

**Ao Excelentíssimo (a) Doutor (a) Juiz (a) de Direito da Segunda Vara
Civil da Comarca de Jundiaí - SP.**

Laudo de Avaliação Imobiliária

REQUERENTE:

Silvana Leal Saraiva.

REQUERIDO.

Esser Belo Horizonte Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Processo: 0003430-76.2018.8.26.0309.

Imóvel Avaliando:

Matrícula N° 163.113, do Condomínio Edifício "Nine Office Boutique", situado a Avenida Nove de Julho frente Um e Frente dois, na Rua Doutor Paulo Moutran, Jundiaí SP, com área privativa de 58,12m2.

RJ & P Camargo Engenharia e Perícias

Dados do Imóvel Avaliando:

Uma sala Comercial de número 212, no Edifício Condomínio Comercial Denominado Nine Office Boutique, com área de 58,12m2 com direito a uma vaga coberta, não determinada.

Matrícula:

163.113, Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí.

Laudo - 024 - 2020

Datas da Diligencia:

Em 22 de Maio de 2020, diligenciamos até o imóvel supra, para que pudéssemos verificar o mesmo, afim de avaliar e atribuir valor de venda.

Quando da Vistoria, fomos atendidos pelo Patrono da Requete Doutor Kléssio, assim como o zelador do Condomínio que nos mostrou a sala e abriu para pudéssemos fotografá-la, a qual informamos os porque da visita, qual a necessidade de acessar o imóvel.

O Imóvel em si, se encontra em estado de entrega de obra, sem quaisquer acabamentos no piso e teto, existindo apenas pinturas e emassamento de paredes.

Sala tem sua metragem aferida de 58,00m2, com uma vaga de garagem indeterminada coberta.

Quando da procura de amostras com grau de similaridade, foi tomado cuidado para encontrássemos imóveis em condições bem similares e/ou idênticas para que pudéssemos avaliar de forma bem precisa.

Os arredores do imóvel, possuem todas as melhorias possíveis, como asfaltamento, calçamento, praças e canteiro, acostamentos, ciclofaixas, iluminação pública, escolas públicas e particulares, hospitais, restaurantes, bares, lojas, centros de compras, Jundiaí Shopping e Shopping Paineiras, área de grande valor na cidade, possuindo um dos locais com maior valor por m2 de área, além de todos os serviços oferecidos em grandes centros, como energia elétrica, água potável, gás encanado, internet banda larga de alta velocidade.

Laudo de Avaliação Imobiliária	1
REQUERENTE:	1
Imóvel Avaliando:	1
Dados do Imóvel Avaliando:	1
Matrícula:	1
Laudo - 024 - 2020	1
APRESENTAÇÃO	3
PARTES	4
DAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO	5
Aplicação do Método de Avaliação	6
Método evolutivo	7
Método da Capitalização da Renda	7
Método Involutivo	8
Método do Custo Método	9
Método da Quantificação de Custos	9
Método da Quantificação de Custos	10
Método Comparativo Direto de Custo	10
Tratamento por fatores	10
Fatores Aplicáveis ao Valor das Benfeitorias Utilizados	11
Fatores complementares	11
Fatores de posicionamento de unidades padronizadas	11
Fatores relativos à topografia	11
Fatores Quanto à Consistência do Terreno Devido à Presença ou Ação da Água	12
Método da quantificação de custo para avaliação das benfeitorias	12
Tabela de Ross-Heidecke	13
MÉTODO PARA AVALIAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO GERAL	13
Metodologia Aplicada para Avaliação	13
Avaliar o Imóvel, através do Método Comparativo Direto.	13
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - MÉTODO ESCOLHIDO	14
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por Fatores:	14
AVALIAÇÃO GERAL	14
DAS CONCLUSÕES	14
Resultante do Estudo	14
PLANILHA DE AMOSTRAS	15
FOTOS IMÓVEL AVALIANDO	16
AMOSTRAS	20
MEMÓRIA DE CÁLCULO E HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS	21
JUSTIFICATIVA	22
CONCLUINDO	22
VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO	22
Encerramento	23



APRESENTAÇÃO

A SENHORA **Silvana Leal Saraiva**, ajuizou ação de cobrança contra **Esser Belo Horizonte Empreendimentos Imobiliários LTDA**, alegando, em síntese, que o réu é proprietário do Imóvel objeto das matrículas supra citada, e por desfazimento do contrato de venda e compra.

Laudo N° 024/2020.

Rodrigo Alves Camargo Engenheiro Civil e Perito Judicial, em atenção a Nomeação acima supramencionado, venho por meio deste apresentar seu trabalho que se encontra consubstanciado com as diretrizes das normas brasileiras de avaliações imobiliárias, **14.653-2**.

Nobre Excelência, requer esse Perito, que com a Entrega desse Laudo, seja expedido Alvará com Levantamento das **Verbas de Honorários DEFINITIVOS, depositados as Folhas 110, 123 e 128, na monta de R\$ 6000,00 - Seis Mil Reais.**

Com intuito de agilizar o processo, tomo a liberdade de colacionar o MLE com os dados bancários para pagamento.

Ante ao exposto acima, solicitamos deferimento.

São Paulo, 25 de Maio de 2020.



Engenheiro Civil e Perito Judicial: **Rodrigo Alves Camargo.**

PARTES

REQUERENTE: **Silvana Leal Saraiva.**

REQUERIDO: **Esser Belo Horizonte Empreendimentos Imobiliários LTDA.**

Rodrigo Alves Camargo Engenheiro Civil, acreditando ter concluído seus trabalhos técnicos, que serão expostos nesse Laudo Avaliativo, vem, respeitosamente apresentar-lhes seu trabalho e as conclusões que se encontram em consubstanciadas no presente.



Laudo - N° 024/2020.
RJ & P Camargo Engenharia e Perícias

São Paulo, 25 de Maio de 2020.



Engenheiro Civil e Perito Judicial: **Rodrigo Alves Camargo.**

INTRODUÇÃO

A Senhora **Silvana Leal Saraiva**, ajuizou ação de cobrança contra **Esser Belo Horizonte Empreendimentos Imobiliários LTDA**, alegando, em síntese, que o réu é proprietário do Imóvel objeto das matrículas supra citada.

IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel em tela, está registrado sob matrícula: **163.113**.

Do Avaliando.

Matrícula N° **163.113**, do Condomínio Edifício "Nine Office Boutique", situado a Rua Avenida Nove de Julho frente Um e Frente dois, na Rua Doutor Paulo Moutran, Jundiaí SP, com área privativa de 58,12m2..

DISPOSIÇÃO DO IMÓVEL - RESIDÊNCIA/LOTE

Um Lote/Residência medindo 117,60m2.

Fonte:

"NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011".

DAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO

A presente avaliação segue diretrizes da norma para Avaliação de Imóveis Urbanos NBR **14.653/2001**.

Aplicação do Método de Avaliação

A verificação da representatividade da amostra em relação ao avaliando pode ser feita pela sumarização das informações na forma de gráficos ou tabelas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra e a inserção das variáveis - chave do bem avaliando dentro do intervalo amostral.

A exclusão prévia de elementos amostrais deve ser justificada. Caso seja constatado que o tempo de exposição de algum dado comparativo seja longo, esta característica deve ser corrigida pela aplicação de fator redutor ao preço ofertado, adicional ao fator oferta.

No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam "tratamento por fatores" e "inferência estatística", adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.

Em qualquer tratamento adotado, o poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

14 Outras ferramentas, quando aplicadas, devem ser devidamente justificadas, com apresentação dos princípios básicos e interpretação dos modelos adotados.

Método evolutivo

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

- ✓ Onde: VI é o valor de mercado do imóvel;
- ✓ VT é o valor do terreno;
- ✓ CB é o custo de reedição da benfeitoria;
- ✓ FC é o fator de comercialização.
- ✓

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

A aplicação deste método exige que:

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM): $Vi = (Vt + Vb) \times FAM$.

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. O FATOR DE AJUSTE, OU FATOR DE MERCADO, **FOI USADO O CONSAGRADO DE 0,90.**

Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Método da Capitalização da Renda

Utilizado nas avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros).

Nesses empreendimentos, devem-se observar as prescrições da NBR 14653-4.

direto ou evolutivo, ou, alternativamente, quando a finalidade da avaliação seja a identificação do valor econômico.

Nesses casos, é necessário fundamentar:

- ✓ Despesas necessárias à sua manutenção e operação, e receitas provenientes da sua exploração, descontados os impostos;
- ✓ Estrutura mínima do fluxo de caixa conforme previsto na ABNT 14653-4, no que for aplicável;
- ✓ Taxa de desconto, no mínimo, pelo critério determinístico.

Método Involutivo



O método involutivo deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto.

Trata-se de um critério indireto de valoração de uma gleba ou terreno de grandes dimensões considerando seu aproveitamento por meio de subdivisão de área maior em lotes menores.

Se viável economicamente e permitida legalmente a incorporação imobiliária por meio de hipotética implantação de empreendimento compatível com as características do bem e condições de mercado no qual está inserido, deve ser aplicado o método involutivo vertical, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização das unidades autônomas.

Devem ser aferidos:

- a) A relação entre o lucro do empreendimento e o valor do terreno.
- b) A porcentagem relativa do valor do terreno no VGV.
- c) A velocidade de construção.

Na utilização deste método recomenda-se dar preferência pela ordem conforme **ABNT NBR 14.653-2:2011**:

- a) Fluxos de caixa específicos, nos quais deve ser considerado o valor do terreno como sendo o investimento inicial através de iterações sucessivas, calculado o valor presente líquido (VPL) e verificada a taxa interna de retorno (TIR) no mercado correspondente, conforme a ABNT NBR 14-653-4:2002
- b) Modelos simplificados dinâmicos
- c) Modelos estáticos.

Não devem ser utilizadas tabelas prévias e genéricas de fatores de gleba ou fatores de área.

Método do Custo Método

Utilizado para a apuração do custo de reedição de benfeitorias.

Método da Quantificação de Custos

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias.

Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento detalhado, com identificação das fontes consultadas.

Para apuração do custo de construção, pode ser aplicado o modelo previsto na **ABNT NBR 14653-2**, representado a seguir: Onde:

- ✓ C é o custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;
- ✓ CUB é o custo unitário básico;
- ✓ OE é o orçamento de elevadores;
- ✓ OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.
- ✓ OFe é o orçamento de fundações especiais;
- ✓ OFd é o orçamento de fundações diretas;
- ✓ S é a área equivalente de construção, de acordo com a **NBR 12721**;
- ✓ A é a taxa de administração da obra;
- ✓ F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;
- ✓ L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora;

Se os custos das edificações em condomínio forem estimados conforme previsto na **ABNT NBR 12721**, devem ser utilizadas as áreas equivalentes de construções para os custos unitários padrão.

Onde:

- ✓ S é a área equivalente de construção;
- ✓ Ap é a área construída padrão;
- ✓ Aqi é a área construída de padrão diferente;

- ✓ Pi é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na **NBR 12721**.

Ao custo das edificações resultante da multiplicação da área S pelo Custo Unitário Básico com características mais próximas às do elemento avaliando, devem ser acrescidos os itens de custo não contemplados pela **NBR12721**.

Método da Quantificação de Custos

Por orçamentos analíticos: deve ser elaborado um orçamento detalhado, levantados todos os quantitativos e respectivos custos unitários de materiais, com identificação das fontes e preenchida planilha conforme modelo sugerido na **NBR 12721**.

Método Comparativo Direto de Custo

Na utilização deste método deve-se considerar uma amostra composta por custos de projetos ou obras semelhantes.

Tratamento por fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta.

É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.

Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

A elasticidade de preços representada pelo fator oferta - A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas o conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificarem que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.

Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

Localização;

Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);

Fatores padrão construtivo e depreciação.

Fatores Aplicáveis ao Valor das Benfeitorias Utilizados

Nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.

Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

a) Idade das benfeitorias A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais as diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de **Ross-Heidecke**, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

b) Padrão construtivo das benfeitorias as diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões.

Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP. Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

É permitida a conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da **NBR 12721**) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

Fatores complementares

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

Fatores de posicionamento de unidades padronizadas

Se forem relevantes podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado.

Fatores relativos à topografia

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra.

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:



Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos freqüentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fatores Quanto à Consistência do Terreno Devido à Presença ou Ação da Água

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente podem ser considerados como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu obsolescimento.

Método da quantificação de custo para avaliação das benfeitorias

O método de custo é utilizado nas avaliações das benfeitorias quando da avaliação de imóveis pelo método evolutivo.

Obtém-se o resultado por meio de orçamento analítico ou de modelos consagrados que utilizam custos unitários de construção divulgados pelas entidades oficiais credenciadas.

Para a utilização do CUB - Custo Unitário Básico - a norma técnica sugere a seguinte fórmula (R\$/m² construído):

$$C_c = \left[CUB + \left(\frac{C_1 + C_2 + C_3}{S_{Ed}} \right) \right] (1 + BDI)(1 + T_j)$$

Sendo:

- ✓ C_c = Custo da construção.
- ✓ CUB = Custo Unitário Básico.
- ✓ C_1 = Custo de elevadores.
- ✓ C_2 = Custo de instalações.
- ✓ C_3 = Custo de fundações especiais.
- ✓ S_{Eq} = Área equivalente de construção conforme NBR-12.721 da ABNT.
- ✓ BDI = Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.
- ✓ T_j = Percentual de juros durante a realização da obra.

Tabela de Ross-Heidecke



Do montante calculado, correspondente ao custo de uma construção nova, temos que deduzir o valor correspondente à depreciação física da edificação e/ou benfeitorias outras.

Neste cálculo, costumamos aplicar o percentual de depreciação da *Tabela de Ross-Heidecke* ou **outros fatores** admitidos pela norma, conforme o caso.

MÉTODO PARA AVALIAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO GERAL

Metodologia Aplicada para Avaliação

Tomando por base, as normas técnicas da **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os procedimentos recomendados pelo **IBAPE** - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia /SP, ajustados às particularidades locais e as peculiaridades do imóvel avaliando, a tecnologia adotada se resumiu em:

Avaliar o Imóvel, através do Método Comparativo Direto.

Utilizar, nos diferentes cálculos, dados homogêneos, ajustar os valores estimados, às peculiaridades da situação documental, a volatilidade do mercado imobiliário e outros aspectos relevantes, constatados no decorrer dos trabalhos periciais.

Conforme as premissas acima os trabalhos avaliatórios se desenvolveram conforme segue.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – MÉTODO ESCOLHIDO

Para determinação do valor da Residência, foi adotado:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores:

- ✓ Levantamento das características específicas da região em que se situa o IMÓVEL avaliando.
- ✓ Pesquisa de preços, à vista, terrenos e casas assemelhados e numa posição a mais próxima possível do imóvel avaliando.
- ✓ Homogeneização dos dados coletados.
- ✓ Desenvolvimento de cálculos avaliatórios, utilizando dados, parâmetros e fatores de ajuste adequadamente selecionados.
- ✓ Em sua maioria, levantamos ofertas dos terrenos/casas, com semelhança ao imóvel avaliando, considerando suas características, uso, área, localização e topografia.

RJ & P Camargo Engenharia e Perícias

AVALIAÇÃO GERAL

E cabendo ressaltar que essa avaliação se dará contexto específico, para caso o imóvel seja feito locação **para ANO de 2020**.

DAS CONCLUSÕES

Esclarecemos que por fim, tendo apresentado de forma clara e objetiva os critérios para análise do Objeto de Avaliação. Podemos afirmar que o valor para venda do imóvel avaliando, seguindo os padrões da **NBR 14653** e as normas vigentes aplicadas pelo **IBAPE-SP**.

Resultante do Estudo

Após uso do **Método Comparativo Direto** para avaliação do imóvel avaliando sendo que nesse usamos os Fatores para Homogeneização (**Área e Oferta**).

Valor.

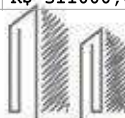
Após os diversos estudos sobre **Salas Comerciais**, e rigorosa avaliação, onde ponderamos todos os pontos que achamos cruciais para avaliar o imóvel como um todo e dar assim o real valor para venda à vista e para o **ano de 2020**.

Por acreditar que o justo valor será o expresso abaixo, usamos os fatores para homogeneização que entendemos ter reais relevâncias no momento. Foram usadas amostras reais, retiradas dos respectivos sites de internet das Imobiliárias que serão indicadas abaixo, onde constará o cadastro das ofertas, nome das imobiliárias, contatos das imobiliárias, código de referências das ofertas, valor total das ofertas, valor por metro quadrado das ofertas. Constará o endereço completo ou genérico das amostras, pois algumas das imobiliárias não divulgam os endereços de forma completa, como Nome da Rua, Lote ou Quadra, apenas os Bairros, a Cidade e Características Físicas e Funcionais das Amostras.

PLANILHA DE AMOSTRAS

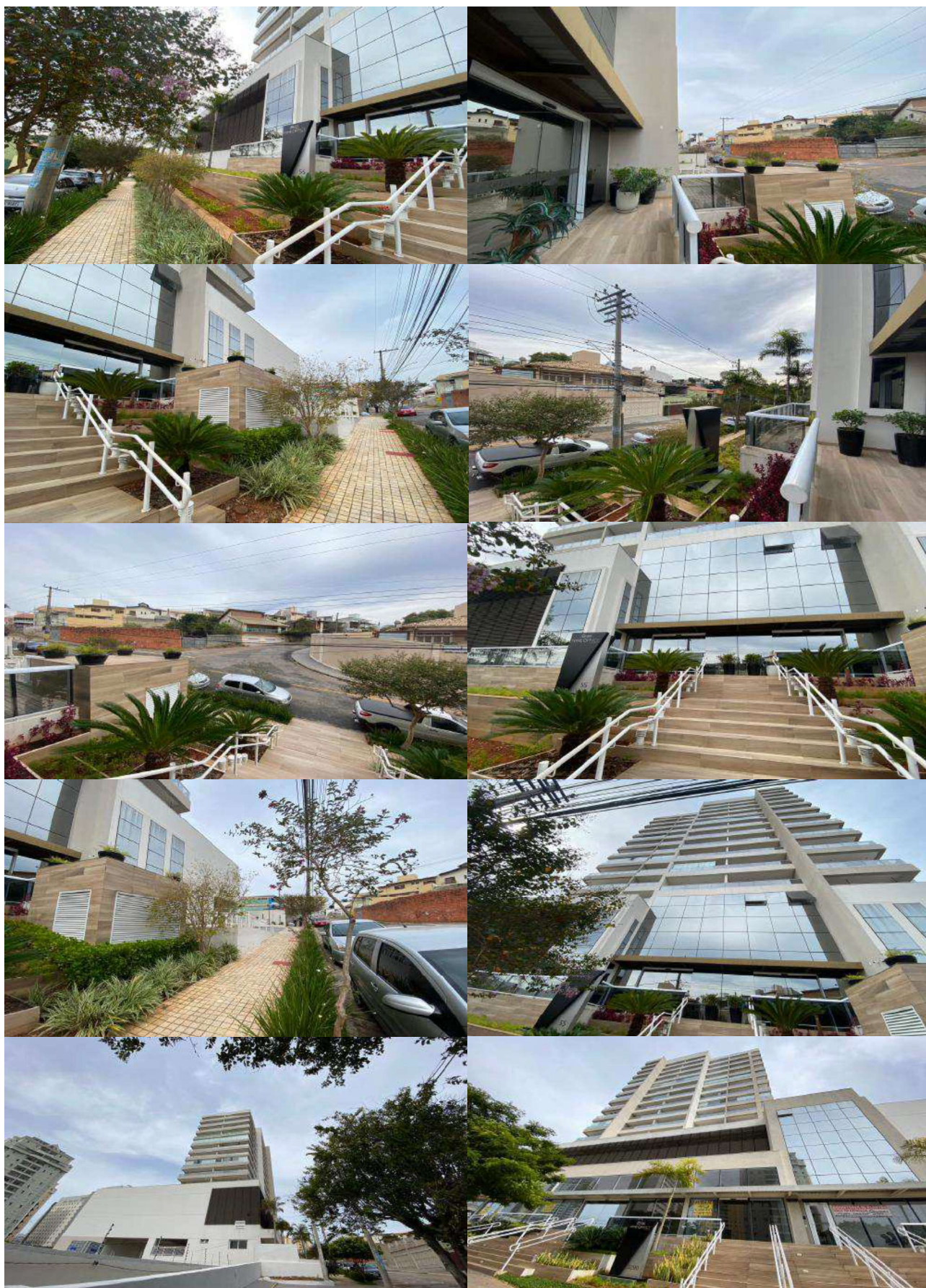
Sala Comercial - Jundiaí - Nine Office - Silvana X Esse Engenharia

Amostra	Endereço	Valor	Área	R\$/m ²	Imobiliária	Contato
1,00	Avenida 9 de Julho, 3290 - Centro, Jundiaí - SP, Nine Office Boutique	R\$ 308036,00	58,12	R\$ 5300,00	2 House	(11) 2729-1333
2,00	Av. Nove de Julho, Centro, Jundiaí, Nine Office Boutique	R\$ 295000,00	43,00	R\$ 6860,47	Lello Imóveis	(011) 4583-2088
3,00	Av. Nove de Julho, Centro, Jundiaí, Nine Office Boutique	R\$ 399000,00	58,12	R\$ 6865,11	Stack Imóveis	(11) 4586-4220
4,00	Av. Nove de Julho, Centro, Jundiaí, Nine Office Boutique	R\$ 402000,00	58,12	R\$ 6916,72	Destak Imóveis	(11) 4522-5512
5,00	Av. Nove de Julho, Centro, Jundiaí, Nine Office Boutique	R\$ 370000,00	58,12	R\$ 6366,14	Barreto & Pincinato	(11) 4523-3737
6,00	Av. Nove de Julho, Centro, Jundiaí, Nine Office Boutique	R\$ 311000,00	41,47	R\$ 7499,40	Abrylar Imóveis	(11) 4492-3222

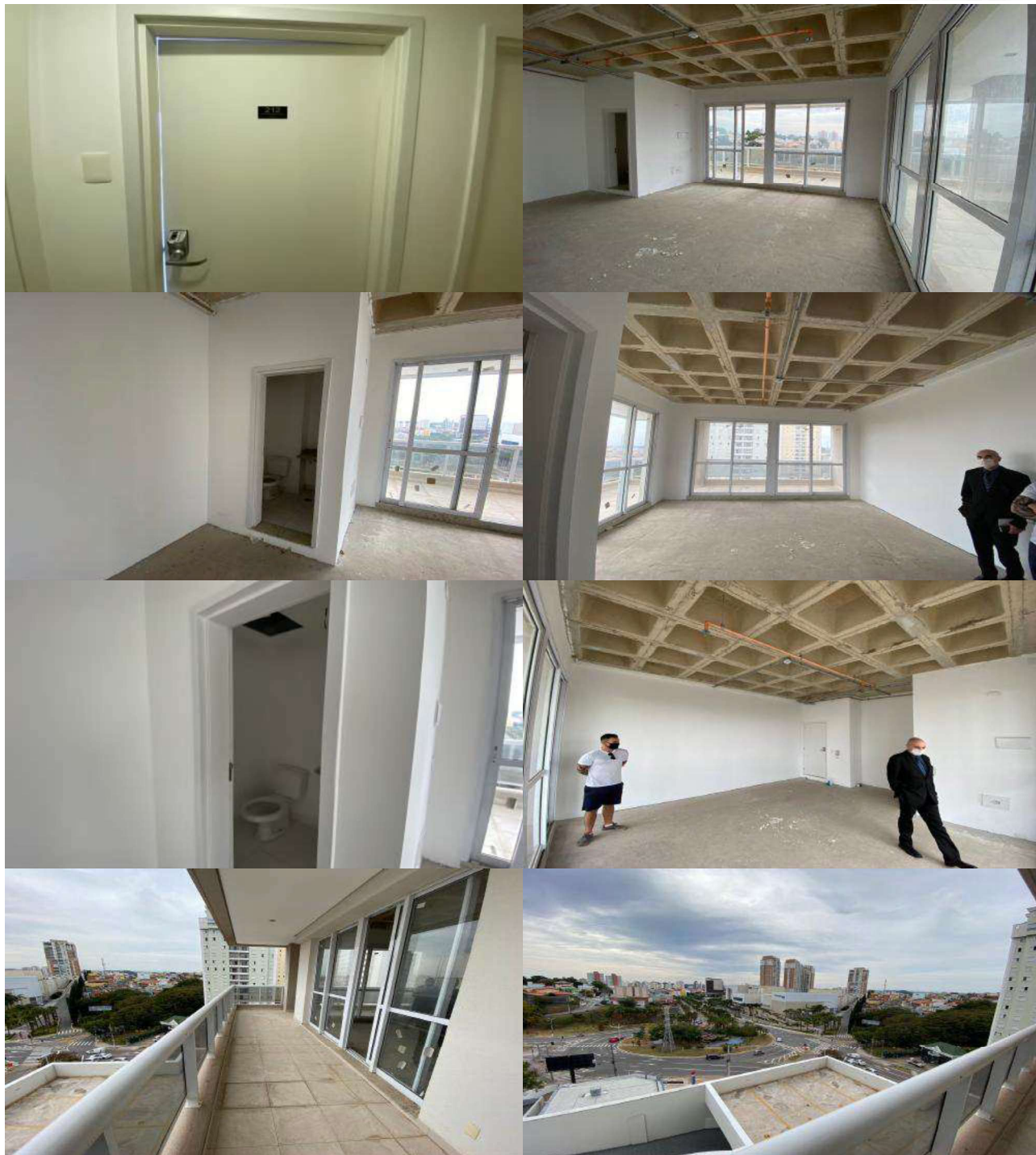


Sendo que das 06 Amostras coletadas, quando do saneamento, as 06 amostras se mostraram eficazes para que assim procedêssemos com a avaliação.

FOTOS IMÓVEL AVALIANDO









AMOSTRAS



AMOSTRA - 01



AMOSTRA - 02



AMOSTRA - 03



AMOSTRA - 04



AMOSTRA - 05



AMOSTRA - 06



MEMÓRIA DE CÁLCULO E HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

1) IDENTIFICAÇÃO: LAUDO 024 - 2020 Data: 25/05/2020 Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011): 1
 Tipo do laudo: Laudo completo Solicitante: 9ª VARA CIVIL JUNDIAI
 Logradouro: AV NOVE DE JULHO Nº: 3250 Compl: SL 212
 Bairro: AINHANGAÚÁ Cidade: JUNDIAI Estado: São Paulo

2) ENTRADA DE DADOS: Nº de Amostras: 6 Nº de Fatores de Homogeneização: 2

3) HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:
 Parâmetros Limites (LAINT):
 FATOR (decimal): Min. 0,50 Máx. 2,00
 CONJUNTO (Multiplicação) DE FATORES (decimal): 0,40 2,50
 VALOR HOMOG. / VALOR UNIT (decimal): 0,40 2,50
 Sobrescreva uma das opções:
 Multiplicação de Fatores (LAINT) Somatório de Fatores

4) NOMEAÇÃO DOS FATORES:
 F1: Área F2: Oferta

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Unt(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom(R\$/m2)
1	308036,00	58,12	5.300,00	1,00	1,00	5.300,00
2	399000,00	58,12	6.865,11	0,90	1,00	6.178,60
3	402000,00	58,12	6.916,72	0,90	1,00	6.225,05
4	370000,00	58,12	6.366,14	0,90	1,00	5.729,53
5	311000,00	41,47	7.499,40	0,90	0,91	6.142,01
6	295000,00	43,00	6.860,47	1,00	0,93	6.380,23

5) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:
 Nº de amostras: 6 (Ud)
 Grau de liberdade: 5 (Ud)
 Menor valor homogeneizado: 5.300,00 (R\$/m2)
 Maior valor homogeneizado: 6.380,23 (R\$/m2)
 Somatório dos valores homogeneizados: 35.955,41 (R\$/m2)
 Amplitude total: 1.080,23 (R\$/m2)
 Nº de intervalos de classe: 4 (Ud)
 Amplitude de classe: 270,06 (R\$/m2)

Média aritmética: 5.992,57 (R\$/m2)
Mediana: 6.160,30 (R\$/m2)
Desvio médio: 318.537357 (R\$/m2)
Desvio padrão: 402,520223 (R\$/m2)
Variância: 162.022,529871 (R\$/m2) * 2

5.1) QUADRO DE FREQUÊNCIA:

CLASSE:	DE:	ATÉ (inclusive):	FREQUÊNCIA:
1	5.300,00	5.570,06	1
2	5.570,06	5.840,12	1
3	5.840,12	6.110,17	0
4	6.110,17	6.380,23	4

5.2) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET):
 Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).
 D/S Crítico: 1,73 D/S Calc.(Menor Valor): 1,7206 D/S Calc.(Maior Valor): 0,9631
 OBS: * TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5.3) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:
 Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.
 Coeficiente de Variação (%): 6,72 OBS: * DISTRIBUIÇÃO DE BAIXA DISPERSÃO (CV <= 10,00%)*

5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT):
 80 (%) "t" de Student: 1,476

5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:
 LIMITE INFERIOR (R\$/m2): 5.750,02 ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$/m2): 5.992,57 LIMITE SUPERIOR (R\$/m2): 6.235,12
 AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL (%): 4,05 AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL P/ NÍVEL CONFIANÇA = 80 % (%): 4,05 GRAU DE PRECISÃO (NBR 14653 / 2011): 3

5.6) CAMPO DE ARBITRÍO:
 LIMITE INFERIOR (R\$/m2): 5.093,68 ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$/m2): 5.992,57 LIMITE SUPERIOR (R\$/m2): 6.891,45

5.7) CONCLUSÃO:
 Área equivalente do imóvel avaliando: (m2): 58,12
 Valor arbitrado: (R\$/m2): 5933
 Valor total do imóvel avaliando: (R\$): 348.313,16
 trezentos e quarenta e oito mil, trezentos e treze reais e dezesseis centavos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ALVES CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/05/2020 às 18:13, sob o número WJAJ20700931155. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003430-76.2018.8.26.0309 e código 63732A4.

JUSTIFICATIVA

No campo de arbítrio, esse Perito uso o valor **estimativa MÉDIA**, uma vez que os pontos foram devidamente saneados e ponderados.

CONCLUINDO

Valor do imóvel avaliando, em situação de venda em condições normais de mercado, por livre e espontânea vontade, tanto para vendedor quanto para o comprador.

Área do Lote: **58,12m²**.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO



Valor de Venda: 58,12m² X R\$ 5993,00 = R\$ 348.313,16.

Valor Atribuído ao Imóvel

**Valor Total para Locação: R\$ 349.000,00 -
 Trezentos e Quarenta e Nove Mil Reais - Em Números
 Redondos**

Encerramento

Damos assim, pode encerrado nossa participação no desenvolvimento e produção do Laudo de Avaliação Imobiliária.

No mais, estamos à disposição para quaisquer que sejam os esclarecimentos ou elucidações que necessárias se façam.

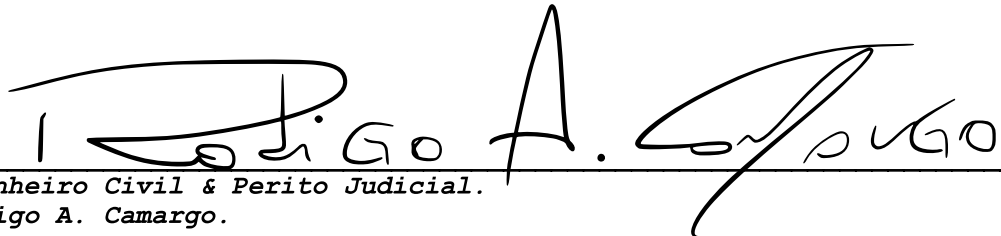
Esse Laudo é composto por **23,00 páginas**, impressas de um único lado, sendo que seu conteúdo e de expressa proibição sua divulgação, sem comunicação previa a este Signatário. **As folhas N° 03, 04 e 23**, desse trabalho contará a assinatura desse Perito, afim que se possa ter certeza de sua titularidade.



RJ & P Camargo Engenharia e Perícias

"Nenhum Homem, tem o dever de ser rico ou sábio ou grande: mas todos tem o
 dever de serem honrados"
 Autor: Joseph Rudyard Kipling

São Paulo, 25 de Maio de 2020.



Engenheiro Civil & Perito Judicial.
 Rodrigo A. Camargo.