

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

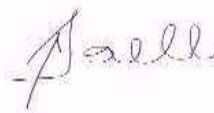
Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ – SP,****Processo nº 1005957-18.2017.8.26.0309****Ação de Extinção de Condomínio**

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli,
Engenheira Civil registrada no CREA sob nº 5.060.269.990, honrada com a nomeação para o encargo de perita judicial nos autos do processo em epígrafe, movido por Aristeu Vieira da Silva contra Ester Ribeiro dos Santos, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, **apresentar, como apresentado tem, o resultado de seu trabalho técnico consubstanciado no seguinte LAUDO PERICIAL.**

Termos em que,
pede e espera deferimento.

Jundiaí, 28 de outubro de 2020.

**Márcia Pasqualotti Barbin Torelli**

Engenheira Civil - CREA nº 5.060.269.990

Perita Judicial

Pós Graduada em Perícias de Engenharia
e Avaliações FAAP – IBAPE

LAUDO PERICIAL

Laudo Pericial relativo ao processo judicial eletrônico número 1005957-18.2017.8.26.0309, Ação de Extinção de Condomínio com Pedidos de Alienação Judicial e Arbitramento de Aluguéis, movido por Aristeu Vieira da Silva contra Ester Ribeiro dos Santos, em trâmite na Quinta Vara Cível da Comarca de Jundiaí SP.

I - HISTÓRICO

Trata-se de Ação de Extinção de Condomínio com Pedidos de Alienação Judicial e Arbitramento de Aluguéis, movido por Aristeu Vieira da Silva contra Ester Ribeiro dos Santos, pois afirma o autor que se divorciou da ré, ficando o imóvel residencial descrito na inicial em condomínio, metade ideal para cada parte. Aduz que a requerida reside no imóvel e nada paga ao autor. Pede a fixação de aluguel a ser adimplido pela ré pelo uso da metade ideal pertencente ao autor, pedindo também a extinção do condomínio, com a venda do bem em hasta pública. Juntou documentos.

Em contestação, a ré afirmou em resumo que por ocasião do divórcio não houve convenção para a venda do imóvel e que o uso da metade ideal pertencente ao autor sempre esteve à disposição para moradia dele. Pediu a improcedência da ação.

A respeitável decisão de fls. 135/136 fixou aluguel provisório a ser pago pela ré ao autor e honrou esta profissional com a nomeação para o encargo de perita judicial à avaliação do imóvel.

II - OBJETO DA PERÍCIA

A perícia destina-se a apurar e descrever o atual estado e condições do imóvel, bem como apurar o justo e correto valor de mercado para venda, além de apurar o justo valor do aluguel mensal. O desenvolvimento do trabalho seguirá o seguinte esquema:

A - VISTORIA

- A.1 - Localização do Imóvel
- A.2 - Acessibilidade ao Local
- A.3 - Melhoramentos Públicos
- A.4 - Descrição Geral do Imóvel

B - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- B.1 - Avaliação do imóvel pelo Método de Inferência Estatística
- B.2 - Grau de Precisão
- B.3 - Valor de Locação
- B.4 - Valor Total do Imóvel

C - CONCLUSÃO

A - VISTORIA

A.1 - Localização do Imóvel

O imóvel periciado localiza-se na Rua Leonilda Craveiro nº 110, Parque Cidade Jardim II, na cidade de Jundiaí – SP.

A.2 - Acessibilidade ao Local

O imóvel tem acesso bastante facilitado sendo feito por toda sua extensão por ruas públicas asfaltadas. Existem linhas de ônibus urbanos que passam próximos ao local.

A.3 - Melhoramentos Públicos

O local é servido por todos os melhoramentos públicos usuais tais como: água encanada, esgoto público, energia elétrica pública e domiciliar, iluminação pública, telefone (rede de telefonia fixa), coleta regular de lixo, galerias de águas pluviais, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

A.4 - Descrição do Imóvel

No dia 22 de setembro de 2020, às 10:30 horas, esta profissional procedeu vistoria no imóvel situado à Rua Leonilda Craveiro nº 110, Parque Cidade Jardim II, na cidade de Jundiaí – SP. Estiveram presentes e acompanharam a vistoria pericial o Sr. Aristeu Vieira da Silva, ora autor; a Sra. Ester Ribeiro dos Santos, ora ré, atual moradora do imóvel.

A topografia do terreno desenvolve-se em declive, localiza-se em meio de quadra, a região é composta por residências unifamiliares. Conforme documentos, o terreno vistoriado tem área total de 126,00 m² e o local possui todos os melhoramentos públicos usuais. Sobre o terreno encontra-se edificada uma construção assobrada, com três pavimentos, com área de construção, conforme IPTU, de 170,00 m². Conforme informações e documentação juntadas aos autos, apresentadas a essa profissional e constantes no Cadastrado na Prefeitura Municipal sob no. 25.037.0040, o imóvel possui as seguintes informações:

Dados do Lote	
Setor	25
Quadra	37
Lote	40
CEP	13203544
Logradouro	R. LEONILDA CRAVEIRO
Número	110
Complemento	---
Loteamento	PQ. CIDADE JARDIM II
Bairro	JARDIM DO LAGO
Tipo de Propriedade:	PROPRIEDADE PARTICULAR
Área do Terreno	126
Fração Ideal	1
Área Construída	170
Uso	RESIDENCIA
Cartório	2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
Tipo do Título	MATRICULA
Número do Título	93205
Data do Título	26/10/2001
Número da Ficha	1



Na fotografia acima demonstramos a construção edificada no local periciado.

A construção está edificada junto à lateral esquerda do terreno, de quem da frente olha para ele e possui a seguinte divisão interna: Pavimento superior: 1 suíte; 1 quarto, 1 banheiro, 1 corredor; 1 sala e 1 garagem coberta para 2 carros. Pavimento intermediário: 1 quarto, 1 corredor; 1 copa; 1 cozinha; 1 despejo. Pavimento inferior: 1 lavanderia/cozinha; 1 banheiro e 1 lavanderia descoberta.

O acabamento da construção do imóvel é o seguinte: a pavimentação é do tipo cerâmica e cimentado; o revestimento das paredes é com reboco, massa fina e nas áreas molhadas o revestimento das paredes é com azulejos; as instalações em sua maioria são embutidas nas paredes; as instalações sanitárias, elétricas e hidráulicas são do tipo comuns; a cobertura é com laje; o telhado é coberto com telhas de cimento, sobre apoios de madeira; as esquadrias são de madeira; alumínio e ferro.

A construção possui acesso ao pavimento intermediário por meio de escadas internas e o acesso para o pavimento inferior é através de escadas externas descobertas. A construção está parcialmente rebocada pelo lado externo e sem pintura, necessitando de obras importantes para sua conclusão.

Durante a vistoria verificamos que a construção necessita de diversas obras para sua conclusão, principalmente na área externa e garagem, podendo ser classificada para efeito de avaliação pericial como sendo de padrão médio/simples (2); com idade aparente de 12 anos.

B - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

B.1 - Avaliação do Imóvel pelo Método de Inferência Estatística

METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT - Avaliação de Bens, registradas no INMETRO, bem como representa a atualização da “Norma para Avaliação de Imóveis – 2005”, do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011, atendendo as prescrições do item 8.2.1.4.2 – A presente Norma destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR 14.653, e das normas do IVSC-INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Na presente avaliação consideramos como se toda a documentação se encontrasse correta e devidamente regularizada, e como se o imóvel objeto da perícia estivesse livre e desembaraçado de ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou imediatamente locado. Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos ou presentes nos autos. As observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição e, as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

Para determinação do valor de avaliação do imóvel aqui apresentado, utilizamos o método comparativo (Estatística Inferencial), seguindo - se os preceitos estabelecidos na Norma Brasileira NBR 14653-2, "Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos", da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas. O software utilizado foi o “Sisreg 5.40 (Sistema de Regressão Linear Múltipla)”.

Para tanto efetuamos uma ampla e detalhada pesquisa, consultando as fontes competentes para obtenção de ofertas e de informações específicas do mercado imobiliário local para o tipo do imóvel avaliado. Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas e após efetuarmos os devidos tratamentos dos elementos comparativos, conforme preconizam as Normas Técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, concluímos serem os valores abaixo apresentados, como sendo valores médios de mercado para pagamento à vista observando seu contexto, e características, estado de conservação e utilização atual do imóvel avaliado.

Foram feitas inúmeras simulações com as variáveis consideradas:

Área Privativa	em metros quadrados (quantitativa negativa);
Idade Aparente	variável qualitativa negativa, conforme a idade de cada imóvel;
Padrão de Acabamento	variável qualitativa positiva (3 para imóveis de padrão alto, 2 para padrão médio e simples e 1 para padrão inferior);
VU	Valor unitário de área total (R\$/m²);

Os elementos pesquisados, as variáveis independentes e a variável dependente propiciaram o encontro de equação lógica explicativa do comportamento do mercado imobiliário, através de tratamento matemático de determinação dos coeficientes pelo método de estimação não tendenciosa dos Mínimos Quadrados, cuja memória de cálculo consta em anexo e resultou:

Equação de Regressão Determinação do Valor Unitário:

$$\text{Valor Unitário} = +5192,343364 + 5426,219775 / \text{Área Privativa}^{1/2} - 1158,964989 / \text{Padrão Acabamento}^{1/2} - 178,1877198 * \text{Idade Aparente}$$

A análise do modelo inferido (equação de regressão) mostra que o valor estimado y (valor unitário) revela-se coerente em função das variáveis utilizada. O coeficiente de correlação múltipla $R = 0,9885448$ indica uma correlação “forte” entre a variável dependente e as variáveis independentes. A equação de regressão obtida explica 98,85 % da variação do valor (coeficiente de determinação 0,9772208), restando 1,15 % não explicados atribuídos a eventuais erros de informação, medidas e as variáveis que embora influenciando na formação do valor, não foram consideradas ou não foram suficientemente fortes para se destacarem.

Os regressores foram submetidos e rejeitados ao teste de Hipótese Nula ao nível de significância máxima de 5% (bilateral 10%) prevista na Norma, anteriormente referida. Como era desejável, a correlação parcial da variável explicada (valor unitário) com as variáveis explicativas são boas, não havendo correlações consideráveis entre as variáveis explicativas. Os diversos valores de “yi” foram tirados de pesquisas independentes entre si, coletados em locais diferentes, condição que normalmente o mercado imobiliário já atende, portanto, a aleatoriedade de “vi” pode ser considerada real. Quanto à localização dos elementos comparativos, todos estes foram coletados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando.

Determinação do Valor de Venda (Vv)

$$Vv = Ac \times Vu$$

Sendo que:

Ac = área construída

Vu = valor unitário médio, então teremos:

$$Vv = 170,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.650,75/\text{m}^2$$

$$Vv = \text{R\$ } 450.627,50$$

Arredondando para R\$ 450.600,00 (quatrocentos e cinquenta mil e seiscentos reais), para o mês de outubro de 2020.

Valor Mínimo	(- 2,56%)	= R\$ 2.582,92/m ² = R\$ 439.100,00
Valor Médio	(+2,56%)	= R\$ 2.718,57/m ² = R\$ 462.200,00

Planilha I – Valor Calculado Resultado para a Moda com intervalo de confiança ao nível de 80 %			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 2,56%) R\$/m ²	Valor Médio 0% (R\$/m ²)	Valor Máximo (+ 2,56%) R\$/m ²
170,00	2.582,92	2.650,75	2.718,57
Planilha II – Campo de Arbítrio Limitado a 15%			
Área (m ²)	Valor Mínimo (-15%) R\$/m ²	Valor Médio R\$ (0% e/ou calculado)	Valor Máximo (+15%) R\$/m ²
170,00	2.253,13	2.650,75	3.048,36
Planilha III – Intervalo de Valores Admissíveis			
Área (m ²)	Valor Mínimo (- 2,56%) R\$	Valor Médio 0% (R\$)	Valor Máximo (+ 2,56%) R\$
170,00	439.100,00	450.600,00	462.200,00
Valor adotado: R\$ 450.600,00 (Quatrocentos e cinquenta mil e seiscentos reais), para o mês de outubro de 2020.			

NÍVEL DE RIGOR – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontos S
		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 e utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes,	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	2%	5%	3
Nota: Adequada as alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011					TOTAL 17

B.2 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Conforme o exposto na tabela acima e atendendo à tabela 2 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no Grau III de Fundamentação. A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 5,12 %. Como este valor é inferior a 30%, enquadra-se o presente trabalho no Grau III de Precisão.

B.3 - Valor de Locação

Em perícias de engenharia civil destinadas a avaliação de imóveis o método a ser utilizado é escolhido conforme o objetivo da avaliação. Para uma avaliação econômico-financeira de um imóvel deve-se optar pelo Método da Renda e o Método Involutivo, esses métodos avaliam o imóvel conforme a receita que ele é capaz de gerar.

O método da renda é muito utilizado para se determinar o valor do imóvel a partir do aluguel que este gera, aplicando-se uma determinada taxa mínima de atratividade a um determinado número de períodos de capitalização.

Já o método involutivo exige estudos mais elaborados, pois para a determinação do valor do imóvel deve-se considerar a receita que ele pode gerar quando for eficientemente aproveitado, podendo ser até mesmo transformado com o objetivo de se tornar mais rentável.

Segundo a NBR 5676/89 – Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, o método da renda é aquele que apropria o valor do imóvel e de suas partes constitutivas com base no Uso do Método da Renda para Avaliação de Imóveis por Regiões. Este método é fundamentado no princípio de que o valor de uma determinada propriedade é uma função de sua capacidade de gerar renda, o que geralmente é o aluguel. A propriedade constitui o denominado “capital imóvel”, que deve ser rentabilizado a uma taxa de atratividade variável em função da localização, do tipo de imóvel e da conjuntura econômica do momento da avaliação. Pela NBR 5676/89, a taxa de desconto a ser utilizada deve ser expressamente justificada, mas na grande maioria das avaliações ela vem sendo determinada pela comparação direta com as taxas aplicadas a imóveis similares.

O método da renda é pouco praticado, mas algo comum no mercado imobiliário. Esse método consiste na avaliação de um imóvel a partir do valor da renda que será gerada pela propriedade ou pelo negócio explorado pelo locatário de acordo com a renda que o inquilino obtiver pela exploração do negócio instalado no imóvel.

No presente trabalho técnico pericial, a signatária adotou o MÉTODO COMPARATIVO, mais adequado ao caso concreto sob exame. A reforçar a adequação desse método, temos que o valor de aluguel adotado pelas partes é estabelecido de forma fixa e certa no contrato de locação, com previsão de reajuste anual pelo índice IGPM da Fundação Getúlio Vargas.

Assim, este laudo pericial apura o valor de mercado dos imóveis e calcula o aluguel mensal por um percentual (taxa) sobre o valor total do imóvel.

A taxa que vem sendo utilizada pelo mercado de imóveis considera o percentual de locação mensal entre 0,3% a 0,6% sobre o valor de mercado para venda do imóvel. Pesquisas recentes apontam o percentual de 0,3%. Então, se mostra justo, correto e equânime considerar e admitir no cálculo da locação os dois percentuais para o cálculo de 0,3 % sobre os valores de mercado dos imóveis, tendo em vista a economia atual em que o país se encontra. Os valores já levam em consideração o risco sistemático envolvido no investimento e não inclui a parcela da inflação. A NBR 5676/89 determina que nas avaliações de imóveis pelo método da renda o período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada devem ser expressamente justificados.

Assim, encontramos os valores dos alugueis mensais dos imóveis objeto deste trabalho técnico pericial:

B.3.1 - Valor de Locação para a Rua Leonilda Craveiro nº 110, Parque Cidade Jardim II, na cidade de Jundiaí – SP;

Valor de Locação = **0,3%** x Valor de Avaliação do Imóvel

VL = 0,3% x R\$ 450.600,00

Logo,

VL = R\$ 1.351,80

O Valor de Locação, em números inteiros, é de R\$ 1.350,00 (um mil, trezentos e cinquenta reais) mensais, para o mês de outubro de 2020.

B.3 - Valor Total do Imóvel

Com base nos cálculos elaborados por essa signatária, que seguem anexos ao trabalho técnico, apuramos o valor de mercado e o valor locativo para o imóvel vistoriado.

O valor total do imóvel localizado à Rua Leonilda Craveiro nº 110, Parque Cidade Jardim II, na cidade de Jundiaí – SP, em números inteiros, é de R\$ 450.600,00 (Quatrocentos e cinquenta mil e seiscentos reais), para o mês de outubro de 2020. Para a avaliação do imóvel utilizamos o valor médio de avaliação tendo em vista a análise do mercado imobiliário.

O valor locativo do imóvel localizado à Rua Leonilda Craveiro nº 110, Parque Cidade Jardim II, na cidade de Jundiaí – SP, em números inteiros, é de R\$ 1.350,00 (Um mil trezentos e cinquenta reais) mensais, para o mês de outubro de 2020.

C - CONCLUSÃO

No presente trabalho pericial, seguindo critérios técnicos, elaboramos medições e análises técnicas do imóvel, ora periciado, verificando o valor de mercado do imóvel e suas condições de conservação.

A perícia destina-se a apurar e descrever o atual estado e condições do imóvel, bem como apurar o justo e correto valor de mercado para venda, além de apurar o justo valor do aluguel mensal.

O imóvel periciado está situado à Rua Leonilda Craveiro nº 110, Parque Cidade Jardim II, na cidade de Jundiaí – SP. O imóvel tem acesso bastante facilitado sendo feito por toda sua extensão por ruas públicas asfaltadas até o imóvel. Existem linhas de ônibus urbanos que passam próximos ao local. O local é servido por todos os melhoramentos públicos usuais tais como: água encanada, esgoto público, energia elétrica pública e domiciliar, iluminação pública, telefone (rede de telefonia fixa), coleta regular de lixo, galerias de águas pluviais, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

A topografia do terreno desenvolve-se em declive, localiza-se em meio de quadra, a região é composta por residências unifamiliares. Conforme documentos o terreno vistoriado tem área total de 126,00 m² e o local possui todos os melhoramentos públicos usuais. Sobre o terreno encontra-se edificada uma construção assobrada, com três pavimentos, com área de construção, conforme IPTU de 170,00 m². Conforme informações e documentações juntadas aos autos, apresentadas a essa profissional, obtivemos informações do imóvel no Cadastrado da Prefeitura Municipal sob no. 25.037.0040.

A construção está edificada junto a lateral esquerda do terreno, de quem da frente olha para ele e possui a seguinte divisão interna: Pavimento superior: 1 suíte; 1 quarto, 1 banheiro, 1 corredor; 1 sala e 1 garagem coberta para 2 carros. Pavimento intermediário: 1 quarto, 1 corredor; 1 copa; 1 cozinha; 1 despejo. Pavimento inferior: 1 lavanderia/cozinha; 1 banheiro e 1 lavanderia descoberta. O acabamento do imóvel é o seguinte: a pavimentação é do tipo cerâmica e cimentado; o revestimento das paredes é com reboco, massa fina e nas áreas molhadas o revestimento das paredes é com azulejo; as instalações em sua maioria são embutidas nas paredes; as instalações sanitárias, elétricas e hidráulicas são do tipo comuns; a cobertura é com laje; o telhado é coberto com telhas de cimento, sobre apoios de madeira; as esquadrias são de madeira; alumínio e ferro.

A construção possui acesso ao pavimento intermediário por meio de escadas internas e o acesso para o pavimento inferior é através de escadas externas descobertas. A construção está parcialmente rebocada pelo lado externo e sem pintura, necessitando de obras importantes para sua conclusão. Durante a vistoria verificamos que a construção necessita de diversas obras para sua conclusão, principalmente na área externa e garagem, podendo ser classificada para efeito de avaliação pericial como sendo de padrão médio/simples (2); com idade aparente de 12 anos.

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT - Avaliação de Bens, registradas no INMETRO, bem como representa a atualização da “Norma para Avaliação de Imóveis – 2005”, do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011, atendendo as prescrições do item 8.2.1.4.2 – A presente Norma destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR 14.653, e das normas do IVSC-INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Na presente avaliação consideramos como se toda a documentação se encontrasse correta e devidamente regularizada, e como se o imóvel objeto da perícia estivesse livre e desembaraçado de ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou imediatamente locado. Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos ou presentes nos autos. As observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição e, as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

Para determinação do valor de avaliação do imóvel aqui apresentado, utilizamos o método comparativo (Estatística Inferencial), seguindo - se os preceitos estabelecidos na Norma Brasileira NBR 14653-2, "Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos", da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas. O software utilizado foi o “Sisreg 5.40 (Sistema de Regressão Linear Múltipla)”. Para tanto efetuamos uma ampla e detalhada pesquisa, consultando as fontes competentes para obtenção de ofertas e de informações específicas do mercado imobiliário local para o tipo do imóvel avaliando. Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas e após efetuarmos os devidos tratamentos dos elementos comparativos, conforme preconizam as Normas Técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, concluímos serem os valores abaixo apresentados, como sendo valores médios de mercado para pagamento à vista observando seu contexto, características, estado de conservação e utilização atual do imóvel avaliado.

Os elementos pesquisados, as variáveis independentes e a variável dependente propiciaram o encontro de equação lógica explicativa do comportamento do mercado imobiliário, através de tratamento matemático de determinação dos coeficientes pelo método de estimação não tendenciosa dos Mínimos Quadrados.

O valor total do imóvel localizado à Rua Leonilda Craveiro nº 110, Parque Cidade Jardim II, na cidade de Jundiaí – SP, em números inteiros, é de R\$ 450.600,00 (quatrocentos e cinquenta mil e seiscentos reais), para o mês de outubro de 2020.

Atendendo à tabela 2 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no Grau III de Fundamentação. A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 3,73 %. Como este valor é inferior a 30%, enquadra-se o presente trabalho no Grau III de Precisão. O valor de avaliação foi obtido através de pesquisas feitas junto ao mercado imobiliário e através da homogeneização constante no presente Laudo de Avaliação.

No presente trabalho técnico pericial, a signatária adotou o MÉTODO COMPARATIVO, mais adequado ao caso concreto sob exame. A reforçar a adequação desse método, temos que o valor de aluguel adotado pelas partes é estabelecido de forma fixa e certa no contrato de locação, com previsão de reajuste anual pelo índice IGPM da Fundação Getúlio Vargas. Assim, este laudo pericial apura o valor de mercado do imóvel e calcula o aluguel mensal por um percentual (taxa) sobre o valor total do imóvel. A taxa que vem sendo utilizada pelo mercado de imóveis considera o percentual de locação mensal entre 0,3% a 0,6% sobre o valor de mercado para venda do imóvel. Pesquisas recentes apontam o percentual de 0,3%. Então, se mostra justo, correto e equânime considerar e admitir no cálculo da locação os dois percentuais para o cálculo de 0,3 % sobre os valores de mercado dos imóveis, tendo em vista a economia atual em que o país se encontra. Os valores já levam em consideração o risco sistemático envolvido no investimento e não inclui a parcela da inflação. A NBR 5676/89 determina que nas avaliações de imóveis pelo método da renda o período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada devem ser expressamente justificados.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

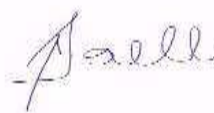
Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

O valor locativo do imóvel localizado à Rua Leonilda Craveiro nº 110, Parque Cidade Jardim II, na cidade de Jundiaí – SP, em números inteiros, é de R\$ 1.350,00 (Um mil trezentos e cinquenta reais) mensais, para o mês de outubro de 2020.

III - Encerramento

Segue o presente trabalho técnico em 20 (vinte) laudas, escritas somente nos aversos, todas por mim assinadas digitalmente, indo essa última também assinada digitalmente e datada. Seguem ainda anexo fotográfico, de documentos e de localização, bem como os cálculos e as pesquisas utilizadas na avaliação.

Jundiaí, 28 de outubro de 2020.



Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil - CREA nº 5.060.269.990

Perita Judicial

Pós Graduada em Perícias de Engenharia
e Avaliações FAAP - IBAPE

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

ANEXO

FOTOGRAFICO

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



Demonstração geral frontal do imóvel e da rua frontal denominada Rua Leonilda Craveiro nº 110, Parque Cidade Jardim II, na cidade de Jundiaí – SP.



Fotos que demonstram a garagem frontal ainda sem acabamento e pintura.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



Demonstração geral da garagem frontal e da lateral do imóvel ainda sem acabamento e pintura.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

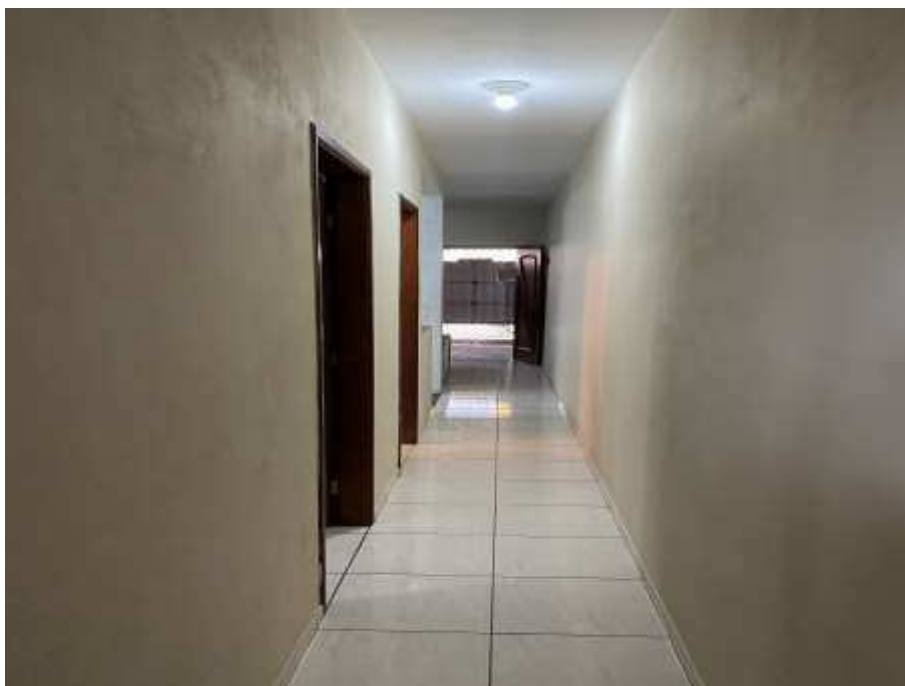
Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



Demonstração geral interna da suíte do pavimento superior.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



Destaque para o corredor e para o quarto do pavimento superior.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



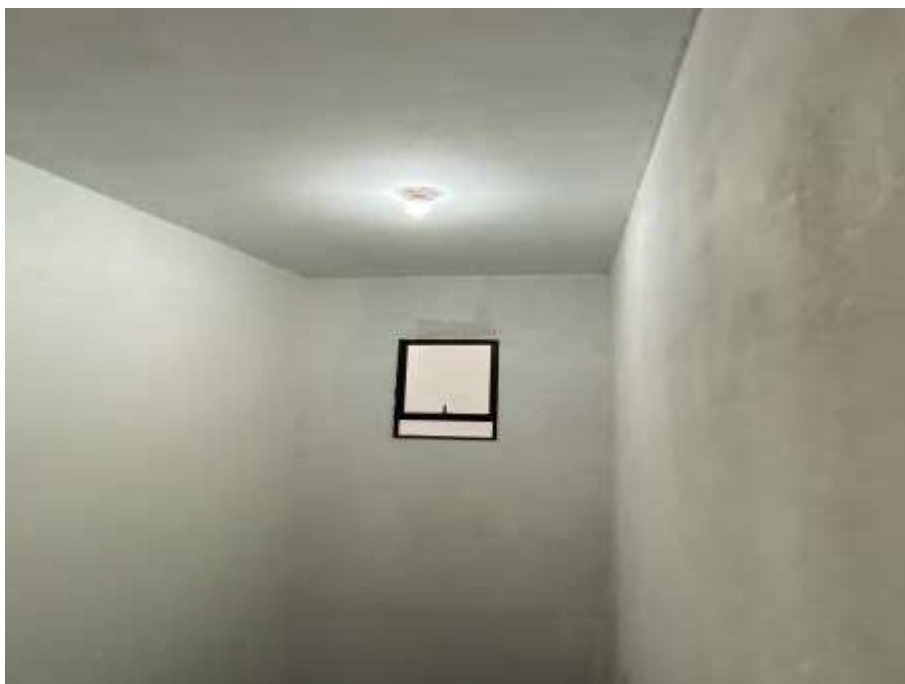
Fotos que demonstram o banheiro e a sala do pavimento superior.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



Destaque para as escadas internas de acesso ao pavimento intermediário, sem piso, em cimento pintado.



Vista das paredes da escada interna e para o quarto do pavimento intermediário.



Foto do corredor e do banheiro do pavimento intermediário.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



Destaque para a copa e cozinha do pavimento intermediário.



Foto do despejo no pavimento intermediário.

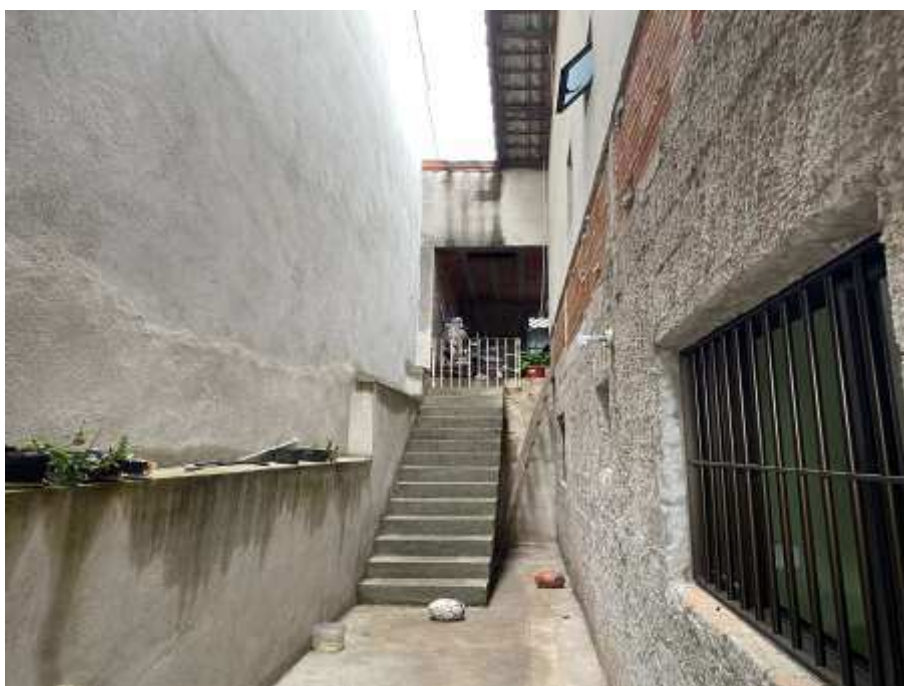


Foto que demonstra o revestimento parcial das paredes laterais externas e a falta de pintura.



Fotos que demonstram a escada lateral externa de acesso ao pavimento inferior e a falta de acabamento e pintura faltante.



Demonstração geral para a lavanderia descoberta no quintal dos fundos do pavimento inferior.



Destaque para a cozinha/lavanderia do pavimento inferior.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



Destaque para o banheiro do pavimento inferior sob a escada.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

DISCRIMINAÇÃO		FOLHA : ÚNICA 35												
PROJETO SIMPLIFICADO														
ASSUNTO : PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE RESIDÊNCIA														
PROPRIETÁRIO : ARISTEU VIEIRA DA SILVA														
LOCAL : RUA LEONILDA CRAVEIRO (ANTIGA RUA 10) - LOTE 40 - QUADRA "B" PARQUE CIDADE JARDIM ETAPA II - JUNDIAÍ, SP														
JUNDIAÍ, 12/03/2002	N. CONTRIBUINTE : 25.037.0040	ESCALA : 1/100												
SITUAÇÃO VER AO LADO	PROPRIETÁRIOS ARISTEU VIEIRA DA SILVA LI. 002/84 O PRÉDIO SITUADO EM ZONA NÃO SERVIDA POR REDE DE ESGOTOS DEVERÁ, OBRIGATORIAMENTE, CONTAR COM FOSSA SÉPTICA E POÇO ABSORVENTE COBERTO. A CONSTRUÇÃO DE MUROS, PASSEIOS E REBAIXAMENTO DE GUÍAS DEVEM ATENDER AO DECRETO 6207/82. A INSTALAÇÃO E CONSERVAÇÃO DE CAIXAS D'ÁGUA ATENDERÃO AO DECRETO N. 12.342, DE 27/09/1978, NORMAS BRASILEIRAS E NORMAS DO O.A.E. EM CONSTRUÇÕES COM MAIS DE UM USO, AS LIGAÇÕES DE ÁGUA SERÃO SEPARADAS POR USO. RESP. TÉCNICA P/ PROJETO E CONSTRUÇÃO ANA CLAUDIA PESSINI ARQUITETA CREA/SP 060.188.828-0 ART. N. 94282720012471510													
ÁREAS <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">TERRENO</td> <td style="text-align: right;">126,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">A CONSTRUIR</td> </tr> <tr> <td>PAV. TERREO</td> <td style="text-align: right;">88,00</td> </tr> <tr> <td>PAV. INFERIOR 1</td> <td style="text-align: right;">58,50</td> </tr> <tr> <td>PAV. INFERIOR 2</td> <td style="text-align: right;">23,70</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td style="text-align: right;">170,20</td> </tr> </table>	TERRENO	126,00	A CONSTRUIR		PAV. TERREO	88,00	PAV. INFERIOR 1	58,50	PAV. INFERIOR 2	23,70	TOTAL	170,20	APROVAÇÕES A LICENÇA DE CONSTRUÇÃO DO PRÉDIO NÃO IMPLICA NO PRETÉRITO, NEM NO FUTURO, O USO DE PROPRIEDADE DO TITULAR POR FAVOR DA ENFERMAGEM. REPROIBIDO POR USO DO POÇO DE ÁGUAS PLUVIAIS NA REDE DE ESGOTO (PROIBIDA A REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS EM CONSTRUÇÕES COM MAIS DE UM USO). PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS APROVADO CONFORME O B.T. TELECOMUNICAÇÃO 17/98 PROCESSO Nº 650-5/02 DATA 10/4/2002 DIVISÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS ENGA CIVIL XAVIER TAVAN CAMPUS ARANHA	
TERRENO	126,00													
A CONSTRUIR														
PAV. TERREO	88,00													
PAV. INFERIOR 1	58,50													
PAV. INFERIOR 2	23,70													
TOTAL	170,20													

Cópia da planta aprovada.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

3

27

MEMORIAL DESCRITIVO

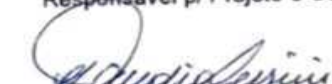
Assunto: Construção de Residência
 Proprietário: Aristeu Vieira da Silva
 Local da Obra: Rua Leonilda Craveiro (antiga rua 10), lote 40 – Quadra "B"
 Parque Cidade Jardim Etapa II – Jundiá, SP
 Nº Identificação do Contribuinte: 25.037.0040

- Movimento de Terra: Não haverá.
- Tipo de Fundação: De acordo com projeto específico.
- Alvenaria: Blocos de concreto e blocos cerâmicos assentes com argamassa de cimento de areia.
- Estrutura da Construção: Estacas, sapatas e vigas baldrame em concreto armado.
- Cobertura: Telhas cerâmicas.
- Estrutura da Cobertura: Madeira tipo peroba ou similar, serrada e aparelhada.
- Barra impermeável: Revestimentos cerâmicos até a altura do teto.
- Piso: Revestimentos cerâmicos em todos os compartimentos.
- Portas: Em madeira de 0,80m.x2,10m. nos dormitórios, sala, cozinha. Nos banheiros, de 0,70m.x2,10m.
- Janelas: Esquadrias em ferro, conforme projeto arquitetura.
- Caixas d'água: 01 reservatório de 1.000 litros provido de tampa.
- Águas pluviais: Serão coletadas para a via pública por sob a calçada.
- Instalações Hidráulicas: De acordo com ABNT e normas da Concessionária local.
- Instalações Elétricas: De acordo com ABNT e normas da Concessionária local.
- Calhas e Condutores: Calhas em chapa galvanizada e condutores em PVC rígido.
- Forros: Laje pré fabricada.
- Caixa de inspeção de esgoto: Em local apropriado.
- Hidrômetro: Em local de fácil leitura, no alinhamento.

Jundiá, 16 de fevereiro de 2.002

x 
 Aristeu Vieira da Silva

Responsável p/ Projeto e Construção:

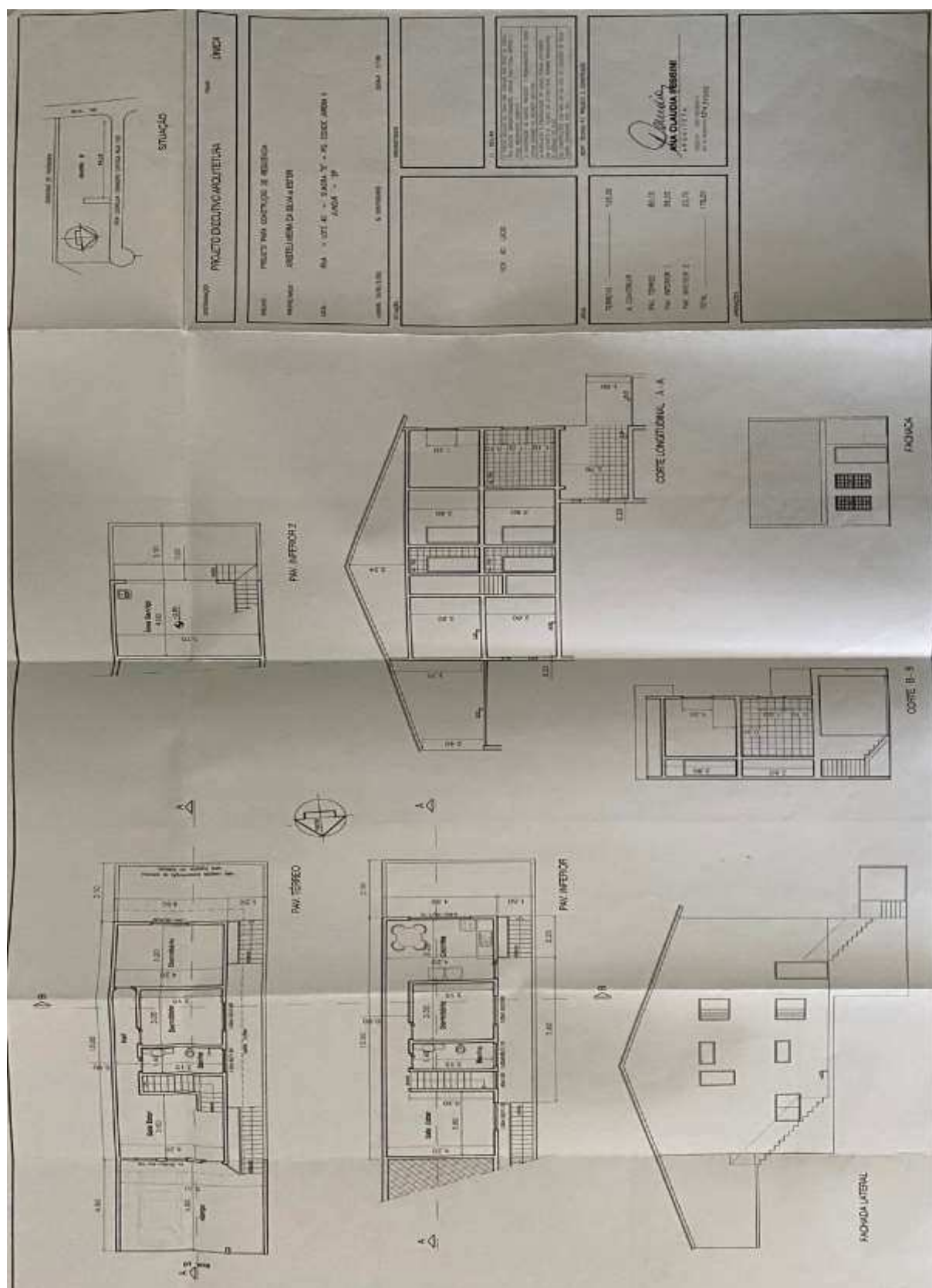

 Ana Claudia Pessini
 Arquiteta
 CREA/SP 060.188.828-0
 ART. Nº 94282720012471510

A LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO DO PRECIO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO POR PARTE DA PREFEITURA.	
É PROIBIDO POR LEI O DESPEJO DE ÁGUAS PLUVIAIS NA REDE DE ESGOTO (NÃO SERÃO CONCESSOS TRÁFEGOS EM CONSTRUÇÃO DE REFORMA E RECONSTRUÇÃO).	
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS	
A P R O V A D O	
CONFORME P.O.F.T. E LEI COMPLEMENTAR Nº 11/99.	
PROCESSO Nº	6520-5/02
	16/4/02
DIVISÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS ENGº CIVIL AGNALDO RAMON CAMPOS ARANHA C.R.E.A. 0601893029 em 16/4/02	

Memorial Descritivos do imóvel.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990



Vista geral da planta do imóvel.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

Prefeitura de Jundiaí
Secretaria de Finanças

Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários

Número do Contribuinte...: **25.037.0040**
Local do Imóvel...: **R. LEONILDA CRAVEIRO, 110 PQ. CIDADE JARDIM II QD. B LT. 40**

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiaí cobrar quaisquer dívidas do imóvel acima que vierem a ser apuradas, ou que se verifiquem a qualquer tempo é **CERTIFICADO** que não constam, até esta data, pendências relativas ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e Taxa de Coleta de Lixo.

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

Certidão emitida com base no decreto 20.508 de 13/07/2006, Portaria nº 01 de 13/07/2006/SMF.
Emitida às 12:42:33 do dia 04/07/2018 (hora e data de Brasília).
Válida até 31/12/2018.
Código de Controle da Certidão: **FC26.DBE0.9593.C9BB**
Certidão emitida gratuitamente.
Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

CND

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ					RETIFICADO	
UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO						
TIPO DO TRIBUTO	EXERCÍCIO	NR. SÉRIE	PARCELAS	EMIÇÃO	Nº DO CONTRIBUINTE	
15 IPTU + TAXAS	2016	481.278	1	21/07/2020		25.037.0040
PROPRIETÁRIO						
ARISTEU VIEIRA DA SILVA E OUTRO(S)						
LOCAL DO IMÓVEL						
2772 R. LEONILDA CRAVEIRO, 110						
PQ. CIDADE JARDIM II 13203-544						
Lote 40 Quadra B						
ZONAMENTO Lei nº 9.321/2019						
- IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA						
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA						
TERRENO M2						
CONSTRUÇÃO M2						
COD. M2 TERRENO						
F. IDEAL						
F. PROF.						
F. CORR.						
F. OBSOLES.						
ANO CONST.						
VL. M2 TAXA LIXO - R\$						
VL. M2 TERRENO - R\$						
VL. M2 CONSTRUÇÃO - R\$						
VL. TAXA LIXO - R\$						
VL. VENAL TERRENO - R\$						
VL. VENAL IMÓVEL - R\$						
IMP. PREDIAL - R\$						
IMP. TOTAL (IPTU) - R\$						
IPTU + TAXA LIXO - R\$						
VL. TOTAL TRIBUTOS - R\$						
VL. COMPENSADO - R\$						
VL. PARC. ÚNICA - R\$						
VL. DA PARCELA - R\$						
VL. A PAGAR - R\$						
1.209,15						
1.088,24						
1.148,69						

IPTU

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

ANEXO

DE

LOCALIZAÇÃO



Vista aérea do imóvel periciado.

Márcia Pasqualotti Barbin Torelli

Engenheira Civil CREA nº. 5 060 269 990

ANEXO

DE

CÁLCULO

Vista aérea do local periciado.