

581/03

CESAR RIBEIRO RIVELLI
engenharia civil, legal e ambiental
avaliações patrimoniais
perícias e consultoria
CREA-SP 54.538/D
e-mail : cesar_rivelli@yahoo.com.br

200

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL
DA COMARCA DE JUNDIAÍ

Proc. 0004546-45.2003.8.26.0309

Lauda Técnico No. 2016.045

CESAR RIBEIRO RIVELLI, engenheiro civil, nomeado e compromissado perante V. Exa. como Perito Judicial nos autos No. 0004546-45.2003.8.26.0309 do 2º. Ofício Cível em que BANCO ITAÚ S/A move uma ação de EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA contra JOSÉ FERNANDO PELEGIO E OUTRO vem, respeitosamente, requerer a juntada do **Lauda Técnico** anexo, para os fins de direito.

Requer, também, o levantamento dos honorários profissionais depositados em Juízo, às fls. 282 dos autos.

Termos em que,
P. e Espera Deferimento.

Jundiaí, 10 de outubro de 2016.


Eng. CESAR RIBEIRO RIVELLI
Perito Judicial

309 F.JUL.16.00082785-3 111016 1136 04

291

I - ÍNDICE

ITEM	ASSUNTO	PÁGINA
1	Índice	02
2	Considerações Preliminares	03
3	Do Atendimento ao Artigo 431-A do CPC	04
4	Da Vistoria e Constatação	05
4.1	Descrição Geral do Imóvel	06
4.2	Da Situação Física e Territorial	10
5	Avaliação	12
6	Enquadramento, Fundamentação e Precisão	13
7	Respostas aos Quesitos do D. Juízo de Direito	15
8	Respostas aos Quesitos do Autor	15
9	Respostas aos Quesitos dos Reqdos.	15
10	Considerações Finais	16
11	Encerramento	16
12	Bibliografia	17
13	Anexos	18
14	Anexo 1 - Plantas de Localização	19
15	Anexo 2 - Fotografias de Localização	20
16	Anexo 3 - Dados Cadastrais do imóvel avaliando	21
17	Anexo 4 - Determinação do Valor Unitário do Apartamento	22
18	Anexo 5 - Certidão do CREA-SP	33

CR

292
2

LAUDO TÉCNICO

COMARCA DE JUNDIAÍ – 2ª. VARA CÍVEL – COMARCA DE JUNDIAÍ

PROCESSO No. 0004546-47.2003.8.26.0659 - 1º. OFÍCIO CÍVEL

AÇÃO : EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA

AUTOR : BANCO ITAÚ S/A

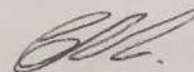
REQDOS. : JOSÉ FERNANDO PELEGIO E OUTRO

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação de Execução Hipotecária, na qual se pretende a avaliação do imóvel objeto de penhora.

O imóvel objeto da avaliação é o seguinte :

a) o apartamento No. 71 – 7º. Andar do Edifício Gaivota, localizado à Rua Conde Monsanto No. 324 – Vila Vianelo, no Município e Comarca de Jundiaí, com área útil privativa de 117,645 m², área de uso comum de 55,51584 m², totalizando área construída de 173,16084 m², correspondente a 9,435761% equivalente a 32,11084 m² do terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito de uma vaga indeterminada de garagem, sob no. 7, para efeito de localização, a qual é inalienável, indivisível, acessória e indissolúvelmente ligada à unidade autônoma.



203

A edificação mencionada e objeto da avaliação é edificação com idade aparente de 27 anos, estado de conservação bom.

Para a avaliação do imóvel acima mencionado, o profissional signatário foi honrado com sua designação para atuar como Perito Judicial.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos para o acompanhamento da perícia de engenharia.

A determinação do valor de mercado do imóvel acima mencionado é o objetivo do presente **Lauda Técnico**.

II – DO ATENDIMENTO AO ART. 431-A DO CPC

Após retirar os autos do Cartório, pesquisá-lo e estudá-lo, o Perito comunicou às partes, via e-mail, a data e hora prevista para o início dos trabalhos periciais, conforme abaixo demonstrado :

Vistoria Oficial - Autos No. 0004546-45.2003.8.26.0309 - 5a. Vara Cível da Comarca de Jundiaí

De : Cesar Rivelli <cesar_rivelli@yahoo.com.br>
Para mendonca@mendonca.com.br advbps@aasp.org.br
CC JUNDIAI - 5 OFICIO CIVEL

Jul 18 em 5:58 PM

Prezados Dr(a)s. Suellen / Breno, Boa Tarde !

Ref.: Vistoria Oficial Art. 474 do CPC
Ação: Ordinária - Execução Hipotecária Proc. 0004546-45.2003.26.0309 - 5a. Vara Cível da Comarca de Jundiaí
Autor : Banco Itaú S/A
Reqda. : José Fernando Pelegio e Outro

Comunicamos, nos termos do Art. 474 do CPC, que no próximo dia 25 de julho de 2016, segunda-feira, a partir das 10:15 horas, estaremos realizando a vistoria oficial no imóvel objeto da perícia, localizado à Rua Natalino Carife No. 324 - Apto 71 - Bairro Vianelo, neste município de Jundiaí SP :



294

Desta forma, solicitamos que:

1. As partes sejam informadas da vistoria, de forma a permitir o acesso ao imóvel.
2. Os Srs. Assistentes Técnicos, se indicados, sejam comunicados para comparecerem se quiserem e puderem.
3. No dia da vistoria seja permitido ao Perito vistoriar o imóvel internamente. Em caso de impossibilidade e/ou ausência do proprietário/morador, a avaliação terá continuidade com base nos elementos externos coletados, desde que suficientes para o enquadramento do padrão das construções, eventualmente existentes.
4. Sejam fornecidos ao Perito os seguintes documentos:
pelas Autoras - cópias da capa do carnê de IPTU e da Matrícula do Imóvel, se houver,
pela Reqda. - cópias da capa do carnê de IPTU, de plantas e memoriais descritivos das edificações, porventura, existentes e, cópia da Matrícula do Imóvel, se houver.

Solicitamos a confirmação do recebimento deste.

Colocando-nos à disposição das partes para receber quaisquer informações julgadas de interesse, mesmo após a realização da vistoria.

Cesar Rivelli
Perito Judicial nomeado nos autos
Tel: (11) 4586-7391
Cel: (11) 99954-5420

III – DA VISTORIA E CONSTATAÇÃO

Após pesquisar e estudar os autos, o Perito dirigiu-se ao imóvel objeto da avaliação, localizado à Rua Conde Monsanto No. 324 – Apartamento 71 – Vila Vianelo, neste município de Jundiaí, no dia 25/JUL/2016, às 10:15 horas, com a finalidade de vistoriar o imóvel objeto da ação e colher os elementos necessários à sua perfeita caracterização. As partes não compareceram à vistoria.

Este Perito foi atendido no imóvel objeto da vistoria pela Portaria, através da Sra. Sandra Regina Montezi, funcionária do Condomínio, que informou estarem ausentes os moradores da unidade 71. Perguntada pelo Sr. José Fernando e pela Sra. Magdalena, informou ao Perito serem outros os moradores atuais do imóvel.

Na impossibilidade de realizar a vistoria interna do



295

imóvel e, pelos dados externos obtidos, o Perito deu por encerrado os trabalhos de campo.

Em diligência junto à Divisão de Tributos Imobiliários da Prefeitura Municipal de Jundiaí, o Perito obteve cópia da folha de rosto do carnê de IPTU (com os dados cadastrais do imóvel), estando o imóvel Matriculado sob No. 28.512 junto ao 1º. ORI da Comarca de Jundiaí, conforme fls. 221/255 dos autos.

O Perito percorreu também as cercanias do imóvel avaliando, de forma a caracterizar perfeitamente a micro região de situação no município de Jundiaí, notadamente a região central.

III.1 - DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

1. Rua Conde Monsanto No. 324 – Apto. 71 – Vila Vianelo – Jundiaí, SP

A propriedade localizada no endereço acima, pela informação do Cadastro de Contribuintes da Prefeitura Municipal de Jundiaí, é assim constituído :

Cadastro Municipal de Contribuinte No. 03.018.0001 – P. M. Jundiaí

Fração Ideal de Terreno – 32,11084 m² Testada – 13,70 m

Área Construída de Uso Privativo – 117,645 m²

Área Construída de Uso Comum – 55,51584 m² Área Construída Total – 173,16084 m²

Descrição Perimétrica do Terreno –

Mede 13,70 m. de frente para a Rua Conde Monsanto; 30,00 m. da frente aos fundos, confrontando de um lado com a Rua Natalino Carife e de outro lado com propriedade remanescente de Umberto Checchinato e, nos fundos mede 14,40 confrontando com propriedade de Benedicto de Lima Filho.

Edificação –

A unidade é de frente, a edificação possui uma unidade por andar, em nove pavimentos, mezanino e pavimento térreo com



296

portaria e garagem, será avaliada através do seu enquadramento no padrão correspondente ao padrão da área predominante, segundo critério recomendado no trabalho intitulado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - versão 2002", elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

Características :

A edificação é construída em estrutura convencional de concreto armado, vedação em alvenaria de tijolos cerâmicos, com acabamento em pisos cerâmicos/pedras/laminados, alvenarias e forros revestidos com duas demãos de argamassa, azulejos decorados em barra inteira em banheiros, cozinha e área de serviço, instalações elétricas e hidráulicas embutidas, esquadrias de alumínio e madeira convencionais e pintura predominante a látex.

Dependências :

Três Dormitórios (sendo uma suíte), Banheiro, Lavabo, Sala para dois Ambientes (Estar/Jantar), Cozinha, Área de Serviço, Dormitório e W.C. de Serviço, além da Vaga de Garagem 7 (para 2 veículos).

Padrão :

Bom padrão construtivo, classificado como médio.

Pé-direito : (variável)

até de 3,00 metros.

Conservação e Idade :

Bom estado de conservação, com idade aparente de 28 anos.

Sua posição geográfica, pode ser expressa, em coordenadas terrestres, S 23° 11' 28,85" e W 46° 53' 15,81" com altitude aproximada de 748 m em relação ao nível médio do mar.

CESAR RIBEIRO RIVELLI
engenharia civil, legal e ambiental
avaliações patrimoniais
perícias e consultoria
CREA-SP 54.536/D
e-mail : cesar_rivelli@yahoo.com.br

297

A fotografia a seguir, obtida a partir de satélite, mostra o local de situação do imóvel (observar a piscina no fundo do terreno):



As fotografias seguintes ilustram o imóvel avaliando :



FOTOS 1 e 2 - a fachada do Edifício Gaivota à Rua Conde Monsanto No. 324 - Centro



[Handwritten signature]

CESAR RIBEIRO RIVELLI
engenharia civil, legal e ambiental
avaliações patrimoniais
perícias e consultoria
CREA-SP 54.536/D
e-mail : cesar_rivelli@yahoo.com.br

299



FOTOS 3 e 4 - a Rua Conde Monsanto, em sentidos opostos, no local



FOTO 5 - a Rua Natalino Carife, a partir da esquina com a Rua Conde Monsanto

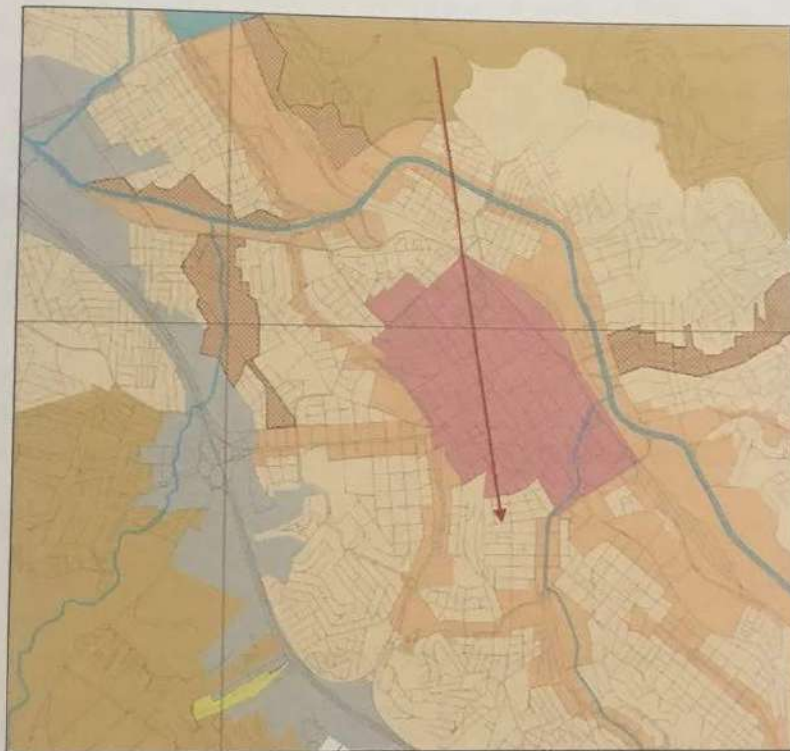
CR

299

III.2 – DA SITUAÇÃO FÍSICA E TERRITORIAL

O município de Jundiaí, quanto ao Uso e Ocupação do Solo, é regulado pela Lei 8.683, datada de 07/Julho/2016, que Reformula o Zoneamento Urbano e os Critérios de Uso e Ocupação do Solo.

Assim, o imóvel avaliando está inserido em Zona de Reabilitação Central – ZRC, conforme extrato do mapa do Zoneamento Municipal a seguir mostrado :



Cuja legenda é a seguinte :

BR

301

iluminação pública e de telefone, pavimentação, guias, sarjetas e transporte coletivo direto, a topografia original do lote é em declive e o solo é próprio para edificações, estando sua localização mostrada nos Anexos 1 e 2 deste **Laudo Técnico**.

O Anexo 3 ao presente **Laudo Técnico** apresenta cópia dos Dados Cadastrais do imóvel avaliando.

IV. AVALIAÇÃO

Na avaliação do imóvel utilizou-se, para a determinação do valor unitário do terreno, o Método Comparativo de Valores de Mercado considerando-se **em termos gerais** : características da zona, padrão do logradouro de situação, melhoramentos públicos existentes, meios normais de transporte e tipo de ocupação circunvizinha; e **quanto ao terreno** sua localização, posição, orientação topográfica, formato, dimensões, proporções, área e aproveitamento atual, **quanto à edificação** considerando-se : os tipos e qualidades dos materiais utilizados, suas características construtivas, seus preços correntes de mercado, seus estados de conservação e sua idade aparente e, **quanto às benfeitorias** considerando-se o tipo e características das mesmas, **considerando o exposto no Anexo 4** do presente **Laudo Técnico**, avaliamos o imóvel objeto da ação em :

1. Rua Conde Monsanto No. 324 – Apto. 71 – Vila Vianelo – Jundiaí, SP

Apartamento No. 71 - (Anexo 4) –

117,645 m² x R\$ 4.000,00 / m² = R\$ 470.580,00

TOTAL - R\$ 470.580,00

Recusa
mandado

R30

g...
302
2

CESAR RIBEIRO RIVELLI
engenharia civil, legal e ambiental
avaliações patrimoniais
perícias e consultoria
CREA-SP 54.536/D
e-mail : cesar_rivelli@yahoo.com.br

(quatrocentos e setenta mil, quinhentos e oitenta reais), em
OUTUBRO/2016.

V. ENQUADRAMENTO, FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A norma NBR 14.653-2/2011 da A.B.N.T. preconiza o enquadramento do laudo em um dos graus de fundamentação, quais sejam, grau III, II ou I. Para efeito de enquadramento, como expõe a tabela 3 da referida norma técnica, deve-se atingir um total de pontos pré-determinado, qual seja:

TABELA 3 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - TRATAMENTO POR FATORES - NBR 14.653-2/2011 - A.B.N.T.

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		
		III	II	I
1	Caracterização de imóveis avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação padrão
2	Quantidade mínima de Dados de Mercado efetivamente utilizados	3,2	3	3
3	Identificação dos Dados de Mercado	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas para autor do laudo	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 3,30

OBS: No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 3,25, pois é desejável que, em número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Os pontos são obtidos conforme o atendimento a cada um dos quatro itens expostos na tabela 4 da mesma norma.

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO NO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - TRATAMENTO POR FATORES - NBR 14.653-2/2011 - A.B.N.T.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	SOMA DE PONTOS MÍNIMOS
III (itens obrigatórios no grau)	10 (2 e 4 demais no grau II)
II (itens obrigatórios no grau)	6 (2 e 4 no máximo no grau I)
I (itens obrigatórios no grau)	4 (todos no mínimo no grau I)

CR

303
2

Na presente avaliação, foram obtidas as seguintes pontuações (na Fundamentação utilizando o Tratamento por Fatores):

PONTUAÇÃO - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - TRATAMENTO POR FATORES - NBR-14.653-2/2011 - A.B.N.T.			
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	PONTOS OBTIDOS
1	Caracterização do Imóvel avaliado	II	2
2	Quantidade mínima de Dados de Mercado efetivamente utilizados	II	2
3	Identificação dos Dados de Mercado	III	3
4	Intervalo admissível para cada fator e para o conjunto de fatores	II	2
TOTAL DE PONTOS OBTIDOS NA AVALIAÇÃO			9
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO OBTIDO			II

Tendo-se obtido, na presente avaliação, o Grau de Fundamentação II.

Por outro lado, a mesma Norma NBR 14653-2/2011 da A.B.N.T. preconiza o enquadramento do laudo em um dos graus de Precisão, quais sejam, grau III, II ou I. Para efeito de enquadramento, como expõe a tabela 5 da referida norma técnica, percentual obtido em torno da estimativa de tendência central para o intervalo de confiança de 80% é que define o resultado, qual seja:

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO - TRATAMENTO POR FATORES - NBR-14.653-2/2011 - A.B.N.T.			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
GRAU DE PRECISÃO OBTIDO	III		

BR

mandado
1530 g...
CESAR RIBEIRO RIVELLI
engenharia civil, legal e ambiental
avaliações patrimoniais
perícias e consultoria
CREA-SP 54.536/D
e-mail: cesar_rivelli@yahoo.com.br

304
2

Tendo-se obtido, na presente avaliação, o Grau de Precisão III.

VI - RESPOSTAS AOS QUESITOS DO D. JUÍZO

Nihil.

VII - RESPOSTAS AOS QUESITOS DO AUTOR

Nihil.

VIII - RESPOSTAS AOS QUESITOS DOS REQDOS.

Nihil.



305
2

IX - CONSIDERAÇÕES FINAIS

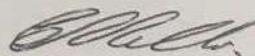
Diante do exposto, o Perito é de parecer que o **VALOR DO IMÓVEL** objeto da avaliação é **R\$ 470.580,00** (quatrocentos e setenta mil, quinhentos e oitenta reais), em OUTUBRO/2016.

Entende, ainda o Perito que referido valor representa a média dos valores encontrados para a micro-região de situação porque foi utilizada Metodologia, Pesquisa de Valores e Elementos Comparativos compatíveis com a realidade do Mercado Imobiliário local.

X - ENCERRAMENTO

Contém o presente **Lauda Técnico** trinta e três (33) folhas impressas de um só lado e rubricadas, sendo esta datada e assinada, inclusive cinco (5) Anexos.

Jundiaí, 10 de outubro de 2016.



Eng. CESAR RIBEIRO RIVELLI
CREA-SP 54.536/D
Perito Judicial

A.R.T. 8.210.200.400.293.419

Recusado mandado

1830 g...
306

CESAR RIBEIRO RIVELLI
engenharia civil, legal e ambiental
avaliações patrimoniais
perícias e consultoria
CREA-SP 54.536/D
e-mail : cesar_rivelli@yahoo.com.br

BIBLIOGRAFIA

1. Engenharia Legal Teoria e Prática Profissional - Marcelo C. Mendonça - Editora Pini
2. Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos - José Fiker - Editora Pini
3. Engenharia de Avaliações - Vários Colaboradores - Editora Pini Ltda.
4. Avaliações de Terrenos por Fórmulas Matemáticas - Ragnar Thofehn - Editora Pini Ltda.
5. Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia - IMAPE - Vários Colaboradores - Editora Pini Ltda.
6. Princípios de Engenharia de Avaliações - Alberto Léo Moreira - Editoras EM-HAP Escola Nacional de Habitação e Poupança e Editora Pini Ltda.
7. Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações - Sérgio Abunahman - Editora Pini Ltda.
8. Avaliação de Glebas Urbanizáveis - Hélio de Caires e Hélio R. de Caires - Editora Pini Ltda.
9. Construções - Seus Custos de Reprodução na Capital de São Paulo de 1939 a 1979 - Terrenos - Subsídios à Técnica de Avaliação - João Ruy Canteiro - Editora Pini Ltda.
10. Avaliações para Garantias - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE - Editora Pini Ltda.
11. Engenharia de Avaliações - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE - Editora Pini Ltda.
12. Avaliação e Perícia Ambiental - Bertrand Brasil Editora - Organizadores: Sandra Baptista da Cunha e Antonio José Teixeira Guerra
13. Inspeção Ambiental Imobiliária - Livraria e Editora Universitária de Direito - Fernando Coelho de Castro e Eloiza Lutero Alves Rodrigues
14. Manual de Perícias - Ruy Juliano - Edição Particular
15. Normas Técnicas para Engenharia Diagnóstica em Edificações - Tito Livio Ferreira Gomide - Editora Pini
16. Manual de Avaliação Imobiliária - Andrés Nobel Soler - Editora Pini Ltda.
17. NBR-12.721/2006 - Associação Brasileira de Normas Técnicas
18. NBR-14.653-1/2001 - Associação Brasileira de Normas Técnicas
19. NBR-14.653-2/2011 - Associação Brasileira de Normas Técnicas
20. NBR-13.752/1996 - Associação Brasileira de Normas Técnicas
21. NBR-9.050/2004 - Associação Brasileira de Normas Técnicas
22. Manual Técnico de Alvenaria - ABCI
23. Projetos de Edifícios de Alvenaria Estrutural - ABCI/PINI
24. Tecnologia De La Construccion - Editorial Blume
25. Tecnologia das Edificações - IPT - Editora Pini
26. Manual de Rehabilitación de Estructuras de Hormigón - Reparación, Refuerzo y Protección
27. Trincas em Edifícios (causas, prevenção e recuperação) - Editora Pini.
28. Manual Prático para Reparo e Reforço de Estruturas de Concreto - Editora Pini.
29. Manual Prático da Impermeabilização e da Isolação Térmica - SBR Editora e Artes Gráficas Ltda.
30. Manual de Áreas Comuns - Sinduscon-SP / Secovi-SP
31. Manual do Proprietário - Sinduscon-SP / Secovi-SP
32. Norma de Inspeção Predial - IBAPE/SP
33. Normas Técnicas da CAJUF
34. www.sindusconsp.com.br
35. www.ibape-sp.org.br
35. www.fipe.org.br

Bl.

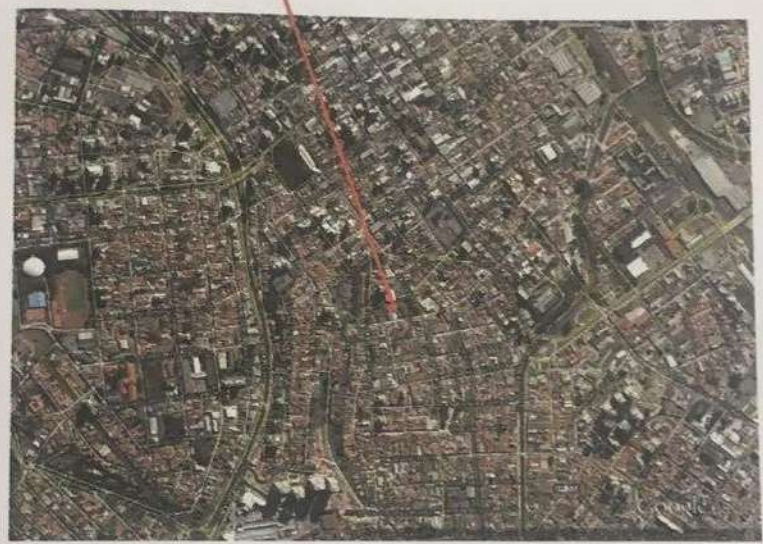
Recusado -
mandado

(R30) g...
309
2

CESAR RIBEIRO RIVELLI
engenharia civil, legal e ambiental
avaliações patrimoniais
perícias e consultoria
CREA-SP 54.536/D
e-mail: cesar_rivelli@yahoo.com.br

ANEXO 2

Extrato da fotografia aérea, a partir de satélite, mostrando a localização do imóvel avaliando.



Bl.

CESAR RIBEIRO RIVELLI
 engenharia civil, legal e ambiental
 avaliações patrimoniais
 perícias e consultoria
 CREA-SP 54.536/D
 e-mail : cesar_rivelli@yahoo.com.br

310
2

ANEXO 3

Informações Cadastrais do imóvel avaliando

Endereço : Rua Conde Monsanto No. 324 – Apartamento 71 Vila Vianelo

Proprietário : José Fernando Pelegio e Outro

Cadastro Municipal de Contribuinte No. 03.018.0001 – P. M. Jundiaí

Fração Ideal de Terreno – 32,11084 m² Testada – 13,70 m

Área Construída de Uso Privativo – 117,645 m²

Área Construída de Uso Comum – 55,51584 m² Área Construída Total – 173,16084 m²

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ										2ª VIA																																									
BMF - DIVISÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS																																																			
TIPO DE TÍTULO	EXERCÍCIO	VALOR	ANEXO	ENSOLO	DATA DE CADASTRO	MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ																																													
15 IPTU + TAXAS	2016	17.516	10	15/07/2016	03.018.0001																																														
PROPRIETÁRIO MAGDALENA BONFRILIO																																																			
LOCAL DO IMÓVEL 398 R. CONDE MONSANTO, 324 VL. VIANELO 13207-060 Lote Quadra																																																			
ENDEREÇO DE ENTREGA R. CONDE MONSANTO, 324 VL. VIANELO 13207-060 JUNDIAÍ/SP																																																			
TERRENO 251 - ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO CENTRAL CLASSIFICAÇÃO URBANA																																																			
TIPO DE TERRENO 210 - LOTE COM 1 ESQUINA																																																			
USO DA CONSTRUÇÃO 23 - RESIDENCIAL VERTICAL ALTO																																																			
TIPO DE CONSTRUÇÃO 21 - PRÉDIO DE APARTAMENTO NÃO EM CONDOMÍNIO																																																			
SIMBÓLO RESERVAÇÃO - RESERVAÇÃO IPTU																																																			
SIMBÓLO RESERVAÇÃO - TAXAS																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>TERRENO (M²)</th> <th>CONSTRUÇÃO (M²)</th> <th>VALOR DO TERRENO</th> <th>VALOR DA CONSTRUÇÃO</th> <th>VALOR TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>411</td> <td>1.585</td> <td>17</td> <td>2.97</td> <td>4.606,96</td> </tr> <tr> <td>1.000</td> <td>0,984</td> <td>1,150</td> <td>0,72</td> <td>1962</td> </tr> <tr> <td>VALOR TERRENO (R\$)</td> <td>VALOR CONSTRUÇÃO (R\$)</td> <td>VALOR TERRENO (R\$)</td> <td>VALOR CONSTRUÇÃO (R\$)</td> <td>VALOR TOTAL (R\$)</td> </tr> <tr> <td>103,30</td> <td>516,64</td> <td>48.043,55</td> <td>583.265,66</td> <td>631.309,21</td> </tr> <tr> <td>IMP TERRENO (R\$)</td> <td>IMP CONSTR (R\$)</td> <td>720,65</td> <td>8.745,89</td> <td>9.466,54</td> </tr> <tr> <td>14.126,80</td> <td>14.126,80</td> <td>14.126,80</td> <td>14.126,80</td> <td>28.253,60</td> </tr> <tr> <td>14.126,80</td> <td>13.420,27</td> <td></td> <td>1.412,66</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>												TERRENO (M ²)	CONSTRUÇÃO (M ²)	VALOR DO TERRENO	VALOR DA CONSTRUÇÃO	VALOR TOTAL	411	1.585	17	2.97	4.606,96	1.000	0,984	1,150	0,72	1962	VALOR TERRENO (R\$)	VALOR CONSTRUÇÃO (R\$)	VALOR TERRENO (R\$)	VALOR CONSTRUÇÃO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)	103,30	516,64	48.043,55	583.265,66	631.309,21	IMP TERRENO (R\$)	IMP CONSTR (R\$)	720,65	8.745,89	9.466,54	14.126,80	14.126,80	14.126,80	14.126,80	28.253,60	14.126,80	13.420,27		1.412,66	
TERRENO (M ²)	CONSTRUÇÃO (M ²)	VALOR DO TERRENO	VALOR DA CONSTRUÇÃO	VALOR TOTAL																																															
411	1.585	17	2.97	4.606,96																																															
1.000	0,984	1,150	0,72	1962																																															
VALOR TERRENO (R\$)	VALOR CONSTRUÇÃO (R\$)	VALOR TERRENO (R\$)	VALOR CONSTRUÇÃO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)																																															
103,30	516,64	48.043,55	583.265,66	631.309,21																																															
IMP TERRENO (R\$)	IMP CONSTR (R\$)	720,65	8.745,89	9.466,54																																															
14.126,80	14.126,80	14.126,80	14.126,80	28.253,60																																															
14.126,80	13.420,27		1.412,66																																																

(em porção maior)

Fonte : Prefeitura Municipal de Jundiaí
 1º. ORI da Comarca de Jundiaí

211
2

A N E X O 4

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO APARTAMENTO

TRATAMENTO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Os cálculos foram processados eletronicamente, em computador, através de planilha apropriada, atendendo recomendações da NBR-14.653-1 e NBR-14.653-2/2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas e das Normas/2005 do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo. A pesquisa abrangeu inicialmente, 12 elementos, dos quais 12 foram aproveitados e 08 foram efetivamente utilizados.

Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas. Desconto : 0,90

Atualização

Atualização dos valores unitários através de indexador econômico. Índice escolhido: IPC-FIPE/USP

Posição da Unidade no Edifício

Considerando uma desvalorização de 10% da unidade de fundo em relação à unidade de frente.

Número de Unidades por Andar

Considerando uma valorização de 10% de 3 ou 4 un./andar para 1 un./andar e 5% de 2 un./andar para 1 un./andar.

Depreciação Física e Funcional (Obsolescência e Estado de Conservação)

Considerando as características dos elementos de oferta e do avaliando, através do Método de Ross/Heidecke.

Área (não utilizado)

Considerando as diferenças de áreas entre os elementos de oferta e o avaliando.

Transposição

Segundo a relação entre os índices fiscais estabelecidos na Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Jundiaí.

Índice Fiscal (I.F.) = 103,30 (para o ano de 2016)

Revisão - mandado

(R30) grupo

CESAR RIBEIRO RIVELLI
engenharia civil, legal e ambiental
avaliações patrimoniais
perícias e consultoria
CREA-SP 54.536/D
e-mail : cesar_rivelli@yahoo.com.br

312

ELEMENTO COMPARATIVO 01

Imóvel: Apartamento de 3 Dormitórios c/Suíte Número de Aptos / Andar: 02
Local: Rua Conde de Monsanto, 177 Apto. No.: IF= 103,30
Edifício: Edifício Conde de Monsanto Município: Jundiaí - S.P.
Fonte : <http://www.jamilgiacomello.com.br> Data: 20/09/2016
Ofertante : Jamil Giacomello Imóveis fone: 4521-1000

Dependências:
Número de Suítes: 01 Número de Torres: 01 Número de Elevadores: 02
Número de Quartos: 3 Varanda: Sim Vista Panorâmica: não
Andar: Baixo Posição no Prédio: Frente Quarto de Serviço: Não WC Serviço: Sim
Idade: 30 anos Estado de Conservação: Bom Padrão de Acabamento: Bom
Área de Lazer: salão de jogos, festas e churrasqueira Vagas de Garagem: 02 Vagas
Área Privativa: 120,00 m² Área de Uso Comum: m²
Valor : R\$ 510.000,00 Fator de Fonte : 0,90 Valor do Bem : R\$ 459.000,00



ELEMENTO COMPARATIVO 02

Imóvel: Apartamento de 3 Dormitórios c/Suíte Número de Aptos / Andar: 02
Local: Rua Conde de Monsanto, 177 Apto. No.: IF= 103,30
Edifício: Edifício Conde de Monsanto Município: Jundiaí - S.P.
Fonte : <http://www.zapimoveis.com.br> Data: 20/09/2016
Ofertante : Jamil Giacomello Imóveis fone: 4521-1000

Dependências:
Número de Suítes: 01 Número de Torres: 01 Número de Elevadores: 02
Número de Quartos: 3 Varanda: Sim Vista Panorâmica: Sim
Andar: Posição no Prédio: Frente Quarto de Serviço: Sim WC Serviço: Sim
Idade: 30 anos Estado de Conservação: Bom Padrão de Acabamento: Bom
Área de Lazer: salão de jogos, festas e churrasqueira Vagas de Garagem: 02 Vagas
Área Privativa: 123,00 m² Área de Uso Comum: m²
Valor : R\$ 510.000,00 Fator de Fonte : 0,90 Valor do Bem : R\$ 459.000,00



BR

Recusado -
mandado

(R30) grupo

CESAR RIBEIRO RIVELLI
engenheiro civil, legal e ambiental
avaliações patrimoniais
perícias e consultoria
CREA-SP 54.536/D
e-mail : cesar_rivelli@yahoo.com.br

313
2

ELEMENTO COMPARATIVO 03

Imóvel: Apartamento de 3 Dormitórios c/Suite Número de Aptos / Andar: 02
Local: Rua Senador Fonseca, 567 Apto. No.: IF= 103,30
Edifício: Residencial Concorde Município: Jundiaí - S.P.
Fonte : <http://www.imovelweb.com.br> Data: 21/09/2016
Ofertante : Jamil Giacomello fone: 4521-1000
Dependências:
Número de Suítes: 01 Número de Torres: 01 Número de Elevadores: 02
Número de Quartos: 3 Varanda: Sim Vista Panorâmica: Sim
Andar: Posição no Prédio: Fundo Quarto de Serviço: Não WC Serviço: Não
Idade: 20 anos Estado de Conservação: Bom Padrão de Acabamento: Bom
Área de Lazer: salão de jogos e salão de festas Vagas de Garagem: 02 Vagas
Área Privativa: 140,00 m² Área de Uso Comum: m²
Valor : R\$ 670.000,00 Fator de Fonte : 0,90 Valor do Bem : R\$ 603.000,00



ELEMENTO COMPARATIVO 04 (descartado no processamento eletrônico)

Imóvel: Apartamento de 3 Dormitórios c/Suite Número de Aptos / Andar: 01
Local: Rua Paula Penteadó, 111 Apto. No.: IF= 77,50
Edifício: Edifício Flórida Município: Jundiaí - S.P.
Fonte : <http://www.imovelweb.com.br> Data: 22/09/2016
Ofertante : Jamil Giacomello Imóveis fone: 4521-1000
Dependências:
Número de Suítes: 01 Número de Torres: 01 Número de Elevadores: 02
Número de Quartos: 3 Varanda: Não Vista Panorâmica: Sim
Andar: Posição no Prédio: - Quarto de Serviço: Não WC Serviço: Não
Idade: 30 anos Estado de Conservação: Razoável Padrão de Acabamento: Bom
Área de Lazer: - Vagas de Garagem: 02 Vagas
Área Privativa: 98,00 m² Área de Uso Comum: m²
Valor : R\$ 450.000,00 Fator de Fonte : 0,90 Valor do Bem : R\$ 405.000,00



611

CESAR RIBEIRO RIVELLI
engenharia civil, legal e ambiental
avaliações patrimoniais
perícias e consultoria
CREA-SP 54.536/D
e-mail : cesar_rivelli@yahoo.com.br

214
2

ELEMENTO COMPARATIVO 05

Imóvel: Apartamento de 3 Dormitórios c/Suíte Número de Aptos / Andar: 02
Local: Rua Conde de Monsanto, 177 Apto. No.: IF= 103,30
Edifício: Edifício Conde de Monsanto Município: Jundiaí - S.P.
Fonte : <http://www.zapimoveis.com.br> Data: 22/09/2016
Ofertante : Bless Brokers Negócios Imobiliários fone: 4230-1577
Dependencias:
Número de Suítes: 01 Número de Torres: 01 Número de Elevadores: 02
Número de Quartos: 3 Varanda: Sim Vista Panorâmica: Sim
Andar: Posição no Prédio: - Quarto de Serviço: Não WC Serviço: Não
Idade: 30 anos Estado de Conservação: Bom Padrão de Acabamento: Bom
Área de Lazer: salão de jogos, festas e churrasqueira Vagas de Garagem: 02 Vagas
Área Privativa: 120,00 m² Área de Uso Comum: m²
Valor : R\$ 480.000,00 Fator de Fonte : 0,90 Valor do Bem : R\$ 432.000,00



ELEMENTO COMPARATIVO 06 (descartado no processamento eletrônico)

Imóvel: Apartamento de 3 Dormitórios c/Suíte Número de Aptos / Andar: 03
Local: Rua Bom Jesus de Pirapora, 295 Apto. No.: IF= 103,30
Edifício: Dona Isabel Município: Jundiaí - S.P.
Fonte : <http://www.zapimoveis.com.br> Data: 22/09/2016
Ofertante : Mediterrâneo Imóveis fone: 3308-8133
Dependencias:
Número de Suítes: 01 Número de Torres: 01 Número de Elevadores: 02
Número de Quartos: 3 Varanda: Não Vista Panorâmica: -
Andar: Posição no Prédio: - Quarto de Serviço: Sim WC Serviço: Sim
Idade: 40 anos Estado de Conservação: Bom Padrão de Acabamento: Bom
Área de Lazer: salão de festas Vagas de Garagem: 02 Vagas
Área Privativa: 112,00 m² Área de Uso Comum: m²
Valor : R\$ 500.000,00 Fator de Fonte : 0,90 Valor do Bem : R\$ 450.000,00



BR

315
2

ELEMENTO COMPARATIVO 07

Imóvel: Apartamento de 3 Dormitórios c/Suíte Número de Aptos / Andar: 02
Local: Rua Conde de Monsanto, 177 Apto. No.: IF= 103,30
Edifício: Edifício Conde de Monsanto Município: Jundiaí - S.P.
Fonte : <http://www.imovelweb.com.br> Data: 22/09/2016
Ofertante : Alex Martins da Silva fone: 94614-8319

Dependências:

Número de Suítes: 01 Número de Torres: 01 Número de Elevadores: 02
Número de Quartos: 3 Varanda: Sim Vista Panorâmica: Sim
Andar: Posição no Prédio: Frente Quarto de Serviço: Não WC Serviço: Não
Idade: 30 anos Estado de Conservação: Bom Padrão de Acabamento: Bom
Área de Lazer: salão de jogos, festas e churrasqueira Vagas de Garagem: 02 Vagas
Área Privativa: 120,00 m² Área de Uso Comum: m²
Valor : R\$ 475.000,00 Fator de Fonte : 0,90 Valor do Bem : R\$ 427.500,00



ELEMENTO COMPARATIVO 08 (descartado no processamento eletrônico)

Imóvel: Apartamento de 3 Dormitórios c/Suíte Número de Aptos / Andar: 02
Local: Rua Conde de Monsanto, 177 Apto. No.: IF= 103,30
Edifício: Edifício Conde de Monsanto Município: Jundiaí - S.P.
Fonte : <http://www.imovelweb.com.br> Data: 23/09/2016
Ofertante : PhD Gestão Imobiliária fone: 2816-1685

Dependências:

Número de Suítes: 01 Número de Torres: 01 Número de Elevadores: 02
Número de Quartos: 3 Varanda: Sim Vista Panorâmica: Sim
Andar: Posição no Prédio: Frente Quarto de Serviço: Não WC Serviço: Sim
Idade: 30 anos Estado de Conservação: Bom Padrão de Acabamento: Bom
Área de Lazer: salão de jogos, festas e churrasqueira Vagas de Garagem: 02 Vagas
Área Privativa: 120,00 m² Área de Uso Comum: m²
Valor : R\$ 580.000,00 Fator de Fonte : 0,90 Valor do Bem : R\$ 522.000,00



Bel.

CESAR RIBEIRO RIVELLI
engenharia civil, legal e ambiental
avaliações patrimoniais
perícias e consultoria
CREA-SP 54.536/D
e-mail : cesar_rivelli@yahoo.com.br

316
2

ELEMENTO COMPARATIVO 09

Imóvel: Apartamento de 3 Dormitórios c/Suíte Número de Aptos / Andar: 02
Local: Rua Conde de Monsanto, 177 Apto. No.: IF= 103,30
Edifício: Edifício Conde de Monsanto Município: Jundiá - S.P.
Fonte : <http://www.imovelweb.com.br> Data: 26/09/2016
Ofertante : Jamil Giacomello Imóveis fone: 4521-1000

Dependências:

Número de Suítes: 01 Número de Torres: 01 Número de Elevadores: 02
Número de Quartos: 3 Varanda: Sim Vista Panorâmica: Sim
Andar: Posição no Prédio: Frente Quarto de Serviço: Não WC Serviço: Sim
Idade: 30 anos Estado de Conservação: Bom Padrão de Acabamento: Bom
Área de Lazer: Jogos, festas, Churrasq. e Fitness Vagas de Garagem: 02 Vagas
Área Privativa: 123,00 m² Área de Uso Comum: m²
Valor : R\$ 550.000,00 Fator de Fonte : 0,90 Valor do Bem : R\$ 495.000,00



ELEMENTO COMPARATIVO 10

Imóvel: Apartamento de 3 Dormitórios c/Suíte Número de Aptos / Andar: 04
Local: Rua Bom Jesus de Pirapora, 99 Apto. No.: XX IF= 103,30
Edifício: Edifício Caribe Município: Jundiá - S.P.
Fonte : <http://www.imovelweb.com.br> Data: 27/09/2016
Ofertante : Barreto e Pincinato Negócios Imobiliários fone: 4523-3737

Dependências:

Número de Suítes: 01 Número de Torres: 01 Número de Elevadores: 02
Número de Quartos: 3 Varanda: Sim Vista Panorâmica: Sim
Andar: Posição no Prédio: Fundo Quarto de Serviço: Não WC Serviço: Sim
Idade: 10 anos Estado de Conservação: Bom Padrão de Acabamento: Bom
Área de Lazer: Quadra, Piscina, Salão de Festa/Jogos e Churrasq. Vagas de Garagem: 02 Vagas
Área Privativa: 87,00 m² Área de Uso Comum: m²
Valor : R\$ 450.000,00 Fator de Fonte : 0,90 Valor do Bem : R\$ 405.000,00



BR

CESAR RIBEIRO RIVELLI
engenharia civil, legal e ambiental
avaliações patrimoniais
perícias e consultoria
CREA-SP 54.536/D
e-mail : cesar_rivelli@yahoo.com.br

317

ELEMENTO COMPARATIVO 11

Imóvel: Apartamento de 3 Dormitórios c/Suíte Número de Aptos / Andar: 02
Local: Rua Conde de Monsanto, 177 Apto. No.: IF= 103,30
Edifício: Edifício Conde de Monsanto Município: Jundiaí - S.P.
Fonte : <http://www.imovelweb.com.br> Data: 26/09/2016
Ofertante : Leardi Imóveis Jundiaí fone: 2709-5200
Dependências:
Número de Suítes: 01 Número de Torres: 01 Número de Elevadores: 02
Número de Quartos: 3 Varanda: Sim Vista Panorâmica: Não
Andar: Baixo Posição no Prédio: Frente Quarto/WC Serviço: Não
Idade: 30 anos Estado de Conservação: Bom Padrão de Acabamento: Bom
Área de Lazer: salão de jogos, festas e churrasqueira
Vagas de Garagem: 02 Vagas
Área Privativa: 120,00 m² Área de Uso Comum: m²
Valor : R\$ 530.000,00 Fator de Fonte : 0,90 Valor do Bem : R\$ 477.000,00



ELEMENTO COMPARATIVO 12 (descartado no processamento eletrônico)

Imóvel: Apartamento de 3 Dormitórios c/Suíte Número de Aptos / Andar: 04
Local: Rua Bom Jesus de Pirapora, 99 Apto. No.: IF= 103,30
Edifício: Edifício Caribe Município: Jundiaí - S.P.
Fonte : <http://www.imovelweb.com.br> Data: 23/09/2016
Ofertante : HLC Imóveis fone: 4216-3253
Dependências:
Número de Suítes: 01 Número de Torres: 01 Número de Elevadores: 02
Número de Quartos: 3 Varanda: Sim Vista Panorâmica: Sim
Andar: Posição no Prédio: Fundo Quarto de Serviço: Não WC Serviço: Não
Idade: 10 anos Estado de Conservação: Bom Padrão de Acabamento: Bom
Área de Lazer: Quadra, Piscina, Salão de Festa, Sala de Jogos e Churrasqueira
Vagas de Garagem: 03 Vagas
Área Privativa: 100,00 m² Área de Uso Comum: m²
Valor : R\$ 583.000,00 Fator de Fonte : 0,90 Valor do Bem : R\$ 524.700,00



ell

318
2

- Demonstrativo dos Cálculos e Conclusões (Avalurb-4.0)

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE VALORES DE MERCADO

Situação paradigma : imóvel avaliando
 Posição no Prédio : frente
 Número de Unidades / Andar : 1 un./andar
 Idade : 28 anos Vida Útil : 60 anos Valor Residual : 20 %
 Localização : Índice Fiscal = 103,30 (P. M. J.)

Eng. Civil Cesar Ribeiro Rivelli						1/4				
Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO										
1) Ident: LA2016.045		Tipo: Laudo completo		Solicitante: JD Sa. VC Jundiaí						
Lograd.: Rua Conde Monsanto		Cidade: Jundiaí		Nº: 324 Complemento: Apto. 71						
Bairro: Veneza		Estado: São Paulo								
2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:										
Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$										
Am	V. Ofert. (R\$)	A. Equiv. (m²)	V. Unt. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	V. Hom. (R\$/m²)
1	450.000,00	170,00	3.825,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	4.018,25
2	480.000,00	125,00	3.771,71	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	3.918,28
3	603.000,00	140,00	4.307,14	1,00	1,10	1,05	0,80	1,00	1,00	3.978,80
4	432.000,00	126,00	3.600,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	3.960,00
5	427.500,00	126,00	3.582,56	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	3.740,63
6	495.000,00	123,00	4.024,39	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	4.225,61
7	405.000,00	87,00	4.655,17	1,00	1,10	1,10	0,71	1,00	1,00	3.999,18
8	477.000,00	120,00	3.975,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	4.173,75
F1: Oferta				F2: Posição no prédio		F3: No. Un. / Andar		F4: Depreciação		
F5: Atualização				F6: Localização						

BR

319

Avaliurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras.....	(Ud)	5
Gráu de liberdade.....	(Ud)	7
Menor valor.....	(R\$/m2)	3.740,63
Maior valor.....	(R\$/m2)	4.225,61
Somatório dos valores homogeneizados.....	(R\$/m2)	32.015,59
Número de intervalos de classe.....	(Ud)	3
Amplitude de classe.....	(R\$/m2)	161,66
Amplitude total.....	(R\$/m2)	464,96
Média aritmética.....	(R\$/m2)	4.001,70
Mediana.....	(R\$/m2)	3.969,53
Desvio médio.....	(R\$/m2)	102,826746
Desvio padrão.....	(R\$/m2)	149,899610
Variância.....	(R\$/m2) * 2	22.469,982907

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET")..... = 1,86

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor..... = 1,7417

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor..... = 1,4937

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

Coefficiente de Variação (CV)..... (%) = 3,75

BR

320
2

Eng. Civil Cesar Ribeiro Rivelli

3/4

Avaliação 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição "t" de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 96

TC (Tabela de Student) (ud) = 2,998

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m²) = 3.842,81

Estimativa de tendência central (R\$/m²) = 4.001,70

Limite superior unitário (Ls) (R\$/m²) = 4.160,59

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 3,97

Ampl. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 1,87

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

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

7) CAMPO DE ARBITRÍO:

Limite de arbitrio inferior unitário (LAi) (R\$/m²) = 3.401,44

Estimativa de tendência central (R\$/m²) = 4.001,70

Limite de arbitrio superior unitário (LAs) (R\$/m²) = 4.601,95

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m²)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 1,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 4.000,00

VALOR TOTAL (R\$) = 4.000,00

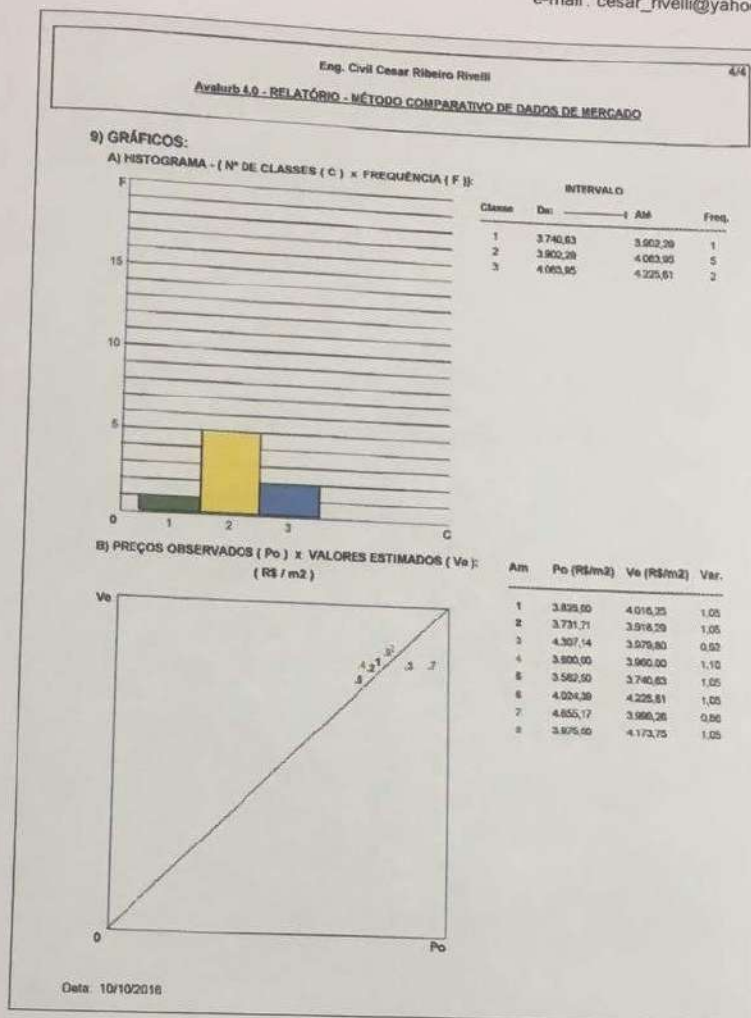
quatro mil, reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

O Valor Unitário de R\$ 4.000,00 / m² adotado por arredondamento, se justifica em razão da ausência de área de lazer, se posiciona no interior da faixa do Campo de Arbitrio do Avaliador e, atende às recomendações de NBR-14.853-2/2011 da ABNT.

CR

326



Valor Unitário do Apartamento objeto da Avaliação - R\$ 4.000,00/m²

(quatro mil reais por metro quadrado), em OUTUBRO/2016.

Jundiaí, 10 de outubro de 2016.

Eng. CESAR RIBEIRO RIVELLI
 CREA-SP 54.536/D
 Perito Judicial