

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

Processo Digital: **1007600-45.2016.8.26.0309/01**  
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Obrigações  
Exequente: Edifício Residencial Morada dos Reis  
Executado: Tgm Arquitetura e Construtora Ltda

**ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES**, engenheiro, devidamente registrado no CREA-SP sob o número 050.000.380-2, perito do Juízo, indicado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência:

- I. O **Laudo Pericial**, cuja juntada ora se requer; e
- II. Requerer que seja **expedida a guia de levantamento dos honorários periciais às fls. 124.**

Jundiaí, 02 de julho de 2020.

Antonio Carlos de Avelar Cortines  
Perito Judicial

**3ª VARA CIVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ – SP**

Processo Digital: **1007600-45.2016.8.26.0309/01**  
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Obrigações  
Exequente: Edifício Residencial Morada dos Reis  
Executado: Tgm Arquitetura e Construtora Ltda

# LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

**Imóvel:** Matrícula nº 147.044 - 1º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP

**Endereço:** Avenida João Gonçalves dos Reis, 969 Apto. 31, Bairro Medeiros, Jundiaí/SP

**Valor:** R\$ 268.000,00

**Data:** Julho de 2020

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

## SUMÁRIO

<b>1. PRELIMINARES.....</b>	<b>3</b>
1.1. HISTÓRICO.....	3
1.2. OBJETO DA AVALIAÇÃO .....	3
<b>2. VISTORIA .....</b>	<b>3</b>
<b>3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>20</b>
<b>4. ELEMENTOS COMPARATIVOS (PESQUISA DE MERCADO).....</b>	<b>21</b>
<b>5. CÁLCULO AVALIATÓRIO.....</b>	<b>24</b>
5.1. MÉTODO COMPARATIVO (TRATAMENTO POR FATORES) .....	27
5.2. ESPECIFICAÇÃO ATINGIDA NA AVALIAÇÃO .....	27
5.2.1. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO.....	28
<b>6. CONCLUSÃO.....</b>	<b>29</b>
<b>7. REFERENCIAS.....</b>	<b>30</b>
<b>8. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>31</b>

## 1. PRELIMINARES

### 1.1. Histórico

Trata-se de uma ação de alienação judicial de bens, que move Edifício Residencial Morada dos Reis em desfavor da requerida TGM Arquitetura e Construtora Ltda, decorrentes da penhora de um bem para quitação de débito referente a despesas condominiais referentes à unidade 0031, cujo executado deixou de pagar as parcelas desde outubro/2015.

Fomos intimados a dar início a elaboração do laudo pericial conforme decisão de fls 125, para a avaliação do imóvel, ou seja, um apartamento número 31, tipo 2, localizado no 3º pavimento do empreendimento denominado “Edifício Residencial Morada dos Reis”, situado na Avenida João Gonçalves dos Reis, 969 – Bairro Medeiros, matriculado sob nº 147.044 do 1º Cartório Oficial de Registro de Imóveis da cidade e comarca de Jundiaí/SP.

### 1.2. Objeto da Avaliação

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

No presente laudo, a avaliação recairá sobre o imóvel de matrícula nº 147.044, registrado no 1º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

O trabalho aqui desenvolvido segue as recomendações das normas técnicas vigentes e dos estudos elaborados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP – IBAPE/SP.

## 2. VISTORIA

A vistoria ocorreu no dia 16 de junho de 2020, com a presença da Dra. Elisabete de Jesus Baratti (advogada do Exequente) e da Sra. Carla Ferreira Simões (síndica do

edifício), ficando o local a disposição deste signatário que, ao longo da vistoria, realizou verificações, medições e registros fotográficos do imóvel avaliando.

O imóvel em questão trata-se do apartamento número 31, localizado no 3º pavimento do empreendimento denominado “Edifício Residencial Morada dos Reis”, situado na Avenida João Gonçalves dos Reis, 969 – Bairro Medeiros, matriculado sob nº 147.044 do 1º Cartório Oficial de Registro de Imóveis da cidade e comarca de Jundiaí/SP.

Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso
UTM	295982 m	7434894 m	23K
Geodésica Decimal	-23,182385°	-46,993179°	-
Geodésica Sexagesimal	23° 10' 56,53" S	46° 59' 35,45" O	-



Figura 1- localização do imóvel avaliando na cidade de Jundiaí/SP (fonte: Google Maps).

A região do entorno é urbana, de ocupação residencial, com pequena oferta de comércio e serviços para atendimento das demandas locais, servida pelos principais melhoramentos públicos e serviços comunitários tais como pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, rede coletora de esgoto sanitário, rede de abastecimento de água potável e gás encanado, rede de energia elétrica e iluminação pública, coleta de lixo, transporte coletivo, fácil acesso à Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno e Couto (SP-300) e também às Rodovias Anhanguera e Bandeirantes. Localizam-se próximos ao imóvel avaliando os seguintes comércios: farmácias, mercados, padarias, restaurantes, academias, escolas, creches, posto de saúde e posto policial.

De acordo com o zoneamento da municipalidade, o imóvel avaliando está inserido na Zona de Preservação de bairros (ZPB), caracterizando-se como zona predominantemente residencial e com baixa densidade habitacional, conforme indicado a seguir:

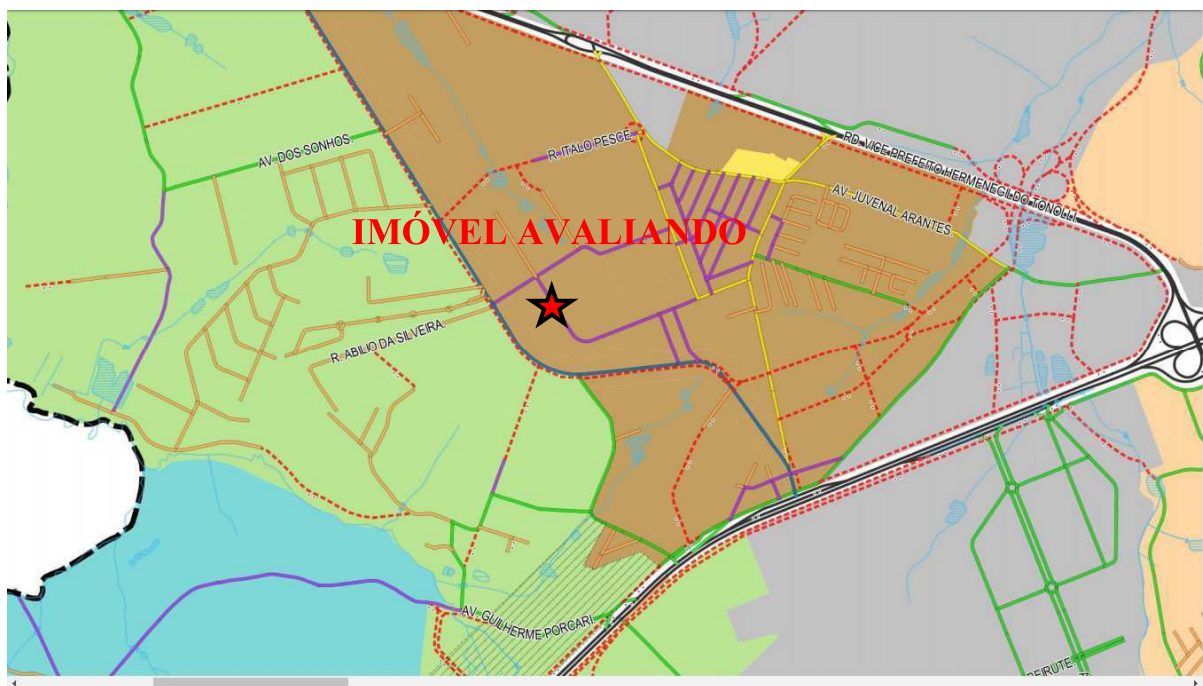


Figura 2- Mapa do Plano de Diretrizes Urbanísticas de Jundiaí/SP

(Fonte: [https://jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/wp-content/uploads/sites/15/2019/11/lei-9-321\\_2019-mapa-02\\_zoneamento-e-sistema-viario-2.pdf](https://jundiai.sp.gov.br/planejamento-e-meio-ambiente/wp-content/uploads/sites/15/2019/11/lei-9-321_2019-mapa-02_zoneamento-e-sistema-viario-2.pdf) - acessado em 26/06/2020)



Abaixo, a legenda do mapa do Plano de Diretrizes Urbanísticas de Jundiáí/SP, de acordo com o Plano Diretor da Prefeitura de Jundiáí, Lei no 9.321/2019, anexo I, mapa 2:

Legenda	
<b>Mapa 02- Zoneamento e Sistema Viário</b>	
<b>Referências</b>	
	Hidrografia
	Lei nº 2.405/1980 (Proteção do Manancial)
	Limite do Município
<b>Corredor de Desenvolvimento Regional (CDR)</b>	
	Limites do Corredor de Desenvolvimento Regional
<b>Logradouros</b>	
	Via de Desenvolvimento Regional
	Diretrizes Viárias
	Via de Organização do Território - Estruturais
	Via de Organização do Território - Concentração
	Via de Organização do Território - Indução
	Via de Proteção de Bairro - Circulação
	Via de Proteção de Bairro - Acesso ao Lote
	Ferrovia
<b>Zoneamento</b>	
	Zona de Reabilitação Central - ZRC
	Zona de Conservação Ambiental - ZCA
	Zona de Qualificação dos Bairros - ZQB
	Zona de Preservação dos Bairros - ZPB
	Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1
	Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2
	Zona de Desenvolvimento Urbano - ZDU
	Zona de Desenvolvimento Urbano (Vias Projetadas) – ZDU(proj)
	Zona de Uso Industrial - ZUI
	Zona de Proteção da Serra dos Cristais - ZPSC
	Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural - ZPHD
	Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM (urbano)
	Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM (rural)
	Território de Gestão da Serra do Japi (L.C. 417/2004)
	Faixa de Domínio de Rodovia

Figura 3- Legenda do Mapa 02 do Plano de Diretrizes Urbanísticas de Jundiáí/SP

A localização do Edifício Residencial Morada dos Reis é indicada na imagem a seguir, obtida com o auxílio do *software* Google Earth.



Figura 4- localização aérea do Edifício Residencial Morada dos Reis (fonte: Google Earth).

O Edifício Residencial Morada dos Reis é composto por 1 torre de 4 pavimentos, sendo 4 apartamentos por andar, totalizando 16 apartamentos.

Todos os apartamentos possuem área privativa de 76,21m<sup>2</sup>, sendo 01 sala de estar/jantar com sacada, 03 dormitórios, sendo 01 suíte com sacada, 01 banheiro social, 01 cozinha e 01 área de serviço, reproduzidos a seguir.

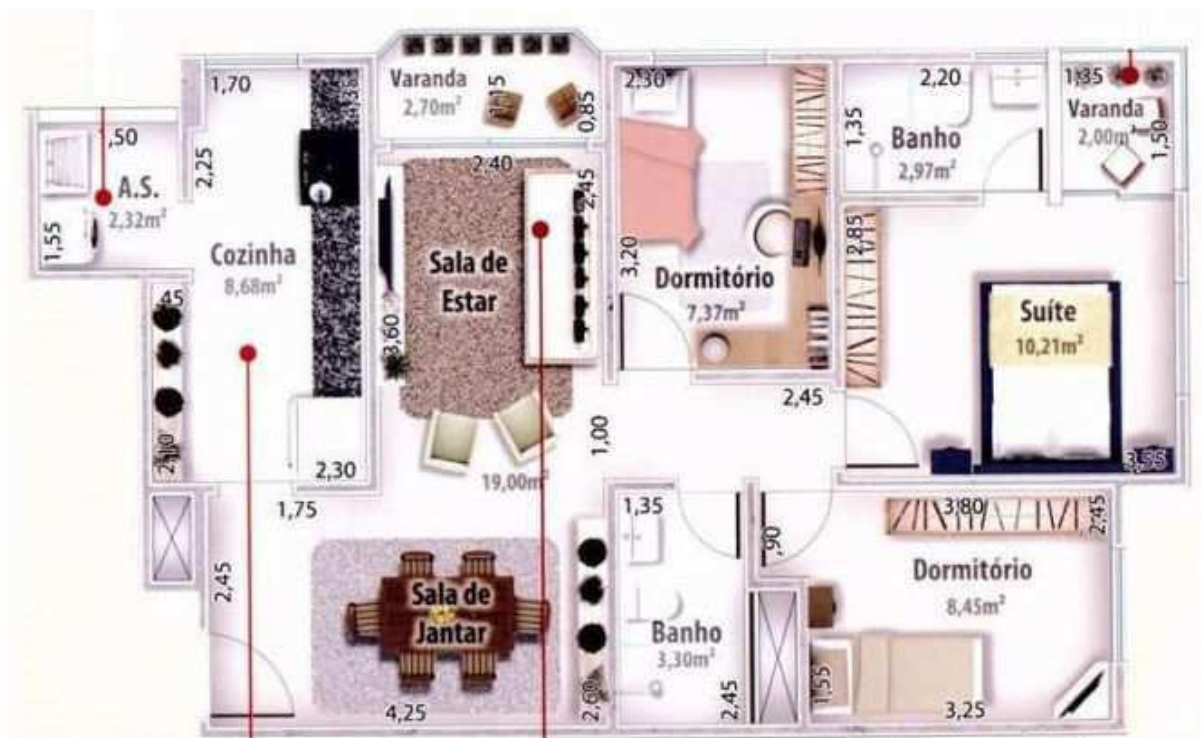


Figura 5- Planta padrão dos apartamentos

O apartamento contém uma área privativa principal de 76,21m<sup>2</sup>, área privativa acessória de 4,76m<sup>2</sup>. Área privativa total de 80,97m<sup>2</sup>, área de uso comum de 66,8618m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 147,8318m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 6,2456% igual a 120,696m<sup>2</sup> no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso exclusivo de uma vaga indeterminada coberta na garagem coletiva, situada no pavimento térreo do edifício.

O padrão de acabamento é simples, com piso cimentado liso, preparado para colocação de piso, banheiros e cozinha com pisos cerâmicos esmaltados e azulejo até o teto, louças padrão médio e esquadrias de alumínio com pintura eletrostática branca.



O edifício conta com 1 elevador, portões eletrônicos, 16 vagas de garagem cobertas no térreo, 8 vagas descobertas, área de recreação situada no fundo do lote, com piscina, *playground* e churrasqueira.

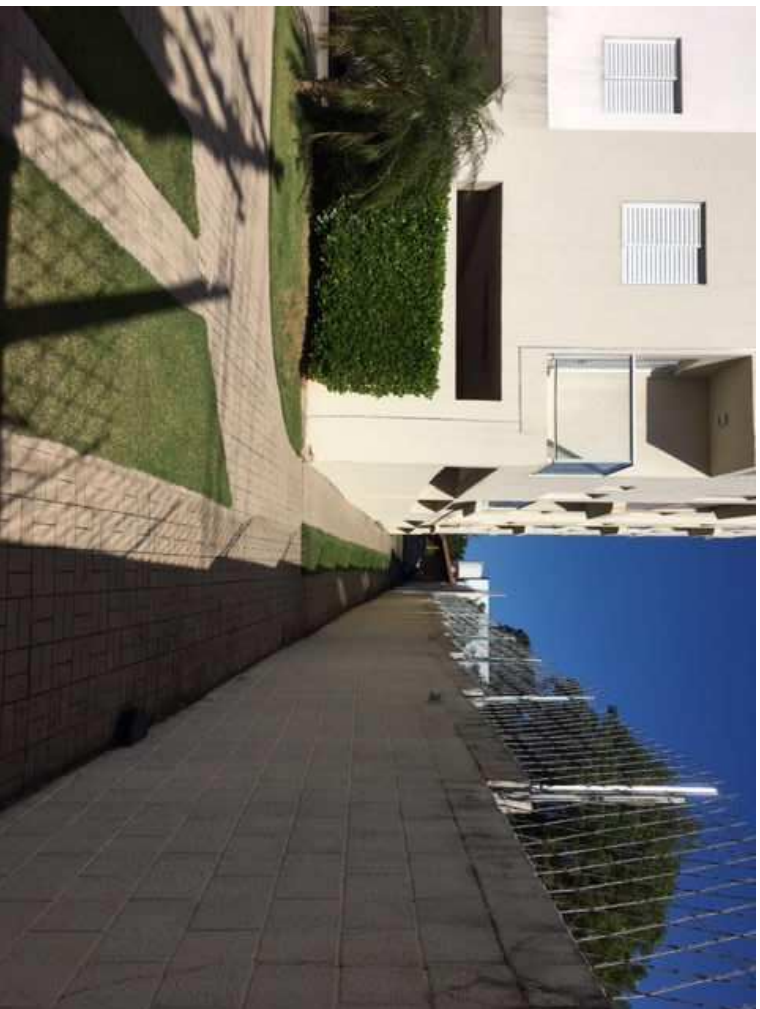
A seguir, apresentamos um memorial fotográfico obtido quando da vistoria imóvel avaliando, a começar pela fachada e área comum do condomínio:



*Figura 6- fachada do Edifício Residencial Morada dos Reis*



*Figura 7 - fachada do Edifício Residencial Morada dos Reis*



*Figura 8 - fachada lateral do Edifício Residencial Morada dos Reis*

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

**Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2**

**E-mail: antoniocortines@terra.com.br**



*Figura 9- Imóvel avaliando*



*Figura 10- vista do hall de entrada, garagem coberta e portão da garagem*

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

**Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2**

**E-mail: antoniocortines@terra.com.br**





*Figura 11- vista do hall de entrada e elevador*



*Figura 12- área recreativa do edifício (churrasqueira)*

---

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

**Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2**

**E-mail: antoniocortines@terra.com.br**



*Figura 13- área recreativa do edifício (playground)*



*Figura 14- área recreativa do edifício (piscina)*

---

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

**Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2**

**E-mail: antoniocortines@terra.com.br**



Em seguida, nos dirigimos ao imóvel avaliando, ou seja, ao apartamento 31, situado no 3º andar, com acesso podendo ser feito por elevador ou escada.



*Figura 15- identificação da porta de entrada do imóvel avaliando*



*Figura 16- sala de estar/jantar (vista para a porta de entrada do imóvel avaliando)*



*Figura 17- sala de estar/jantar do imóvel avaliando (vista para a sacada)*



*Figura 18- corredor de acesso aos quartos e banheiro social*



*Figura 19- dormitorio 01*

---

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

**Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2**

**E-mail: antoniocortines@terra.com.br**



*Figura 20- dormitorio 02*



*Figura 21- banheiro social do imóvel avaliando*

---

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

**Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2**

**E-mail: antoniocortines@terra.com.br**



*Figura 22- suite*



*Figura 23- sacada da suite*

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

**Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2**

**E-mail: antoniocortines@terra.com.br**





*Figura 24- banheiro da suite*



*Figura 25- cozinha do imóvel avaliado*

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

**Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2**

**E-mail: antoniocortines@terra.com.br**



*Figura 26- cozinha do imóvel avaliando (vista da porta de entrada)*



*Figura 27- área de serviço do imóvel avaliando*

---

**ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES – Tel: (11) 98129-5995**  
**Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2**  
**E-mail: antoniocortines@terra.com.br**

### 3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

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

A metodologia adotada para avaliação fundamenta-se na determinação do valor do imóvel pelo “**Método Comparativo Direto**” de dados de mercado com tratamento por fatores.

Trata-se do método preferencialmente utilizado para terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando disponíveis no mercado (IBAPE/SP, 2011).

O valor unitário do imóvel ( $V_{un}$ ) será obtido a partir de dados de mercado homogeneizados. Será utilizado o fator oferta previsto na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, sendo eliminadas as amostras discrepantes pelo critério excludente de Chauvenet.

O intervalo de confiança será obtido por meio da distribuição estatística “t” de Student dos dados com 80% de confiança e o campo de arbítrio será obtido pela variação de 15% em torno da média.

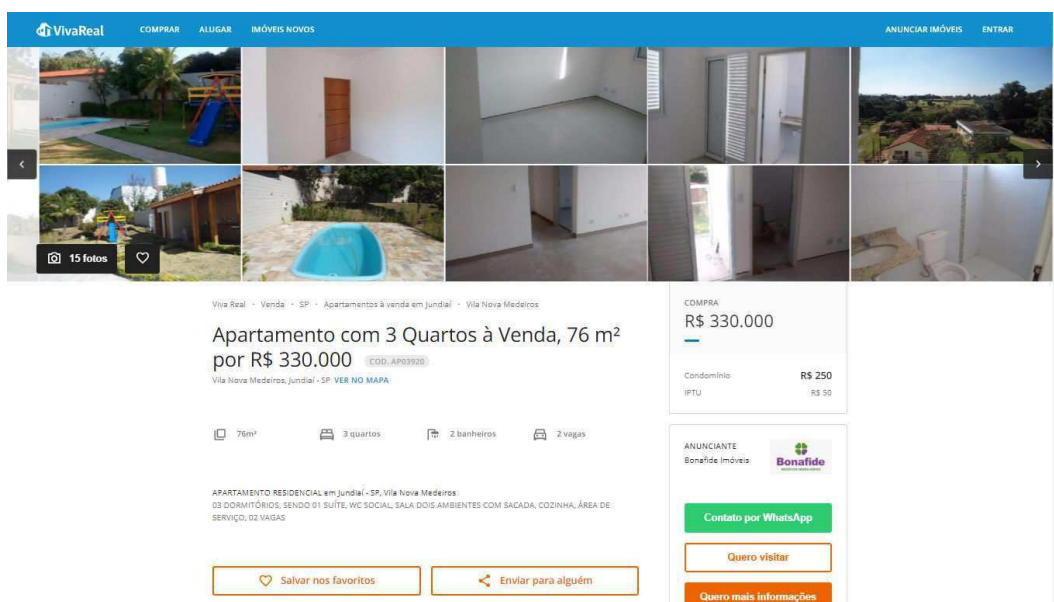
Assim, sendo “A” a área do imóvel avaliando, seu valor total de mercado (V) será:

$$V = V_{un} \times A \quad (1)$$

#### 4. ELEMENTOS COMPARATIVOS (PESQUISA DE MERCADO)

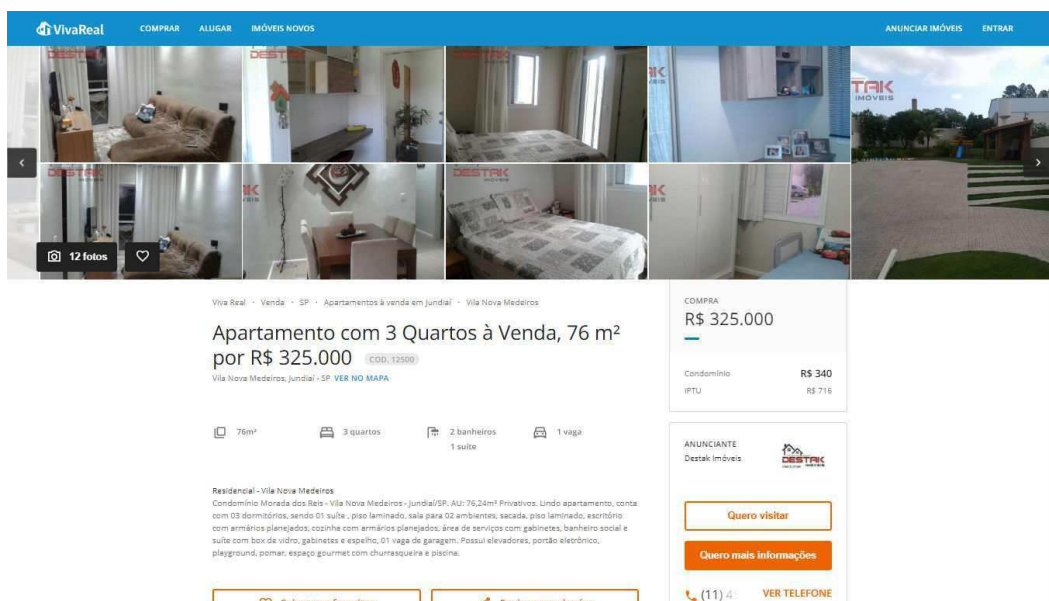
Para o cálculo do valor unitário ( $V_{un}$ ) foram encontrados 06 elementos situados no mesmo edifício do imóvel avaliando obtidos através de anúncios públicos de diversas imobiliárias.

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



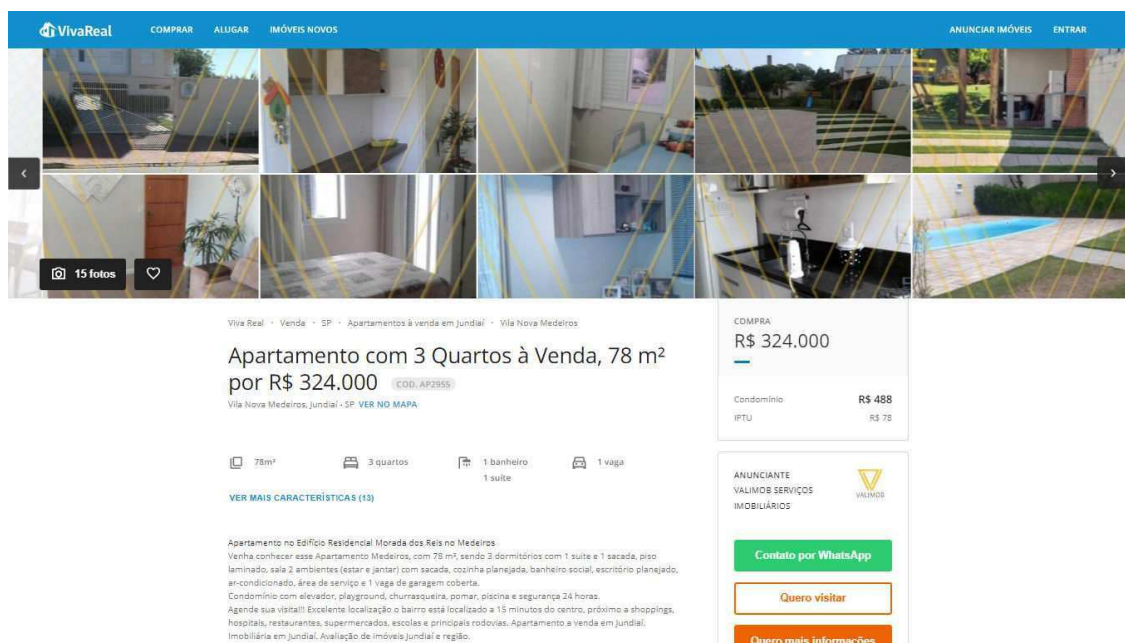
Elemento 1: (Bonafide Imóveis, tel 11-4523-5757)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-nova-medeiros-bairros-jundiai-com-garagem-76m2-venda-RS330000-id-76414449/?\\_vt=afs:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-nova-medeiros-bairros-jundiai-com-garagem-76m2-venda-RS330000-id-76414449/?_vt=afs:b)



Elemento 2: (Destak Imóveis, tel 11-4522-5512)

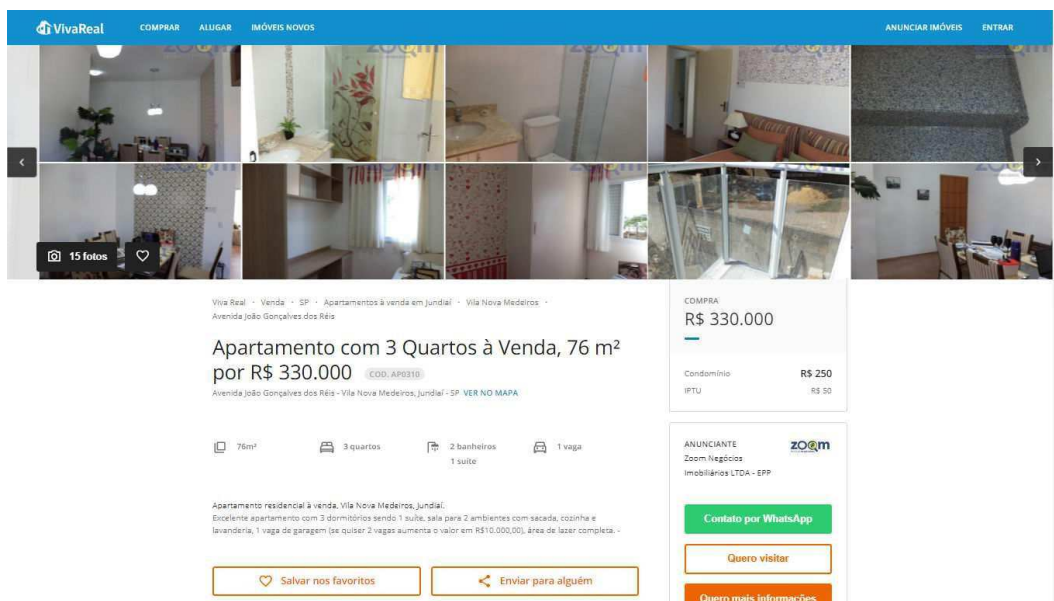
[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-nova-medeiros-bairros-jundiai-com-garagem-76m2-venda-RS325000-id-2274775613/?\\_vt=afs:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-nova-medeiros-bairros-jundiai-com-garagem-76m2-venda-RS325000-id-2274775613/?_vt=afs:b)



Elemento 3: (Valimob Serviços Imobiliários, tel 11-4521-1929)

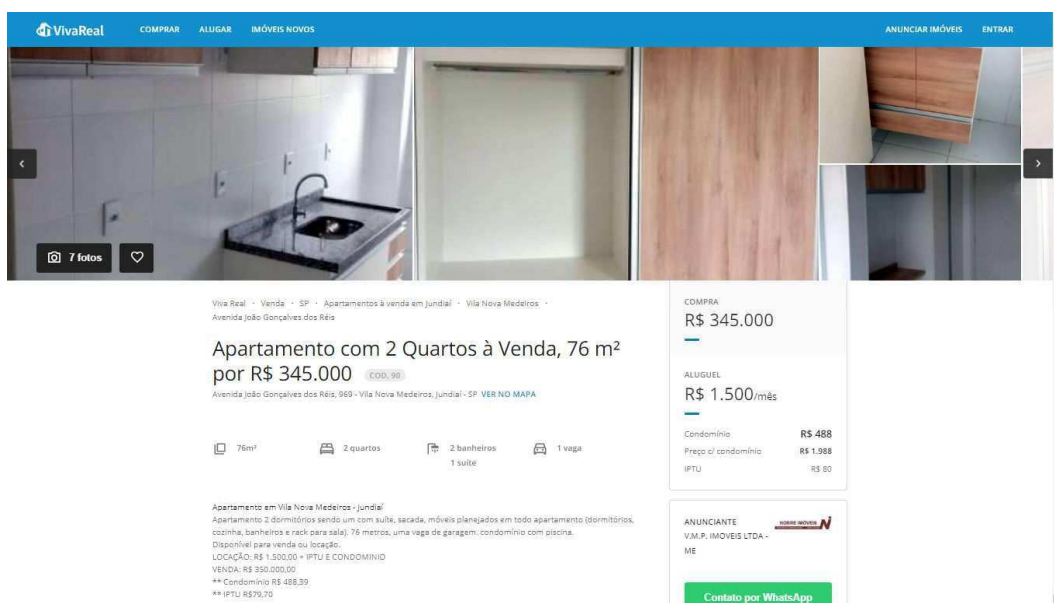
[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-nova-medeiros-bairros-jundiai-com-garagem-78m2-venda-RS324000-id-2472692965/?\\_vt=afs:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-nova-medeiros-bairros-jundiai-com-garagem-78m2-venda-RS324000-id-2472692965/?_vt=afs:b)





Elemento 4: (Zoom Negócios Imobiliários Ltda, tel 11-4805-2121)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-nova-medeiros-bairros-jundiai-com-garagem-76m2-venda-RS330000-id-2433340678/?\\_vt=afs:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-nova-medeiros-bairros-jundiai-com-garagem-76m2-venda-RS330000-id-2433340678/?_vt=afs:b)



Elemento 5: (Nobre Imóveis Ltda, tel 11-4525-2372)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nova-medeiros-bairros-jundiai-com-garagem-76m2-venda-RS345000-id-2466062273/?\\_vt=afs:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nova-medeiros-bairros-jundiai-com-garagem-76m2-venda-RS345000-id-2466062273/?_vt=afs:b)



Elemento 6: (RE/MAX JAPI, tel 11-4581-6676)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-nova-medeiros-bairros-jundiai-com-garagem-78m2-venda-RS340000-id-2461363400/?\\_vt=afs:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-nova-medeiros-bairros-jundiai-com-garagem-78m2-venda-RS340000-id-2461363400/?_vt=afs:b)

## 5. CÁLCULO AVALIATÓRIO

No presente item se dará prosseguimento ao cálculo do valor do imóvel avaliando pelo método comparativo com tratamento por fatores e exposição da especificação atingida na avaliação.

### 5.1. Método Comparativo (tratamento por fatores)

Com base nas características construtivas constatadas na vistoria, classifica-se o imóvel avaliando, de acordo com o estudo “Valores de Edificações Urbanas” de 2017 do IBAPE/SP, como apartamento de padrão simples<sup>1</sup>, tipologia semelhante à dos elementos comparativos. Para homogeneização das amostras foi utilizado o fator oferta de 0,9.

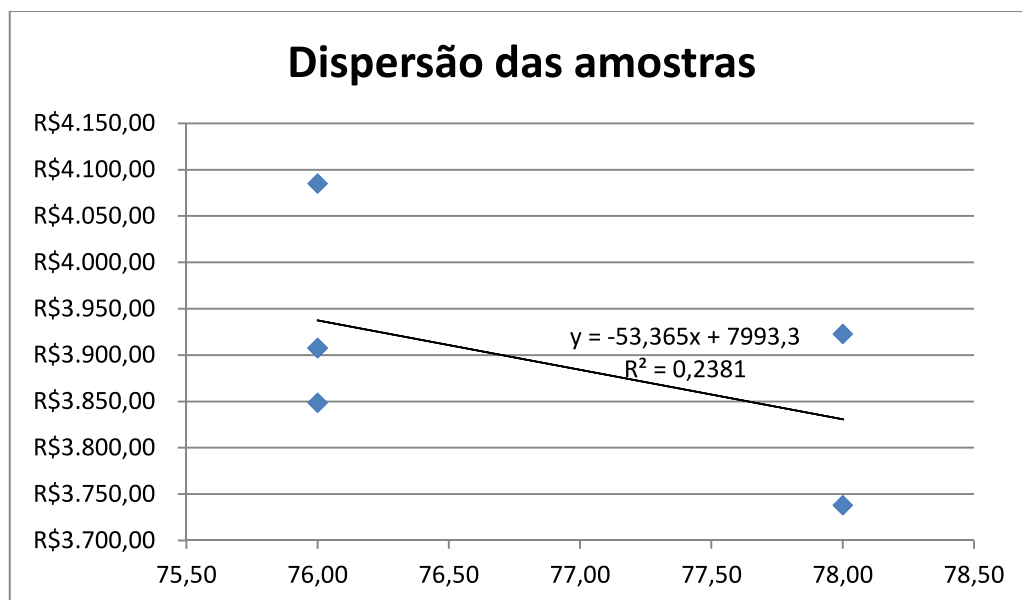
<sup>1</sup> “Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. (...) Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada, normalmente sem dependências de empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos”.

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

Tabela 1- cálculo do valor unitário de terreno

ELEMENTOS COMPARATIVOS						
ELEMENTO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL	R\$/m <sup>2</sup>	FATOR 1*	R\$/m <sup>2</sup> hom	DESVIO
1	76,00	R\$ 330.000,00	R\$ 4.342,11	0,90	R\$ 3.907,89	0,05
2	76,00	R\$ 325.000,00	R\$ 4.276,32	0,90	R\$ 3.848,68	0,47
3	78,00	R\$ 324.000,00	R\$ 4.153,85	0,90	R\$ 3.738,46	1,45
4	76,00	R\$ 330.000,00	R\$ 4.342,11	0,90	R\$ 3.907,89	0,05
5	76,00	R\$ 345.000,00	R\$ 4.539,47	0,90	R\$ 4.085,53	1,63
6	78,00	R\$ 340.000,00	R\$ 4.358,97	0,90	R\$ 3.923,08	0,19
*Fator 1 - fator oferta			Média (R\$/m <sup>2</sup> )		<b>3901,92</b>	
			Desvio Padrão		112,95	
Intervalo com confiança de 80% (tStudent):			<b>R\$ 3.835,53</b>	à	<b>R\$ 3.968,32</b>	
Campo de arbítrio (15% de afastamento):			<b>R\$ 3.316,63</b>	à	<b>R\$ 4.487,21</b>	

Tabela 2- dispersão das amostras (valor unitário homogeneizado x área).



Para a determinação do valor do imóvel avaliando foram adotados atributos de acordo com as características ora verificadas na vistoria, conforme o modelo proposto, chegando-se aos resultados abaixo:

*Tabela 3- resultado do valor estatístico unitário*

<b>Valor Unitário</b>	
<b>Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)</b>	R\$ 3.901,92 / m <sup>2</sup> (0%)
<b>Intervalo de Confiança (Unitário)</b>	Mínimo: R\$ 3.835,53 / m <sup>2</sup> (-1,70%)
	Máximo: R\$ 3.968,32 / m <sup>2</sup> (+1,70%)
<b>Campo de Arbítrio (Unitário)</b>	Mínimo: R\$ 3.316,63 / m <sup>2</sup> (-15,0%)
	Máximo: R\$ 4.487,21 / m <sup>2</sup> (+15,0%)
<b>Amplitude (Unitário)</b>	R\$ 132,79 / m <sup>2</sup> (3,40%)
<b>Valor Definido (Unitário)</b>	<b>R\$ 3.511,73 / m<sup>2</sup> (-10,0%)</b>

Segundo a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011, o “Campo de Arbítrio” é definido como “O intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média).

O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbítrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais.

Por se tratar de prerrogativa do avaliador a escolha do valor dentro do “Campo de Arbítrio”, adotamos o intervalo de amplitude de 10% para menos, baseados na “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011, tendo em vista a baixa liquidez do imóvel avaliando frente ao atual cenário do mercado imobiliário.

A respeito da área do imóvel avaliando, a matrícula juntada às fls. 81/82 dos autos aponta a área privativa principal de 76,21m<sup>2</sup>.

Assim, adotando-se o intervalo com amplitude de 10% para menos, obtido no cálculo (Tabela 3), de R\$ 3.511,73, o valor total do imóvel avaliando corresponde à **R\$ 267.628,94** (julho/2020), conforme equação (1).

$$V = V_{un} \times A = R\$ 3.511,73 \times 76,21m^2 = \mathbf{R\$ 267.628,94 \text{ (julho/2020)}}.$$

*Tabela 4- resultado do cálculo estatístico*

	<b>Valor Total</b>
<b>Estimador pontual - Valor Mediano (Total)</b>	R\$ 297.365,32 (0%)
<b>Intervalo de Confiança (Total)</b>	Mínimo: R\$ 292.305,74 (-1,70%) Máximo: R\$ 302.425,67 (+1,70%)
<b>Campo de Arbítrio (Total)</b>	Mínimo: <b>R\$ 252.760,37 (-15,0%)</b> Máximo: R\$ 341.970,27 (+15,0%)
<b>Amplitude (Total)</b>	R\$ 10.119,93 (3,40%)
<b>Valor Definido (Total)</b>	<b>R\$ 267.628,94 (-10,0%)</b>

## 5.2. Especificação atingida na avaliação

As avaliações podem ser especificadas quanto a fundamentação e precisão, definidos por uma escala numérica que varia de I a III, onde o grau I é o menor. Os critérios para obtenção dos graus de fundamentação e precisão são definidos na NBR 14653 da seguinte forma:

**Fundamentação:** Será em função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis no mercado. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.



**Precisão:** Será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

**Tabela de especificação para o método comparativo:**

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
<b>1. Caracterização do imóvel avaliando</b>	<u>Completa quanto a todos os fatores analisados</u>	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3 (três)
<b>2. Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados</b>	12	<u>5</u>	3	2 (dois)
<b>3. Identificação dos dados de mercado</b>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<u>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</u>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2 (dois)
<b>4. Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</b>	<u>0,80 a 1,25</u>	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3 (três)
<b>TOTAL</b>				<b>10 (dez)</b>

### 5.2.1. Tratamento dos dados e identificação do resultado

Por não considerar todas as informações do mercado imobiliário, qualquer modelo estatístico escolhido é uma representação simplificada do mercado. Por isso, tomamos cuidados científicos na sua elaboração desde a pesquisa e o trabalho de campo até o exame final dos resultados, explicitados a seguir.

**Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação:**

	<b>Grau III (10 pontos)</b>	<b>Grau II (6 pontos)</b>	<b>Grau I (4 pontos)</b>	<b>Enquadramento</b>
<b>Itens obrigatórios</b>	2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	<u>2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I</u>	Todos, no mínimo no Grau I	<u>Grau II</u>

**Enquadramento do laudo segundo o grau de precisão da estimativa do valor:**

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</b>	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
<b>AMPLITUDE ATINGIDA = 3,40%</b>	<b>SIM</b>		

As especificações atingidas nesta avaliação, de acordo com a Norma ABNT NBR 14.653 foram:

**FUNDAMENTAÇÃO II; PRECISÃO III****6. CONCLUSÃO**

Após aplicação da metodologia e procedimentos estabelecidos nas normas técnicas vigentes, obteve-se o valor de mercado do imóvel de matrícula nº 147.044 do 1º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por fatores, que é o método preferencialmente utilizado para avaliação de apartamentos (IBAPE/SP, 2011).

Foram obtidos elementos comparativos com características construtivas semelhantes ao imóvel avaliando e mesma localização, resultando num Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III no cálculo avaliatório.

Este avaliador optou em adotar o valor do intervalo com amplitude de 10% para menos, dentro do “campo de arbítrio” (conforme Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011) para obtenção do valor final do imóvel, tendo em vista o mercado imobiliário como tendo performance recessiva, nível de ofertas alto e liquidez baixa.

Aplicando-se o arredondamento ao valor total obtido no cálculo, tem-se o seguinte resultado avaliatório para julho de 2020:

<b>Valor do imóvel avaliando (julho/2020)</b>	<b>R\$ 268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil reais)*</b>
---	---

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

## 7. REFERENCIAS

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

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

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP. **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos.** São Paulo, 2011.

## 8. ENCERRAMENTO

Considera-se cumprido o objetivo proposto para o presente trabalho, encerrando-se assim este laudo pericial de avaliação, compreendendo 31 páginas numeradas e assinadas digitalmente.

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

Jundiaí, 02 de julho de 2020.

Antonio Carlos de Avelar Cortines  
Perito Judicial