

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ – SP

Processo Digital nº: **0005492-89.2018.8.26.0309**
Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Residencial Tupi 2**
Executado: **Adriano Alves da Silva**

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Imóvel: Matrícula nº 134.873 - 2º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP

Endereço: Rua Miguel Barreto Mattar, 451 – Bloco 04 - apartamento 301 - bairro Jardim Tupi, Jundiaí/SP

Valor: R\$ 102.000,00

Data: 1º de junho de 2023

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

SUMÁRIO

1. PRELIMINARES.....	3
1.1. HISTÓRICO.....	3
1.2. OBJETO DA AVALIAÇÃO	3
2. VISTORIA	3
3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	11
4. ELEMENTOS COMPARATIVOS (PESQUISA DE MERCADO).....	12
5. CÁLCULO AVALIATÓRIO.....	15
5.1. MÉTODO COMPARATIVO (TRATAMENTO POR FATORES)	15
5.2. ESPECIFICAÇÃO ATINGIDA NA AVALIAÇÃO	18
5.2.1. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO.....	19
6. CONCLUSÃO.....	20
7. REFERENCIAS.....	21
8. ENCERRAMENTO	21

1. PRELIMINARES

1.1. Histórico

Trata-se de uma ação de alienação judicial de bens, que move Condomínio Residencial Tupi II em desfavor do executado Adriano Alves da Silva, decorrentes da penhora de um bem para quitação de débito referente a despesas condominiais referentes à unidade 301, cujo executado deixou de pagar as parcelas desde janeiro/2013.

Fomos intimados a dar início a elaboração do laudo pericial conforme decisão de fls. 141, para a avaliação do imóvel, ou seja, um apartamento número 301, Bloco 03, localizado no 3º pavimento do empreendimento denominado “Condomínio Residencial Tupi II”, situado na Rua Miguel Barreto Mattar, 451 – Bairro Jardim Tupi, matriculado sob nº 134.873 do 2º 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 134.873, registrado no 2º 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 22 de maio de 2023, com a presença do Sr. Roberto Gonçalves de Oliveira (zelador do edifício), porém sem a presença do executado, Sr. Adriano

Alves da Silva, ficando este signatário aguardando o mesmo das 9:30h às 10:00h. Assim, não foi possível a vistoria do interior do imóvel avaliando, sendo possível apenas os registros fotográficos do Condomínio Residencial Tupi II.

O imóvel em questão trata-se do apartamento número 301, Bloco 04, localizado no 3º pavimento do empreendimento denominado “Condomínio Residencial Tupi II”, situado na Rua Miguel Barreto Mattar, 451 – Bairro Jardim Tupi, matriculado sob nº 134.873 do 2º Cartório Oficial de Registro de Imóveis da cidade e comarca de Jundiaí/SP.

Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso
UTM	7433707.68 m S	310487.19 m E	23K
Geodésica Decimal	-23.194814°	-46.851683°	Elev 746m
Geodésica Sexagesimal	23° 11' 41,68" S	46° 51' 06,06" O	Elev 746m

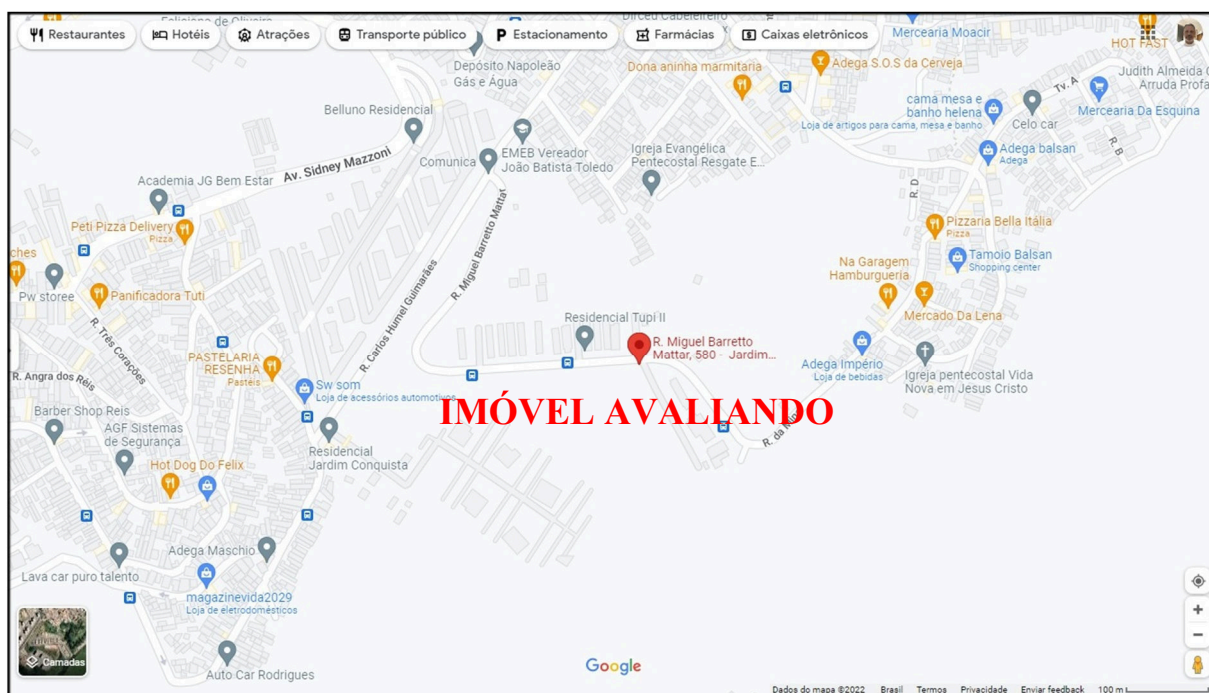


Figura 1- localização do imóvel avaliando na cidade de Jundiaí/SP (fonte: Google Maps).

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 Avenida dos Imigrantes Italianos.

De acordo com o zoneamento da municipalidade, o imóvel avaliando está inserido na Zona de Qualificação de Bairros (ZQB), que abrange, predominantemente, os bairros mais antigos, com alta taxa de urbanização e uso misto. São objetivos específicos da Zona de Qualificação dos Bairros (ZQB):

I - melhoria das condições urbanísticas e ambientais dos bairros existentes, com oferta adequada de comércio, serviços, equipamentos comunitários e infraestruturas para formação e consolidação das centralidades;

II - permissão de atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, na perspectiva de garantir a manutenção da qualidade urbana dos bairros tradicionais e reduzir sobrecargas no sistema viário local;

III - estímulo ao adensamento populacional nas áreas vazias, com diversidade social, a fim de aproveitar melhor a infraestrutura instalada e equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradias;

IV - melhoria e complementação do sistema de mobilidade urbana, com integração entre os sistemas de transporte coletivo, cicloviário, de circulação de pedestres e viário, dotando-o de condições de acessibilidade universal e sinalização de acordo com as normas vigentes;

V - regulação da produção imobiliária para captura, pelo Município, da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, para financiamento de melhorias e benefícios públicos;

VI - redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana e que promovam a proximidade de diferentes tipologias residenciais;

VII - manutenção da população moradora, inclusive mediante promoção da urbanização e regularização fundiária de assentamentos habitacionais irregulares existentes, com oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas que atendam à demanda;

VIII - estímulo à provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda, de forma a contribuir para a redução do déficit habitacional existente;

IX - garantia da proteção e preservação dos fragmentos florestais de Cerrado e da Mata Atlântica como os já demarcados no Mapa 4 do Anexo I desta Lei, sendo que a preservação dos estágios médio e avançado de regeneração se dará na forma do art. 280 desta Lei e sua caracterização será feita pelo órgão licenciador competente.

X - estímulo ao desenvolvimento de polos de economia criativa;

XI - estímulo à arborização urbana e à agricultura urbana.

XII - respeito ao patrimônio histórico cultural.

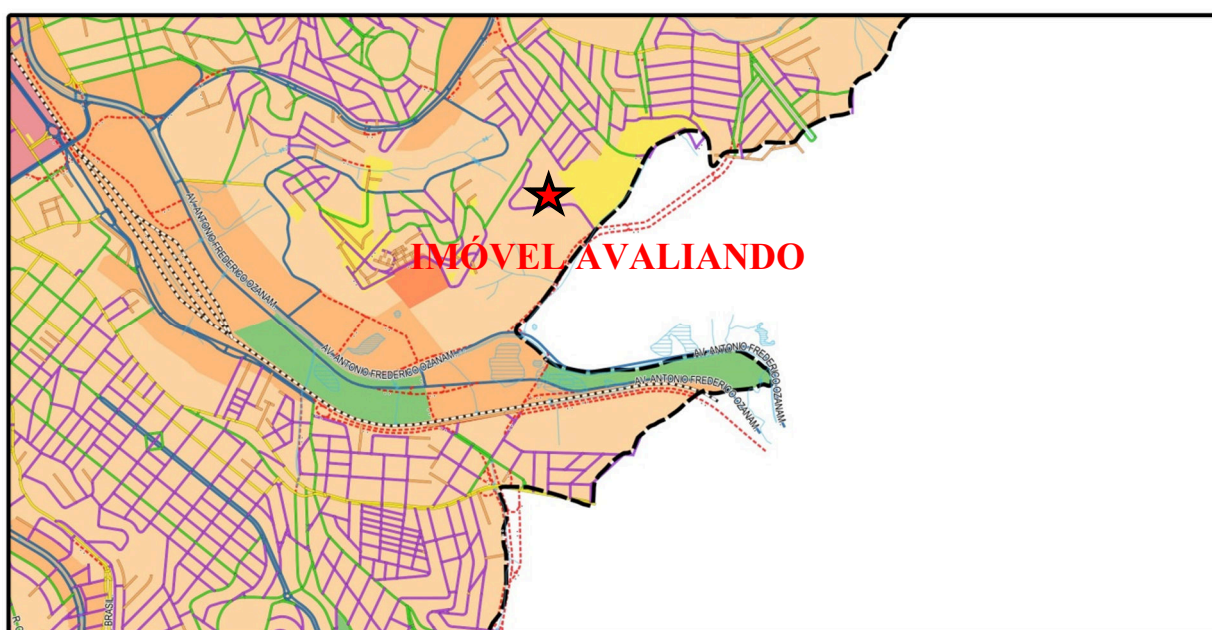


Figura 2- Mapa do Plano de Diretrizes Urbanísticas de Jundiaí/SP

(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 acessado em 31/05/2023)

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



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

A localização do Condomínio Residencial Tupi II é indicada na imagem a seguir, obtida com o auxílio do *software* Google Earth.



Figura 4- localização aérea do Condomínio Residencial Tupi II (fonte: Google Earth).

O Condomínio Residencial Tupi II é composto por 4 blocos de 5 pavimentos cada, sendo 12 apartamentos por andar por bloco, totalizando 240 apartamentos.

Todos os apartamentos possuem área privativa de 48m², sendo 01 sala de estar, 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 cozinha com área de serviço e 01 vaga descoberta e indeterminada no pavimento térreo, situada na área externa dos edifícios.

Trata-se de um apartamento de padrão econômico, de acabamento simples, com piso cerâmico esmaltado nos banheiros e cozinha. Azulejos até a metade da parede, louças padrão simples e esquadrias de alumínio com pintura eletrostática branca.

A seguir, apresentamos um memorial fotográfico obtido quando da vistoria da área externa do imóvel avaliando:



Figura 5- fachada do Condomínio Residencial Tupi II



Figura 6- Entrada principal do Condomínio Residencial Tupi II

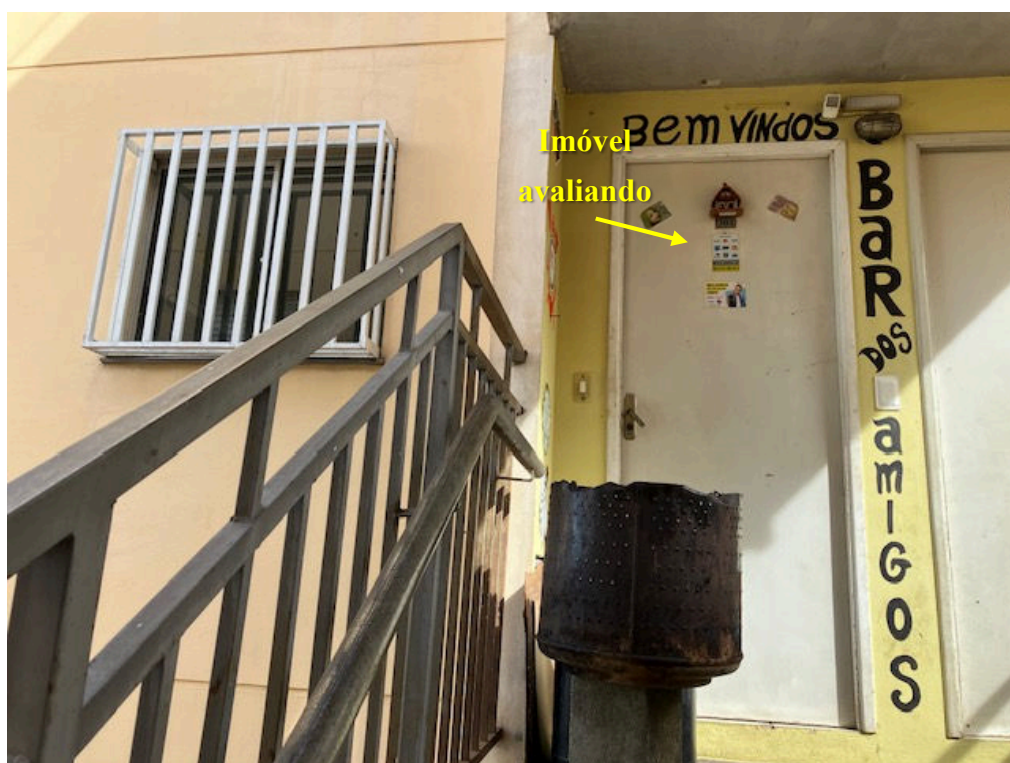


Figura 7- identificação da porta de entrada do imóvel avaliando (apartamento 301)

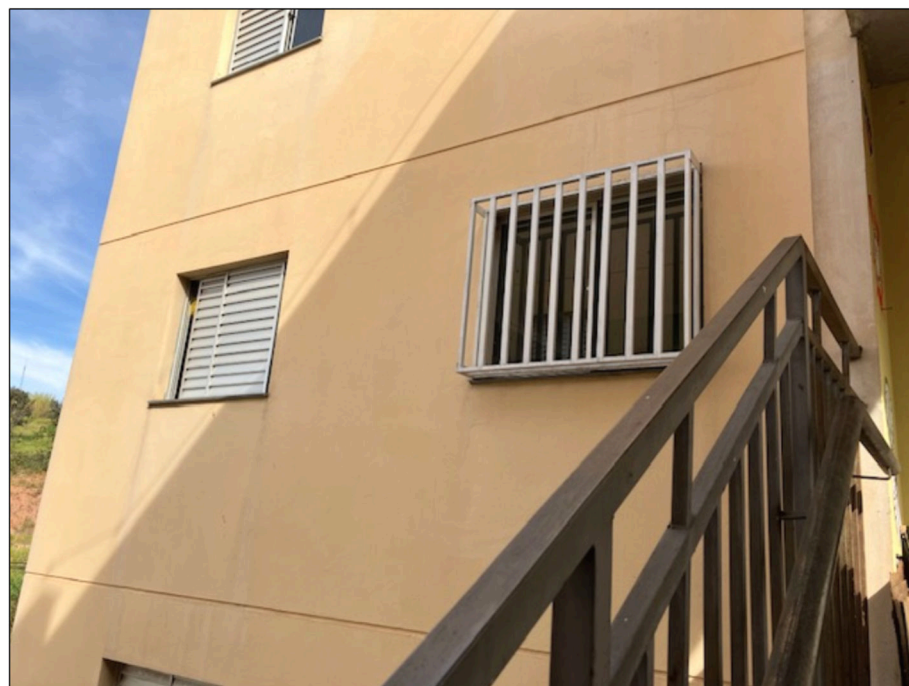


Figura 8- Janelas do quarto e sala do imóvel avaliando



Figura 9- escadas de acesso aos apartamentos do Bloco 04

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 05 elementos situados nos Condomínios Residenciais Tupi I, II e III obtidos através de anúncios públicos de diversos anunciantes.

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

The screenshot shows a real estate listing on the 'IMÓVEL GUIDE' website. The listing is for a 2-bedroom apartment in Jardim Tupi - Jundiaí, SP, with a total area of 43 m² and a selling price of R\$ 130,000.00. The listing includes a table with details, a description, and contact information for Abrylar Imóveis.

Valor	Locação	IPU	Área	Quartos	Suítes	WC	Vagas
R\$ 130.000,00	(consultar)	(consultar)	43 m²	2	—	1	1

APARTAMENTO PARA VENDA NA RESIDENCIAL TUPI 3 - JUNDIAÍ-SP
 APARTAMENTO PARA VENDA NA RESIDENCIAL TUPI 3 - JUNDIAÍ-SP

Apartamento para venda sem mobília, com ótimo tamanho para sua moradia e lazer. O apartamento contém 02 quartos, 01 banheiro com ótima estrutura e iluminação com área de serviço interna, com garagem coberta e fixa.

Um autêntico bairro planejado, cercada de condomínios vizinhos e infraestrutura completa. Venha agendar sua visita!

Fale conosco: 4492-3222 - 28/02/2022
 Armário Plan. Cozinha
 Creci: 24653-J

Buttons: SALVAR EM FAVORITOS, ENVIAR PARA ALGUÉM

Abrylar Imóveis 8 Pontos
 Informações Agendar Visita

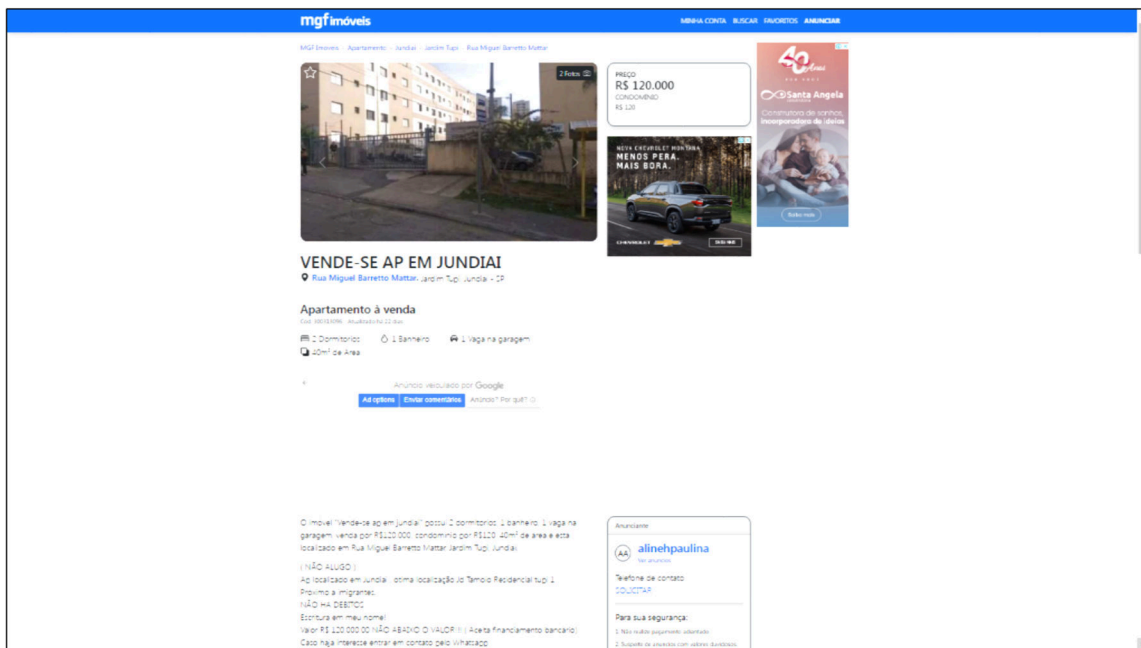
Quero mais informações
 Olá, tenho interesse neste imóvel: Imóvel com 2 Quartos a Venda, 43 m² em Jardim Tupi - Jundiaí. Aguardo o contato. Obrigado.

Form fields: Digite seu nome, Digite seu Telefone
 Buttons: ENVIAR MENSAGEM, Mostrar telefone
 Código do imóvel: AP08983

Elemento 1: Abrylar Imóveis – Tel. (11) 4492-3222 - Cód. Imóvel web: AP08983

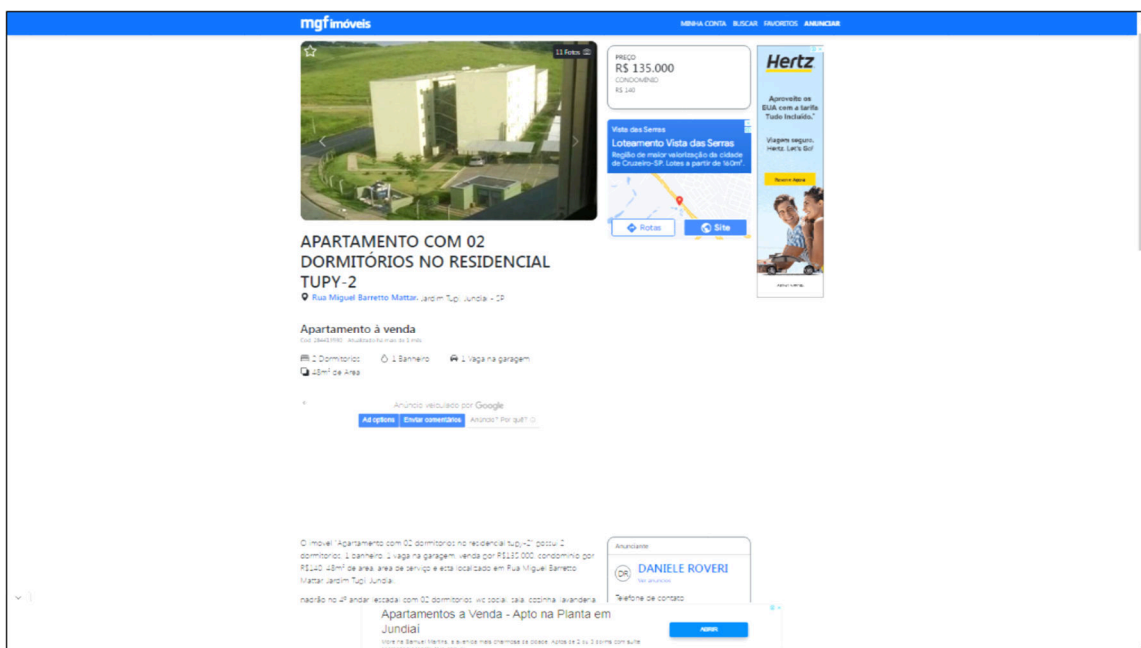
CRECI: 24653-J (Condomínio Residencial Tupi III)

<https://imovelguide.com.br/imovel/imovel-com-2-quartos-a-venda-43-m2-em-jardim-tupi-jundiai/397299>



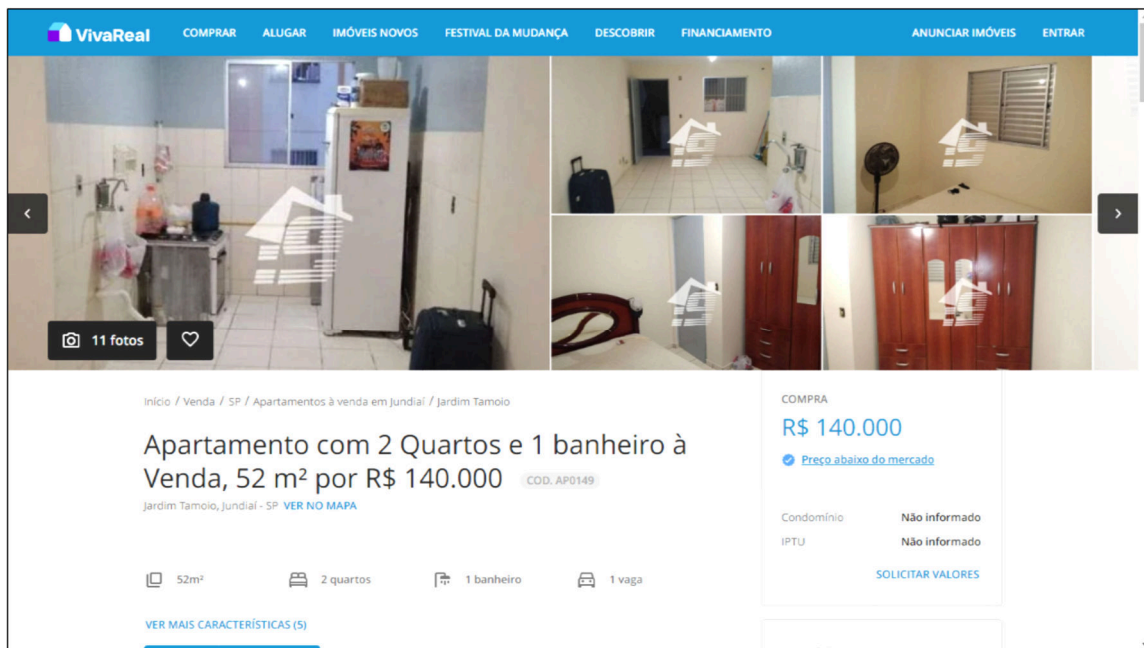
Elemento 2: MGF Imóveis – Tel (11) 99598-0743 - Cód. Imóvel web: 300313096
(Condomínio Residencial Tupi I)

<https://sp.mgfimoveis.com.br/vendese-ap-em-jundiai-venda-sp-jundiai-alugo-ap-localizado-em-jundiai-300313096>



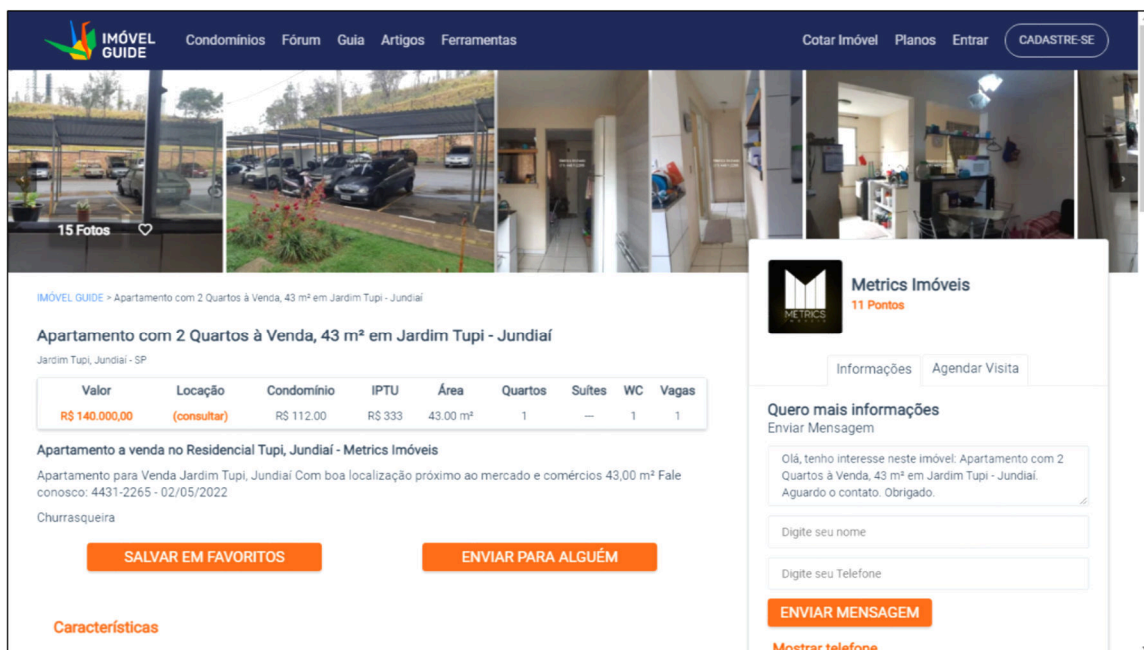
Elemento 3: MGF Imóveis – Anunciante: Daniele Roveri - Cód. Imóvel web: 284413930
(Condomínio Residencial Tupi II)

<https://sp.mgfimoveis.com.br/apartamento-02-dormitorios-no-residencial-tupy2-venda-sp-jundiai-condominio-284413930>



Elemento 4: I9kasa Imóveis – Tel. (11) 94752-0105 ou (11) 94718-2087
 Cód. Imóvel web: AP0149 (Condomínio Residencial Tupi II)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tamoio-bairros-jundiai-com-garagem-52m2-venda-RS140000-id-2582700703/>



Elemento 5: Metrics Imóveis, tel 11- 4431-2265 – Cod. Imóvel Web: AP00278 - CRECI: 33.272 (Condomínio Residencial Tupi III)

<https://imovelguide.com.br/apartamento-com-2-quartos-a-venda-43-m2-em-jardim-tupi-jundiai/340701>

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 simples¹, tipologia semelhante à dos elementos comparativos. Para homogeneização das amostras foi utilizado o fator oferta de 0,9.

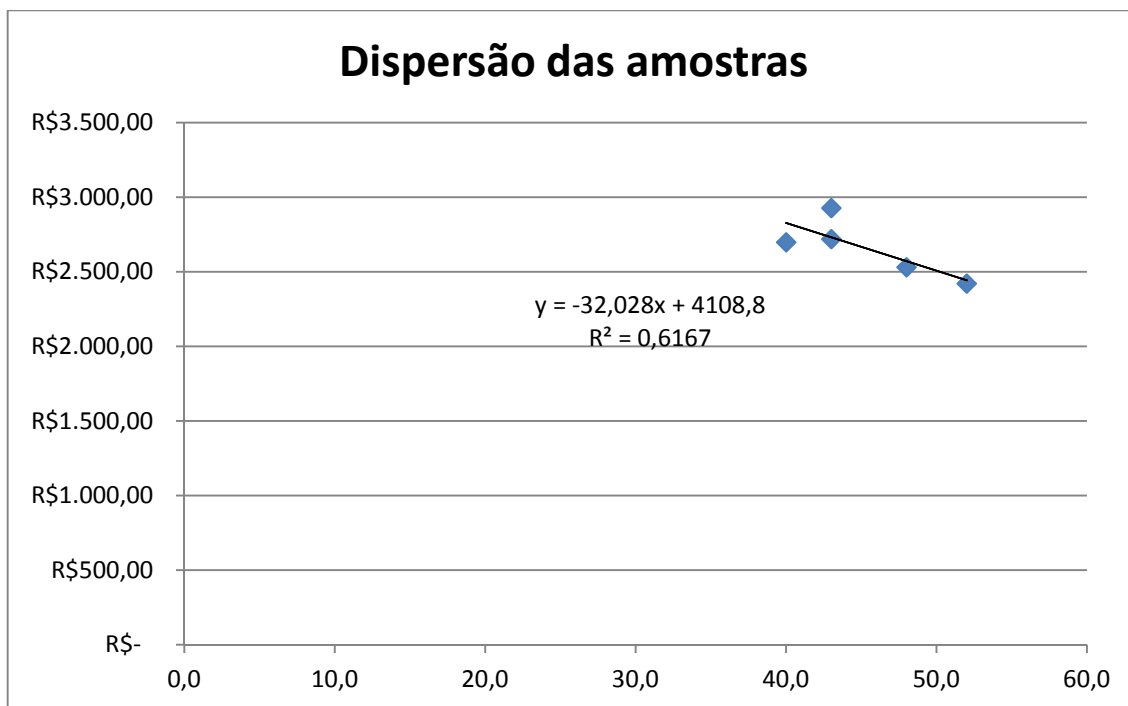
Procedendo-se ao cálculo estatístico, observou-se que todos os elementos atenderam ao critério de Chauvenet, tendo os desvios permanecidos abaixo do valor crítico de 1,64 (valor crítico para 05 elementos).

Tabela 1- cálculo do valor unitário de terreno

ELEMENTOS COMPARATIVOS							
ELEMENTO	ÁREA (m ²)	VALOR TOTAL	R\$/m ²	FATOR 1*	R\$/m ² hom	DESVIO	
1	43,00	R\$ 130.000,00	R\$ 3.023,26	0,90	R\$ 2.720,93	0,31	
2	40,00	R\$ 120.000,00	R\$ 3.000,00	0,90	R\$ 2.700,00	0,20	
3	48,00	R\$ 135.000,00	R\$ 2.812,50	0,90	R\$ 2.531,25	0,67	
4	52,00	R\$ 140.000,00	R\$ 2.692,31	0,90	R\$ 2.423,08	1,22	
5	43,00	R\$ 140.000,00	R\$ 3.255,81	0,90	R\$ 2.930,23	1,39	
*Fator 1 - fator oferta					Média (R\$/m ²)	R\$ 2.661,10	
					Desvio Padrão	R\$ 194,32	
Intervalo com confiança de 80% (tStudent):					R\$ 2.546,86	à	R\$ 2.775,33
Campo de arbítrio (15% de afastamento):					R\$ 2.261,93	à	R\$ 3.060,26

¹ “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”.

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

Valor Unitário	
Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	R\$ 2.661,10 / m² (0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	Mínimo: R\$ 2.546,86 / m² (-4,29%)
	Máximo: R\$ 2.775,33 / m² (+4,29%)
Campo de Arbítrio (Unitário)	Mínimo: R\$ 2.261,93 / m² (-15,0%)
	Máximo: R\$ 3.060,26 / m² (+15,0%)
Amplitude (Unitário)	R\$ 228,47 / m² (8,58%)
Valor Definido (Unitário)	R\$ 2.395,00 / m² (-10,0%)

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% (campo de arbítrio mínimo), baseados na “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011”, uma vez que não foi possível verificar o acabamento e as características do imóvel avaliando.

A respeito da área do imóvel avaliando, a matrícula juntada às fls. 37/39 dos autos aponta a área privativa principal de 42,5m².

Assim, adotando-se o intervalo com amplitude de -10%, obtido no cálculo (Tabela 3), de R\$ 2.395,00, o valor total do imóvel avaliando corresponde à **R\$ 101.787,50** (junho/2023), conforme equação (1).

$$V = V_{un} \times A = R\$ 2.395,00 \times 42,5m^2 = \mathbf{R\$ 101.787,50 \text{ (junho/2023)}}.$$

Tabela 4- resultado do cálculo estatístico

	Valor Total
Estimador pontual - Valor Mediano (Total)	R\$ 113.096,75 (0%)
Intervalo de Confiança (Total)	Mínimo: R\$ 108.321,45 (-4,29%) Máximo: R\$ 117.951,52 (+4,29%)
Campo de Arbítrio (Total)	Mínimo: R\$ 96.132,02 (-15,0%) Máximo: R\$ 130.061,05 (+15,0%)
Amplitude (Total)	R\$ 9.630,07 (8,58%)
Valor Definido (Total)	R\$ 101.787,50 (-10,0%)

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)
1. Caracterização do imóvel avaliando	<u>Completa quanto a todos os fatores analisados</u>	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3 (três)
2. Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	<u>5</u>	3	2 (dois)
3. Identificação dos dados de mercado	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)
4. Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	<u>0,80 a 1,25</u>	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3 (três)
TOTAL				10 (dez)

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:

	Grau III (10 pontos)	Grau II (6 pontos)	Grau I (4 pontos)	Enquadramento
Itens obrigatórios	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
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
AMPLITUDE ATINGIDA = 8,58%	SIM		

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 134.873 do 2º 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 de amplitude de -10% (campo de arbítrio mínimo), baseados na “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011”, uma vez que não foi possível verificar o acabamento e as características do imóvel avaliando.

Aplicando-se o arredondamento ao valor total obtido no cálculo, tem-se o seguinte resultado avaliatório para junho de 2023:

Valor do imóvel avaliando (junho/2023)	R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais)*
---	---

* 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 21 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, 1º de junho de 2023.

Antonio Carlos de Avelar Cortines
Perito Judicial