

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ – SP**

MM SR. DR. MARCO AURELIO STRADIOTTO DE MORAES RIBEIRO SAMPAIO

Processo Digital: **1013450-17.2015.8.26.0309**
Classe – Assunto: Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial
Requerente: Marcos Aurélio Rodrigues de Carvalho e outro
Requerido: Rosemary Pinheiro de Carvalho e outros

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES, engenheiro, devidamente registrado no CREA-SP sob o número 050.000.380-2, perito do Juízo, indicado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência o Laudo Pericial em anexo, cuja juntada ora se requer.

Jundiaí, 20 de julho de 2023.

Antonio Carlos de Avelar Cortines
Perito Judicial

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ – SP

Processo Digital: **1013450-17.2015.8.26.0309**
Classe – Assunto: Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial
Requerente: Marcos Aurélio Rodrigues de Carvalho e outro
Requerido: Rosemary Pinheiro de Carvalho e outros

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Imóvel vistoriado: Rua Antonio Zandona, 639, Vila Santana II, Jundiaí/SP.

Data da vistoria: 19 de junho de 2023.

Responsável Técnico: Eng. Antonio Carlos de Avelar Cortines (CREA/SP 050.000.380-2).

SUMÁRIO

1. PRELIMINARES.....	3
1.1. HISTÓRICO.....	3
1.2. FINALIDADE.....	3
2. VISTORIA	4
3. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO	14
3.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	15
3.2. MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO	15
4. ELEMENTOS COMPARATIVOS (PESQUISA DE MERCADO)	16
5. CÁLCULO AVALIATÓRIO.....	20
5.1. IMÓVEL AVALIANDO	20
5.1.1. Cálculo do Valor do Terreno	20
5.1.2. Cálculo do Valor das Edificações	22
5.1.3. Valor Total do Imóvel avaliando.....	24
6. CONCLUSÃO.....	25
7. REFERENCIAS.....	25
8. ENCERRAMENTO.....	26

1. PRELIMINARES

1.1. Histórico

Trata-se de uma ação de alienação judicial de bens, que move Marcos Aurélio Rodrigues de Carvalho e sua esposa Aucirena Fernandes Carvalho em desfavor de Rosemary Pinheiro de Carvalho (mãe do primeiro autor e viúva meeira), Ederson Rodrigues de Carvalho e esposa Adriane Rosa de Souza Carvalho, Aureliana Carvalho dos Santos e seu esposo Edilson Aparecido dos Santos, alegando que após a morte do pai do primeiro autor a residência fora deixada como herança para os filhos e esposa meeira. Informaram que teria sido outorgada escritura de procuração, na qual foram conferidos à viúva meeira os poderes para que alienasse o imóvel, o que não ocorreu após decorridos 5 anos. Alegaram ainda que teria sido confessado pela viúva meeira que se opunha à alienação do bem, ameaçando doar a totalidade do imóvel ao neto filho do herdeiro Ederson. Assim, foi ajuizado o pedido de alienação judicial do imóvel e consequente extinção do condomínio.

Fomos intimados a dar início a elaboração do laudo pericial conforme decisão de fls. 354, para a avaliação do imóvel, objeto da matrícula 91.260 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, localizado à Rua Antonio Zandona, 639, Vila Santana II, Jundiaí/SP.

1.2. Finalidade

A finalidade do presente laudo é a determinação do valor de mercado de venda do imóvel avaliando aqui apresentado.

Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

De acordo com a norma NBR 13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil de 1996, a avaliação consiste na *“atividade que envolve determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento”*.



Figura 2- Localização do Imóvel Avaliando (fonte: Google Maps)

O Imóvel avaliando está localizado em "Zona de Qualificação dos Bairros - ZQB" sendo presente na região a seguinte infraestrutura: guias e sarjetas, iluminação pública, rede coletora de esgoto sanitário, rede coletora pluvial, rede de abastecimento de água potável, rede de cabeamento para TV, rede de energia elétrica e rede de transmissão de dados.

De acordo com o Plano Diretor de Jundiaí (Lei nº 8.683/16), Art. 20, “*A Zona de Qualificação dos Bairros, situada no entorno da Zona de Reabilitação Central do Município, se caracteriza pela alta taxa de urbanização, predominantemente residencial na maioria dos bairros, mas apresentando forte concentração de atividades de comércio e serviços e processo de verticalização descontrolado.*”

Os serviços presentes na região do entorno são: coleta de lixo, comércio, esporte/lazer, transporte coletivo, unidade de saúde e unidade de segurança pública.

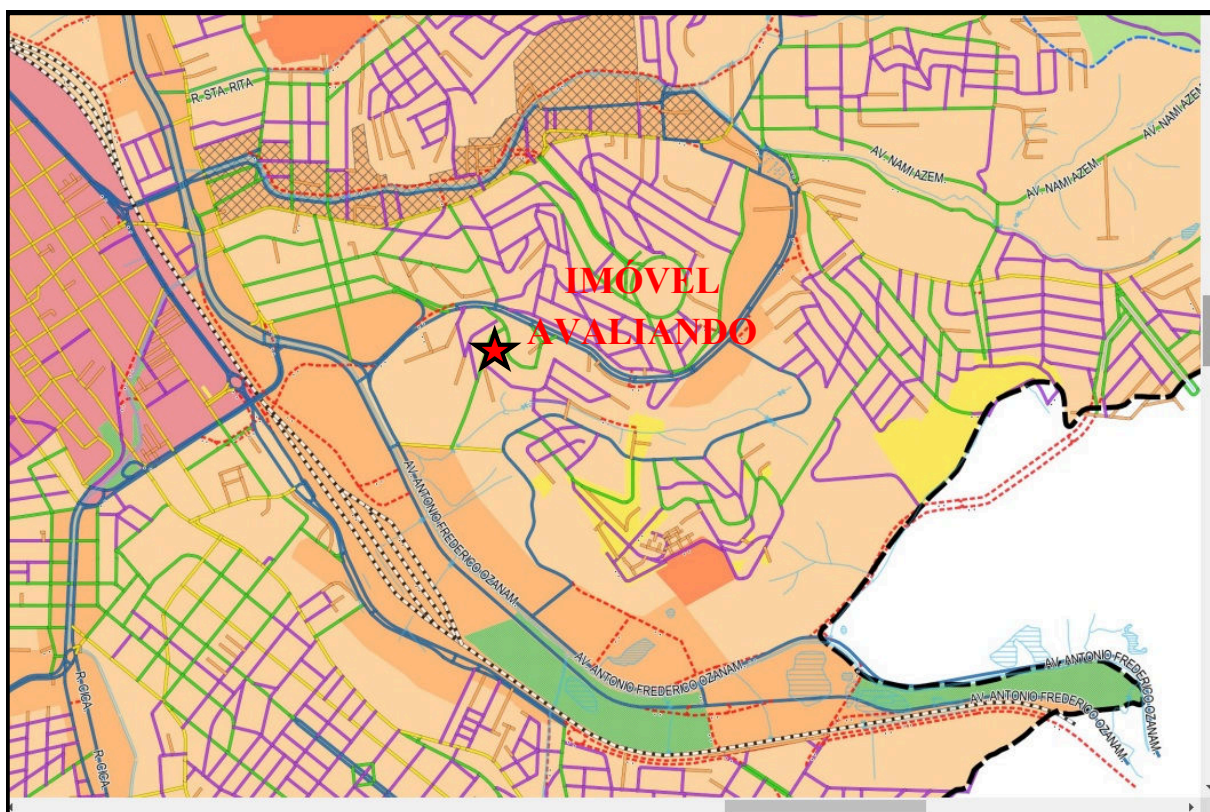


Figura 3- zoneamento do imóvel avaliando (fonte: https://jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/wp-content/uploads/sites/15/2019/11/lei-9-321_2019-mapa-02_zoneamento-e-sistema-viario-2.pdf, acessado em 17/07/2023)

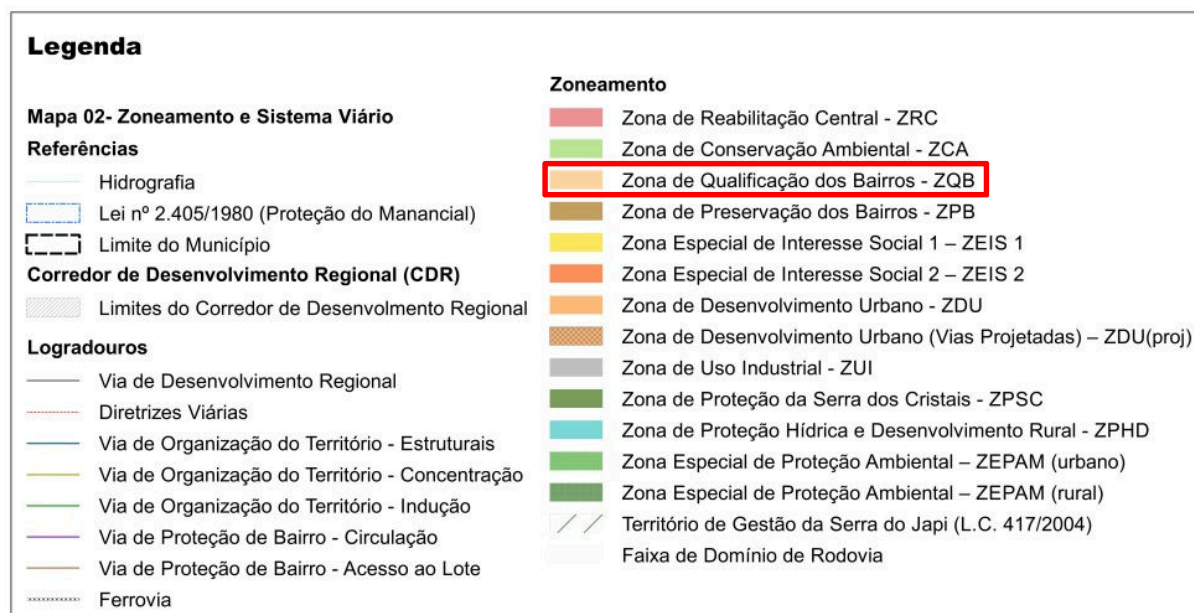


Figura 4- Legenda do Mapa 02 – Zoneamento e Sistema Viário/Plano diretor Jundiaí

No imóvel avaliando existem quatro construções, totalizando 213m², localizados em um terreno de 506m², de acordo com o IPTU (figura 5). No entanto, uma das construções está condenada, uma vez que não há condições de ser habitada (vide figura 23).

Assim, não se identificando valor econômico para esta quarta edificação, consideraremos na avaliação uma área de construção total de 188,3m².

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ										59.176/02	
UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO											
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO	EXERCÍCIO	Nº DE SÉRIE	PARCELAS	EMIÇÃO	Nº DO CONTRIBUINTE						
15 - IPTU + TAXAS	2023	204.120	10	02/01/2023	21.022.0022						
PROPRIETÁRIO			COMPROMISSÁRIO								
ROSEMARY PINHEIRO DE CARVALHO E OUTROS(A)											
LOCAL DO IMÓVEL R. ANTONIO ZANDONA, 639 JD. SANTANA 13218-140 JUNDIAÍ / SP LOTE: 27 QUADRA: P			ENDEREÇO DE ENTREGA R. ANTONIO ZANDONA, 639 JD. SANTANA 13218-140 JUNDIAÍ/SP								
ZONAMENTO Lei nº 9.321/2019 ZOB - ZONA DE QUALIFICAÇÃO DOS BAIRROS			TERRENO M2 506		CONSTRUÇÃO M2 213		CÓD. M2 TERRENO 7				
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA VIA DE INDUÇÃO			F. IDEAL 1,00000	FT. PROF. 0,775	FT. CORR. 1,000	FT. OBSOLES. 0,44	ANO CONST. 1979		VALOR M2 TAXA DE LIXO - R\$ 1,33		
TIPO TERRENO 100 - NORMAL			VALOR M2 TERRENO - R\$ 37,32		VALOR M2 CONSTRUÇÃO - R\$ 249,62		VALOR TAXA DE LIXO - R\$ 283,29				
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO 11 - RESIDENCIAL HORIZONTAL-BAIXO			VALOR VENAL TERRENO - R\$ 14.635,04		VALOR VENAL CONSTRUÇÃO - R\$ 23.394,39		VALOR VENAL IMÓVEL - R\$ 38.029,43				
USO DA CONSTRUÇÃO 10 - RESIDENCIA			IMPOSTO TERRENO - R\$ 219,53		IMPOSTO PREDIAL - R\$ 350,92		IMPOSTO TOTAL (IPTU) - R\$ 570,45				
ISENÇÃO / REMISSÃO / IMUNIDADE - IPTU			IPTU + TAXA DE LIXO - R\$ 853,74		VALOR COMPENSADO - R\$		VALOR A PAGAR - R\$ 853,74				
ISENÇÃO / REMISSÃO - TAXA LIXO			1ª PARC. ÚNICA - R\$ 811,05		2ª PARC. ÚNICA - R\$ 819,59		3ª PARC. ÚNICA - R\$ 828,13		VALOR DA PARCELA - R\$ 85,37		

Figura 5- Capa do carnê do IPTU do imóvel avaliando (documento disponibilizado na vistoria)

A seguir, apresenta-se um memorial fotográfico obtido quando da vistoria ao imóvel avaliando, demonstrando as construções existentes no terreno.



Figura 6- Fachada do Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando possui um terreno de 512,0m² e uma área total construída de 188,3m², sendo 62,44m² na edificação 01, 87,27m² na edificação 02 (casa principal) e 38,57m² na edificação 03. Embora exista uma outra edificação, esta não foi considerada na presente avaliação por não possuir valor econômico.

A edificação 01, com 62,44m² de área construída, dispõe da seguinte divisão interna: 01 sala, 02 quartos, 01 cozinha, 01 banheiro e 01 garagem coberta.



Figura 7- Vista frontal da edificação 01 e garagem



Figura 8- Vista frontal da edificação 01 (janelas da sala e quarto)

A seguir são apresentados os cômodos internos da edificação 01:

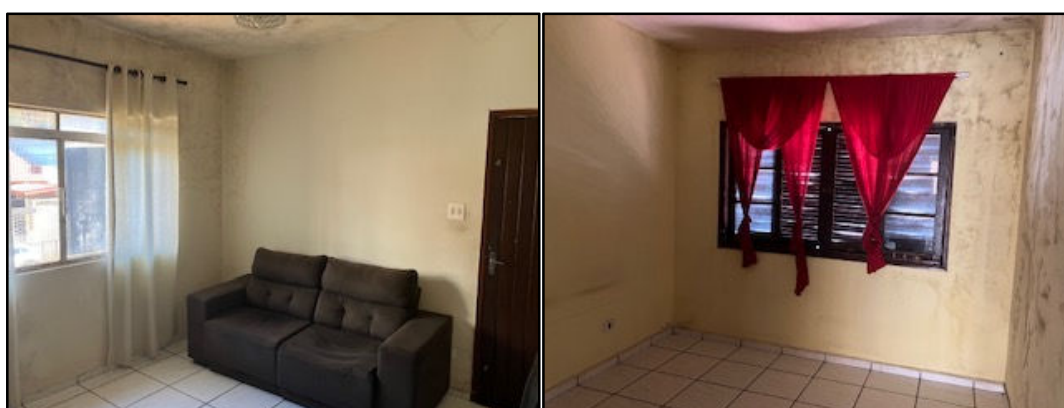


Figura 9- Sala de estar e dormitório 1

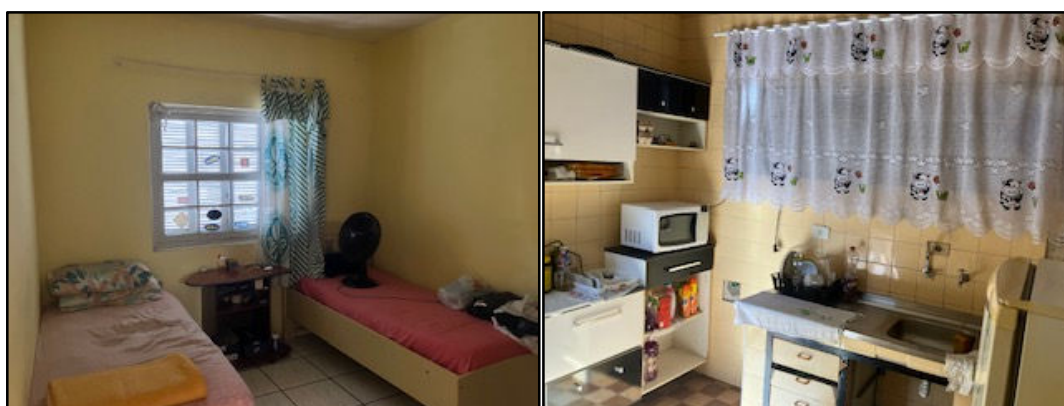


Figura 10- Dormitório 2 e cozinha

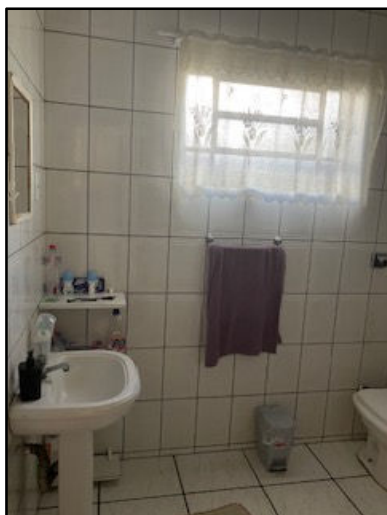


Figura 11- Banheiro



Figura 12- Garagem

A edificação 02 (casa principal), com 87,27m² de área construída, dispõe da seguinte divisão interna: 01 sala, 01 suíte, 01 quarto, 01 cozinha, 01 banheiro social e 01 lavanderia.



Figura 13- Vista frontal da edificação 02 (casa principal)

A seguir são apresentados os cômodos internos da edificação 02 (casa principal):

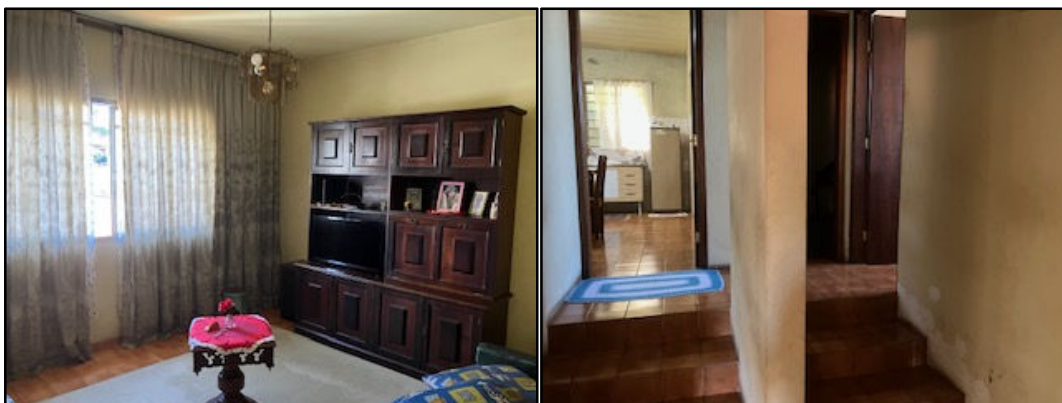


Figura 14- Sala de estar e corredor

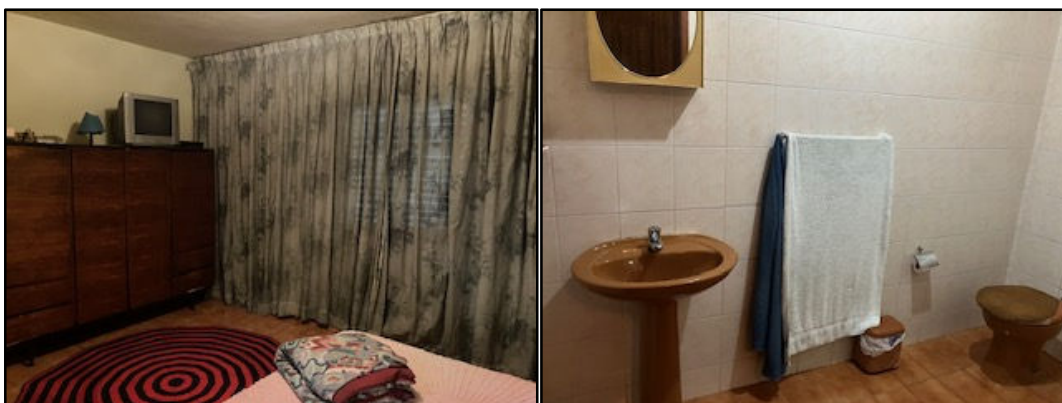


Figura 15- Suíte e banheiro da suíte



Figura 16- Quarto e banheiro social

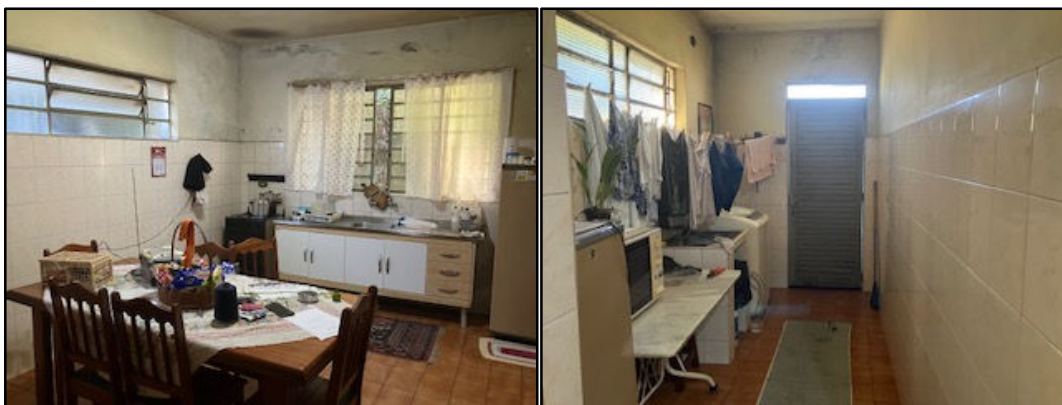


Figura 17- Cozinha e lavanderia



Figura 18- Terraço coberto e entrada principal

A edificação 03, com 38,57m² de área construída, dispõe da seguinte divisão interna: 01 sala, 01 quarto, 01 cozinha, 01 banheiro e 01 área coberta.



Figura 19- Vista frontal da edificação 03

A seguir são apresentados os cômodos internos da edificação 03:



Figura 20- Sala e quarto



Figura 21- Cozinha e área coberta



Figura 22- Banheiro



Figura 23- Edificação 4, coberta de vegetação (sem acesso)

3. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação se baseará nos procedimentos e diretrizes estabelecidos pelas normas ABNT NBR 14653: Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos gerais, ABNT NBR 14653: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis urbanos e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

A metodologia adotada para avaliação fundamenta-se na determinação do valor de terreno (V_t) pelo Método comparativo direto de dados de mercado, somado ao valor das edificações (V_c) obtido pelo Método da quantificação do custo.

Assim, o valor do imóvel (V) será:

$$V = V_t + V_c \quad (1)$$

3.1. Método Comparativo Direto

O valor unitário de terreno ($V_{t,un}$) será obtido a partir de dados de mercado homogeneizados por tratamento de fatores.

Para homogeneização das amostras foi utilizado o fator oferta (F_{oferta}) de 0,9, previsto na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, e o fator área ($F_{área}$) calculado com base nas seguintes expressões (ABUNAHMAN, 2008):

$$F_{área} = (A_{elemento} / A_{paradigma})^{0,250} \quad (2)$$

$$F_{área} = (A_{elemento} / A_{paradigma})^{0,125} \quad (3)$$

Sendo a primeira expressão (2) utilizada quando a diferença de área dos elementos é de até 30% e a segunda (3) quando esta diferença é superior à 30%.

O campo de arbítrio será obtido por meio da distribuição estatística “t” de Student dos dados com 80% de confiança ou pela variação de 10% em torno da média, o que for menor.

Assim, sendo A_t a área do terreno avaliando, o valor de terreno será:

$$V_t = V_{t,un} \times A_t \quad (4)$$

3.2. Método da Quantificação do Custo

O valor da edificação será obtido conforme diretrizes estabelecidas no estudo técnico elaborado pelo IBAPE/SP intitulado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas”, de 2019.

De acordo com este procedimento, o valor da edificação é obtido levando-se em consideração a tipologia construtiva, o estado de conservação e o obsolescimento da construção.

Assim, o valor da construção, será:

$$V_c = \text{CUB-SP} \times P_c \times A_c \times F_{oc} \quad (5)$$

Onde:

- CUB-SP (sem desoneração): Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo calculado pelo SINDUSCON/SP;
- P_c : índice referente à tipologia padrão construtivo da edificação;
- A_c : área construída da edificação;
- F_{oc} : Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação da edificação.

O F_{oc} é calculado com base no valor residual correspondente ao padrão da edificação (R) e no coeficiente de Ross-Heidecke (K), dado por:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R) \quad (6)$$

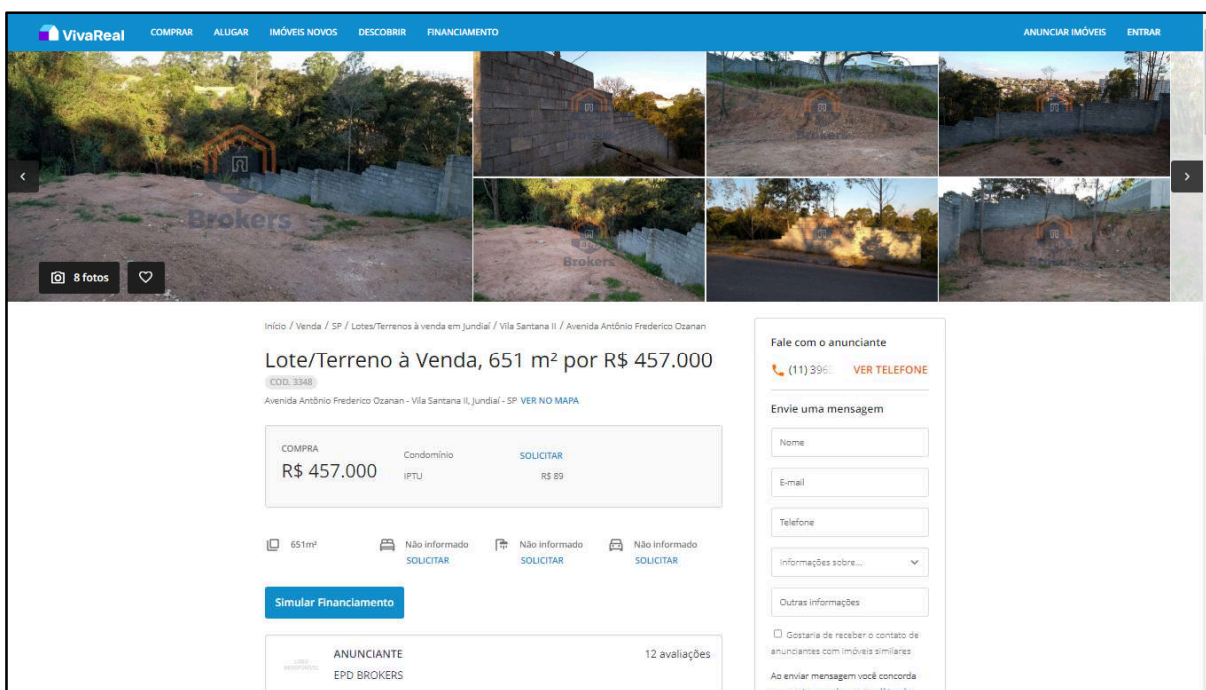
Já o coeficiente de Ross-Heidecke é calculado com base da depreciação decorrente do estado de conservação da edificação (E_c) à época da avaliação, na idade da edificação (I_e), e na vida referencial da edificação (I_r). Assim, K é dado por:

$$K = (1 - E_c) \times \{1 - [I_e / I_r + (I_e / I_r)^2] / 2\} \quad (7)$$

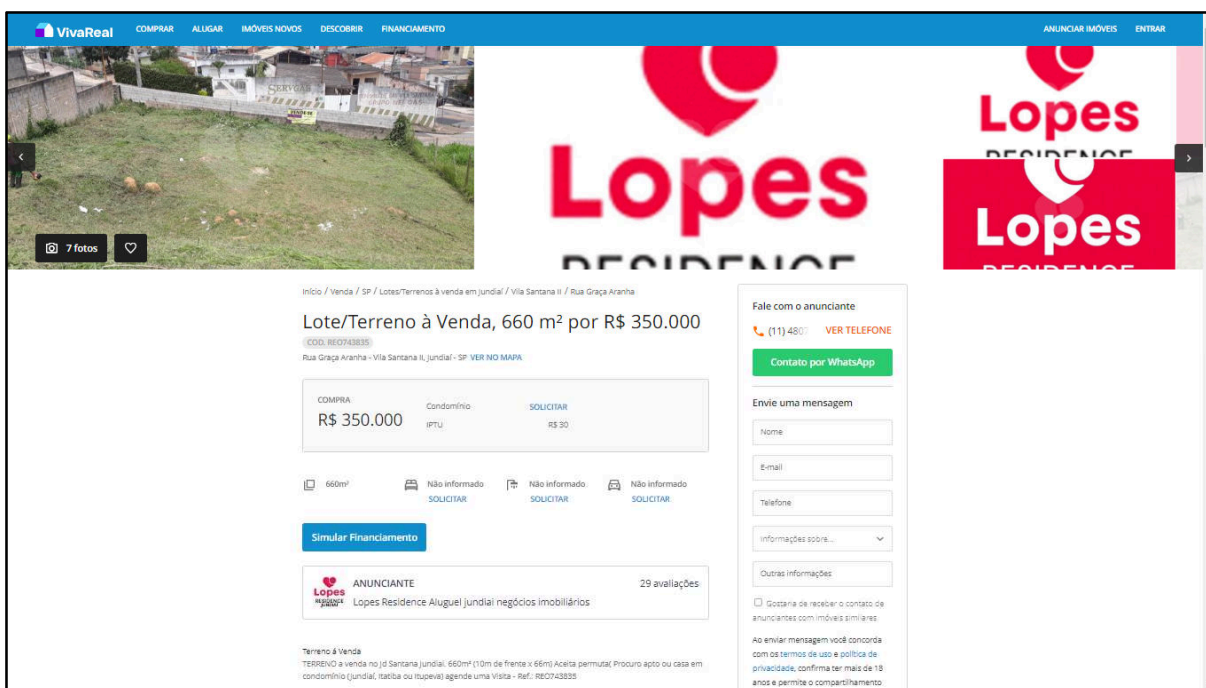
4. ELEMENTOS COMPARATIVOS (PESQUISA DE MERCADO)

Para o cálculo do valor unitário (V_{un}) foram encontrados 06 elementos situados no bairro Vila Santana II obtidos através de anúncios públicos de diversos anunciantes.

As informações gerais de cada elemento comparativo, tais como valor de oferta, anunciante, fonte, etc., são apresentadas a seguir:



Elemento 1: EPD Brokers – Tel. (11) 3963-0171- Cód. Imóvel web: 3348 (Vila Santana II)
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-santana-ii-bairros-jundiai-651m2-venda-RS457000-id-2624889475/>



Elemento 2: Lopes Residence Negócios imobiliários – Tel (11) 4807-0111 - Cód. Imóvel web: REO743835 (Vila Santana II)
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-santana-ii-bairros-jundiai-660m2-venda-RS350000-id-2619414804/>

Inicio / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Jundiaí / Vila Santana II

Lote/Terreno à Venda, 512 m² por R\$ 382.000

COD. TE0084

Vila Santana II, Jundiaí - SP - VER NO MAPA

COMPRA	Condomínio	SOLICITAR
R\$ 382.000	IPTU	R\$ 318

512m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

Simular Financiamento

ANUNCIANTE
Vieira Administração Imobiliária 10 avaliações

TERRENO DE 512M² - VILA SANTANA - JUNDIAÍ/SP
Terreno de 512m² no bairro Vila Santana II em Jundiaí/SP.
Localização com infraestrutura e toda comodidade de supermercados, padarias, restaurantes, escolas e transporte urbano.

Fale com o anunciante
(11) 4806-6700 - VER TELEFONE

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Informações sobre...

Outras informações

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Ao enviar mensagem você concorda com os termos de uso e política de privacidade, confirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento dos seus dados com esse e outros anunciantes.

Enviar

Elemento 3: Vieira Administração Imobiliária – Tel (11) 4806-6700 - Cód. Imóvel web: TE0084 (Vila Santana II)
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-santana-ii-bairros-jundiai-512m2-venda-RS382000-id-2568361851/>

Inicio / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Jundiaí / Vila Santana II / Rua Graça Aranha

Lote/Terreno à Venda, 655 m² por R\$ 514.000

COD. TE0135

Rua Graça Aranha, 9 - Vila Santana II, Jundiaí - SP - VER NO MAPA

COMPRA	Condomínio	Não informado
R\$ 514.000	IPTU	Não informado

655m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

Simular Financiamento

ANUNCIANTE
Catedral Brokers 13 avaliações

Fale com o anunciante
(11) 2816-6212 - VER TELEFONE

Contato por WhatsApp

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Informações sobre...

Outras informações

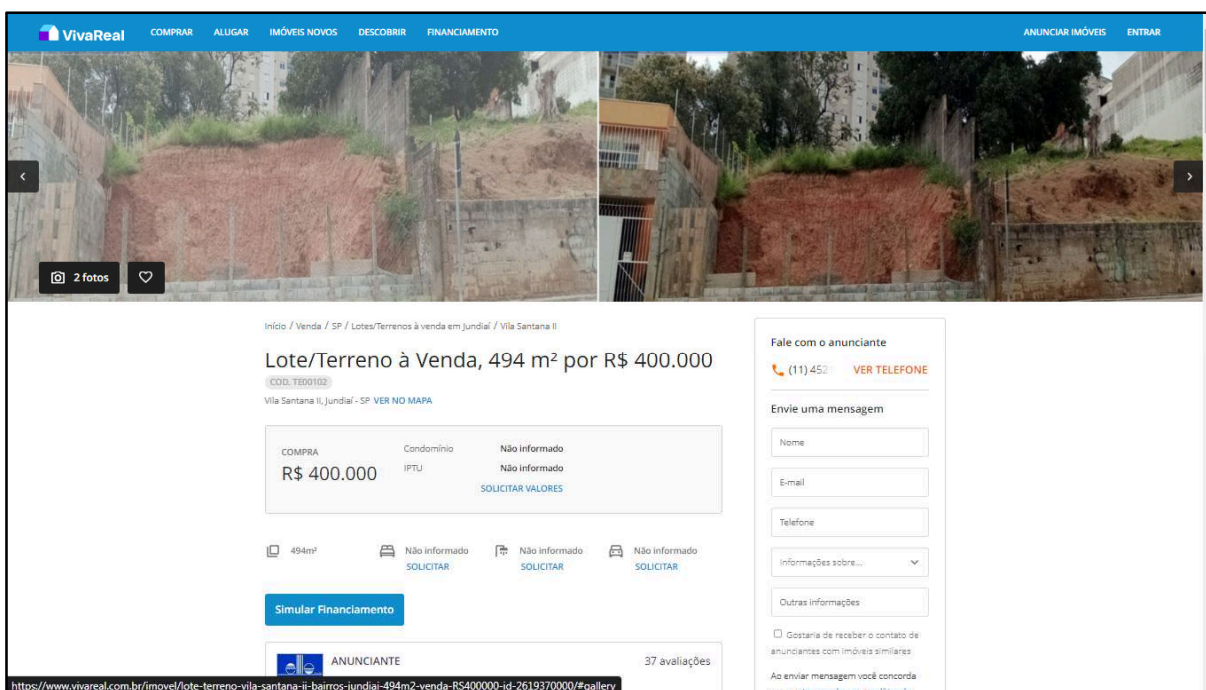
☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Elemento 4: Cathedral Brokers – Tel (11) 2816-6212 - Cód. Imóvel web: TE0135 (Vila Santana II)
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-santana-ii-bairros-jundiai-655m2-venda-RS514000-id-2556583135/>

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES – Tel: (11) 98129-5995

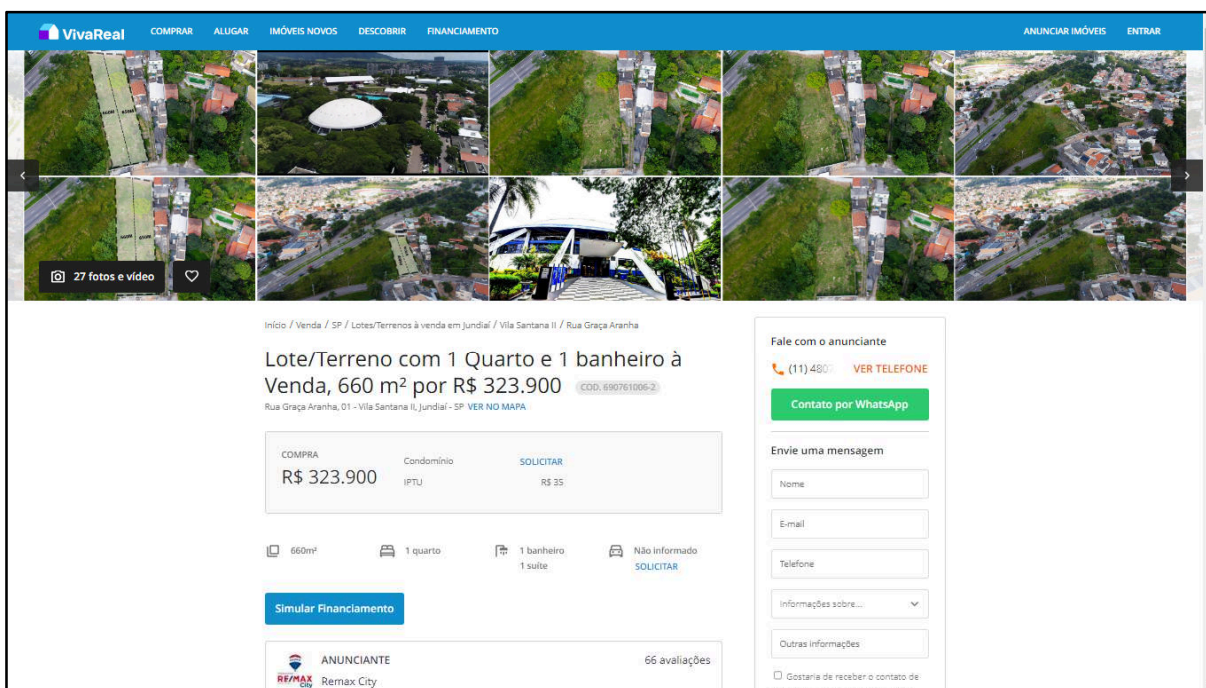
Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2

E-mail: antoniocortines@terra.com.br



Elemento 5: Imobiliária Elo Jundiaí – Tel (11) 4521-2494 ou (11) 4586-7225- Cód. Imóvel web: TE00102 (Vila Santana II)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-santana-ii-bairros-jundiai-494m2-venda-RS400000-id-2619370000/>



Elemento 5: Remax City – Tel (11) 4807-4040 - Cód. Imóvel web: 690761006-2 (Vila Santana II)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-vila-santana-ii-bairros-jundiai-660m2-venda-RS323900-id-2642071343/>

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES – Tel: (11) 98129-5995

Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2

E-mail: antoniocortines@terra.com.br

5. CÁLCULO AVALIATÓRIO

No próximo item se procederá ao cálculo dos valores do imóvel avaliando, obtido pela soma das parcelas correspondentes ao terreno e às construções.

5.1. Imóvel Avaliando

5.1.1. Cálculo do Valor do Terreno

Para o cálculo do valor unitário do terreno foram encontrados 06 elementos próximos ao bairro Vila Santana II, obtidos através de anúncios públicos de diversos anunciantes. Para homogeneização das amostras foram utilizados os fatores oferta (fator 1) e área (fator 2).

Procedendo-se ao cálculo estatístico, observou-se que todos os elementos atenderam ao critério de Chauvenet, tendo os desvios permanecidos abaixo do valor crítico de 1,73 (valor crítico para 06 elementos).

Tabela 1- cálculo do valor unitário de terreno (item 4)

ELEMENTOS COMPARATIVOS							
ELEMENTO	ÁREA (m²)	VALOR TOTAL	R\$/m²	Fator 1	Fator 2	R\$/m² hom	DESVIO
1	651,00	R\$ 457.000,00	R\$702,00	0,90	1,03	R\$ 652,01	0,26
2	660,00	R\$ 350.000,00	R\$530,30	0,90	1,03	R\$ 493,39	1,09
3	512,00	R\$ 382.000,00	R\$746,09	0,90	1,00	R\$ 672,47	0,43
4	655,00	R\$ 514.000,00	R\$784,73	0,90	1,03	R\$ 729,42	0,91
5	494,00	R\$ 400.000,00	R\$809,72	0,90	1,00	R\$ 726,56	0,89
6	660,00	R\$ 323.900,00	R\$490,76	0,90	1,03	R\$ 456,60	1,40
Fator 1 - fator oferta						Média (R\$/m²) R\$	621,74
Fator 2 - fator área						Desvio Padrão R\$	118,17
Intervalo com confiança de 80% (tStudent):			R\$ 552,27	à	R\$ 691,21		
Intervalo com confiança (10% de afastamento):			R\$ 559,57	à	R\$ 683,92		

Valor Unitário	
Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	R\$ 621,74 / m² (0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	R\$ 552,27 / m² (-11,17%) à R\$ 691,21 / m² (11,17%)
Campo de Arbítrio (Unitário)	R\$ 559,57 / m² (-10,0%) à R\$ 683,92 / m² (10,0%)
Amplitude (Unitário)	R\$ 124,35 / m² (20,0%)
Valor Definido (Unitário)	R\$ 621,74 / m² (0%)

Adotando-se o valor médio obtido no cálculo, tem-se o valor unitário de terreno ($V_{t,un}$) de R\$ 621,74 para julho de 2023.

Valor Total	
Estimador pontual - Valor Mediano (Total)	R\$ 314.600,44 (0%)
Intervalo de Confiança (Total)	R\$ 343.368,35 (-11,17%) à R\$ 429.752,91 (11,17%)
Campo de Arbítrio (Total)	R\$ 347.907,05 (-10,0%) à R\$ 425.220,42 (10,0%)
Amplitude (Total)	R\$ 77.313,37 (20,0%)
Valor Definido (Total)	R\$ 314.600,44 (0%)

Assim, conforme equação (4), o valor de terreno do imóvel avaliando corresponde à **R\$ 314.600,44** considerando-se a área de 506,0 m² constante na matrícula do imóvel.

$$V_t = V_{t,un} \times A_t = R\$ 621,74 \times 506,0 = \mathbf{R\$ 314.600,44 \text{ (julho/2023)}}$$

5.1.2. Cálculo do Valor das Edificações

Para consideração da área de cobertura (área coberta sobre laje), será utilizado o conceito de “área equivalente”, trazido na norma NBR 12721 – Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios, adotando-se o coeficiente de 0,5.

As tipologias construtivas identificadas nas edificações do imóvel avaliando resumem as características das edificações conforme IBAPE-SP:

- Edificação 01, edificação 03 e garagem, adotadas como “Casas Padrão Econômico”, definidas como: *“Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como: pisos cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica; paredes com pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto; forros sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje ou sobre madeira comum. Instalações hidráulicas mínimas, geralmente embutidas, aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples; instalações elétricas sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns; esquadrias de madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.”*
- Edificação 02 (casa principal), adotado como “Casa Padrão Simples”, definido como: *“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um*

ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como: pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete; paredes com pintura sobre emboço ou reboco, eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas; forros com pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje ou sobre madeira comum; instalações hidráulicas embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples; instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns; esquadrias de madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.”

- Coberturas das edificações 02 e 03, adotados como “Coberturas Padrão Simples”, definida como: *“Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.”*

O cálculo do valor de venda das benfeitorias é detalhado na tabela a seguir:

Tabela 2- cálculo do valor de venda das edificações do imóvel avaliando

Benfeitorias	Edificação 01		Edificação 02 (casa principal)		Edificação 03	
	Edificação	Garagem	Edificação	Cobertura	Edificação	cobertura
Área Construída (Ac)	47,17	15,27	82,77	4,50	30,90	7,67
Tipologia e Padrão Construtivos	2.3 Casa Padrão Econômico	2.3 Casa Padrão Econômico	2.4 Casa Padrão Simples	4.1 Cobertura Padrão Simples	2.3 Casa Padrão Econômico	4.1 Cobertura Padrão Simples
Índice Padrão Construtivo (Pc)	0,919	0,919	1,251	0,071	0,919	0,071
Estado da Edificação (Ec)	F	F	E	E	F	F
Depreciação	18,10%	18,10%	33,20%	33,20%	18,10%	18,10%
Idade da Edificação (Ie)	35	35	35	35	35	35
Vida Referencial da Edificação (Ir)	70	70	70	20	70	20
Coef. Ross-Heideck (K)	0,5119	0,5119	0,4175	-0,9394	0,5119	-1,1517
Valor Residual (R)	20%	20%	20%	10%	20%	10%
Fator de Adequação (Foc)	0,6095	0,6095	0,5340	-0,7454	0,6095	-0,9365
CUB-SP (R8-N) Junho 2023 (R\$/m²)	R\$ 1.954,65	R\$ 1.954,65	R\$ 1.954,65	R\$ 1.954,65	R\$ 1.954,65	R\$ 1.954,65
Valor de Venda	R\$ 51.644,50	R\$ 16.718,50	R\$ 108.078,80	-R\$ 465,53	R\$ 33.831,15	-R\$ 996,90
TOTAL	R\$208.810,51					

Assim, o valor de venda obtido para as edificações construídas no imóvel avaliando, para julho de 2023 é de **R\$ 208.810,51**

5.1.3. Valor Total do Imóvel avaliando

De acordo com a equação (4), o valor total do imóvel avaliando é de:

$$V = V_t + V_c = 314.600,44 + 208.810,51 = \mathbf{R\$ 523.410,95}$$

6. CONCLUSÃO

Após aplicação da metodologia e procedimentos estabelecidos nas normas técnicas vigentes, obteve-se o valor de mercado do imóvel de matrícula 91.260 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, localizado à Rua Antonio Zandona, 639, Vila Santana II, Jundiaí/SP.

Foi calculado o valor do terreno do imóvel avaliando por meio do “Método comparativo direto de dados de mercado” com tratamento por fatores e o valor das edificações existentes calculado conforme o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, de 2019, do IBAPE/SP.

Aplicando-se o arredondamento ao valor total obtido no cálculo, tem-se o seguinte resultado avaliatório para julho de 2023:

Valor do imóvel avaliando (julho/2023)	R\$ 523.000,00 (quinhentos e vinte e três mil reais)*
---	--

* O valor final arredondado obedece a NBR 14.653-1:2019 subitem 6.8.1. que limita o arredondamento em $\pm 1\%$.

7. REFERENCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. **NBR 12721**: Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios. Rio de Janeiro, 2005.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. **NBR 14653-2**: Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2004.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. **NBR 14653-1**: Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

CENTRO DE APOIO AOS JUÍZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL – CAJUFA. **Normas para Avaliações de Imóveis na Capital**. São Paulo, 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP. **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP.** São Paulo, 2019.

8. ENCERRAMENTO

Considera-se cumprido o objetivo proposto para o presente trabalho, encerrando-se assim este laudo pericial de avaliação, compreendendo 26 páginas numeradas e assinadas digitalmente.

O signatário coloca-se, desde já, ao inteiro dispor de Vossa senhoria, para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Jundiaí, 20 de julho de 2023.

Antonio Carlos de Avelar Cortines
Perito Judicial