ocupação por inquilino do Executado.

(ii) - Há dívidas ativas pesando sobre o imóvel, conforme o processo judicial nº 1512600-40.2019.8.26.0577.

Termos em que,
Requer deferimento.
S. Paulo, 15 de agosto de 2022.

p.p.SÉRGIO GERAB
OAB/SP 102.696

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUÍZ (A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP.

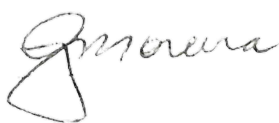
Processo n.º 1019042.04.2021.8.26.0577

Jorge Luiz Moreira, Perito Judicial, honrosamente nomeado às fls.19 dos autos da ação de cumprimento provisório de sentença - indenização por dano material que **JORGE HALLAK** move contra **CARLOS VANDERLEI FERREIRA**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para **solicitar**:

- dilação de prazo em 08 dias para sua manifestação referente impugnação ao Laudo Pericial, pois devido ao acúmulo de trabalho, não foi possível atender em tempo hábil.

Termos em que,
Pede deferimento.

S. José dos Campos, 12 de Dezembro de 2.022.



Jorge Luiz Moreira

Eng. Civil / Perito Judicial