

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.

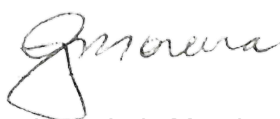
Processo n.º 1019042.04.2021.8.26.0577

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:

- em atenção ao r.despacho de fl. .... para que este perito se manifeste acerca da impugnação ao laudo pericial de fls.38/114 dos Autos, apresenta respostas aos quesitos suplementares de fl. 119.

Termos em que,  
Pede deferimento.

S. José dos Campos, 12 de Janeiro de 2.023.



Jorge Luiz Moreira  
Eng. Civil / Perito Judicial

## AOS SEGUINTE QUESITOS SUPLEMENTARES

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

Resposta: Sim, as datas mencionadas pelo assistente técnico (datas de tentativas / vistorias) ocorridas em 19/04, 16/05, 21/05 e 04/06 de 2022 estão corretas.

Para a avaliação dos imóveis foi considerada mês de Junho como referência.

**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?**

Resposta: Diante da análise dos argumentos valor revisado devido à alteração da área construída, portanto, valor correto do imóvel localizado à Rua Crato, 284/286, ref. Julho/2022 = R\$.415.950,00.

\*Considerando que área cadastrada em 2011 = 103,00 m<sup>2</sup> sem alteração até 2022 (nova consulta) = 103,00 m<sup>2</sup>.

De acordo com o município de São José dos Campos autoriza sua regularização de área (doc. Anexo III) cadastrada há mais de 10 anos que atendam aos dispositivos do decreto nº 15.350/1 (doc. Anexo III) ficando o referido documento equiparando-se ao Habite-Se, tornou-se necessária a desconsideração da área superior.

Portanto, a área a ser considerada será de 101,31m<sup>2</sup> e não área de 120,89 m<sup>2</sup>, no entanto área excedente 19,58m<sup>2</sup> trata-se de abrigo desmontável, poderá ser demolida a qualquer momento, sem prejuízo e no momento valoriza o imóvel, pois no caso é utilizada como garagem e área de serviço.

Portanto, valor mantido R\$ 415.950,00 para o imóvel.

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

**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.**

Resposta: O imóvel atualmente encontra-se ocupado por inquilino e parte pelo Requerido (fundos/Edícula)

Certidão de Débitos Municipais foi obtida via internet, junto à prefeitura Municipal São José dos Campos, porém não apontam o montante das dívidas existentes (Anexo II deste laudo), portanto não estão sendo consideradas.

Valor da avaliação = R\$ 415.950,00

**4.- Diante de todos os argumentos expostos no pormenorizado Parecer do Assistente Técnico (doc.01), concorda o I. Perito com os valores avaliatórios de :- Rua Araçuaí, 250/252 – R\$.387.200,00?**

Resposta: Diante da análise dos argumentos valor revisado devido à alteração da área construída e acréscimo de um elemento amostral (imóvel nº 240, ao lado do avaliando), portanto, valor correto do imóvel localizado à Rua Araçuaí,252, ref. Julho/2022 = R\$ 450.200,00.

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

**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.**

Resposta: O imóvel atualmente encontra-se ocupado.

Certidão de Débitos Municipais foi obtida via internet, junto à prefeitura Municipal São José dos Campos, porém não apontam o montante das dívidas existentes (Anexo II deste laudo), portanto não estão sendo consideradas.

Valor da avaliação = R\$ 450.200,00

**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?**

Resposta: Diante da análise dos argumentos valor revisado devido à alteração da área construída, portanto, valor correto do imóvel localizado à Av. Nicanor Reis, ref. Julho/2022 = R\$ 244.700,00.

**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.**

Resposta: O imóvel atualmente encontra-se ocupado.

Certidão de Débitos Municipais foi obtida via internet, junto à prefeitura Municipal São José dos Campos, porém não apontam o montante das dívidas existentes (Anexo II deste laudo), portanto não estão sendo consideradas.

Valor da avaliação = R\$ 244.700,00

## REVISÃO DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

### MEMÓRIA DE CÁLCULO - Rua Crato, 286 (Principal e Edícula) - Parque Industrial.

Alterações (fls. 40 a 62, laudo inicial) referente à área considerada no cálculo inicial e valor final considerando despesas com a averbação e outros.

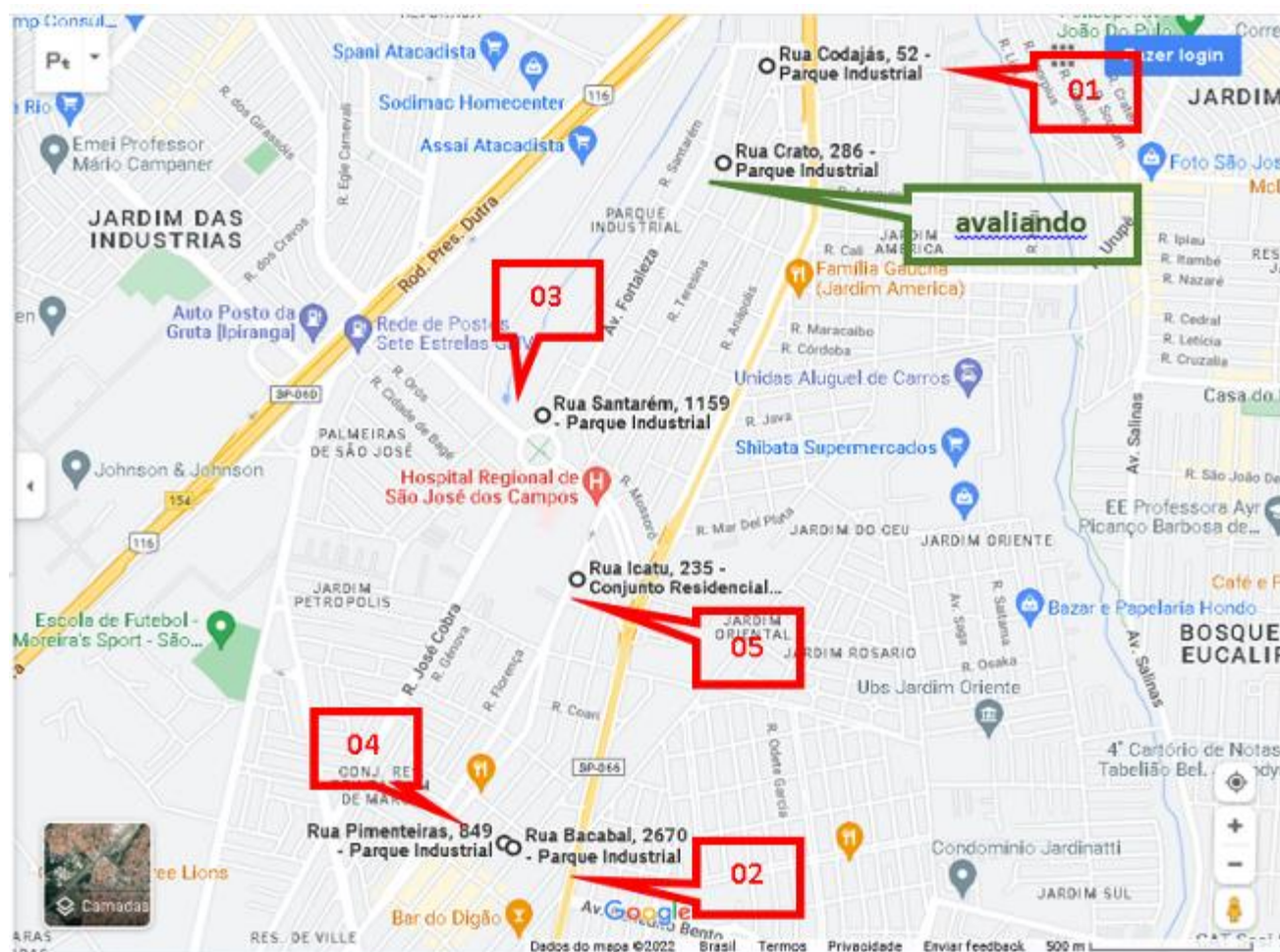
### Pesquisa de valores e Descrição dos elementos amostrais dos imóveis:

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

**PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS UTILIZADOS NO CALCULO**  
 (REVISADO)

Devido à alteração da área ponderada considerada, fatores também sofreram alterações.

DADOS	ENDEREÇO	BAIRRO	INFORMANTE	Área Construída m²	Fator AC	Área Terreno m²	Fator AT	Nº Dom.	Nº Suites	Nº Vagas	Pavimentos	Padrão Acabamento	Estado Conservação	Transação 1=Ofert 2=vend	Fator Oferta	Valor Total R\$	Valor Unit. R\$/m²	DATA		
1	R. Coadjuas, 82 - Cód. 88688	Pq Industrial	Macliel - Regina (12) 3825-8000	120,00	1,0432	293,00	0,9937	2	0	4	1	Médio -	Intermediário	1	0,90	600.000,00	5.000,00	17-jun-22		
2	R. Bacabal, 2870 - Cód. CA1198	Pq Industrial	Exclusiva Vale (12) 3943-8982	123,00	1,0497	300,00	0,9996	2	0	3	1	Médio -	Intermediário	1	0,90	535.000,00	4.348,59	22-jun-22		
3	R. Santarem, 1159 - Cód. CA1951	Pq Industrial	Exclusiva Vale (12) 3943-8982	110,00	1,0208	250,00	0,9550	3	0	2	1	Médio	Bom	1	0,90	552.000,00	5.018,18	22-jun-22		
4	R. Pimenteras, 840 - Cód. CA2141	Pq Industrial	Exclusiva Vale (12) 3943-8982	120,00	1,0432	300,00	0,9996	3	0	8	1	Médio -	Bom	1	0,90	500.000,00	4.166,67	22-jun-22		
5	R. Icatu, 235 - Cód. CA0215	Pq Industrial	Colinas Imóveis (12) 3307-5431	150,00	1,0583	300,00	0,9996	3	0	2	1	Médio -	Intermediário	1	0,90	650.000,00	4.333,33	22-jun-22		
<b>AVALIANDO</b>																				



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

**Relatório de Cálculo – Valor de Mercado – Aplicativo AVALURB 5.0**  
**REVISADO**

178

**Jorge Luiz Moreira**

**Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

1) Ident: CASA PQ INDUSTRIAL      Tipo: Laudo simplificado      Solicitante: 5ª VC SJC  
 Lograd.: Rua Crato      Nº: 286      Complemento:  
 Bairro: Parque Industrial      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	600.000,00	120,00	5.000,00	1,04	0,99	0,90	4.633,20
2	535.000,00	123,00	4.349,59	1,04	0,99	0,90	4.030,51
3	552.000,00	110,00	5.018,18	1,02	0,95	0,90	4.376,36
4	600.000,00	120,00	4.166,67	1,04	0,99	0,90	3.861,00
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):	3.861,00
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	4.633,20
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	20.955,11
Amplitude total (R\$/m2):	772,20
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	193,05
Média aritmética (R\$/m2):	4.191,02
Mediana (R\$/m2):	4.054,05
Desvio médio (R\$/m2):	251,004357
Desvio padrão (R\$/m2):	309,560585
Variância (R\$/m2) ^ 2:	95.827,755682

**Onde:**

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

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

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

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



# 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)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) )<sup>2</sup> / N ) / (N-1) ]<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) )<sup>2</sup> / N ) / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

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

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0661

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

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4284

##### 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 ( % ) = 7,39

**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

**Avaliação 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:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m}^2 \text{ )} = 3.978,79$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m}^2 \text{ )} = 4.191,02$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 4.403,25$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 5,06$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 5,06$$

$$\text{Grau de fundamentação ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 1$$

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

**7) CAMPO DE ARBITRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbitrio inferior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 3.562,37$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m}^2 \text{ )} = 4.191,02$$

$$\text{LAS = Limite de arbitrio superior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 4.819,68$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

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

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m}^2 \text{ )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m}^2 \text{ )} = 101,31$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} = 4.191,02$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 424.592,24$$

quatrocentos e vinte e quatro mil, quinhentos e noventa e dois reais e vinte 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

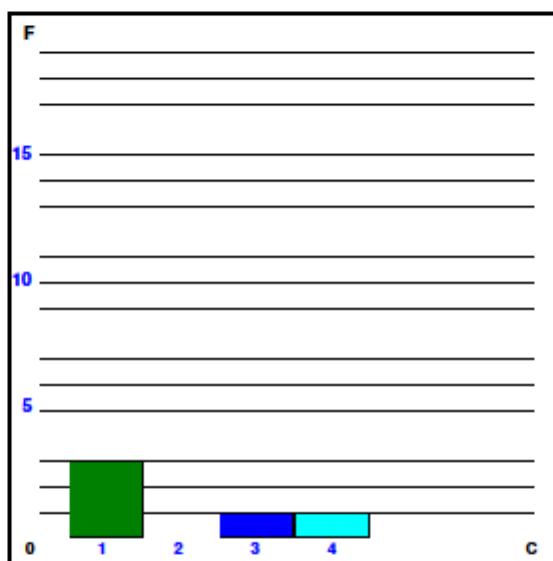
5/8

Jorge Luiz Moreira

**Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**9) GRÁFICOS:**

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



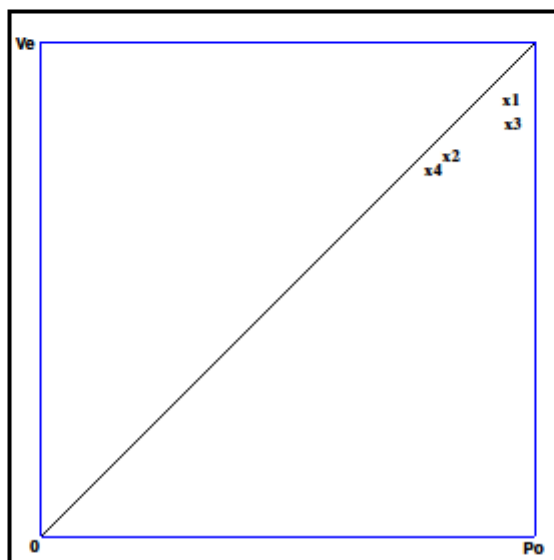
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até _____	Freq.
1	3.861,00	4.054,05	3
2	4.054,05	4.247,10	0
3	4.247,10	4.440,15	1
4	4.440,15	4.633,20	1

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-	5.000,00	4.633,20	0,93
2-	4.349,69	4.030,51	0,93
3-	5.018,18	4.376,36	0,87
4-	4.166,67	3.861,00	0,93
5-	4.333,33	4.054,06	0,94

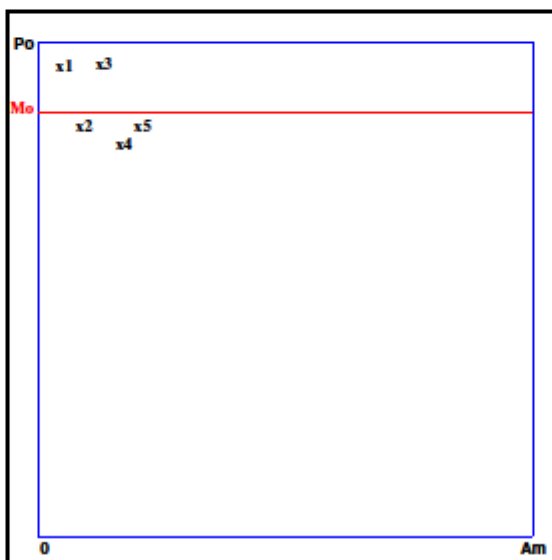
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
 ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2  
 IBAPE N.º 726

7/8

Jorge Luiz Moreira

**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

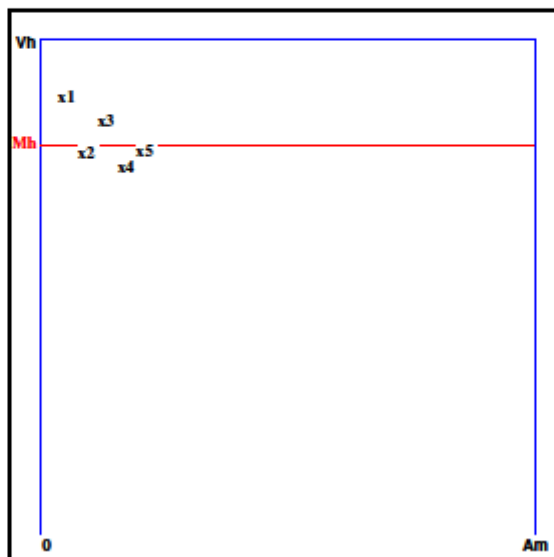
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
 ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 - 2  
 IBAPE N.º 726

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) = 4.191,02**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1-	4.633,20	442,177	10,56
2-	4.030,51	160,515	3,83
3-	4.376,36	185,334	4,42
4-	3.861,00	330,023	7,87
5-	4.054,05	136,973	3,27

Data: 10/01/2023

\_\_\_\_\_  
**JORGE LUIZ MOREIRA**  
 CREA 060.172.837-2



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

## A MÉDIA SANEADA

O método da média saneada, defendido pelo professor Túlio Bastos e apresentado pelo auditor da CGU Franklin Brasil Santos, autor do citado guia de Preços Referenciais em Compras Públicas disponibilizado pelo TCU, preconiza que, após o cálculo do Limite Superior (LS) e do Limite Inferior (LI), o valores fora dos limites "são expurgados, resultando em conjunto mais homogêneo e média mais acurada".

Fonte: [https://www.sollicita.com.br/Noticia/?p\\_idNoticia=16380&n=undefined](https://www.sollicita.com.br/Noticia/?p_idNoticia=16380&n=undefined) - Copyright © 2020, Sollicita. Todos os direitos reservados.

**AVALIANDO = 101,31 m<sup>2</sup>**

dados	ÁREA - M <sup>2</sup>	VR. TOTAL	Vr. Unitário /M <sup>2</sup>	Valor Hom. (R\$/m <sup>2</sup> )	
				AVALURB 5.0	Valor Hom. (R\$/m <sup>2</sup> )
				5	5
1	120,00	R\$ 600.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 4.633,20	R\$ 4.633,20
2	123,00	R\$ 636.000,00	R\$ 5.170,73	R\$ 4.030,51	R\$ 4.030,51
3	110,00	R\$ 552.000,00	R\$ 5.018,18	R\$ 4.376,36	R\$ 4.376,36
4	120,00	R\$ 500.000,00	R\$ 4.166,67	R\$ 3.861,00	R\$ 3.861,00
5	150,00	R\$ 650.000,00	R\$ 4.333,33	R\$ 4.054,05	R\$ 4.054,05
<b>Média Aritmética (Todos)</b>				R\$ 4.191,02	R\$ 4.191,02
<b>(-30%)</b>				R\$ 2.933,72	R\$ 2.933,72
<b>(+30%)</b>				R\$ 5.448,33	R\$ 5.448,33

Média Saneada - Rua Crato

**Com o saneamento dos elementos amostrais, ficou demonstrado que não houve extrapolação, assim este avaliador adotou a média com 5 elementos.**

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

## RESUMO DOS CÁLCULOS

### Imóvel à Rua Crato, 286 Parque Industrial.

Para avaliação inicial foi considerada área ponderada de 120,89 m<sup>2</sup>, ou seja:

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

Na revisão dos cálculos, foi considerada área ponderada regularizável de 101,31 m<sup>2</sup>, conforme descrição abaixo:

Construção Principal	= 54,25 m <sup>2</sup> (fator 1,00)	= 54,25 m <sup>2</sup>
Área Serviço	= 24,00 m <sup>2</sup> (fator 0,30)	= 7,20 m <sup>2</sup>
Garagem	= 15,00 m <sup>2</sup> (fator 0,30)	= 4,50 m <sup>2</sup>
Edícula	= (48,25 m <sup>2</sup> - 18,37m <sup>2</sup> ) (fator 1,00)	= 29,88 m <sup>2</sup>
Abrigo Desm. (Edícula)	= (22,30 m <sup>2</sup> - 4,05 m <sup>2</sup> ) (fator 0,30)	= 5,48 m <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>
Médio : R\$ 4.191,02
Mínimo : R\$ 3.562,37
Máximo : R\$ 4.819,68

#### **Adotado Valor Médio**

R\$ 4.191,02 x 101,31 m<sup>2</sup> (área ponderada revisada) = R\$ 424.592,24,

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

## DEMONSTRATIVO DE DESPESAS COM AVERBAÇÃO

Despesas estimadas, à título de complemento de regularização da obra (Habite-Se) e averbação da área no Cartório de Registro de Imóveis, etc.

Considerando informação de Registro de imóvel (conforme tabela em anexo) para imóvel no valor de **R\$ 424.592,24** o custo para averbação será de:

- Área a ser averbada **120,89 m<sup>2</sup>**

	Unitário p/ (m <sup>2</sup> )		
Despesas com projeto	R\$ 15,00	=	R\$ 1.813,35
Despesas Habite-se	R\$ 15,00	=	R\$ 1.813,35
Despesas c/ INSS	R\$ 10,00	=	R\$ 1.208,90
Despesas com averbação		=	R\$ 815,60
Despesas com terceiros		=	R\$ 2.000,00
	sub-total	=	<b>R\$ 7.651,20</b>
Custo demolição		=	R\$ 1.000,00
	Total	=	<b>R\$ 8.651,20</b>
Valor do imóvel (conforme memória calculo AVALURB)		=	R\$ 424.592,24
(-) Despesas		=	R\$ 8.651,20
Total		=	<b>R\$ 415.941,04</b>

### CONCLUSÃO REVISÃO DO IMÓVEL – RUA CRATO, 286 – PARQUE INDUSTRIAL

1. Trata-se de imóvel, cuja construção principal está ocupada por inquilino e a edícula ocupada pelo proprietário.
2. Não foram consideradas dívidas junto aos órgãos públicos.
3. De acordo com o município de São José dos Campos autoriza sua regularização de área (doc. Anexo III) cadastrada há mais de 10 anos que atendam aos dispositivos do decreto nº 15.350/1 (doc. Anexo III) ficando o referido documento equiparando-se ao Habite-Se.
4. Valor revisado, desconsiderando as despesas com a regularização do imóvel é de R\$ 415.950,00 (Quatrocentos e quinze mil e novecentos e cinquenta reais).

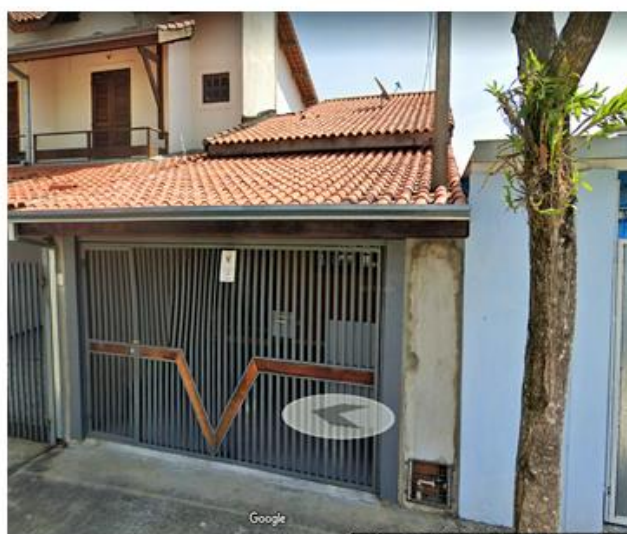




**AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
**ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2**  
*IBAPE N.º 726*

Na revisão do calculo para o imóvel da Rua Araçuaí, nº 252 foi acrescentada o elemento abaixo (imóvel nº 240, ao lado do avaliando):

**ELEMENTO DE PESQUISA N.º 06 – JUNHO/2022**



**INFORMANTE:**

☞ Proprietária Sr. Josefa  
 ☎ (12) 99605-4976

**DESCRIÇÃO:**

Particular

Localização:

Rua Araçuaí, 240 – Bosque dos Eucaliptos (ao lado do avaliando)

AC / AT:

AC = 110,00m<sup>2</sup> / AT = 125,00m<sup>2</sup>

Divisão interna:

2 dormitórios (sendo 1 suíte), 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: 0,96 / Fator Área Terreno: 1,00  
 / Fator Oferta: 0,90

**PREÇO:**

R\$ 400.000,00 (Oferta)

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

**PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS UTILIZADOS NO CALCULO**  
**(REVISADO)**

DADOS	ENDEREÇO	BAIRRO	INFORMANTE	Área Construída m²	Fator AC	Área Terreno m²	Fator AT	Nº Dorm.	Nº Suites	Nº Vagas	Churrasqueira 1 = Não 2 = Sim	Piscina 1 = Não 2 = Sim	Pavimentos	Estado Conservação	Transação 1 = Oferta 2 = Venda	Fator Oferta	Valor Total R\$	Valor Unit. R\$/m²	DATA
1	R. Conselheiro Lafaiete, 211 - Cód. 08214	Bosque dos Eucaliptos	Imobiliária Maciel (12) 3919- 8000	80,00	0,9425	125,00	1,0000	1	0	1	1	1	2	Bom	1	0,90	270.000,00	3.375,00	19-jun-22
2	R. Mariana, 102 - Cód. 5838	Bosque dos Eucaliptos	Meu Imóvel S.C (12) 3209- 5788	144,00	1,0289	125,00	1,0000	3	1	2	1	1	2	Muito Bom	1	0,90	560.000,00	3.888,89	19-jun-22
3	R. José Peneluppi, 314 - Cód. 38701	Bosque dos Eucaliptos	Grupo Kaza (12) 3932-1500	120,00	0,8831	125,00	1,0000	3	1	2	2	1	2	Muito Bom	1	0,90	560.000,00	4.886,67	19-jun-22
4	R. Tony Belk Frangio, 51 - Cód. CA1035	Bosque dos Eucaliptos	Exclusiva Vale Imóveis (12) 3643-9882	100,00	0,9303	125,00	1,0000	3	1	2	1	1	2	Muito Bom	1	0,90	500.000,00	5.000,00	19-jun-22
5	R. Manoel Fiel Filho, 25 - Cód. CA2118	Bosque dos Eucaliptos	Exclusiva Vale Imóveis (12) 3643-9882	135,00	1,0125	138,00	1,0250	3	1	4	2	1	2	Muito Bom	1	0,90	743.000,00	5.503,70	19-jun-22
6	R. Araçuaí, 240	Bosque dos Eucaliptos	Promiteia Sra Josefa (12) 98805-4978	110,00	0,8819	125,00	1,0000	2	1	2	1	1	2	Bom	1	0,90	400.000,00	3.836,36	1-jun-22

**AVALIANDO**  
**AC = 128,48 m²**  
**AT = 125,00 m²**





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

2/8

Jorge Luiz Moreira

**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):	2.855,25
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	4.185,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	17.868,07
Amplitude total (R\$/m2):	1.329,75
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	332,44
Média aritmética (R\$/m2):	3.573,61
Mediana (R\$/m2):	3.570,00
Desvio médio (R\$/m2):	461,509091
Desvio padrão (R\$/m2):	585,338137
Variância (R\$/m2) ^ 2:	342.620,735021

**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)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( ( V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( ( V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

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

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2273

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

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0445

**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 ( % ) = 16,38

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

Jorge Luiz Moreira

48

**Avaliurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

**Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( Nº de Amostras ) ^ 0,50**

**Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( Nº 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 ) = 3.172,32**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.573,61

**Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 3.974,91**

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 11,23

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 11,23

**Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 1**

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

**7) CAMPO DE ARBITRIO:**

**LAi = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2) = 3.037,57**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 3.573,61

**LAAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2) = 4.109,66**

**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) = 3.573,61

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 459.137,41**

quatrocentos e cinquenta e nove mil, cento e trinta e sete reais e quarenta e um centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

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

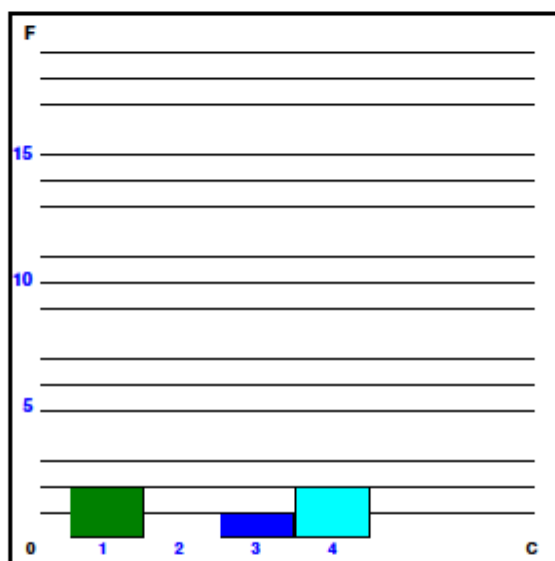
5/8

**Jorge Luiz Moreira**

**Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**9) GRÁFICOS:**

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



Classe	INTERVALO		Freq.
	De: _____	Até _____	
1	2.855,25	3.187,69	2
2	3.187,69	3.520,13	0
3	3.520,13	3.852,56	1
4	3.852,56	4.185,00	2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE LUIZ MOREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/01/2023 às 15:12, sob o número WSJC23700139934. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019042-04.2021.8.26.0577 e código ECBE17B.

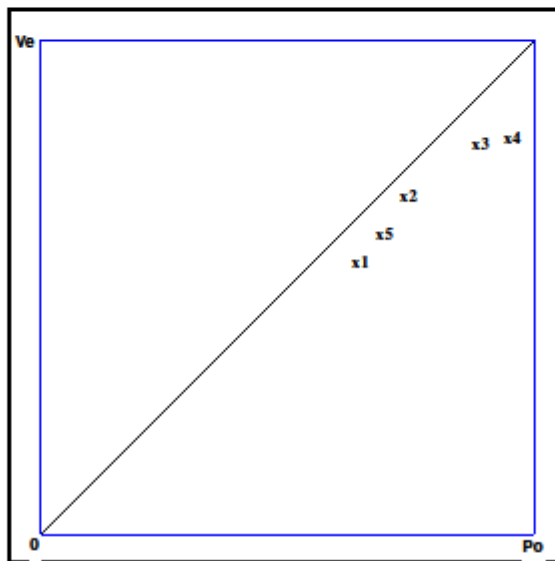
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
 ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2  
 IBAPE N.º 726

6/8

Jorge Luiz Moreira

**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-	4.686,67	4.116,00	0,88
4-	5.000,00	4.185,00	0,84
5-	3.636,36	3.141,82	0,86

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE LUIZ MOREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/01/2023 às 15:12, sob o número WSJC23700139934. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019042-04.2021.8.26.0577 e código ECBE17B.

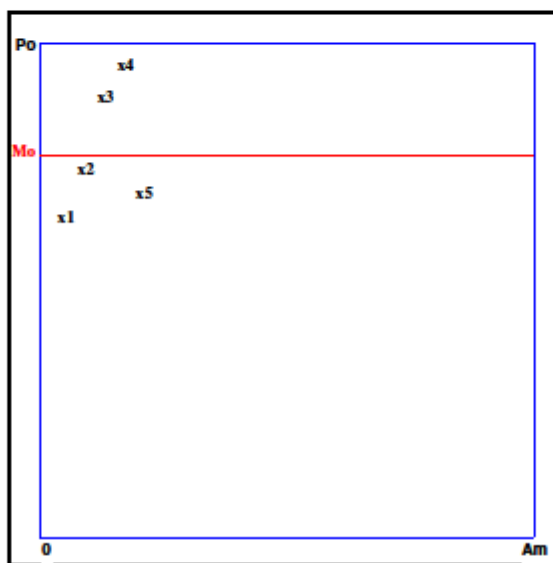


7/8

Jorge Luiz Moreira

**Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

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



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 4.113,38

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1-	3.375,00	738,384	17,96
2-	3.888,89	224,495	5,46
3-	4.666,67	553,283	13,45
4-	5.000,00	886,616	21,55
5-	3.636,36	477,020	11,60

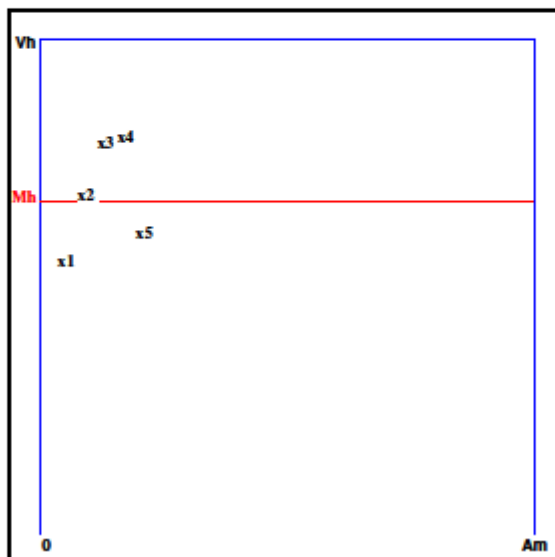
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
 ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2  
 IBAPE N.º 726

8/8

Jorge Luiz Moreira

**Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

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



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 3.573,61**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1-	2.855,25	718,364	20,10
2-	3.570,00	3,614	0,10
3-	4.116,00	542,386	15,18
4-	4.185,00	611,386	17,11
5-	3.141,82	431,795	12,08

Data: 10/01/2023

\_\_\_\_\_  
**JORGE LUIZ MOREIRA**  
 CREA 060.172-837-2

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

## A MÉDIA SANEADA

O método da média saneada, defendido pelo professor Túlio Bastos e apresentado pelo auditor da CGU Franklin Brasil Santos, autor do citado guia de Preços Referenciais em Compras Públicas disponibilizado pelo TCU, preconiza que, após o cálculo do Limite Superior (LS) e do Limite Inferior (LI), o valores fora dos limites "são expurgados, resultando em conjunto mais homogêneo e média mais acurada".

Fonte: [https://www.sollicita.com.br/Noticia/?p\\_idNoticia=16380&n=undefined](https://www.sollicita.com.br/Noticia/?p_idNoticia=16380&n=undefined) - Copyright © 2020, Sollicita. Todos os direitos reservados.

**AVALIANDO = 128,48 m<sup>2</sup>**

dados	ÁREA - M <sup>2</sup>	VR. TOTAL	Vr. Unitário /M <sup>2</sup>	Valor Hom. (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Hom.
				AVALURB 5.0	(R\$/m <sup>2</sup> )
				6	5
1	80,00	R\$ 270.000,00	R\$ 3.375,00	R\$ 2.855,25	R\$ 2.855,25
2	144,00	R\$ 560.000,00	R\$ 3.888,89	R\$ 3.570,00	R\$ 3.570,00
3	120,00	R\$ 560.000,00	R\$ 4.666,67	R\$ 4.116,00	R\$ 4.116,00
4	100,00	R\$ 500.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 4.185,00	R\$ 4.185,00
5	135,00	R\$ 743.000,00	R\$ 5.503,70	R\$ 5.102,92	R\$ 5.102,92
6	110,00	R\$ 400.000,00	R\$ 3.636,36	R\$ 3.141,82	R\$ 3.141,82
<b>Média Aritmética (Todos)</b>				R\$ 3.828,50	R\$ 3.573,61
(-30%)				R\$ 2.679,95	R\$ 2.501,53
(+30%)				R\$ 4.977,05	R\$ 4.645,70

Média Saneada - Rua Araçuaí

**Nota:**

**Com o saneamento dos elementos amostrais, este avaliador adotou a média com 5 elementos.**

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

## RESUMO DOS CÁLCULOS

### Imóvel à Rua Araçuaí, Bosque dos Eucaliptos.

Para avaliação foi considerada área ponderada de 128,48 m<sup>2</sup>, ou seja:

Pavimento Térreo	= 49,50 m <sup>2</sup> (fator 1,00)	= 49,50 m <sup>2</sup>
Pavimento Superior	= 49,50 m <sup>2</sup> (fator 1,00)	= 49,50 m <sup>2</sup>
Subsolo	= 18,00 m <sup>2</sup> (fator 1,00)	= 18,00 m <sup>2</sup>
Abrigo Desm. (frente)	= 22,30 m <sup>2</sup> (fator 0,40)	= 11,48 m <sup>2</sup>
	Total =	128,48 m <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>	
Médio	: R\$ 3.573,61
Mínimo	: R\$ 3.037,57
Máximo	: R\$ 4.109,66

### Adotado Valor Médio

R\$ 3.573,61 x 128,48 m<sup>2</sup> (área ponderada) = R\$ 459.137,41

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

## DEMONSTRATIVO DE DESPESAS COM AVERBAÇÃO

Despesas estimadas, à título de complemento de regularização da obra (Habite-Se) e averbação da área no Cartório de Registro de Imóveis, etc.

Considerando informação de Registro de imóvel (conforme tabela em anexo)

para imóvel no valor de **R\$ 459.137,41** o custo para averbação será de:

- Área a ser averbada

**128,48 m<sup>2</sup>**

	Unitário p/ (m <sup>2</sup> )				
Despesas com projeto	R\$ 15,00	=	R\$	1.927,20	
Despesas Habite-se	R\$ 15,00	=	R\$	1.927,20	
Despesas c/ INSS	R\$ 10,00	=	R\$	1.284,80	
Despesas com averbação		=	R\$	815,60	
Despesas com terceiros		=	R\$	2.000,00	
	sub-total	=	<b>R\$</b>	<b>7.954,80</b>	
Custo demolição		=	R\$	1.000,00	
	Total	=	<b>R\$</b>	<b>8.954,80</b>	
Valor do imóvel (conforme memória calculo AVALURB)		=	R\$	459.137,41	
(-) Despesas		=	R\$	8.954,80	
Total		=	<b>R\$</b>	<b>450.182,61</b>	

### CONCLUSÃO REVISÃO DO IMÓVEL – RUA ARAÇUAI, 252, Bosque dos Eucaliptos

1. Trata-se de imóvel ocupado por inquilino.
2. Não foram consideradas dívidas junto aos órgãos públicos.
3. De acordo com o município de São José dos Campos autoriza sua regularização de área (doc. Anexo III) cadastrada há mais de 10 anos que atendam aos dispositivos do decreto nº 15.350/1 (doc. Anexo III) ficando o referido documento equiparando-se ao Habite-Se.
4. Valor revisado, desconsiderando as despesas com a regularização do imóvel é de R\$ 450.200,00 (Quatrocentos e cinquenta mil e duzentos reais).

## REVISÃO DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

**MEMÓRIA DE CALCULO – Avenida Nicanor Reis, Jd Torrao de Ouro**

**Alterações (fls. 87 a 109, laudo inicial) referente à área considerada no cálculo inicial e valor final considerando despesas com a averbação e outros.**

**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*

**PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS UTILIZADOS NO CALCULO (REVISADO)**

DADOS	ENDEREÇO	BAIRRO	INFORMANTE	Área Construída m²	Fator AC	Área Terreno m²	Fator AT	Nº Dm.	Nº Suites	Nº Vagas	Churrasqueira 1= Não 2= Sim	Piscina 1= Não 2= Sim	Estado Conservação	Idade Aparente	Transação 1=Ofert 2=vend.	Fator Oferta	Valor Total R\$	Valor Unit. R\$/m²	DATA
1	R Roberto Rossi, 456 - Cód. CA00472	Jd Torção de Ouro	Via Vale Imobiliária (12) 3943-4088	60,00	0,9524	125,00	0,9567	2	0	2	1	1	Bom	15	1	0,90	210.000,00	3.500,00	21-jun-22
2	R Alexandre Teodoro Elias - Cód. 30644	Jd Torção de Ouro	Jazz Imob (19) 99770-5509	85,00	0,9897	125,00	0,9567	2	1	1	2	1	Bom	15	1	0,90	249.000,00	2.929,41	21-jun-22
3	R Benedito Machado de Azevedo, 78 - Cód. 276	Jd Torção de Ouro	Imóveis Eliezer	89,60	1,0011	125,00	0,9567	3	1	2	2	1	Bom	20	1	0,90	265.000,00	2.957,59	21-jun-22
4	R Rafael Faro Netto, 131 - Cód. 49823	Jd Torção de Ouro	Em Casa (11) 3197-6638	82,43	0,9821	185,89	1,0565	3	0	2	1	1	Muito bom	10	1	0,90	320.000,00	3.882,08	21-jun-22
5	R Rafael Faro Netto, 135 - Cód. SO0001	Jd Torção de Ouro	Morada (12) 3937-2522	82,43	0,9821	175,64	1,0416	3	1	2	1	1	Bom	10	1	0,90	295.000,00	3.578,79	21-jun-22
6	R Antenor Pagliano, 322 - Cód. CA0649	Jd Torção de Ouro	Imóveis Aquarius (12) 3018-4550	66,00	0,9290	144,00	0,9912	2	1	2	1	1	Muito bom	10	1	0,90	300.000,00	4.545,45	21-jun-22
7	Rua Rogério Monteiro, 232	Jd Torção de Ouro	Wellington (12) 99711-0310	64,75	0,9246	125,00	0,9567	2	0	1	1	1	Bom	20	1	0,90	200.000,00	3.088,80	25-mai-22
8	R Oscar Florentino, 165 - Cód. CA02780	Jd Torção de Ouro	Minas Gerais Imóveis (12) 39361915	60,00	0,9524	125,00	0,9567	2	0	1	1	1	Bom	20	1	0,90	170.000,00	2.833,33	21-jun-22
9	R Dinâmico Trombeta, 40	Jd Torção de Ouro	Djalma (12) 9 8957-7644	101,00	1,0335	125,00	0,9567	2	1	2	1	1	Novo	0	1	0,90	280.000,00	2.772,28	17-jun-22

**AVALIANDO**  
**AC = 88,61 m² (não**  
**AT = 19 m²**

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

**Relatório de Cálculo – Valor de Mercado – Aplicativo AVALURB 5.0**  
**REVISADO**

<b>Jorge Luiz Moreira</b>							178
<b>Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</b>							
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 Torção de Ouro		Cidade: São José dos Campos		Estado: São Paulo			
<hr/>							
<b>2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:</b>							
Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$							
<b>Am</b>	<b>V.Ofert.(R\$)</b>	<b>A.Equiv.(m2)</b>	<b>V.Unt.(R\$/m2)</b>	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3</b>	<b>V.Hom.(R\$/m2)</b>
1	210.000,00	60,00	3.500,00	0,95	0,95	0,90	2.842,88
2	249.000,00	85,00	2.929,41	0,98	0,95	0,90	2.454,55
3	265.000,00	89,60	2.957,59	1,00	0,95	0,90	2.528,74
4	320.000,00	82,43	3.882,08	0,98	1,05	0,90	3.595,20
5	295.000,00	82,43	3.578,79	0,98	1,04	0,90	3.282,76
6	300.000,00	66,00	4.545,45	0,92	0,99	0,90	3.726,00
7	200.000,00	64,75	3.088,60	0,92	0,95	0,90	2.429,65
8	170.000,00	60,00	2.833,33	0,95	0,95	0,90	2.301,68
9	280.000,00	101,00	2.772,28	1,03	0,95	0,90	2.441,41
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):	9
Grau de liberdade (Ud):	8
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	2.301,38
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	3.726,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	25.602,55
Amplitude total (R\$/m2):	1.424,63
Número de intervalos de classe (Ud):	5
Amplitude de classe (R\$/m2):	284,93
Média aritmética (R\$/m2):	2.844,73
Mediana (R\$/m2):	2.528,74
Desvio médio (R\$/m2):	459,948370
Desvio padrão (R\$/m2):	549,316426
Variância (R\$/m2) ^ 2:	301.748,535713

**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.

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)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( ( V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) )<sup>2</sup> / N ) ] / (N-1) ]<sup>1/2</sup>**

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

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( ( V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) )<sup>2</sup> / N ) ] / (N-1)**

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

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

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

D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,92

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

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

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9891

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

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6043

**4.3) CONCLUSÃO:**

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

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

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

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

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 19,31



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

Jorge Luiz Moreira

48

**Avaliurh 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

**Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( Nº de Amostras ) ^ 0,50**

**Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( Nº 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 ) = 2.588,93**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = **2.844,73**

**Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 3.100,53**

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 8,99

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 8,99

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

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

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

**LAi = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2) = 2.418,02**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 2.844,73

**LA = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2) = 3.271,44**

**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) = 88,61

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 2.844,73

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 252.071,53**

duzentos e cinquenta e dois mil, setenta e um reais e cinquenta e tres centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

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

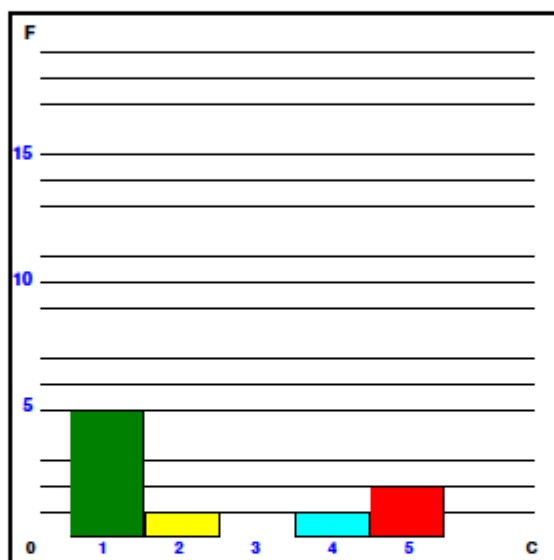
5/8

**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	2.301,38	2.586,30	5
2	2.586,30	2.871,22	1
3	2.871,22	3.156,15	0
4	3.156,15	3.441,07	1
5	3.441,07	3.726,00	2



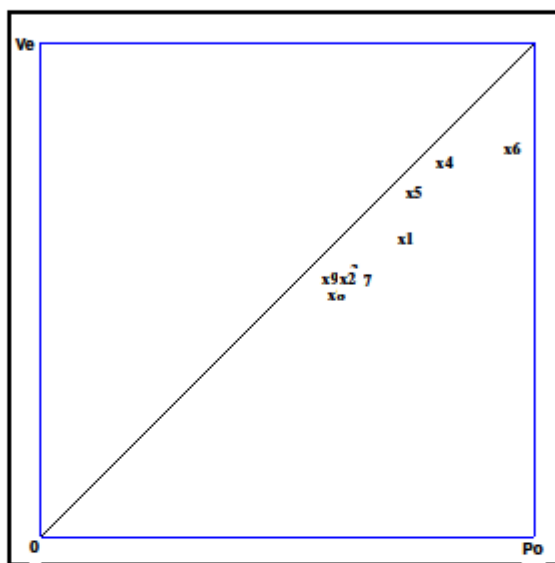
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
 ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2  
 IBAPE N.º 726

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	2.842,88	0,81
2-	2.929,41	2.454,55	0,84
3-	2.957,59	2.528,74	0,85
4-	3.882,08	3.595,20	0,93
5-	3.578,79	3.282,76	0,92
6-	4.545,45	3.726,00	0,82
7-	3.088,80	2.429,65	0,79
8-	2.833,33	2.301,38	0,81
9-	2.772,28	2.441,41	0,88

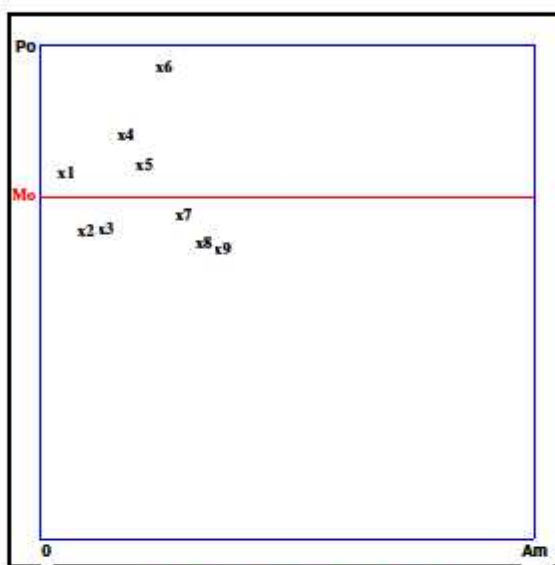
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
 ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2  
 IBAPE N.º 726

7/8

**Jorge Luiz Moreira**

**Avaliurb 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	254,280	7,61
8-	2.833,33	509,749	15,25
9-	2.772,26	570,806	17,07

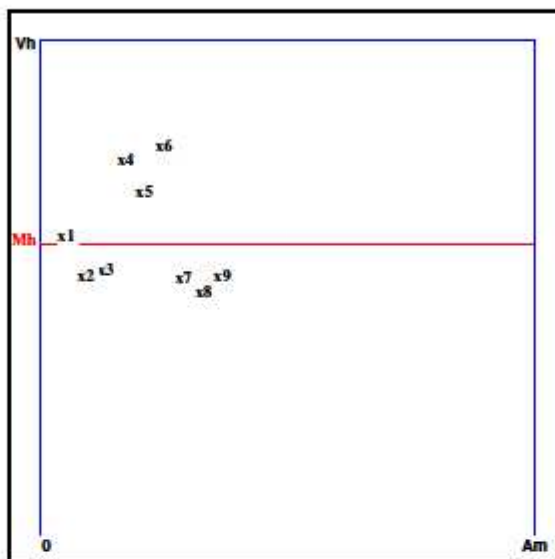
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
 ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2  
 IBAPE N.º 726

Jorge Luiz Moreira

8/8

**Avaliurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

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



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 2.844,73**

**Vh = Valores Homogeneizados.**

**Dh = Dispersão em relação a média.**

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1-	2.842,88	1,853	0,07
2-	2.454,55	390,174	13,72
3-	2.528,74	315,989	11,11
4-	3.595,20	750,468	26,38
5-	3.282,76	438,028	15,40
6-	3.726,00	881,272	30,98
7-	2.429,65	415,076	14,59
8-	2.301,38	543,353	19,10
9-	2.441,41	403,322	14,18

Data: 10/01/2023

\_\_\_\_\_  
**JORGE LUIZ MOREIRA**  
 CREA 060.172.837-2

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

### A MÉDIA SANEADA

O método da média saneada, defendido pelo professor Túlio Bastos e apresentado pelo auditor da CGU Franklin Brasil Santos, autor do citado guia de Preços Referenciais em Compras Públicas disponibilizado pelo TCU, preconiza que, após o cálculo do Limite Superior (LS) e do Limite Inferior (LI), o valores fora dos limites "são expurgados, resultando em conjunto mais homogêneo e média mais acurada".

Fonte: [https://www.sollicita.com.br/Noticia/?p\\_idNoticia=16380&n=undefined](https://www.sollicita.com.br/Noticia/?p_idNoticia=16380&n=undefined) - Copyright © 2020, Sollicita. Todos os direitos reservados.

AVALIANDO = 88,61 m<sup>2</sup>

dados	ÁREA - M <sup>2</sup>	VR. TOTAL	Vr. Unitário /M <sup>2</sup>	Valor Hom. (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Hom. (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Hom. (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Hom. (R\$/m <sup>2</sup> )	ALMM - Médio /M <sup>2</sup> (DEZ/2019)
				AVALURB 5.0	9	8	7	6
1	60,00	R\$ 210.000,00	R\$ 3.500,00	R\$ 2.842,88	R\$ 2.842,88	R\$ 2.842,88	R\$ 2.842,88	R\$ 2.842,88
2	85,00	R\$ 249.000,00	R\$ 2.929,41	R\$ 2.454,55	R\$ 2.454,55	R\$ 2.454,55	R\$ 2.454,55	R\$ 2.454,55
3	89,60	R\$ 265.000,00	R\$ 2.957,59	R\$ 2.528,74	R\$ 2.528,74	R\$ 2.528,74	R\$ 2.528,74	R\$ 2.528,74
4	82,43	R\$ 320.000,00	R\$ 3.882,08	R\$ 3.595,20	R\$ 3.595,20	R\$ 3.595,20	R\$ 3.595,20	R\$ 3.595,20
5	82,43	R\$ 295.000,00	R\$ 3.578,79	R\$ 3.282,76	R\$ 3.282,76	R\$ 3.282,76	R\$ 3.282,76	R\$ 3.282,76
6	66,00	R\$ 300.000,00	R\$ 4.545,45	R\$ 3.726,00	R\$ 3.726,00	R\$ 3.726,00	R\$ 3.726,00	R\$ 3.726,00
7	64,75	R\$ 200.000,00	R\$ 3.088,80	R\$ 2.429,65	R\$ 2.429,65	R\$ 2.429,65	R\$ 2.429,65	R\$ 2.429,65
8	60,00	R\$ 170.000,00	R\$ 2.833,33	R\$ 2.301,38	R\$ 2.301,38	R\$ 2.301,38	R\$ 2.301,38	R\$ 2.301,38
9	101,00	R\$ 280.000,00	R\$ 2.772,28	R\$ 2.441,41	R\$ 2.441,41	R\$ 2.441,41	R\$ 2.441,41	R\$ 2.441,41
<b>Média Aritmética (Todos)</b>				R\$ 2.844,73	R\$ 2.734,57	R\$ 2.611,62	R\$ 2.499,77	R\$ 2.431,15
(-30%)				R\$ 1.991,31	R\$ 1.914,20	R\$ 1.828,14	R\$ 1.749,84	R\$ 1.701,80
(+30%)				R\$ 3.698,15	R\$ 3.554,94	R\$ 3.395,11	R\$ 3.249,70	R\$ 3.160,49

Média Saneada - Av. Nicanor

**Nota:**

Embora tenha sido realizado o saneamento dos elementos amostrais, este avaliador mantém a média original, ou seja 9 elementos, devido às pequenas discrepâncias apresentadas nos sucessivos cálculos apresentados na tabela acima.

Percentual de variação do valor médio para o elemento fora do limite superior é de menos de 1% (0,74746).

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

**RESUMO DOS CÁLCULOS:**

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

Para avaliação foi considerada área construída ponderada (NÃO AVERBADA) = 88,61 m²

	AVALIAÇÃO ANTERIOR	AREA PONDERADA REVISADA
Construção Principal =	67,20 m²	67,20 m²
Abrigo Desmontável (lateral) =	7,20 m²	7,20 m² x 0,30 = 2,16 m²
Subsolo =	19,25 m²	19,25 m²
<b>TOTAL =</b>	<b>93,65 m²</b>	<b>88,61 m²</b>

Para cálculo do valor médio unitário dos imóveis da região

Valor Unitário / m²  
 Médio : R\$ 2.844,73  
 Mínimo : R\$ 2.418,02  
 Máximo : R\$ 3.271,44

**Adotado Valor Médio**

R\$ 2.844,73 x 88,61 m² (área ponderada não averbada) = R\$ 252.071,53.

:

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

## DEMONSTRATIVO DE DESPESAS COM AVERBAÇÃO

Despesas estimadas, à título de complemento de regularização da obra (Habite-Se) e averbação da área no Cartório de Registro de Imóveis, etc.

Considerando informação de Registro de imóvel (conforme tabela em anexo)

para imóvel no valor de **R\$ 252.071,53** o custo para averbação será de:

- Área a ser averbada **93,65 m<sup>2</sup>**

	Unitário p/ (m <sup>2</sup> )				
Despesas com projeto	R\$ 15,00	=	R\$	1.404,75	
Despesas Habite-se	R\$ 15,00	=	R\$	1.404,75	
Despesas c/ INSS	R\$ 10,00	=	R\$	936,50	
Despesas com averbação		=	R\$	618,73	
Despesas com terceiros		=	R\$	2.000,00	
	sub-total	=	<b>R\$</b>	<b>6.364,73</b>	
Custo demolição		=	R\$	1.000,00	
	Total	=	<b>R\$</b>	<b>7.364,73</b>	
Valor do imóvel (conforme memória calculo AVALURB)		=	R\$	252.071,53	
(-) Despesas		=	R\$	7.364,73	
Total		=	<b>R\$</b>	<b>244.706,80</b>	

### CONCLUSÃO REVISÃO DO IMÓVEL – AV. NICANOR REIS – JD. TORRÃO DE OURO

1. Trata-se de imóvel ocupado por inquilino.
2. Não foram consideradas dívidas junto aos órgãos públicos.
3. De acordo com o município de São José dos Campos autoriza sua regularização de área (doc. Anexo III) cadastrada há mais de 10 anos que atendam aos dispositivos do decreto nº 15.350/1 (doc. Anexo III) ficando o referido documento equiparando-se ao Habite-Se.
4. Valor revisado, desconsiderando as despesas com a regularização do imóvel é de R\$.244.700,00 (Duzentos e quarenta mil e setecentos reais).



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

**Tabela de Custas e Emolumentos - Estado de São Paulo**  
**- Registro de Imóveis –**  
**Vigência a partir de 06/01/2023**

2. Averbação com valor declarado											
Valores Básicos				Oficial	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	Município	Total
a	0,01	até	2.056,00	49,47	14,06	9,62	2,60	3,40	2,37	1,01	82,53
b	2.056,01	até	5.137,00	74,52	21,18	14,50	3,92	5,11	3,58	1,52	124,33
c	5.137,01	até	8.563,00	127,41	36,21	24,78	6,71	8,74	6,12	2,60	212,57
d	8.563,01	até	17.130,00	207,48	58,97	40,36	10,92	14,24	9,96	4,23	346,16
e	17.130,01	até	34.260,00	264,66	75,22	51,48	13,93	18,16	12,70	5,40	441,55
f	34.260,01	até	102.780,00	276,45	78,57	53,78	14,55	18,97	13,27	5,64	461,23
g	102.780,01	até	171.300,00	307,92	87,51	59,90	16,21	21,13	14,78	6,28	513,73
h	171.300,01	até	205.560,00	339,38	96,45	66,02	17,86	23,29	16,29	6,93	566,22
i	205.560,01	até	239.820,00	355,23	100,96	69,10	18,70	24,38	17,05	7,25	592,67
j	239.820,01	até	274.080,00	370,85	105,40	72,14	19,52	25,45	17,80	7,57	618,73
k	274.080,01	até	308.340,00	386,71	109,91	75,23	20,35	26,54	18,56	7,89	645,19
l	308.340,01	até	342.600,00	402,37	114,36	78,27	21,18	27,62	19,31	8,21	671,32
m	342.600,01	até	685.200,00	488,85	138,94	95,09	25,73	33,55	23,46	9,98	815,60
n	685.200,01	até	1.027.800,00	646,25	183,67	125,71	34,01	44,35	31,02	13,19	1.078,20



Tabela2023 Arisp.pdf - fonte: <https://web.11ri.com.br/index.php?>

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

## RESUMO FINAL REVISADO

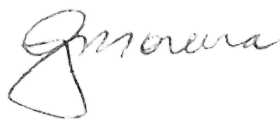
### CONCLUSÃO:

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 tendo como referência JULHO/2022:

Matrícula:	Endereço:	Valor:
7426	Rua Crato, 286, Parque Industrial	R\$ 415.950,00
191.169	Rua Araçuaí, 252, Bosque dos Eucaliptos	R\$ 450.200,00
223.052	Rua Nicanor Reis, Lote 2P, Quadra N67, Jd.Torrão de Ouro	R\$ 244.700,00
TOTAL =		R\$ 1.110.850,00

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

S. José dos Campos, 12 de Janeiro de 2.023.



Jorge Luiz Moreira  
 Eng. Civil / Perito Judicial

# ANEXOS

**Anexo I –  
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS  
ATUALIZADOS 2023**  
(emitida através do site PMSJC)

- N.º 48.0056.0018.000 – Rua Crato, 286
- N.º 72.0090.0005.0002 – Rua Araçuai, 252
- N.º 74.0067.0002.0001 – Av. Nicanor, Qd N67, Lote 2 P



# PREFEITURA DE SAO JOSE DOS CAMPOS

fls. 204

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DA RECEITA

## CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS ATUALIZADOS EXERCÍCIO 2023

**CERTIDÃO Nº 816356**

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/Matricula		
10 - Casa		Padrão 2				

### Terreno

Area (m²)	Area Excedente (m²)	Area Total (m²)	Valor m²(R\$)
300,00	0,00	300,00	489,58

### Construções

Tipo	Identificação	Padrão	Area Construída	Valor m² (R\$)	Ano	Obsolescência
Casa	Area Total	Padrão 2	103,00	1.220,73	1978	
<b>Total:</b>			103,00			

### Valores Venais

Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Área Excedente (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
147.887,43	63.301,39	0,00	211.188,82

### 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 17/01/2023 05:12:10

**Numero de Controle: CVVC8T9XXZ477KXB3RVFSGJ816356****Valido até: 10/02/2023**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 em 17/01/2023 às 15:12, sob o número WSJJC23700139934. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019042-04.2021.8.26.0577 e código ECBE17B.



# PREFEITURA DE SAO JOSE DOS CAMPOS

fls. 205

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DA RECEITA

## CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS ATUALIZADOS EXERCÍCIO 2023

**CERTIDÃO Nº 812312**

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: 72.0090.0005.0002**

### Dados Gerais

Logradouro:			Nº	Complemento	CEP
R ARACUAI			252	***	12233-380
Unidade	Bloco	Garagem	Quadra	Lote	Bairro/Loteamento
***	***	***	90	5 P	BOSQUE DOS EUCALIPTOS CIDADE JARDIM
Identificação Uso		Padrão		Transcrição/Matricula	
Residencial - Casa		Padrão 4		191169	

### Terreno

Area (m²)	Area Excedente (m²)	Area Total (m²)	Valor m²(R\$)
125,00	0,00	125,00	508,66

### Construções

Tipo	Identificação	Padrão	Area Construída	Valor m² (R\$)	Ano	Obsolescência
Casa	Area Total	Padrão 4	117,00	2.428,05	2012	0,91
Coberturas-Abrigos E Telheiro	Area Total	Padrão 1	28,70	60,88	2012	0,91
<b>Total:</b>			<b>145,70</b>			

### Valores Venais

Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Area Excedente (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
64.021,22	261.899,20	0,00	325.920,42

### 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 10/01/2023 03:13:20

**Numero de Controle: CVVLX96B5OYK89PX2ASQN00812312****Valido até: 10/01/2023**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 Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/01/2023 às 15:12, sob o número WSJJC23700139934. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019042-04.2021.8.26.0577 e código ECBE17B.



# PREFEITURA DE SAO JOSE DOS CAMPOS

fls. 206

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DA RECEITA

## CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS ATUALIZADOS EXERCÍCIO 2023

**CERTIDÃO Nº 816358**

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		
			65290		

### Terreno

Area (m²)	Area Excedente (m²)	Area Total (m²)	Valor m²(R\$)
149,19	0,00	149,19	355,00

### Construções

Tipo	Identificação	Padrão	Area Construída	Valor m² (R\$)	Ano	Obsolescência
------	---------------	--------	-----------------	----------------	-----	---------------

**Total:**

### Valores Venais

Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Área Excedente (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
53.327,89	0,00	0,00	53.327,89

### 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 17/01/2023 05:12:57

**Numero de Controle: CVVC7M7V45RSAGBBSO9NJNY816358****Valido até: 10/02/2023**A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no site da Prefeitura, no endereço <http://www.sjc.sp.gov.br>



# ANEXOS

## Anexo II – CERTIDÃO DE DÉBITOS MUNICIPAIS (IMÓVEIS) (emitida através do site PMSJC)

- Nº 48.0056.0018.000 – Rua Crato, 286
- Nº 72.0090.0005.0002 – Rua Araçuai, 252
- Nº 74.0067.0002.0001 – Av. Nicanor, Qd N67, Lote 2 P



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS**  
**DEPARTAMENTO DA RECEITA**

**CERTIDÃO DE DÉBITOS MUNICIPAIS (IMÓVEIS)**

CERTIFICA, que consta(m) até a presente data/hora, o(s) débito(s) abaixo discriminado(s) relativo(s) a Tributo(s) Imobiliário(s) e Multa(s), onerando o imóvel situado à **R CRATO nº 286 Quadra: 56 Lote: 21 - PARQUE INDUSTRIAL**, desta cidade, cadastrado na Inscrição Imobiliária nº **48.0056.0018.0000**. Fica, entretanto, assegurado ao Município, o direito de cobrança de qualquer débito que seja apurado posteriormente, sujeitando-se ainda o contribuinte, se for o caso, às penalidades cabíveis e previstas em Lei.

Obs: **Certidão Positiva**

**Demonstrativo de débitos**

2017 IPTU E TAXAS Execução 1512095/2019 SEF  
2018 IPTU E TAXAS Execução 1512095/2019 SEF  
2019 IPTU E TAXAS Execução 1519040/2022 SEF  
2020 IPTU E TAXAS Execução 1519040/2022 SEF  
2021 IPTU E TAXAS Execução 1519040/2022 SEF  
2022 IPTU E TAXAS DÍVIDA ATIVA

Documento emitido via internet em **17/01/2023 14:37:44**.

Chave para validação: **D2DP5 53E59 6B6GD**.

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

A presente certidão foi emitida pelo site <http://www.sjc.sp.gov.br>, através do sistema informatizado da PMSJC, nos termos do Decreto 10.951/03 de 24 de abril de 2003.

Certidão Expedida Gratuitamente



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS**  
**DEPARTAMENTO DA RECEITA**

**CERTIDÃO DE DÉBITOS MUNICIPAIS (IMÓVEIS)**

CERTIFICA, que consta(m) até a presente data/hora, o(s) débito(s) abaixo discriminado(s) relativo(s) a Tributo(s) Imobiliário(s) e Multa(s), onerando o imóvel situado à **R ARACUAI nº 252 Quadra: 90 Lote: 5 P - CIDADE JARDIM**, desta cidade, cadastrado na Inscrição Imobiliária nº **72.0090.0005.0002**. Fica, entretanto, assegurado ao Município, o direito de cobrança de qualquer débito que seja apurado posteriormente, sujeitando-se ainda o contribuinte, se for o caso, às penalidades cabíveis e previstas em Lei.

Obs: **Certidão Positiva**

**Demonstrativo de débitos**

2012 IPTU E TAXAS Execução 1508326/2018 SEF Parcelado 333252  
2013 LANÇ. DIVERSOS Execução 1508326/2018 SEF Parcelado 333252  
2013 I.S.S.Q.N. Execução 1508326/2018 SEF Parcelado 333252  
2015 IPTU E TAXAS Execução 1505428/2019 SEF  
2016 IPTU E TAXAS Execução 1505428/2019 SEF  
2017 IPTU E TAXAS Execução 1505428/2019 SEF  
2018 IPTU E TAXAS Execução 1505428/2019 SEF  
2019 IPTU E TAXAS Execução 1521765/2022 SEF  
2020 IPTU E TAXAS Execução 1521765/2022 SEF  
2021 IPTU E TAXAS Execução 1521765/2022 SEF  
2022 IPTU E TAXAS DÍVIDA ATIVA

Documento emitido via internet em **17/01/2023 15:47:02**.

Chave para validação: **AC472 5CC82 5EABC**.

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

A presente certidão foi emitida pelo site <http://www.sjc.sp.gov.br>, através do sistema informatizado da PMSJC, nos termos do Decreto 10.951/03 de 24 de abril de 2003.

Certidão Expedida Gratuitamente



**PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS**  
**DEPARTAMENTO DA RECEITA**

**CERTIDÃO DE DÉBITOS MUNICIPAIS (IMÓVEIS)**

CERTIFICA, que consta(m) até a presente data/hora, o(s) débito(s) abaixo discriminado(s) relativo(s) a Tributo(s) Imobiliário(s) e Multa(s), onerando o imóvel situado à **AV NICANOR REIS Quadra: N67 Lote: 2 P - JARDIM TORRAO DE OURO**, desta cidade, cadastrado na Inscrição Imobiliária nº **74.0067.0002.0001**. Fica, entretanto, assegurado ao Município, o direito de cobrança de qualquer débito que seja apurado posteriormente, sujeitando-se ainda o contribuinte, se for o caso, às penalidades cabíveis e previstas em Lei.

Obs: **Certidão Positiva**

**Demonstrativo de débitos**

2014 IPTU E TAXAS Execução 1512600/2018 SEF  
2014 I.S.S.Q.N. Execução 1512600/2018 SEF  
2015 IPTU E TAXAS Execução 1512600/2018 SEF  
2016 IPTU E TAXAS Execução 1512600/2018 SEF  
2017 IPTU E TAXAS Execução 1512600/2018 SEF  
2018 IPTU E TAXAS DÍVIDA ATIVA  
2019 IPTU E TAXAS DÍVIDA ATIVA  
2020 IPTU E TAXAS DÍVIDA ATIVA  
2021 IPTU E TAXAS DÍVIDA ATIVA  
2022 IPTU E TAXAS DÍVIDA ATIVA

Documento emitido via internet em **17/01/2023 14:40:05**.

Chave para validação: **A47C5 56BB4 9P372**.

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

A presente certidão foi emitida pelo site <http://www.sjc.sp.gov.br>, através do sistema informatizado da PMSJC, nos termos do Decreto 10.951/03 de 24 de abril de 2003.

Certidão Expedida Gratuitamente

# ANEXOS

## Anexo III –

- **Relação de documentos - Abertura de processo para emissão do CERTIFICADO DE REGULARIDADE DE CONSTRUÇÃO- 0533C**
  
- **Decreto nº 15.350/13 de 29 de abril de 2013**



Home

Cidade

Secretarias

Serviços

Servidor

e-SIC - 156

Comunicação

TAMANHO DA LETRA | IMPRIMIR | ENVIAR POR E-MAIL | COMUNICAR ERRO

## Relação de documentos para abertura de processos



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças

### Relação de documentos para abertura de processo

#### 0533C - CERTIFICADO DE REGULARIDADE DA CONSTRUÇÃO

Refere-se à expedição de certificado relativo à área e ao uso para área cadastrada há mais de 10 anos que atendam aos dispositivos do decreto 15.350/13, ficando o referido documento equiparado ao "Habite-se".

#### Documentação

#### Documentos necessários:

1 - REQUERIMENTO PADRÃO DA PMSJC;

2 - PESSOA FÍSICA:

- RG e CPF (Atualizados e em bom estado de conservação para que a digitalização seja legível).

3 - PESSOA JURÍDICA:

- CNPJ (Comprovante de inscrição e Situação cadastral) e documento do ato constitutivo;
- Declaração de firma individual ou requerimento do empresário ou contrato social ou ata de constituição (última alteração);
- Requerimento assinado pelo responsável pela empresa.
- RG e CPF do mesmo (atualizados e em bom estado de conservação).

4 - REQUERENTE/PROCURADOR

O procurador poderá assinar o requerimento de abertura de processo, apresentando:

- Procuração Pública;
- Procuração particular, com firmas reconhecidas em cartório;
- Procuração particular acompanhada dos documentos de identificação do outorgante e outorgada (No entanto, o requerimento sempre será feito no nome do proprietário/interessado).

5 - RESPONSÁVEL TÉCNICO:

- Ter inscrição municipal ativa neste município e informar no mínimo, além dos dados profissionais, o endereço de e-mail.

6 - DECLARAÇÃO DE RESIDÊNCIA;

7 - IPTU

- Demonstrativo de lançamento do ano de exercício (3ª folha do carnê) ou certidão de dados cadastrais atualizada.

8 - CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS comprovando a existência de área construída há mais de 10 anos, emitida pelo endereço eletrônico da PMSJC (<http://www.sjc.sp.gov.br> em serviços on-line)

9 - TÍTULO DE PROPRIEDADE

- Escritura ou contrato de compra e venda ou posse, com firma reconhecida, em nome de proprietário, constante a área de terreno e as medidas e confrontações deste.

10 - MATRÍCULA ATUALIZADA



- Do cartório registro de imóveis e anexos (30 dias no máximo)

#### 11 – CERTIDÃO DE AÇÃO CIVEIS:

- Em nome do requerente – **Acesse no Portal do TJSP ( [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br)) e clique no link "Certidões". Após, na opção "Cadastro de pedido de certidões. 2 - Preencha os campos do formulário com os dados solicitados".**

#### 12 – LAUDO TECNICO:

- Com fotos anexadas, apontando detalhes significativos no máximo possíveis, conforme modelo da Associação de Engenheiros e Arquitetos – AE A ([www.aeasjc.org.br](http://www.aeasjc.org.br)).

#### 13 – ART/RRT

- Anotação/Registro de Responsabilidade de Laudo Técnico, devidamente preenchida conforme especificação do CREA/CAU, recolhida no Banco e com devidas notas de acessibilidade e da Portaria COMAER 958GC3/2015 com respectivos cálculos.

#### 14 - OUTROS DOCUMENTOS

Durante o andamento do processo fica assegurado ao município o direito de solicitar quaisquer outros documentos que julgar necessário à análise do pedido, como:

- DECEA – Portaria 957GC3/2015 e cálculos;
- COMPHAAC;
- CETESB;
- EIV;
- Certidão genérica de zoneamento;
- Entre outros.

15 – Poderá ser solicitada a apresentação de Projeto de Implantação (Modelo de Projeto simplificado) digitalizado em PDF, quando tratar-se de uso misto ou quando for necessário maiores esclarecimentos sobre a área construída do imóvel (Dependendo da complexidade ou da resolução do projeto apresentado, poderá ser solicitada cópia do projeto impresso para análise)

#### Formulários e modelos relacionados (clique para imprimir)

- [Requerimento Padrão para Abertura de Processo](#)

#### Instruções gerais

**Atenção:** Só serão aceitos documentos "em papel" se os mesmos estiverem sem rasura, legíveis e íntegros (sem rasgos ou colagens), excetuando os casos dos projetos (plantas).

**Pessoa física:** Apresentar os documentos pessoais no ato da abertura do processo: RG e CPF ou CNH ou documento de identidade de conselhos ou ordens de classes (OAB, CREA, etc) ou documento de identidade de militares ou polícias do estado ou RNE (Registro Nacional Estrangeiro).

**Pessoa jurídica:** Apresentar documento do ato constitutivo: declaração de firma individual ou requerimento do empresário ou contrato social ou ata de constituição (última alteração) e requerimento assinado por um dos sócios.

**Procurador:** Se o interessado for representado por procurador ou advogado, o mesmo poderá assinar o requerimento de abertura de processo, apresentando: a) procuração pública ou b) procuração particular com firmas reconhecidas em cartório ou c) procuração particular acompanhada dos documentos de identificação do outorgante e outorgado.

**Portador:** Na impossibilidade do interessado comparecer, pessoalmente, a um Posto de Protocolo para abertura do processo, os documentos, poderão ser entregues por um portador, neste caso é sempre necessário apresentar documento de identificação do interessado, para conferir com assinatura que o mesmo fez no requerimento.

É necessário comprovar legitimidade do requerente com o pedido.

Durante o andamento do processo fica assegurado ao município o direito de solicitar qualquer outro documento que julgar necessário.

#### Locais de abertura

##### Protocolo Leste

Rua Prof. Felício Savastano, 120 - Vila Industrial

##### Protocolo Norte

Rua Guarani, 141 - Santana

DECRETO Nº. 15.350/13  
DE 29 DE ABRIL DE 2013

Regulamenta o artigo 155, da Lei Complementar nº 267, de 16 de dezembro de 2003, com suas alterações, objetivando conceituar a expressão "edificações existentes", e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de São José dos Campos, no uso das atribuições legais que lhe confere o artigo 93, inciso IX da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990,

Considerando o disposto no artigo 155, da Lei Complementar nº 267, de 16 de dezembro de 2003, Código de Edificações, determinando que o projeto de construção, quando necessário, deverá apresentar legenda em planta que diferencie as edificações existentes das edificações a construir, reformar ou a regularizar;

Considerando que a Prefeitura Municipal de São José dos Campos, reconhece como existentes as construções tributadas anteriores ao ano de 1970, não exigindo aprovação do projeto e nem emissão do "habite-se", sendo suficiente a apresentação da Certidão de 1º lançamento tributário, com a área cadastrada pela primeira vez no ano de 1973;

Considerando que o Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS - e a Prefeitura Municipal de São José dos Campos, aplicam nos termos da legislação tributária vigente, o prazo de cinco anos de decadência para lançamento dos tributos incidentes sobre construção, não podendo ser lançado o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN - nas edificações construídas há mais de cinco anos;

Considerando que nos últimos quarenta anos, foram editadas diversas leis municipais que preveem a possibilidade de regularização de construções;

Considerando os princípios da eficiência administrativa e da economicidade e verificando a necessidade de desburocratização dos procedimentos referentes à aprovação de projetos e expedição de "habite-se" relativos a imóveis já edificados;

Considerando, finalmente, o que consta do processo administrativo nº 112316/12;

## D E C R E T A:

Art. 1º. Ficam reconhecidas como existentes as edificações com mais de dez anos, independentemente da existência ou não do projeto aprovado ou do "habite-se", que atenderem os seguintes requisitos:

I - comprovação da existência de área construída há mais de dez anos mediante a Certidão de Dados Cadastrais Imobiliários - opção de emissão: Lançamento -, emitida pelo endereço eletrônico da Prefeitura Municipal de São José dos Campos: [www.sjc.sp.gov.br](http://www.sjc.sp.gov.br), em que conste a metragem e o uso do imóvel objeto da regularização;

II - observância das condições mínimas de segurança, salubridade e higiene;

III - consonância com a legislação ambiental vigente, no que tange à sua localização;

IV - a atividade desenvolvida no local deve estar de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente;

V - inexistência de ações judiciais demolitórias ou de usucapião;

VI - não se tratar de áreas públicas;

VII - não se tratar de áreas situadas em faixas "non aedificandi" ao longo das estradas municipais, oleodutos, gasodutos, linhas férreas, avenidas marginais às estradas estaduais, federais, em faixas de domínio das concessionárias;

VIII - que não tenham sido e/ou sejam objetos de incorporação ou especificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

IX - que não contemple uso industrial;

X - caso esteja situada dentro do cone de voo do aeródromo e exceder o gabarito de altura de nove metros, deverá apresentar autorização do Quarto Comando Aéreo Regional - IV COMAR;

XI - caso esteja situada em zona de ruído, deverá atender as restrições previstas no Regulamento Brasileiro da Aviação Civil - RBAC - nº 161,

Prefeitura Municipal de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -

aprovado pela Resolução nº 202, de 28 de setembro de 2011, da Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC.

Art. 2º. Para que a edificação se enquadre ao disposto no artigo 1º deste decreto, o proprietário deverá apresentar os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário, solicitando a certidão de construção;

II - cópia do CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - ou CPF - Cadastro de Pessoas Físicas - e RG - Registro Geral - do proprietário;

III - documento de propriedade da área;

IV - Certidão de Dados Cadastrais Imobiliários - opção de emissão: Atualizada -, emitida pelo endereço eletrônico da Prefeitura Municipal de São José dos Campos: [www.sjc.sp.gov.br](http://www.sjc.sp.gov.br);

V - laudo técnico que atenda ao disposto nos incisos II a VII, do artigo 1º deste decreto, acompanhado de fotos do imóvel e Anotação de Responsabilidade Técnica - ART - ou de Registro de Responsabilidade Técnica - RRT - de profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA - ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU - e com inscrição ativa neste município;

VI - certidão de ações cíveis.

Art. 3º. Satisfeitos os requisitos estabelecidos nos artigos 1º e 2º deste decreto, será expedida a Certidão de Construção da metragem, ficando o referido documento equiparado ao "habite-se" e sendo considerado como documento hábil para solicitação de Licença de Funcionamento junto ao Governo do Estado de São Paulo, nos termos do Decreto nº 55.660, de 30 de março de 2010, exclusivamente para os casos previstos neste decreto.


Art. 4º. Eventual verificação pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, de que as informações prestadas pelo profissional no laudo técnico são inverídicas, aplicar-se-á a penalidade conforme disposta no inciso III, do artigo 167, da Lei Complementar nº 267, de 16 de dezembro de 2003, com suas alterações.

Art. 5º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -

Art. 6º. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial, o Decreto nº 12.240, de 09 de agosto de 2006.

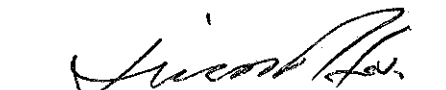
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 29 de abril de 2013.



Carlinhos Almeida  
Prefeito Municipal

Reinaldo Sérgio Pereira  
Consultor Legislativo

*E* \_\_\_\_\_ 16.11.  
Emmanuel Antonio dos Santos  
Secretário de Planejamento Urbano



José Walter Raimundo Pontes  
Secretário da Fazenda



Luís Henrique Homem Alves  
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrado na Assessoria Técnico Legislativa da Consultoria Legislativa, aos vinte e nove dias do mês de abril do ano de dois mil e treze.



Marisa da Conceição Araujo  
Assessora Técnico Legislativa