EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Juízo de Direito da 3ª Vara Cível
Comarca de Jundiaí – Estado de São Paulo

Processo nº.	D-0013597-60.2015.8.26.0309
Ação:	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
Requerente:	HÉLIO FERREIRA DA SILVA
Requeridos:	BAR E LANCHES SÓ VAI NÓIS/ELISABETE APARECIDA LEITE ZAGO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

RESUMO

A perícia vem através do presente, atender a determinação do D. Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí, empreendendo prova técnica para apuração do valor atualizado de mercado do imóvel, localizado na Avenida Antônio Frederico Ozanan nº 5.095, perímetro urbano do Município e Comarca de Jundiaí/SP, objeto da Matrícula nº. 90.081 do Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653-2/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento do trabalho avaliatório compreendeu a vistoria "*in loco*" para constatação das características do imóvel; pesquisa imobiliária; análise de mercado da região; e elaboração das avaliações do terreno e das benfeitoras.

Desta maneira, o valor total de mercado para o imóvel em estudo, nesta praça de Jundiaí, obtido segundo prescrição da NBR 14.653-2/11, de **R$ 412.000,00** ***(quatrocentos e doze mil reais)***, para o mês de janeiro de 2.025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

Índice

RESUMO 3

1. PRESSUPOSTO 5

1.1. OBJETIVO DO TRABALHO 5
1.2. DOS DOCUMENTOS 5
1.3. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO 6

2. VISTORIA 7

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 7
2.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL 8
2.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 11

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 18

3.1. VALOR DO TERRENO 18
3.2. VALOR DAS BENFEITORIAS 18
3.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL 20

4. CONCLUSÃO TÉCNICA 21

5. ENCERRAMENTO 22

ANEXO I 23

ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.

1. PRESSUPOSTO

1.1. OBJETIVO DO TRABALHO

Instruir a perícia determinada em fls. 965 dos autos da ação *"CUMPRIMENTO DE SENTENÇA"*, que HÉLIO PEREIRA DA SILVA promove contra BAR E LANCHES SÓ VAI NÓIS LTDA ME E OUTROS perante este D. Juízo e Cartório, nº. D-0013597-60.2015.8.26.0309, em trâmite por este D. Juízo e Cartório da 3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí.

O presente trabalho consiste na aferição do valor de mercado e de locação do imóvel, representado pela Matrícula nº. 90.081 do Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí.

1.2. DOS DOCUMENTOS

Objetivando-se a compreensão sobre o que versa a presente lide, e assim eleger a adequada postura técnica em tempos da vistoria, empreendeu a perícia estudos aos autos, nele colhendo a seguinte peça:

- **Fls. 563/564:** Matrícula n°. 90.081 expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí;

- **Fls. 600/605:** Laudo de avaliação do referido imóvel, datado em dezembro 2.019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.

1.3. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

No desenvolvimento do trabalho avaliatório, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica de avaliações, empregando os meios a ela atinentes.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta profissional constou primeiramente de estudo aos autos, diligência de vistoria ao imóvel penhorado para constatação "*in loco*" de suas características e obtenção de relatório fotográfico.

A partir de então foram coletadas ofertas no mercado imobiliário de interesse, através de observação de imóveis à venda, com posterior consulta de valores.

Assim, foi possível completar o estudo técnico avaliatório, análise estatística, cálculo do valor do terreno e benfeitorias, elaboração e confecção do *Laudo Técnico de Avaliação Simplificado.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.

2. VISTORIA

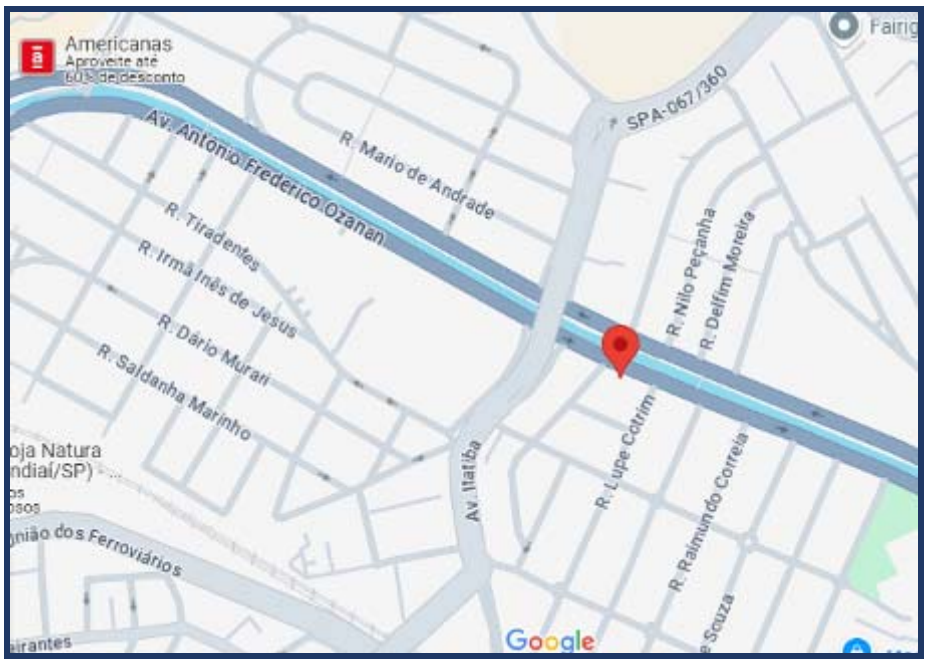
A vistoria do imóvel foi realizada no dia 09 de janeiro de 2.025, conforme agendamento de fls. 1046 dos autos, sendo a perícia acompanhada por:

- Dr. Jader Aparecido Pereira Ferreira – Advogado do Requerente;
- Sra. Elisabeth Aparecida Leite Zago – Requerida.

Durante a visita foi obtido relatório fotográfico das características do imóvel objeto da presente avaliação, além de verificar o mercado imobiliário da região.

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando se localiza na Avenida Antônio Frederico Ozanan nº. 5.095, perímetro urbano deste Município de Jundiaí /SP, conforme demonstra a imagem extraída do site www.google.com.br/maps.

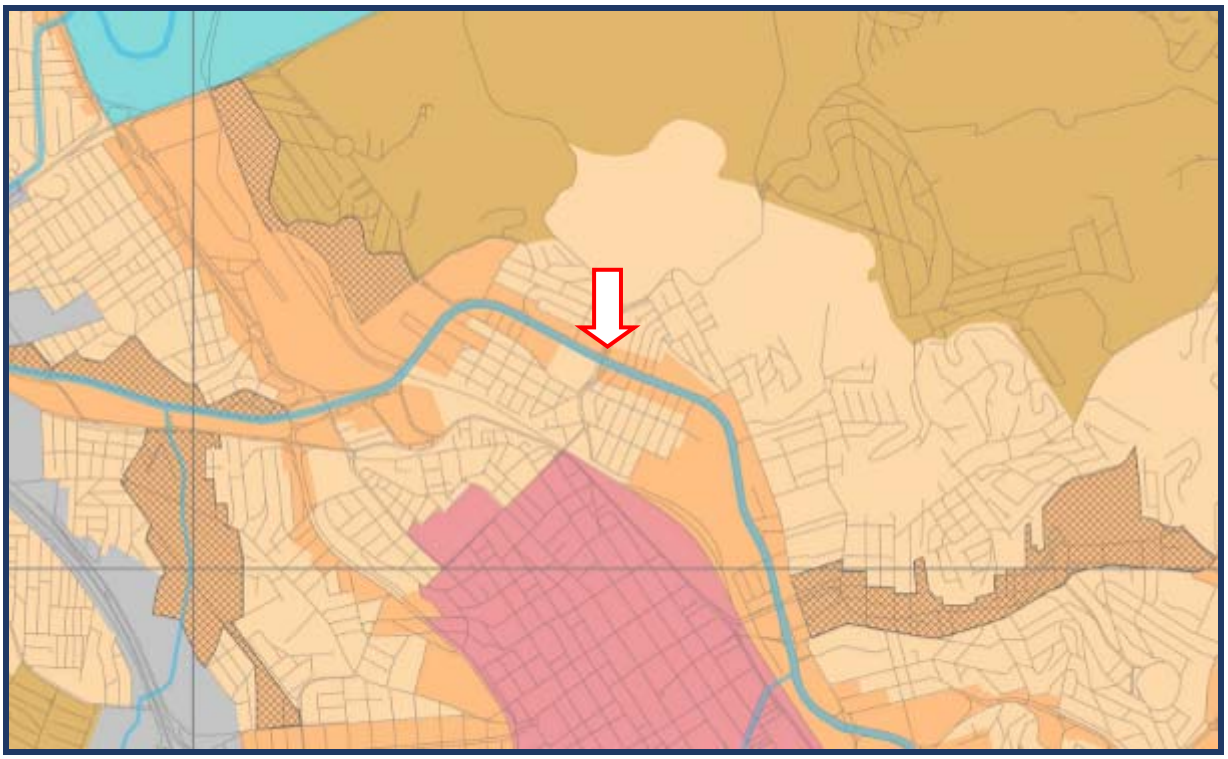


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.

2.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL

Pode-se verificar que a região de localização do imóvel avaliando está inserida no perímetro urbano da cidade de Jundiaí, mais precisamente na região central, havendo estabelecimentos tanto para residenciais como para fins comerciais e de prestadores de serviços.

A imagem abaixo foi extraída da *Planta de Zoneamento Municipal* emitida pela Prefeitura Municipal de Jundiaí e disponível no site como anexo “Lei 9.321/2019 – Alterada pela L 10.177/2024 – Mapa 02 – Zoneamento e Sistema Viário”, demonstrando a localização do imóvel em estudo, na **Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos**.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

Zoneamento

- Zona de Reabilitação Central
- Zona de Qualificação dos Bairros
- Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos
- Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos (Vias Projetadas)
- Zona de Desenvolvimento Periurbano 1
- Zona de Desenvolvimento Periurbano 2
- Zona de Expansão e Estruturação Urbana
- Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano
- Zona de Proteção e Recuperação Ambiental da Bacias do Jundiaí Mirim, Capivari e Cachoeira/Caxambu
- Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico
- Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural
- Zona de Preservação da Serra dos Cristais
- Território de Gestão da Serra do Japi (L.C. 417/2004)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.

A região em estudo apresenta alta densidade e através de análise visual "*in loco*" se constata características que atribuem ao local *status* econômico-social *médio*, com propensão de assim permanecer de médio a longo prazo.

Por se tratar de uma região totalmente urbanizada, observa-se a presença de melhoramentos públicos, tais como energia elétrica domiciliar; água potável; esgoto canalizado; iluminação pública; rede de telefonia (pública e privada); rede de cabeamento lógico; coleta de resíduos sólidos; arborização e transporte coletivo.

O sistema viário da região ao redor do imóvel avaliando se encontra pavimentado, bem como apresenta calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais e sinalização de trânsito.

Nesta região da cidade podem-se encontrar aspectos físicos favoráveis à ocupação, abrangendo topografia predominantemente plana e extensão superficial seca.

Esta região também é dotada de serviços básicos e comunitários, tais como, escola, praça pública, centro de lazer, entre outros.

A ilustração abaixo foi extraída do programa *Google Earth* e exibe uma imagem via satélite da ocupação da região, destacando-se a localização do imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.

A ilustração a seguir mostra uma vista geral da Avenida Antônio Frederico Ozanan, sob. nº. 5.095 – Bairro Liberdade.

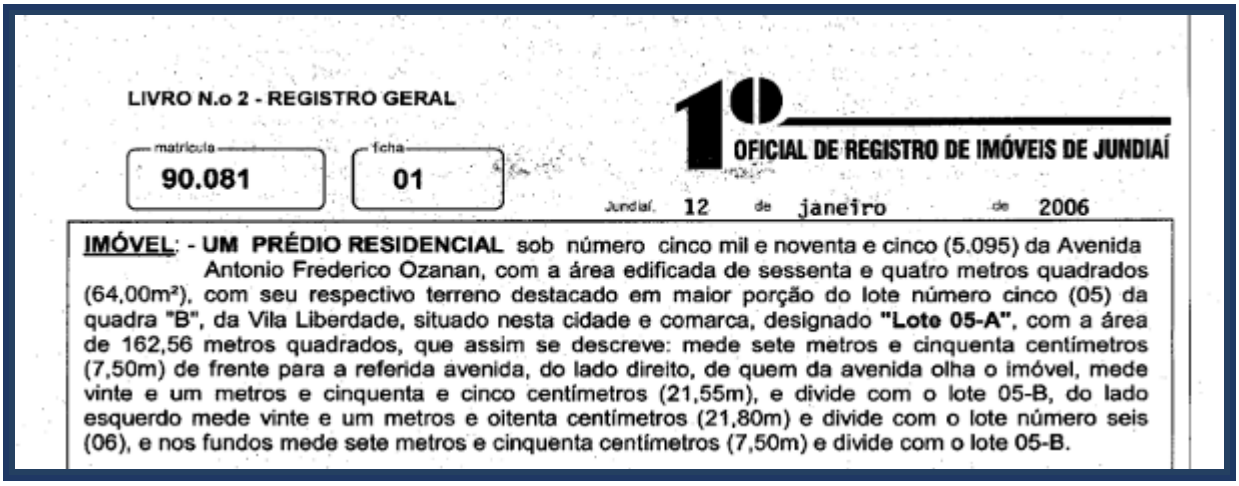
A seta mostra a localização do referido imóvel, na imagem a seguir:



2.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na Matrícula n°. 90.081, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí e encartada às fls. 563/564 dos autos, é possível verificar a descrição do imóvel, conforme transcrito a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.



LIVRO N.o 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 90.081 | ficha 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

Jundiaí, 12 de janeiro de 2006

IMÓVEL: - **UM PRÉDIO RESIDENCIAL** sob número cinco mil e noventa e cinco (5.095) da Avenida Antonio Frederico Ozanan, com a área edificada de sessenta e quatro metros quadrados (64,00m²), com seu respectivo terreno destacado em maior porção do lote número cinco (05) da quadra "B", da Vila Liberdade, situado nesta cidade e comarca, designado **"Lote 05-A"**, com a área de 162,56 metros quadrados, que assim se descreve: mede sete metros e cinquenta centímetros (7,50m) de frente para a referida avenida, do lado direito, de quem da avenida olha o imóvel, mede vinte e um metros e cinquenta e cinco centímetros (21,55m), e divide com o lote 05-B, do lado esquerdo mede vinte e um metros e oitenta centímetros (21,80m) e divide com o lote número seis (06), e nos fundos mede sete metros e cinquenta centímetros (7,50m) e divide com o lote 05-B.

Como descrito na referida matrícula a área do terreno do imóvel avaliando perfaz um total de:

162,56 m²

As benfeitorias do referido imóvel podem ser classificadas como benfeitoria principal, banheiro externo e cobertura.

A benfeitoria principal é composta por sala, cozinha, dois dormitórios, e banheiro; trata-se de uma benfeitoria, composta por paredes de alvenaria revestidas por argamassa comum, pintura em tinta látex, sendo as áreas úmidas com azulejo até altura do teto; piso revestido por placas cerâmicas; cobertura composta por telhas cerâmicas, apoiadas sobre estrutura de madeira; forração em laje; esquadrias em madeira e metal.

Essa edificação é classificada como “Residencial”, do grupo “Casa” e padrão “Simples”, com idade aparente de trinta e cinco (35) anos e estado de conservação classificado tecnicamente como “simples a importantes”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.

As fotografias a seguir ilustram os ambientes descritos anteriormente.



SALA



COZINHA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.



COZINHA



BANHEIRO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.



DORMITÓRIO



CORREDOR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.



DORMITÓRIO

Externo a benfeitoria principal observa-se o banheiro (desativado) composto por paredes de alvenaria com revestimento em argamassa e pintura em tinta látex; piso cimentado; esquadria de madeira. Sem elemento de ventilação.

Essa edificação é classificada como “Residencial”, do grupo “Casa” e padrão “Econômico”, com idade aparente de trinta e cinco (35) anos e estado de conservação classificado tecnicamente como “simples a importantes”.

A fotografia a seguir ilustra o ambiente descrito anteriormente.



BANHEIRO EXTERNO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.

Já a cobertura do imóvel é formada por estrutura metálica com cobertura em telhas de fibrocimento.

Essa edificação é classificada como “Especial”, do grupo “Cobertura” e padrão “Simples”, com idade aparente de vinte (20) anos e estado de conservação classificado tecnicamente como “simples”.

A fotografia a seguir ilustra o ambiente descrito anteriormente.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. VALOR DO TERRENO

O valor total do terreno será obtido da multiplicação do valor unitário homogeneizado pela área do imóvel indicada na Matrícula nº. 90.081 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, encartada às fls. 563/564 dos autos.

Valor calculado para o terreno para o mês de janeiro do ano de 2.025.

- Valor Unitário Básico (Vu): R$ 1.671,92/m²
- Área do terreno (At): 162,56 m²

$$V_t = V_u * A_t$$

V_t = R$ 271.787,75

3.2. VALOR DAS BENFEITORIAS

Os valores das benfeitorias edificadas serão calculados seguindo o Método dos Preços de Venda mediante a aplicação da seguinte expressão:

$$V_b = V_{ub} \cdot A_b \cdot F_{OC}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.

Com Foc = R + { 1 – [0,5 x (Ir + Ir2)] x (1 – d) } x (1 – R)

Sendo:

V_b = valor total da benfeitoria edificada, em R$

V_{ub} = valor unitário da benfeitoria, em R$/m²

A_b = área da benfeitoria, em m²

F_{OC} = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

Desse modo, será adotado como valor unitário das construções, o CUB – Custos Unitários Básicos, do SindusCon/SP com índice de parâmetro para R_8N, com valor de R$ 2.039,53 para janeiro de 2.025.

Para a depreciação será aplicado o Foc – fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação, Ross/Heideck, que considera os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação.

A tabela a seguir exibe as considerações de cálculo aplicadas às benfeitorias edificadas, destacando a classe, padrão e índice multiplicativo correspondente.

Consta também a atribuição quanto à idade aparente e o índice para depreciação de acordo com o estado de conservação, frente às condições observadas e com base nas áreas construídas levantadas no local.

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Intervalo		Área [m²]	R8N [R$ / m²]	Vub [R$ / m²]
1	Principal	Residencial - Casa - Simples	Médio	1,4970	84,86	R$ 2.039,53	R$ 3.053,18
2	Banheiro Ext.	Residencial - Casa - Econômico	Médio	1,0700	1,51	R$ 2.039,53	R$ 2.182,30
3	Cobertura	Especial - Cobertura - Simples	Médio	0,1420	29,68	R$ 2.039,53	R$ 289,61

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (b)		Foc	Valor Total
1	35	0,2000	70,0000	0,5000	Reparos simples a importantes	33,2000	0,5340	R$ 138.355,42
2	35	0,2000	70,0000	0,5000	Reparos simples a importantes	33,2000	0,5340	R$ 1.759,67
3	20	0,1000	20,0000	1,0000	Reparos simples	18,1000	0,1000	R$ 859,57
						TOTAL:		R$ 140.974,67

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.

Assim, pela expressão anteriormente indicada, tem-se o valor total das benfeitorias edificadas no terreno do imóvel em questão:

$$V_b = R\$\ 140.974,67$$

3.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total de mercado do imóvel em questão será dado em função dos valores calculados para o terreno e para as benfeitorias, segundo a expressão:

$$V_I = V_t + V_b$$

$$V_I = R\$\ 412.762,42$$

Assim, o valor total de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 412.000,00** ***(quatrocentos e doze mil reais)***, para o mês de janeiro de 2.025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

4. CONCLUSÃO TÉCNICA

O presente trabalho consiste na aferição do valor de mercado do imóvel, representado pela Matrícula nº. 90.081 do Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, localizado na Avenida Antônio Frederico Ozanan nº 5.095, perímetro urbano do Município e Comarca de Jundiaí/SP, desenvolvendo os cálculos avaliatórios com o emprego das especificações da NBR 14.653-2/11.

Desta maneira, o valor de mercado para o imóvel em estudo, nesta praça de Jundiaí, obtido segundo prescrição da NBR 14.653-2/11, de **R$ 412.000,00** ***(quatrocentos e doze mil reais)***, para o mês de janeiro de 2.025.

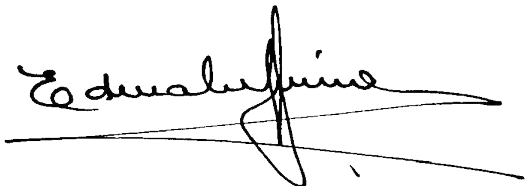
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

5. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente *Laudo Técnico de Avaliação*, apresentando-o em *vinte e duas* (22) páginas impressas de um só lado, sendo a última datada e assinada; e anexo.

Jundiaí, 15 de janeiro de 2.025.



EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP n.º 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

ANEXO I

ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620250072741

1. Responsável Técnico

EDWARD MALUF JUNIOR

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

RNP: **2603155890**

Registro: **0601494592-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Largo DE SÃO BENTO** N°:

Complemento: Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Jundiaí** UF: **SP** CEP: **13201-035**

Processo Judicial: **D-0013597-60.2015.8.26.0309** Data de Nomeação: **23/02/2023** Vinculada à Art n°:

Valor: R$ **2.695,00** Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Largo DE SÃO BENTO** N°:

Complemento: Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Jundiaí** UF: **SP** CEP: **13201-035**

Data de Início: **09/01/2025**

Previsão de Término: **17/01/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial** Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração 1	**Avaliação**	**de imóveis**	**para fins residenciais**	**162,56000**	**metro quadrado**

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

5. Observações

Avaliação do valor de mercado do imóvel localizado na Avenida Antônio Frederico Ozanan nº 5.095 - Jundiaí -SP.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____

Local Data

EDWARD MALUF JUNIOR - CPF: 082.701.308-69

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

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

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

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

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

CREA-SP

Valor ART R$ **96,62** Registrada em: **20/01/2025** Valor Pago R$ **96,62** Nosso Numero: **2620250072741** Versão do sistema

Impresso em: 04/02/2025 20:35:28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 11:57 , sob o número WJAI25700293110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código JJAeUqsq.

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP

Processo nº. D-0013597-60.2015.8.26.0309

EDWARD MALUF JUNIOR, engenheiro civil, registrado sob nº. 060.149.459-2 no CREA-SP, perito nomeado nos autos da ação de "CUMPRIMENTO DE SENTENÇA", que HÉLIO PEREIRA DA SILVA promove contra BAR E LANCHES SÓ VAI NÓIS LTDA ME E OUTROS perante este D. Juízo e Cartório, nº. D-0013597-60.2015.8.26.0309, vêm respeitosamente perante V.Exa. apresentar os seus:

ESCLARECIMENTOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/07/2025 às 09:53 , sob o número WJAI25701679721
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código EvA4ZJbI.

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

1. OBJETIVO

Atendendo a determinação de V.Exa. conforme certidão, a Perícia foi intimada para que se manifeste nos autos acerca da manifestação de fls. 1088/1090 nos autos.

2. MANIFESTAÇÃO

A parte Requerida pede a apresentação/comprovação das pesquisas realizadas que contribuíram para conclusão da Perícia.

3. ESCLARECIMENTOS

De acordo com as diretrizes estabelecidas pela NBR 14653 – norma técnica que trata das avaliações de bens –, nos casos de avaliações realizadas no âmbito de perícias judiciais, especialmente quando se tratar de assistência judiciária gratuita, não é obrigatória a apresentação detalhada de todos os cálculos, fórmulas ou elementos utilizados para a formação do valor final do bem avaliado.

A norma admite que, em determinadas situações, como em assistências judiciárias ou quando os honorários periciais forem reduzidos, o perito possa apresentar somente o resultado da avaliação, de forma justificada e fundamentada tecnicamente, sem a obrigatoriedade de expor toda a memória de cálculo ou os dados comparativos utilizados.

Essa previsão visa garantir a economicidade e a viabilidade da prestação do serviço técnico, respeitando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, sobretudo em processos de natureza pública ou com recursos limitados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/07/2025 às 09:53 , sob o número WJAI25701679721
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código EvA4ZJbI.

Entretanto, considerando que a parte solicitou, seguem abaixo os cálculos e os elementos comparativos utilizados no presente trabalho técnico:

Avaliação Terreno:

Imóvel Paradigma:	Área	
	250,00	m²

Elemento	Área (m²)	Valor oferta	Valor Benfeitoria	Fator Oferta	Valor Unitário	Área		Fr	Vunit Homogenizado
						Variação	Ca		
1	122,00	R$ 350.000,00	R$ 138.786,23	0,90	R$ 1.444,38	51%	0,9142	0,9142	R$ 1.320,48
2	218,00	R$ 730.000,00	R$ 247.186,71	0,90	R$ 1.879,88	13%	0,9663	0,9663	R$ 1.816,60
3	300,00	R$ 855.000,00	R$ 306.312,02	0,90	R$ 1.543,96	20%	1,0466	1,0466	R$ 1.615,96

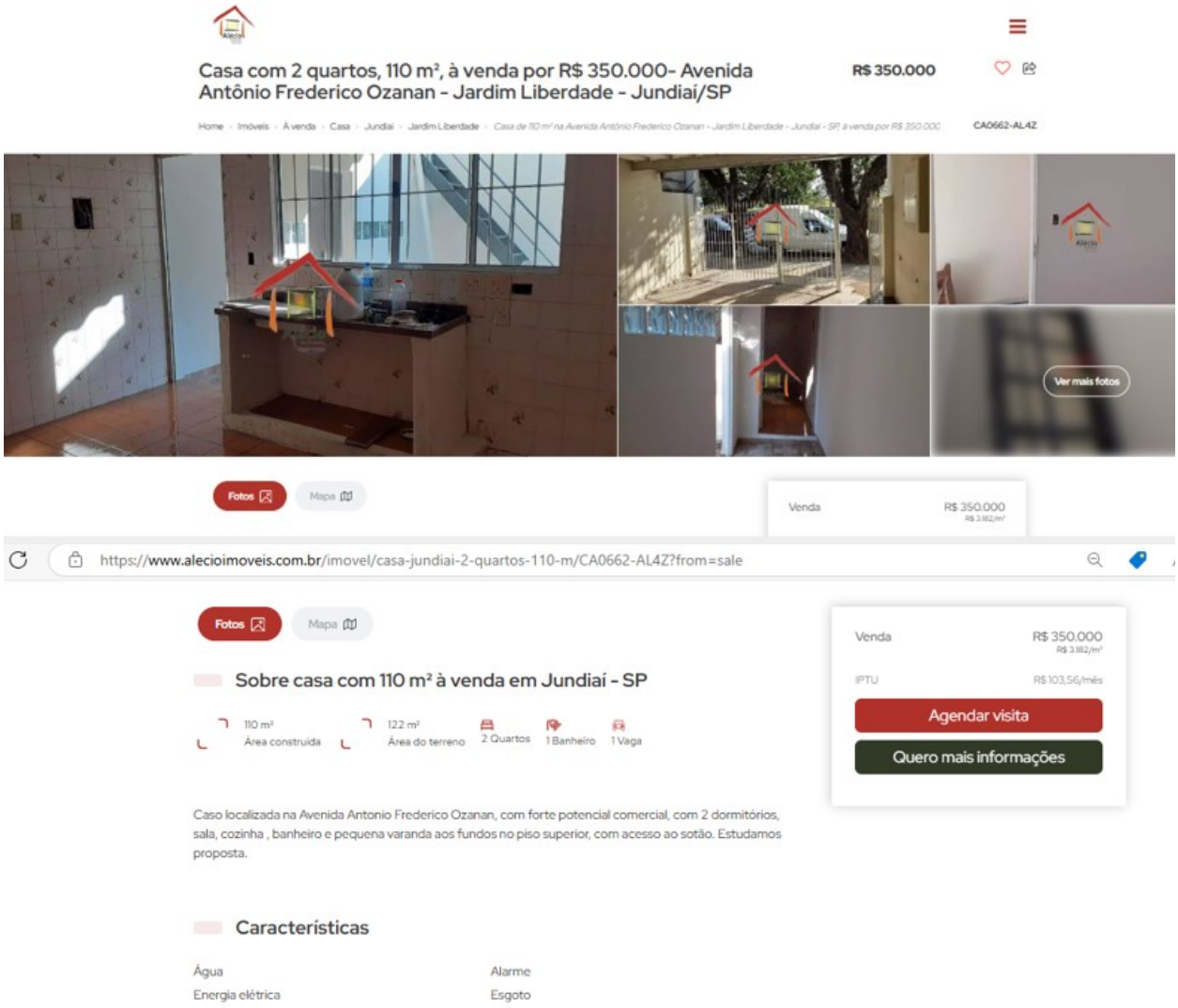
Imóvel avaliando:	Área (m²)	Variação	Vuni imóvel	Valor terreno:
Avaliando	162,56	35%	1.671,92	R$ 271.787,75

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/07/2025 às 09:53 , sob o número WJAI25701679721
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código EvA4ZJbI.

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações

Elementos Comparativos Utilizados:

1)



Valor benfeitoria:

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Intervalo		Área [m²]	R8N [R$ / m²]	Vub [R$ / m²]
1	elemento 1	Residencial - Casa - Simples	Mínimo	1,2510	110	R$ 2.039,53	R$ 2.551,45

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (b)		Foc	Valor Total
1	40	0,2000	70,0000	0,5714	Reparos simples a importantes	33,2000	0,4945	R$ 138.786,23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/07/2025 às 09:53 , sob o número WJAI25701679721
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código EvA4ZJbI.

EdwardMaluf Jr
perícias e avaliações

2)

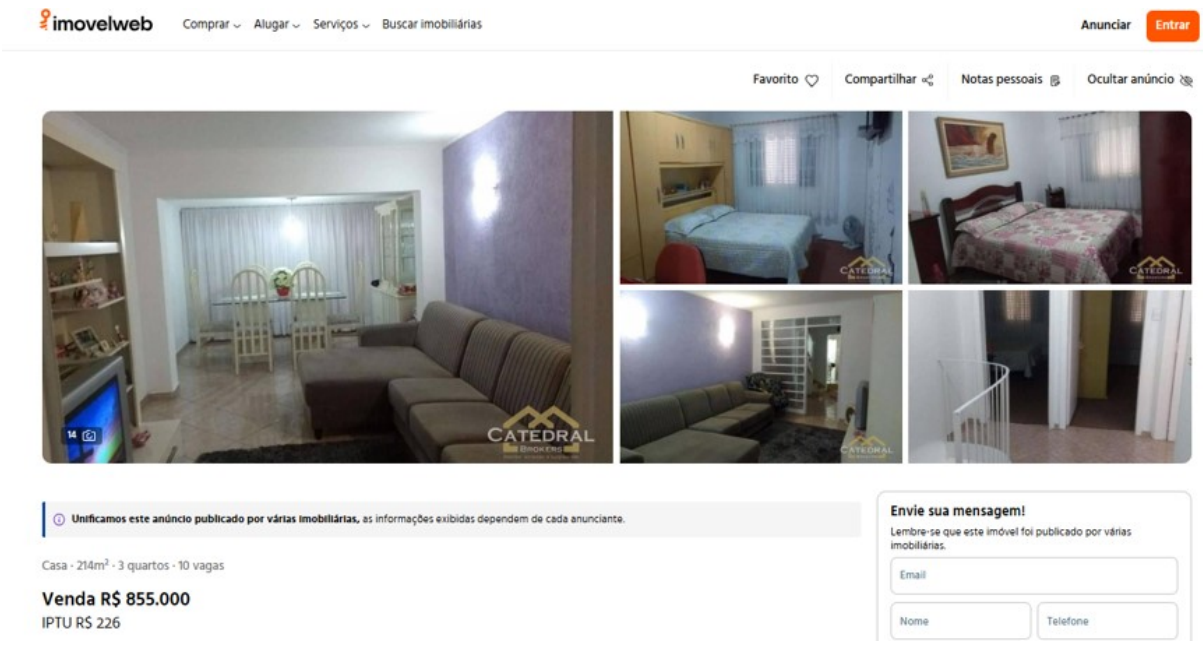


Valor benfeitoria:

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Intervalo		Área [m²]	R8N [R$ / m²]	Vub [R$ / m²]
2	elemento 2	Residencial - Casa - Simples	Mínimo	1,2510	148	R$ 2.039,53	R$ 2.551,45

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (b)		Foc	Valor Total
2	30	0,2000	70,0000	0,4286	Reparos simples	18,1000	0,6546	R$ 247.186,71

3)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/07/2025 às 09:53 , sob o número WJAI25701679721
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código EvA4ZJbI.

EdwardMaluf jr
perícias e avaliações



Valor benfeitoria:

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Intervalo		Área [m²]	R8N [R$ / m²]	Vub [R$ / m²]
3	elemento 3	Residencial - Casa - Simples	Mínimo	1,2510	214	R$ 2.039,53	R$ 2.551,45

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (b)		Foc	Valor Total
3	40	0,2000	70,0000	0,5714	Reparos simples	18,1000	0,5610	R$ 306.312,02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/07/2025 às 09:53 , sob o número WJAI25701679721
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código EvA4ZJbI.

Edward Maluf Jr
perícias e avaliações

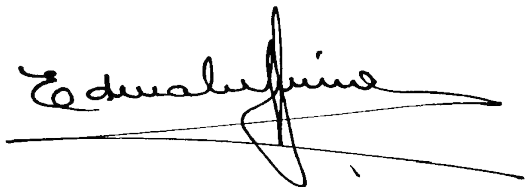
4. CONCLUSÃO

Portanto, com os devidos esclarecimentos, a perícia CONCLUÍ o presente trabalho técnico.

5. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente *esclarecimento*, apresentando-o em sete (07) páginas impressas de um só lado, sendo a última datada e assinada.

Jundiaí, 07 de julho de 2.025.



EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP n.º 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/07/2025 às 09:53 , sob o número WJAI25701679721
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013597-60.2015.8.26.0309 e código EvA4ZJbI.