

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA ANA PAULA THEODOSIO DE CARVALHO, JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP

Processo. 1034647-53.2022.8.26.0577

Classe: Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indispon. de Bens

Rte.: Vicente Antonio de Paula

Rda.: Angela Maria da Silva Paula

Jorge Luiz Moreira, engenheiro civil, técnico em transação imobiliária com curso de extensão no IBAPE - SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), pós-graduação na área de avaliações de imóveis e perícias judiciais, avaliador junto à instituição unipessoal mista de âmbito federal nomeado perito nos autos acima vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar:

- Laudo Técnico de Avaliação.

Nestes termos, j. aos autos,
Pede deferimento.

São José dos Campos, 06 de Maio de 2.024.

Jorge Luiz Moreira

Eng.º Civil / Perito Judicial

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

INFORMAÇÕES PRELIMINARES - LAUDOS DE AVALIAÇÕES

(em atendimento a NBR 14653-2- 2011 em vigor a partir de 03/02/2011)

1 - Interessado:

5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos.

2 - Proprietário:

Vicente Antonio de Paula e Angela Maria da Silva Paula

3- Objetivo da avaliação:

Determinação do valor atual de mercado e valor locatício.

4- Finalidade:

Imóvel descrito na matrícula nº 50.210 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP.

5- Breve Identificação do imóvel:

- ♦ Matrícula 50.210 - imóvel localizado à rua Ângelo Galo, nº 255 – Casa 81, Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança, bairro Alto da Ponte, São José dos Campos – SP.

Imóvel localizado na região norte da cidade de São José dos Campos que é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo localizando-se a leste da capital do estado, distando desta cerca de 94 km. Ocupa uma área de 1 100 km², sendo que 353,9 km² estão em perímetro urbano. Em 2016 sua população foi estimada pelo IBGE em 695 992 habitantes, sendo neste ano o sétimo mais populoso de São Paulo e o 27º de todo o país, além de ser o segundo município mais populoso do interior do Brasil, ficando atrás somente de Campinas.

6- Vistoria do imóvel:

Vistoria interna e externa, acompanhada pela Requerida, realizada em 12 de Março de 2024 e ainda, para coletar elementos amostrais no condomínio e que fazem parte do anexo deste laudo, além do relatório fotográfico.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

7 – LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL – CASA EM CONDOMÍNIO

7.1 – Identificação:

Matrícula 50.210 – Imóvel localizado Rua Angelo Galo, 255 , casa 81
no Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança

fls. 10

2º OFICIAL **Registro de Imóveis**
 Comarca de São José dos Campos
 Oficial delegado *Amilton Alvares*
 Rua Vilaça, 235 - CEP: 12210-000 ☎ 3942-4303

Pedido N. 1034
 Página : 0001/0004
 Certidão na última página

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **50.210** Ficha **01**

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Comarca de São José dos Campos
 CNS: 11.258-1

São José dos Campos, 13 de outubro de 2.022

IMÓVEL:- RUA ÂNGELO GALO, nº.255 – (CASA 81) – CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BOA ESPERANÇA
 CASA nº.81, integrante do empreendimento denominado “**Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança**”, situado na **Rua Ângelo Galo, nº.255**, no Bairro do Alto da Ponte, situado no 2º Subdistrito – Santana do Paraíba, desta cidade, comarca e 2ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a seguinte identificação e caracterização: contendo a área útil de 51,840 metros quadrados; área de quintal, jardim e estacionamento de 40,500 metros quadrados; área comum coberta de 0,473 metros quadrados; área comum descoberta de 91,995 metros quadrados; encerrando a área de 184,808 metros quadrados; correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,8333%, equivalente a 158,888 metros quadrados.
CADASTRO MUNICIPAL:- 23.0073.0003.0081.

7.2 - Localização

O Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança, fica localizado no Recanto Caetê, um dos bairros da Zona Norte de São José dos Campos. É predominantemente residencial, mas existem pequenas e médias empresas instaladas na região, com facilidade de acesso ao Centro e outras regiões da cidade.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2

I B A P E N.º 7 2 6

7.3 – Descrição do imóvel - Inscrição Imobiliária = 23.0073.0003.0081

R. Angelo Galo, 255 casa 81 - Recanto do Caetê - SJCampos-SP		
AREA TOTAL CONSTRUÍDA =		51,84 m²
Classificação : Residência		
Casa : Padrão Médio		
Estado Conservação da Edificação:		Bom
Idade do imóvel:		22 anos
Pavimento Superior		
Divisão:	2 dorm	1 Wc
Fundação	concreto	concreto
Estrutura	pilar/vigas	pilar/vigas
Cobertura	telha barro	telha barro
Forro	laje	laje
Paredes	alvenaria	alvenaria
Pintura	latex	azulejo
Piso	cerâmico	revest
Caixilhos	ferro	ferro
Portas	madeira	madeira
Instalações Hidráulicas	concessionária local	concessionária local
Instalações Elétricas		
Pavimento Térreo		
Divisão:	1 Sala Estar	1 Coz
Fundação	concreto	concreto
Estrutura	pilar/vigas	pilar/vigas
Cobertura	telha barro	telha barro
Forro	laje	laje
Paredes	alvenaria	alvenaria
Pintura	latex	azulejo
Piso	cerâmico	revest
Caixilhos	ferro	ferro
Portas	madeira	madeira
Instalações Hidráulicas	concessionária local	concessionária local
Instalações Elétricas		
Área de Serviço e Abrigo desmontável		
Divisão:	1 Area Serviço	1 Garagem (2 vagas)
Cobertura	Eternit	descoberta
Pintura	latex	-
Piso	cimentado	cimentado

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

7.3.1 Certidão Dados Cadastrais Do Imóvel



PREFEITURA DE SAO JOSE DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS ATUALIZADOS
EXERCÍCIO 2024

CERTIDÃO Nº 1662221

A Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças no exercício de suas atribuições, verificados os dados cadastrais constantes em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes :

Inscrição Imobiliária: 23.0073.0003.0081

Dados Gerais

Logradouro:					Nº	Complemento	CEP
R ANGELO GALO					255	CASA 81	12213-220
Unidade	Bloco	Garagem	Quadra	Lote	Bairro/Loteamento		
***	***	***	***	***	DO CAETE RECANTO CAETE		
Identificação Uso		Padrão			Transcrição/Matricula		
10 - Casa		Padrão 1			139233		

Terreno

Área (m²)	Área Excedente (m²)	Área Total (m²)	Valor m²(R\$)
158,88	0,00	158,88	293,83

Construções

Tipo	Identificação	Padrão	Área Construída	Valor m² (R\$)	Ano	Obsolescência
Casa	Área Total	Padrão 1	51,84	908,93	2001	0.79
Total:			51,84			

Valores Venais

Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Área Excedente (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
47.673,40	38.013,11	0,00	85.686,51

Benefício Fiscal

Fica ressalvado o direito de a Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças do Município de São José dos Campos atualizar quaisquer informações que venham a ser apuradas ou que se verifique, a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão.

Documento emitido via internet em 06/05/2024 07:23:02

Numero de Controle: CVVE3LL0V7UDUKDQS5D6J1E1662221

Valido até: 10/05/2024

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no site da Prefeitura, no endereço <http://www.sjc.sp.gov.br>

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

7.4 - Relatório Fotográfico:



Foto 1 – Vista do imóvel (casa 81)



Foto 2 – Rua de acesso ao imóvel (interior do condomínio)



Foto 3 – Sala



Foto 4 – Sala (outra vista)



Foto 5 – Cozinha



Foto 6 – Cozinha (outra vista)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

7.4- Relatório Fotográfico:



Foto 7 – Dormitório 1



Foto 8 – Dormitório 2



Foto 9 – Banheiro social



Foto 10 – Área coberta (fundos)



Foto 11 – Área coberta (área de serviço)



Foto 12 – Vista do imóvel (fundos)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

7.4- Relatório Fotográfico:



Foto 13 – Vista do condomínio



Foto 14 – Rua de acesso ao condomínio



Foto 15 – Playground (lazer condomínio)



Foto 16 – Salão de festas (lazer condomínio)

7.5 - AVALIAÇÃO

- Considerações Gerais Sobre Metodologia Empregada:

DCDM - Direto Comparativo de Dados de Mercado

- Valor de Mercado:

Segundo o item 3.44 da norma NBR 14.653-1, o valor de mercado de um bem é assim definido:

- “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

- Metodologia:

O presente trabalho será aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconiza a norma NBR 14.653-1, em seu item 8.2.1.:

- “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

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.

7.6 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

- METODOLOGIA EMPREGADA PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

- Fundamentação:

De acordo com os critérios da norma NBR 14.653-2:11, quanto ao grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores:

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			NOTA
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas no local pelo 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 utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3
*a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
Total de Pontos Obtidos =					11

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III. com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Conforme indica a tabela 3, o presente laudo será enquadrado no Grau II de Fundamentação.

Precisão:

De acordo com os critérios da norma NBR 14.653-2:11, quanto ao grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear, será enquadrado no Grau III

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	>50%

Verificação dos Parâmetros

Os estudos sobre os elementos amostrais apresentaram resultados satisfatórios em face das exigências da Norma. No presente trabalho fizeram-se uso do programa AVALURB 5.0, que se constitui em uma boa ferramenta para o estudo e cálculo modelos por tratamento de fatores.

Cálculo do valor do imóvel:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado, utilizando tratamento por fatores, com elementos de imóveis pesquisados e descritos mais à frente para cada imóvel avaliando Usamos a média para calcular o valor de mercado do imóvel avaliando.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

FATORES UTILIZADOS:

F1 – Relação com área de construção do imóvel avaliando:

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2):

Área da amostra (Sp)..... (m2):

Fator de área (Fa).....(decimal):

Para diferença entre as áreas <= 30%, adotado:

Fa = (Sp/Sa) ^ (1/4)

Para diferença entre as áreas > 30%, adotado:

Fa = (Sp/Sa) ^ (1/8)

Calcular
Limpar
Sair

F2 – Relação com área de terreno do imóvel avaliando

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2):

Área da amostra (Sp)..... (m2):

Fator de área (Fa).....(decimal):

Para diferença entre as áreas <= 30%, adotado:

Fa = (Sp/Sa) ^ (1/4)

Para diferença entre as áreas > 30%, adotado:

Fa = (Sp/Sa) ^ (1/8)

Calcular
Limpar
Sair

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

F3 – Relação com o estado de conservação do imóvel avaliando.

FATOR DE CONSERVAÇÃO (Depreciação - Método de Ross - Heidecke)	
1) Dados do Imóvel Avaliando: Idade Real do avaliando (Ia).....(anos): Vida útil total do avaliando (Na).....(anos): Para o estado da construção, selecione uma das opções: ☒ Novo (C = 0,00%) ☐ Entre Novo e Regular (C = 0,32%) ☐ Regular (C = 2,52%) ☐ Entre Regular e Reparos Simples (C = 8,09%) ☐ Reparos Simples (C = 18,10%) ☐ Entre Reparos Simples e Importantes (C = 33,20%) ☐ Reparos Importantes (C = 52,60%) ☐ Entre Reparos Importantes e Sem Valor (C = 75,20%) K para o avaliando (Ross-Heidecke).....: Fator de depreciação (Fa) em relação ao imóvel novo....:	2) Dados da Amostra: Idade Real da amostra (Ip).....anos: Vida útil total da amostra (Np).....(anos): Para o estado da construção, selecione uma das opções: ☒ Novo (C = 0,00%) ☐ Entre Novo e Regular (C = 0,32%) ☐ Regular (C = 2,52%) ☐ Entre Regular e Reparos Simples (C = 8,09%) ☐ Reparos Simples (C = 18,10%) ☐ Entre Reparos Simples e Importantes (C = 33,20%) ☐ Reparos Importantes (C = 52,60%) ☐ Entre Reparos Importantes e Sem Valor (C = 75,20%) K para a Amostra (Ross-Heidecke).....: Fator de depreciação (Fp) em relação ao imóvel novo....:
Fator de correção da Amostra em relação ao Imóvel Avaliando (d): Onde: $d = Fa / Fp$	
Calcular Limpar Sair	

F4 - OFERTA - Pondera a sobre estimativa natural dos elementos ofertados.

TIPO DE EVENTO	F _r
Oferta	0,95
Transação	1,00
Opinião	0,85

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

7.7 – MEMÓRIA DE CALCULO

7.7.1 - Pesquisa de valores e Descrição dos elementos amostrais:

Período de Pesquisa de Abril- 2024

Pesquisas de mercado: Imobiliárias, Informantes e Autônomos

Número de dados de mercado: 5 dados amostrais

Identificação e descrição a seguir.

7.7.2 - Relatório de Cálculo – Valor de Mercado – Aplicativo AVALURB 5.0

A seguir.

DADOS	IDENTIFICAÇÃO	ENDEREÇO	Condominio	INFORMANTE	Área Construída m²	Fator AC	Área Terreno m²	Fator AT	Nº Dom.	Vagas	Estado Conservação	Fator Conserv	Fator Transação	Valor Total R\$	Valor Unit. R\$/m²	DATA
1		R Angelo Galo Caeté, 255, Casa 16 - Cód. 88	Resid Jardim Boa Esperança	Mary Renata Xavier Ribeiro da Silva (12)988379181	51,84	1,000	66,42	1,000	2	2	Entre novo e regular	1,000	0,950	255.319,00	4.925,14	29-abr-24
2		R Angelo Galo Caeté, 255 casa 80 CA0331-2PA	Resid Jardim Boa Esperança	2P Imoveis (12) 3913-1882	51,84	1,000	66,42	1,000	2	2	Entre regular e reparos simples	1,085	0,950	215.000,00	4.147,38	29-abr-24
3		R Angelo Galo Caeté, 255 cod V52142	Resid Jardim Boa Esperança	Grupo Kaza (12) 3904-0670	51,84	1,000	66,42	1,000	2	2	Regular	1,023	0,950	240.000,00	4.629,63	29-abr-24
4		R Angelo Galo Caeté, 255 casa	Resid Jardim Boa Esperança	Proprietário Pedro	51,84	1,000	66,42	1,000	2	2	Reparos simples	1,217	0,950	180.000,00	3.472,22	29-abr-24
5		R Angelo Galo Caeté, 255 cod V25953	Resid Jardim Boa Esperança	Maciel Neg Imob (012) 3938-6000	51,84	1,000	66,42	1,000	2	2	Entre novo e regular	1,000	0,950	250.000,00	4.822,53	29-abr-24

Jorge Luiz Moreira

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Proc. 1034647-53.2022

Tipo: Laudo de uso restrito

Solicitante: 5ª Vara Civil SJC

Lograd.: Rua Angelo Galo Caeté

Nº: 255

Complemento: Casa 81

Bairro: Alto da Ponte

Cidade: São José dos Campos

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	V.Hom.(R\$/m2)
1	255.319,00	51,84	4.925,14	1,00	1,00	1,00	0,95	4.678,88
2	215.000,00	51,84	4.147,38	1,00	1,00	1,08	0,95	4.255,21
3	240.000,00	51,84	4.629,63	1,00	1,00	1,02	0,95	4.486,11
4	180.000,00	51,84	3.472,22	1,00	1,00	1,21	0,95	3.991,32
5	250.000,00	51,84	4.822,53	1,00	1,00	1,00	0,95	4.581,40

F1: Área Construída

F2: Área Terreno

F3: Conservação

F4: Oferta

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	3.991,32
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	4.678,88
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	21.992,92
Amplitude total (R\$/m2):	687,56
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	171,89
Média aritmética (R\$/m2):	4.398,58
Mediana (R\$/m2):	4.486,11
Desvio médio (R\$/m2):	220,256327
Desvio padrão (R\$/m2):	276,618034
Variância (R\$/m2) ^ 2:	76.517,536992

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4723

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0133

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 6,29

Avalurb 5.0 - 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 (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 4.208,94

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 4.398,58

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 4.588,23

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 4,31

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 4,31

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

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

7) CAMPO DE ARBITRIO:

LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 3.738,80

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 4.398,58

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 5.058,37

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) = 51,84

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 4.398,58

VALOR TOTAL (R\$) = 228.022,39

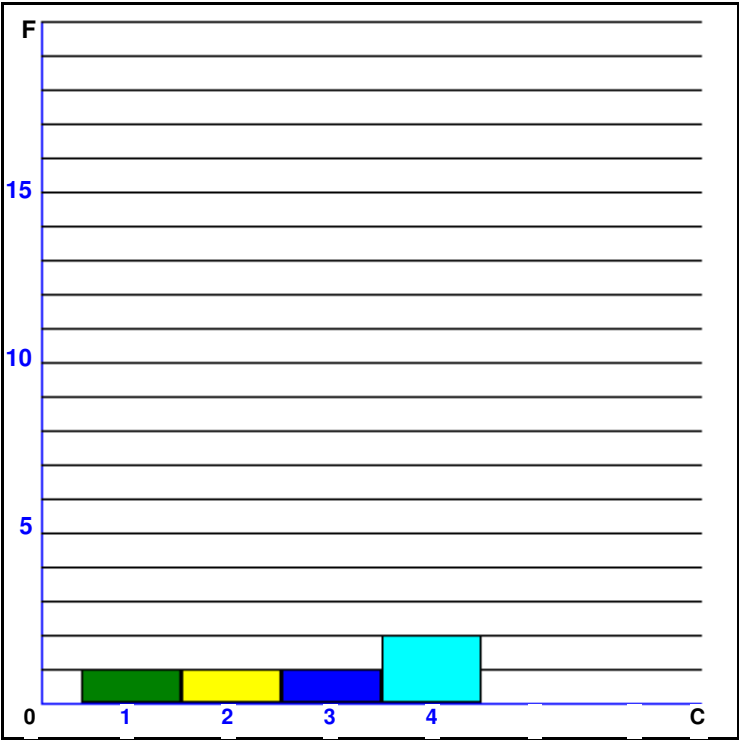
duzentos e vinte e oito mil, vinte e dois reais e trinta e nove centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

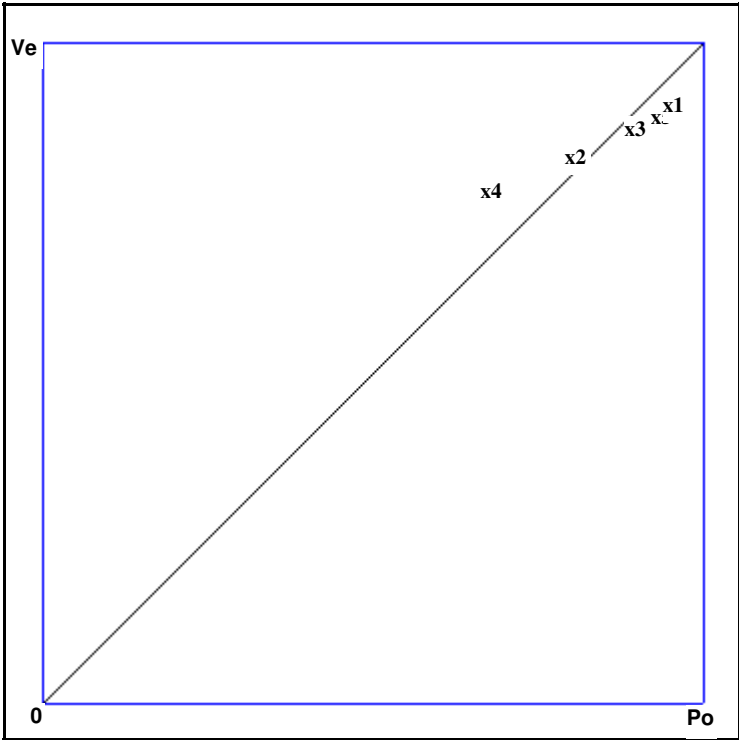
A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	3.991,32	4.163,21	1
2	4.163,21	4.335,10	1
3	4.335,10	4.506,99	1
4	4.506,99	4.678,88	2

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

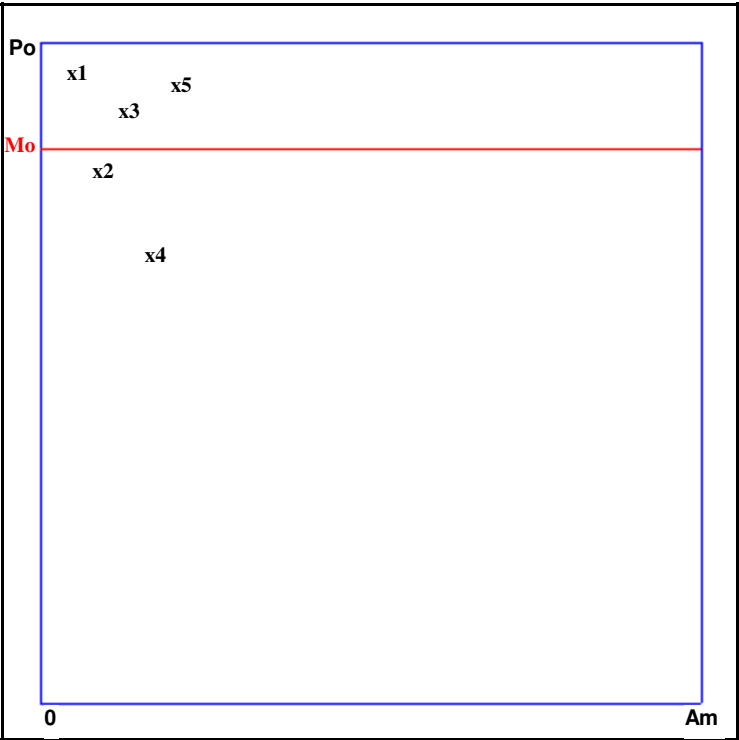
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	4.925,14	4.678,88	0,95
2 -	4.147,38	4.255,21	1,03
3 -	4.629,63	4.486,11	0,97
4 -	3.472,22	3.991,32	1,15
5 -	4.822,53	4.581,40	0,95

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 4.399,38

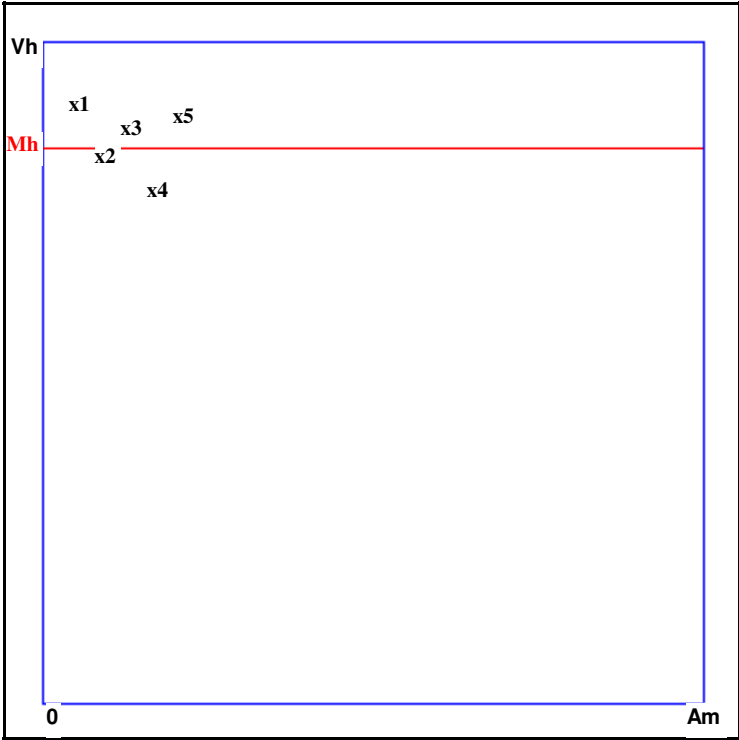
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	4.925,14	525,756	11,95
2 -	4.147,38	252,002	5,73
3 -	4.629,63	230,251	5,23
4 -	3.472,22	927,157	21,07
5 -	4.822,53	423,152	9,62

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 4.398,58

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	4.678,88	280,294	6,37
2 -	4.255,21	143,376	3,26
3 -	4.486,11	87,527	1,99
4 -	3.991,32	407,265	9,26
5 -	4.581,40	182,820	4,16

Data: / /

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

7.8 - RESUMO DOS CÁLCULOS

De acordo com o aplicativo Avalurb 5.0 (memória de cálculo anexa) temos:

Para cálculo do valor médio unitário dos imóveis da região

Valor Unitário / m²
Médio : R\$ 4.398,58
Mínimo : R\$ 3.738,80
Máximo : R\$ 5.058,37

Valor Médio Adotado

R\$ 4.398,58 x 51,84m² (área privativa) = R\$ 228.022,39, sendo arredondado p/ R\$ 228.000,00.

Nota: O imóvel avaliando não possui garagem coberta, no entanto consta um abrigo desmontável (área de serviço dos fundos do imóvel).

9 – VALOR LOCATIVO

Método da renda obtido pela soma do valor do terreno mais valor das benfeitorias multiplicado por uma taxa de renda mensal. Método indireto que consiste em apurar valor de imóvel a ser locado.

Para esta demanda foi considerada um emprego da taxa de 0,5% ao mês, taxa esta geralmente utilizada no mercado imobiliário local.

Valor locatício = Valor do imóvel x Taxa de Renda

VL = 228.000,00 x 0,5%

VL = R\$ 1.140,00

Neste valor não está incluso a taxa de condomínio de R\$ 300,00, conforme informando pelo administrador do Condomínio.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

08. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O valor calculado reflete o valor do mercado imobiliário local, de acordo com as condições econômico-financeiras atuais.

Podemos considerar como: NORMAL o número de ofertas e RECESSIVO, demandas na região e desempenho do mercado.

CONCLUSÃO:

Fundamentado nos elementos e condições consignados neste Laudo Técnico atribuímos ao imóvel em questão, localizado na Rua Ângelo Galo, 255, casa 81 no Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança, nesta cidade, os seguintes valores:

VALOR DE MERCADO	R\$ 228.000,00
VALOR LOCATÍCIO	R\$ 1.140,00 + R\$ 300,00 (Taxa Condomínio)

-Encontra-se dentro do campo de arbítrio, conforme preconiza a NBR-14653-2 / 2011.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
ENG.º CIVIL - JORGE LUIZ MOREIRA - CREA 060.172.837 – 2
IBAPE N.º 726

ENCERRAMENTO

Não foram consultados órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel avaliando.

Esta avaliação de valor de mercado foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico “OBJETIVO” e o uso para outra finalidade, para data base diferente da especificada ou extração parcial sem o texto completo, e respectivos anexos, não apresenta confiabilidade.

O signatário deste trabalho não tem, ou planeja ter no futuro, interesse de qualquer espécie no imóvel objeto desta avaliação.

Consta o presente laudo de avaliação de valor de mercado e valor locatício, de 25 páginas digitadas somente no anverso, assinadas digitalmente.

São José dos Campos, 06 de Maio de 2024.

Jorge Luiz Moreira
Eng.º. Civil / Perito Judicial



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 228.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/05/2024 a 01/12/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	579 dias	1,070905
Percentual correspondente	579 dias	7,090515 %
Valor corrigido para 01/12/2025	(=)	R\$ 244.166,37
Sub Total	(=)	R\$ 244.166,37
Valor total	(=)	R\$ 244.166,37

[Retornar](#) [Imprimir](#)