

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

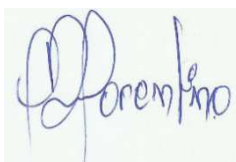
Processo nº 0009129-15.2021.8.26.0577

1ª Vara de Família e Sucessões – Comarca de São

José dos Campos/SP

Juiz de Direito Dr. ALEXANDRE LEVY PERRUCCI

Oscar Paulo Florentino, Corretor de Imóveis, Avaliador e Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência, vem, respeitosamente, apresentar a complementação do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) referente à avaliação da edificação, em atendimento ao despacho de fls. 770.



OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS - CNAI 11.909

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

VALOR DA EDIFICAÇÃO

O PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM fundamenta-se nas normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas como NBR 14653 e nas informações obtidas junto aos índices de preços da construção civil como o CUB;

INFRAESTRUTURA URBANA:

O local onde estão situados o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

- Frente: Rua José dos Santos Souza
- Padrão construtivo: simples;

As medições da edificação remanescente existente no terreno, bem como a confecção das respectivas plantas baixas, foram realizadas pelo assistente técnico, Arquiteto Paulo Sergio Ferrai – CAU A5623-5.



PLANTA DO LOTE - Nº 28

ÁREA : 184,86m²

PAULO SÉRGIO FERRARI - ARQUITETO CAU: A5623-5

OSCAR PAULO FLORENTINO
 CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
 AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
 Cel.: (12) 98866-3291
 e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com



METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULOS

O Método Evolutivo é aquele utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

O valor das benfeitorias é obtido através da determinação dos custos de construção, somados com os custos diretos e indiretos advindos da atividade e com o lucro do empreendedor e depreciados em função da idade aparente das benfeitorias.

$$V_{\text{benfeitoria}} = \text{CUB/m}^2 \times \text{Área} \times \text{Depreciação}$$

VISTORIA

Foram examinadas a tipologia, o estado de conservação, o padrão construtivo determinado pelos materiais aplicados e a idade aparente das edificações. CONFORME ÀS FLS. 762 A 764.

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Valores obtidos através da quantificação de custos de benfeitorias utilizando índices divulgados pelo

CUB/SINDUSCON/JANEIRO/2026:

O valor da benfeitoria é obtido através do método evolutivo, somando-se o valor da construção "nova" calculado através de índices divulgados pelo **CUB/SINDUSCON/JANEIRO/2026.**

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

Para a depreciação, foi aplicado a **TABELA DE ROSS-HEIDECK.**

PADRAO SIMPLES					CUB PADRAO BAIXO JANEIRO 2026					R\$ 1.449,50		
CUB	jan/26	R8-N		R\$		1.449,50		GI		R\$		
BENFEITORIA	Pc	AREA - m²	Ir	lap. real	Idade em (%) da Vida Refer.	R	Ec - Estado de Conservação	K	CUB - R\$	Pc	FOC	VB - (Valor da Benfeitoria)
	V-TabelCoef.	Ac	V-TabelCoef.		Ir / lap.real	V-TabelCoef.	Quadro 1 - Estado de Conservação	Tabela 2	set/25	V-TabelCoef.	Fator de Obsolescencia	Valor da Edificação
IMÓVEL 2-2023	PADRÃO BAIXO	66,3	70	10	14%	0,1	0,32	0,4437	R\$ 1.449,50	0,400	0,49933	R\$ 19.194,61
	TOTAIS	66,30										R\$ 19.194,61

VALOR DA EDIFICAÇÃO

O valor total da edificação é de R\$ 19.194,61 (dezenove mil cento e noventa e quatro reais e sessenta e um centavos).

VALOR DO TERRENO

VALOR UNITÁRIO do	Valor estimado	Valor mínimo (variação: -6,3%)	Valor máximo (variação: +7,2%)
Avaliação pela mediana	791,78 R\$/M²	741,80 R\$/M²	848,98 R\$/M²

Para um **ÁREA** de **184,86 R\$**, obtém-se:

VALOR DE MERCADO do TERRENO	Estimativa	Valor mínimo	Valor máximo
Avaliação pela mediana	R\$ 146.367,83	R\$ 137.128,82	R\$ 156.941,73

Conforme ABNT NBR 14653-2 Regressão Grau II.

O valor do terreno é de R\$ 146.367,83 (cento e quarenta e seis reais e trezentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos).

OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS – CNAI 11.909
Cel.: (12) 98866-3291
e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor de Mercado total do imóvel deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é de R\$ 165.562,44 (cento e sessenta e cinco mil e quinhentos e sessenta e dois reais e quarenta e quatro centavos).



OSCAR PAULO FLORENTINO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 45.085 - F
AVALIADOR DE IMÓVEIS - CNAI 11.909