



LAUPER
ENGENHARIA

FRANCISCO MECCA
CREA 5070397762 ENGENHEIRO CIVIL

fls. 574



Perito Judicial – nº 50577
Sócio-diretor: “LAUPER Engenharia LTDA.”

LAUDO TÉCNICO

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO
TRABALHO – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS**

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP

PROCESSO Nº 0014194-54.2021.8.26.0071

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO
TRABALHO – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS REQUERENTE: MARIA
VALDETE RAIMUNDO E OUTROS

REQUERIDA: ANTONIO FELICIANO DE OLIVEIRA



SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
1.1. Pressupostos e Ressalvas	4
1.2. Declaração de Conformidade com o Código de Ética.....	4
2. OBJETIVOS	5
2.1. Vistoria in loco.....	5
3. METODOLOGIA	6
3.1. Nível de Inspeção	6
3.1.1. Níveis de Inspeção – IBAPE Nacional	6
3.1.2. Nível de Inspeção adotado	7
3.2. Metodologias aplicadas	7
3.2.1. Fatores aplicados.....	8
4. OS IMÓVEIS AVALIANDOS	9
4.1. Caracterização da região	9
4.2. Descrição sumária.....	11
4.2.1. Mat. 19.021 do O.R.I de Jacareí	11
4.2.2. Mat. 38.629 do O.R.I de Jacareí	12
4.2.3. Mat. 47.133 do O.R.I de Jacareí	13
4.3. Padrão construtivo e estado de conservação	14
5. AVALIAÇÃO	14
5.1. Conjunto amostral	14
5.2. Projeção de valores.....	15
5.2.1. Mat. 19.021 do O.R.I de Jacareí	15
5.2.2. Mat. 38.629 do O.R.I. de Jacareí	18
5.2.3. Mat. 47.133 do O.R.I. de Jacareí	21
5.3. Grau de fundamentação.....	24
6. QUESITOS DA PARTE REQUERENTE	26
7. QUESITOS DA PARTE REQUERIDA	26
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS	26



9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	28
ANEXO I – Pesquisa Imobiliária	29
ANEXO II – Relatório fotográfico	33
ANEXO III – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)	39

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1. Pressupostos e Ressalvas

Este trabalho foi realizado observando as orientações da NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, observando os critérios estabelecidos pelo Norma de Inspeção Predial Nacional do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

Dois dos três imóveis avaliados não puderam ser inspecionados por este perito, dessarte configurando situação paradigma (vide item 3.1.42 da NBR 14.653-1/2019), reduzindo ao mínimo o grau de fundamentação dos resultados apresentados ao juízo, ainda que aplicado o preconizado pelo item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2/2011.

O trabalho apresenta resultados finais válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, e o conjunto amostral utilizado para determinar o valor unitário foi desenvolvido especificamente para o caso em tela, sendo vedado qualquer utilização desde em conexão a outro, ainda que se trate de caso análogo.

1.2. Declaração de Conformidade com o Código de Ética

O signatário declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade, ou civil, por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da 5ª (quinta) Vara Cível da Comarca de Bauru, nem com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente lide nem no bem inspecionado neste trabalho.



O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente nomeação, bem como aos resultados finais alcançados.

Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia). A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

O presente trabalho está de acordo com a NBR 13.752 de 2024 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), e recomendações técnicas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

2. OBJETIVOS

Em consonância com o despacho saneador (fls. 391/392), o objetivo deste trabalho é avaliar os imóveis de matrícula Nº 19.021, 38.629 e 47.133 do O.R.I. da Comarca de Jacareí.

2.1. Vistoria in loco

Em que pese este perito ter dado pleno cumprimento ao feito pericial designado nos presentes autos (vide fls. 532/534), somente pôde vistoriar um dos imóveis avaliados (Mat. 19.021 do O.R.I. da Comarca de Jacareí), não tendo sido recebido

nos demais imóveis, razão pela qual tem-se por justificada a adoção de situação paradigma conforme preconizado pelo item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2/2011.

3. METODOLOGIA

3.1. Nível de Inspeção

3.1.1. Níveis de Inspeção – IBAPE Nacional

Nível 1 – Inspeção Predial realizada em edificações com baixa complexidade técnica, de manutenção e de operação de seus elementos e sistemas construtivos. Normalmente empregada em edificações com planos de manutenção muito simples ou inexistentes.

Nível 2 – Inspeção Predial realizada em edificações com média complexidade técnica, de manutenção e de operação de seus elementos e sistemas construtivos, de padrões construtivos médios e com sistemas convencionais. Normalmente empregada em edificações com vários pavimentos, com ou sem plano de manutenção, mas com empresas terceirizadas contratadas para execução de atividades específicas como: manutenção de bombas, portões, reservatórios de água, dentre outros.

A Inspeção Predial nesse nível é elaborada por profissionais habilitados em uma ou mais especialidades.

Nível 3 – Inspeção Predial realizada em edificações com alta complexidade técnica, de manutenção e operação de seus elementos e sistemas construtivos, de padrões construtivos superiores e com sistemas mais sofisticados.



Normalmente empregada em edificações com vários pavimentos, contando com sistemas de automação, programa de manutenção com base na ABNT NBR 5674, via de regra na presença do responsável técnico, podendo se valer de software de gerenciamento ou outras ferramentas de gestão do sistema de manutenção existente.

A Inspeção Predial nesse nível é elaborada por uma equipe profissionais habilitados e de mais de uma especialidade, conferindo aos trabalhos o título de Auditoria Técnica.

3.1.2. Nível de Inspeção adotado

Em que pese não ter sido possível inspecionar dois dos três imóveis avaliados, este perito pôde percorrer a diminuta malha urbana do distritito São Silvestre de Jacareí, dialogando com corretores e proprietários de imóveis na referida região, inclusive logrando êxito em vistoriar um dos imóveis.

Isto posto, o nível de inspeção desenvolvido para dar cabo ao feito pode ser caracterizado como “Nível 1” de Inspeção.

3.2. Metodologias aplicadas

Em observância ao item 6.6 da NBR 14.653-1/2019, adotar-se-á o método comparativo direto de dados de mercado para avaliação mercadológica do imóvel periciando, valendo-se da metodologia de tratamento por fatores para saneamento da amostra, visando desenvolver diagnóstico generalizado da região que abarca o avaliando, vez que, na maioria dos casos, não foi possível vistoriar internamente o



objeto deste estudo, valendo-se do que foi possível inferir externamente (estado de conservação, padrão construtivo, etc.), configurando assim situação paradigma, conforme item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2/2011.

3.2.1. Fatores aplicados

Os fatores aplicados ao conjunto amostral foram desenvolvidos com base nas características gerais dos imóveis disponíveis para venda na região que abarca o avaliando, considerando ainda a média das variáveis qualitativas e quantitativas dos elementos abarcados na amostra. São eles;

- a) **Fator oferta (F. Of.):** considerando o dinamismo e a elasticidade do mercado imobiliário, aplica-se deságio de 10% sobre o valor ofertado considerando a margem comum de negociação, conforme preconizado pelo item 4.5.2 da CAJUFA/2019.
- b) **Fator área de terreno (F. At):** fator aplicado para homogeneizar a variação do valor unitário em razão da área total de terreno de cada elemento agrupado no conjunto amostral, conforme recomendado pelo item 2.32 da CAJUFA/2019, valendo-se do proposto por Abunahman (PINI, 2008).
- c) **Fator área construída (F. Ac):** fator aplicado para homogeneizar a variação do valor unitário em razão da área construída de cada elemento agrupado no conjunto amostral, conforme recomendado pelo item 2.32 da CAJUFA/2019, valendo-se do proposto por Abunahman (PINI, 2008).
- d) **Fator Padrão Construtivo (F. Pc.):** visando homogeneizar a influência exercida pelo padrão construtivo de cada elemento, aplica-se ao valor



unitário a razão entre o coeficiente “Pc” de cada elemento e o arbitrado para o avaliando em situação paradigma (seção IV da cartilha VEIU-UI do IBAPE/SP).

- e) **Fator Conservação (F. Ec.):** visando homogeneizar a influência exercida pelo estado de conservação de cada elemento, aplica-se ao valor unitário a razão entre o coeficiente de Ross-Heidecke arbitrado para cada elemento e o arbitrado para o avaliando em situação paradigma (item 3.2.9 da cartilha VEIU-UI do IBAPE/SP).

4. OS IMÓVEIS AVALIANDOS

4.1. Caracterização da região

Criado pela Lei nº 2.343/1980, o distrito de São Silvestre, pertencente ao município de Jacareí, localiza-se as margens do Rio Paraíba do Sul, desenvolvida ao redor da estação ferroviária São Silvestre, inaugurada pela Estrada de Ferro Central do Brasil, atualmente operada pela MRS logística. O acesso ao distrito se dá através da Rodovia General Euryale de Jesus Zerbini (SP-66), logo após o entroncamento com o início da Rodovia Dom Pedro I (SP-65).

Com malha urbana enxuta, a região popularmente denominada São Silvestre de Jacareí é marcada pela predominância de residências unifamiliares de padrão médio e simples, com pequenos comércios locais, tendo como grande polo de interesse a Macrozona de Destinação Industrial, a qual abarca a multinacional brasileira Suzano S/A – unidade Jacareí.

Perito Judicial – nº 50577
Sócio-diretor: “LAUPER Engenharia LTDA.”

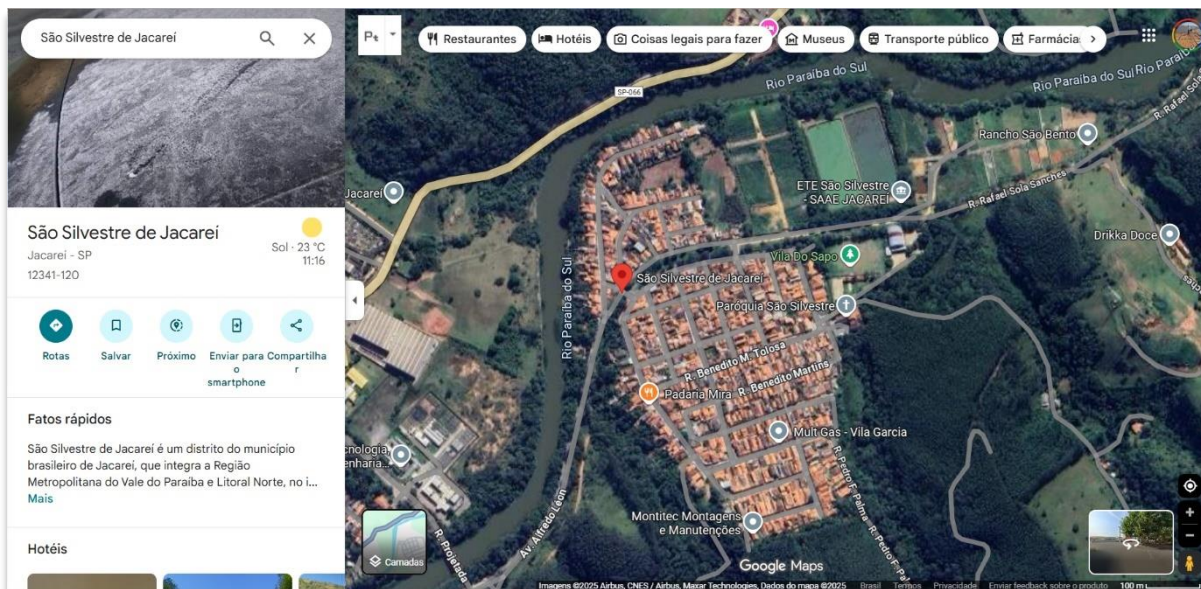


Figura 1 - Extensão total da malha urbana do distrito São Silvestre de Jacareí.

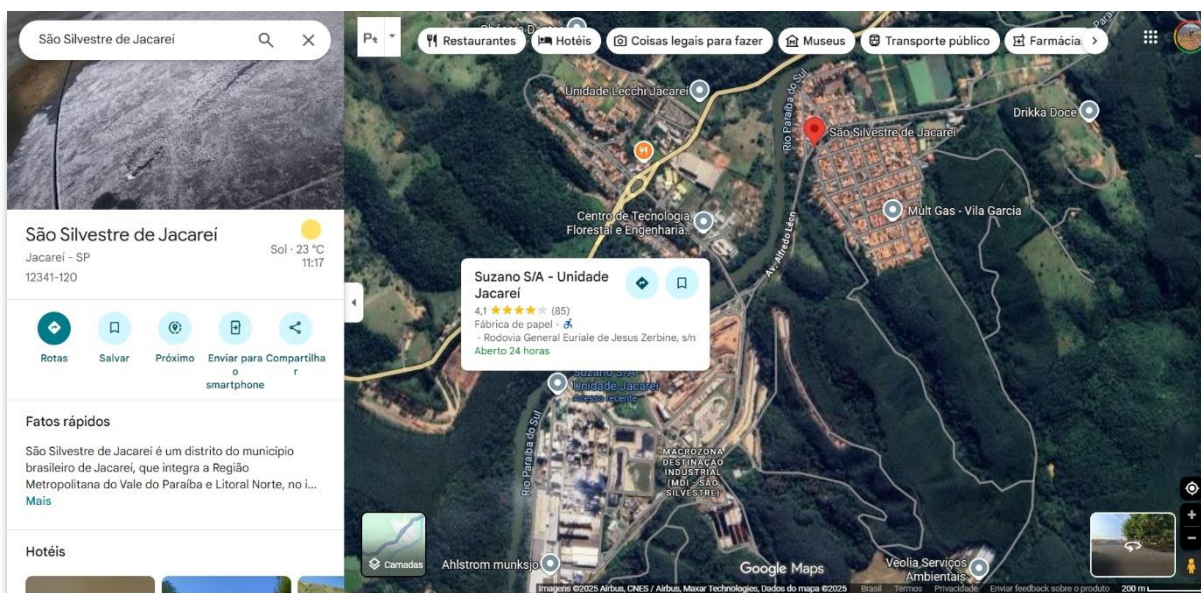


Figura 2 - Mapa do Google onde se vê a interligação do distrito São Silvestre para com o MDI – Suzano/S.A.

4.2. Descrição sumária

4.2.1. Mat. 19.021 do O.R.I de Jacareí

Trata-se de prédio residencial unifamiliar, térreo, de alvenaria, inscrito junto a Municipalidade sob cadastro nº 33264-52-09-0050-00-000, sito a R. Benedito Martins, nº 276, Vila São João, distrito São Silvestre de Jacareí, contando com 78,06m² de área construída, erigida sobre terreno de 125m².



Figura 3 - Fachada do imóvel em questão.



4.2.2. Mat. 38.629 do O.R.I de Jacareí

Trata-se de prédio residencial unifamiliar, térreo, de alvenaria, inscrito junto a Municipalidade sob cadastro nº 33264-23-52-0086-00000, sito a R. Karan Simão Racy, nº 42, Vila São João, distrito São Silvestre de Jacareí, contando com 82,46m² de área construída, erigida sobre terreno de 125m².



Figura 4 - Fachada do imóvel em questão.

4.2.3. Mat. 47.133 do O.R.I de Jacareí

Trata-se de prédio residencial unifamiliar, assobradado, de alvenaria, inscrito junto a Municipalidade sob cadastro nº 33264-23-83-0177-00000, sito a R. Benedita Miragaia Tolosa, nº 297, Vila São João, distrito São Silvestre de Jacareí, contando com 196,10m² de área construída, erigida sobre terreno de 334m².



Figura 5 - Fachada do imóvel em questão.

4.3. Padrão construtivo e estado de conservação

Em que pese ter logrado êxito em vistoriar o imóvel descrito no item 4.2.1, torna a salientar que não foi possível vistoriar as demais unidades avaliadas neste feito, de sorte que a caracterização de padrão construtivo e estado de conservação é feita com base nas características médias dos imóveis postos à venda na mesma localidade, reforçada pelas constatações realizadas na vistoria do prédio visitado.

Isto posto, verificou-se que, em termos gerais, os imóveis da região possuem padrão construtivo médio para simples, salvo exceções nas quais se verificou o emprego de materiais de qualidade superior no acabamento, geralmente possuindo disposição interna capaz de atender núcleos familiares com membros diversos.

Observou-se ainda que a vasta maioria dos imóveis analisados se encontram em estado de conservação adequado para o uso familiar, não sendo incomum observar elementos muito bem mantidos.

5. AVALIAÇÃO

5.1. Conjunto amostral

Atendendo ao item 8.1.1 da NBR 14.653-2/2011, o valor do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de mercado, previsto pelo item 8.2.1 da mesma norma. O saneamento da amostra se dará através da aplicação do método de tratamento por fatores, previsto pelo item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2, aplicando os fatores relatados por este perito no item 3.2.1 do laudo pericial.

O conjunto amostral fora agrupado com base nas orientações do item 6.4 da NBR 14.653-1/2019, atendendo aos critérios de seleção e homogeneização dispostos



pele anexo B da NBR 14.653-2/2011, e a projeção de valores se dá dentro do intervalo proposto pelo item B.7 do mesmo anexo, abarcado pelo referido caderno técnico.

Anunciante	Bairro	C.M.	Valor ofertado	Área de terreno (m ²)	Área construída (m ²)	Padrão Construtivo	Estado de conservação	
1	Fabricio Lopes N. Imob.	São Silvestre de Jacareí	33264.23.81.0001	R\$ 310.000,00	125,00	112,07	Melhorado	Muito bom
2	Mult Imóveis	São Silvestre de Jacareí	33264.51.89.0001	R\$ 440.000,00	128,81	114,77	Superior	Muito bom
3	Amagai Consultoria	São Silvestre de Jacareí	33264.23.64.0136	R\$ 300.000,00	117,00	99,02	Normal	Adequado
4	Nova Freitas	São Silvestre de Jacareí	33264.23.81.0242	R\$ 420.000,00	250,00	175,00	Normal	Bom
5	Imobiliária França	São Silvestre de Jacareí	33264.52.09.0243	R\$ 380.000,00	125,00	272,06	Normal	Bom
6	Didols	São Silvestre de Jacareí	33264.23.44.0017	R\$ 280.000,00	151,50	48,00	Normal	Adequado
7	Cristina Sarturi	São Silvestre de Jacareí	33264.23.65.0191	R\$ 350.000,00	248,00	140,48	Normal	Muito bom

5.2. Projeção de valores

5.2.1. Mat. 19.021 do O.R.I de Jacareí

Em que pese o conjunto amostral agrupado anteriormente representar, da maneira mais próxima possível, o comportamento do mercado imobiliário local, temos que o item 0.6 da NBR 14.653-1/2019 classifica o comércio de imóveis como sendo um “mercado imperfeito”, sujeito a variações em razão dos interesses e necessidades daqueles que o movimentam.

Neste sentido, visando homogeneizar a influência exercida pelos mais diferentes aspectos e características de cada elemento agrupado, em especial se



comparando-as com as características específicas do imóvel avaliado nesta seção, aplicam-se os fatores de homogeneização previstos no item 3.2.1 deste trabalho.

	V.Unitário	F.of	F.At.	F.Ac.	F.Pc	F.Ec	V.U.H
1	R\$ 2.766,13	0,90	1,00	1,046	0,883	0,9968	R\$ 2.293,76
2	R\$ 3.833,75	0,90	1,008	1,049	0,808	0,9968	R\$ 2.937,13
3	R\$ 3.029,69	0,90	0,984	1,061	1,00	0,9191	R\$ 2.616,05
4	R\$ 2.400,00	0,90	1,091	1,106	1,00	0,9748	R\$ 2.539,94
5	R\$ 1.396,75	0,90	1,00	1,169	1,00	0,9748	R\$ 1.432,37
6	R\$ 5.833,33	0,90	1,049	0,941	1,00	0,9191	R\$ 4.764,30
7	R\$ 2.491,46	0,90	1,089	1,076	1,00	0,9968	R\$ 2.620,57
Média							R\$ 2.743,45
Variância							37%

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o conjunto amostral resultou em média projetada de R\$ 2.743,45/m² (dois mil setecentos e quarenta e três reais e quarenta e cinco centavos por metro quadrado), com aceitáveis 37% de variância no conjunto, demonstrando assim que o conjunto amostral representa adequadamente o cenário imobiliário local.

No entanto, visando otimizar o resultado a ser apresentado ao juízo, e para dar pleno cumprimento ao item B.3 da NBR 14.653-2/2011, exclui-se do conjunto amostral

aqueles elementos que apresentam variação excessiva e não explicada, considerados como *outlier*, obtendo-se então a seguinte projeção de valores;

	V.Unitário	F.of	F.At.	F.Ac.	F.Pc	F.Ec	V.U.H
1	R\$ 2.766,13	0,90	1,00	1,046	0,883	0,9968	R\$ 2.293,76
2	R\$ 3.833,75	0,90	1,008	1,049	0,808	0,9968	R\$ 2.937,13
3	R\$ 3.029,69	0,90	0,984	1,061	1,00	0,9191	R\$ 2.616,05
4	R\$ 2.400,00	0,90	1,091	1,106	1,00	0,9748	R\$ 2.539,94
5	R\$ 1.396,75	0,90	1,00	1,169	1,00	0,9748	R\$ 1.432,37
7	R\$ 2.491,46	0,90	1,089	1,076	1,00	0,9968	R\$ 2.620,57
Média							R\$ 2.406,64
Variância							22%

Excluídos os elementos *outliers*, o conjunto amostral otimizado resultou em média projetada de R\$ 2.406,64/m² (dois mil quatrocentos e seis reais e sessenta e quatro centavos por metro quadrado), agora com apenas 22% de variância, homogeneizando todos os diferentes aspectos capazes de exercer influência sobre o valor de mercado do conjunto.

Com efeito, considerando que o conjunto amostral agrupado é suficiente para representar o comportamento real do mercado imobiliário local, e sua capacidade de absorção de imóveis de diferentes padrões construtivos em estados de conservação diversos, a projeção do valor de mercado deste deve ser feita da seguinte maneira;



$$Vm = Vu \times Ac$$

Onde:

Vm = Valor de mercado do imóvel avaliando.

Vu = Valor unitário médio obtido após saneamento do conjunto amostral.

Ac = Área construída total

Temos então;

$$Vt = 2.406,64 \times 78,06 = 187.162,16$$

Com efeito, respeitando a margem de arredondamento proposta pelo item 6.8.1 da NBR 14.653-1/2019, o valor estimado do terreno do referido avaliando é de R\$ 188.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais).

5.2.2. Mat. 38.629 do O.R.I. de Jacareí

Em que pese o conjunto amostral agrupado anteriormente representar, da maneira mais próxima possível, o comportamento do mercado imobiliário local, temos que o item 0.6 da NBR 14.653-1/2019 classifica o comércio de imóveis como sendo um “mercado imperfeito”, sujeito a variações em razão dos interesses e necessidades daqueles que o movimentam.

Neste sentido, visando homogeneizar a influência exercida pelos mais diferentes aspectos e características de cada elemento agrupado, em especial se



comparando-as com as características específicas do imóvel avaliado nesta seção, aplicam-se os fatores de homogeneização previstos no item 3.2.1 deste trabalho.

	V.Unitário	F.of	F.At.	F.Ac.	F.Pc	F.Ec	V.U.H
1	R\$ 2.766,13	0,90	1,00	1,0391	0,8835	0,9968	R\$ 2.278,09
2	R\$ 3.833,75	0,90	1,0075	1,0422	0,8077	0,9968	R\$ 2.917,07
3	R\$ 3.029,69	0,90	0,9836	1,0468	1,00	0,9191	R\$ 2.580,43
4	R\$ 2.400,00	0,90	1,0905	1,0986	1,00	0,9748	R\$ 2.522,59
5	R\$ 1.396,75	0,90	1,00	1,1609	1,00	0,9748	R\$ 1.422,59
6	R\$ 5.833,33	0,90	1,0492	0,9346	1,00	0,9191	R\$ 4.731,76
7	R\$ 2.491,46	0,90	1,0894	1,0689	1,00	0,9968	R\$ 2.602,66
Média							R\$ 2.722,17
Variância							37%

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o conjunto amostral resultou em média projetada de R\$ 2.722,17/m² (dois mil setecentos e vinte e dois reais e dezessete centavos por metro quadrado), com aceitáveis 37% de variância no conjunto, demonstrando assim que o conjunto amostral representa adequadamente o cenário imobiliário local.

No entanto, visando otimizar o resultado a ser apresentado ao juízo, e para dar pleno cumprimento ao item B.3 da NBR 14.653-2/2011, exclui-se do conjunto amostral



aqueles elementos que apresentam variação excessiva e não explicada, considerados como *outlier*, obtendo-se então a seguinte projeção de valores;

	V.Unitário	F.of	F.At.	F.Ac.	F.Pc	F.Ec	V.U.H
1	R\$ 2.766,13	0,90	1,00	1,0391	0,8835	0,9968	R\$ 2.278,09
2	R\$ 3.833,75	0,90	1,0075	1,0422	0,8077	0,9968	R\$ 2.917,07
3	R\$ 3.029,69	0,90	0,9836	1,0468	1,00	0,9191	R\$ 2.580,43
4	R\$ 2.400,00	0,90	1,0905	1,0986	1,00	0,9748	R\$ 2.522,59
5	R\$ 1.396,75	0,90	1,00	1,1609	1,00	0,9748	R\$ 1.422,59
7	R\$ 2.491,46	0,90	1,0894	1,0689	1,00	0,9968	R\$ 2.602,66
Média							R\$ 2.387,24
Variância							22%

Excluídos os elementos *outliers*, o conjunto amostral otimizado resultou em média projetada de R\$ 2.387,24/m² (dois mil trezentos e oitenta e sete reais e vinte e quatro centavos por metro quadrado), agora com apenas 22% de variância, homogeneizando todos os diferentes aspectos capazes de exercer influência sobre o valor de mercado do conjunto.

Com efeito, considerando que o conjunto amostral agrupado é suficiente para representar o comportamento real do mercado imobiliário local, e sua capacidade de absorção de imóveis de diferentes padrões construtivos em estados de conservação diversos, a projeção do valor de mercado deste deve ser feita da seguinte maneira;



$$Vm = Vu \times Ac$$

Onde:

V_m = Valor de mercado do imóvel avaliando.

V_u = Valor unitário médio obtido após saneamento do conjunto amostral.

A_c = Área construída total

Temos então;

$$V_t = 2.387,24 \times 82,46 = 196.851,83$$

Com efeito, respeitando a margem de arredondamento proposta pelo item 6.8.1 da NBR 14.653-1/2019, o valor estimado do terreno do referido avaliando é de R\$ 197.000,00 (cento e noventa e sete mil reais).

5.2.3. Mat. 47.133 do O.R.I. de Jacareí

Em que pese o conjunto amostral agrupado anteriormente representar, da maneira mais próxima possível, o comportamento do mercado imobiliário local, temos que o item 0.6 da NBR 14.653-1/2019 classifica o comércio de imóveis como sendo um “mercado imperfeito”, sujeito a variações em razão dos interesses e necessidades daqueles que o movimentam.

Neste sentido, visando homogeneizar a influência exercida pelos mais diferentes aspectos e características de cada elemento agrupado, em especial se



comparando-as com as características específicas do imóvel avaliado nesta seção, aplicam-se os fatores de homogeneização previstos no item 3.2.1 deste trabalho.

	V.Unitário	F.of	F.At.	F.Ac.	F.Pc	F.Ec	V.U.H
1	R\$ 2.766,13	0,90	0,8844	0,9325	0,8835	0,9968	R\$ 1.807,96
2	R\$ 3.833,75	0,90	0,8877	0,9352	0,8077	0,9968	R\$ 2.306,39
3	R\$ 3.029,69	0,90	0,8771	0,9181	1,00	0,9191	R\$ 2.018,20
4	R\$ 2.400,00	0,90	0,9301	0,9719	1,00	0,9748	R\$ 1.903,52
5	R\$ 1.396,75	0,90	0,8844	1,0418	1,00	0,9748	R\$ 1.129,00
6	R\$ 5.833,33	0,90	0,9059	0,8387	1,00	0,9191	R\$ 3.666,07
7	R\$ 2.491,46	0,90	0,9283	0,9200	1,00	0,9968	R\$ 1.908,82
Média							R\$ 2.105,71
Variância							37%

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o conjunto amostral resultou em média projetada de R\$ 2.722,17/m² (dois mil setecentos e vinte e dois reais e dezessete centavos por metro quadrado), com aceitáveis 37% de variância no conjunto, demonstrando assim que o conjunto amostral representa adequadamente o cenário imobiliário local.

No entanto, visando otimizar o resultado a ser apresentado ao juízo, e para dar pleno cumprimento ao item B.3 da NBR 14.653-2/2011, exclui-se do conjunto amostral

aqueles elementos que apresentam variação excessiva e não explicada, considerados como *outlier*, obtendo-se então a seguinte projeção de valores;

	V.Unitário	F.of	F.At.	F.Ac.	F.Pc	F.Ec	V.U.H
1	R\$ 2.766,13	0,90	0,8844	0,9325	0,8835	0,9968	R\$ 1.807,96
2	R\$ 3.833,75	0,90	0,8877	0,9352	0,8077	0,9968	R\$ 2.306,39
3	R\$ 3.029,69	0,90	0,8771	0,9181	1,00	0,9191	R\$ 2.018,20
4	R\$ 2.400,00	0,90	0,9301	0,9719	1,00	0,9748	R\$ 1.903,52
5	R\$ 1.396,75	0,90	0,8844	1,0418	1,00	0,9748	R\$ 1.129,00
7	R\$ 2.491,46	0,90	0,9283	0,9200	1,00	0,9968	R\$ 1.908,82
Média							R\$ 1.845,65
Variância							21%

Excluídos os elementos *outliers*, o conjunto amostral otimizado resultou em média projetada de R\$ 1.845,65/m² (mil oitocentos e quarenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos por metro quadrado), agora com apenas 21% de variância, homogeneizando todos os diferentes aspectos capazes de exercer influência sobre o valor de mercado do conjunto.

Com efeito, considerando que o conjunto amostral agrupado é suficiente para representar o comportamento real do mercado imobiliário local, e sua capacidade de absorção de imóveis de diferentes padrões construtivos em estados de conservação diversos, a projeção do valor de mercado deste deve ser feita da seguinte maneira;

$$Vm = Vu \times Ac$$

Onde:

V_m = Valor de mercado do imóvel avaliando.

V_u = Valor unitário médio obtido após saneamento do conjunto amostral.

A_c = Área construída total

Temos então;

$$V_t = 1.845,65 \times 196,10 = 361.931,63$$

Com efeito, respeitando a margem de arredondamento proposta pelo item 6.8.1 da NBR 14.653-1/2019, o valor estimado do terreno do referido avaliando é de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais).

5.3. Grau de fundamentação

O grau de fundamentação atingido por este trabalho será determinado pelos critérios estabelecidos pela tabela 3 do item 9.2.2 da NBR 14.653-2/2011, conforme ilustrado abaixo



Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
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	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
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

^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.

Figura 6 - Recorte retirado da NBR 14.653-2/2011.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

NOTA Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Figura 7 - Recorte retirado da NBR 14.653-2/2011.



Portanto, em consonância com o preposto pelo item 9.2.2 da NBR 14.653-2, o grau de fundamentação dos resultados apresentados ao juízo fica limitado em razão da adoção de situação paradigma.

Contudo, confere-se grau de precisão III a projeção de resultados, demonstrando assim a homogeneidade do conjunto amostral agrupado e a representatividade dos valores apresentados ao juízo.

6. QUESITOS DA PARTE REQUERENTE

A parte requerente não propôs nenhum quesito ao perito.

7. QUESITOS DA PARTE REQUERIDA

A parte requerida não propôs nenhum quesito ao perito.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Todo o conteúdo deste trabalho se encontra devidamente amparado pelo preconizado pelas referencias normativas citadas, salientando que a metodologia aplicada no caso em tela é a única possível, considerando a impossibilidade de vistoriar dois dos três imóveis avaliados.

O conjunto amostral e a sequência metodológica utilizados neste trabalho apresentam resultados válidos especificamente para o caso em tela, sendo vedada sua utilização em outras situações, mesmo que análogas ao caso em tela.



Insta salientar que mesmo que este perito tenha realizado pesquisa imobiliária considerando o cenário imobiliário na região que abarca o avaliando, o comércio de imóveis é tido como um “mercado imperfeito”, volátil e imprevisível (vide item 0.6 e 0.7 da NBR 14.653-1/2019), razão pela qual não é possível garantir liquidez na venda dos bens aqui avaliados, especialmente se considerando que estes se localizam em distrito isolado da malha urbana do município de Jacareí, cujo público-alvo é limitado.

Nada mais tendo a acrescentar, encerra este laudo técnico com 40 páginas, cumprindo o disposto no item 6.3 da NBR 13.752/1996, anexando Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), recolhida junto ao conselho de classe, ao final deste trabalho.

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, 2012. Norma de Inspeção Predial Nacional. Link disponível em: < <http://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2012/12/Norma-de-Inspe%C3%A7%C3%A3o-Predial-IBAPE-Nacional.pdf> > Acesso em 07.11.2025.

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, 2011. Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos. Link disponível em: < <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1626264408-1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf> > Acesso em 07.11.2025.

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, 2019. Valor de Edificação de Imóveis Urbanos. Link disponível em: < https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1622144809-1571834643-VEIU_0410_baixa.pdf > Acesso em 07.11.2025.

CONFEA. Código de ética profissional da Engenharia. Disponível em: < https://www.confea.org.br/sites/default/files/uploads-imce/CodEtica11ed1_com_capas_no_indd.pdf > Acesso em 07.11.2025.



Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). NBR 13.752, 14.653-1, 14.653-2 16.747, e 15.575-1. Disponível para compra em:
< <https://www.abntcatalogo.com.br/grd.aspx> > Acesso em 07.11.2025.



GEOMAIS. Georreferenciamento municipal. Jacareí, 2024. Disponível em: < <https://geo.jacarei.sp.gov.br/municipios/Jacarei/imobiliario> > Acesso em 07.11.2025.



ELEMENTO 01			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
A.Terreno	125,00	Ofertado	R\$310.000,00
A.const.	112,07		
Condomínio	São Silvestre de Jacareí		
			
DADOS			
Fonte:	Fabrício Lopes N. Imob.		
Acesso em:	06/11/2025		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-garcia-bairros-jacarei-com-garagem-98m2-venda-RS310000-id-2798560003/?source=ranking%2Crp			


ELEMENTO 02			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
A.Terreno	128,81	Ofertado	R\$440.000,00
A.const.	114,77		
Condomínio	São Silvestre de Jacareí		
			
DADOS			
Fonte:	Mult Imóveis		
Acesso em:	06/11/2025		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-sao-joao-sao-silvestre-bairros-jacarei-com-garagem-114000m2-venda-RS440000-id-2837530025/?source=ranking%2Crp			

ELEMENTO 03			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
A.Terreno	117,00	Ofertado	R\$300.000,00
A.const.	99,02		
Condomínio	São Silvestre de Jacareí		
			
DADOS			
Fonte:		Amagai Consultoria	
Acesso em:		06/11/2025	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-garcia-bairros-jacarei-com-garagem-99m2-venda-RS300000-id-2746797402/?source=ranking%2Crp			

ELEMENTO 04			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
A.Terreno	250,00	Ofertado	R\$420.000,00
A.const.	175,00		
Condomínio	São Silvestre de Jacareí		
			
DADOS			
Fonte:		Nova Freitas	
Acesso em:		06/11/2025	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-sao-joao-sao-silvestre-bairros-jacarei-com-garagem-163m2-venda-RS420000-id-2736094961/?source=ranking%2Crp			

ELEMENTO 05			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
A.Terreno	125,00	Ofertado	R\$380.000,00
A.const.	272,06		
Condomínio	São Silvestre de Jacareí		
			
DADOS			
Fonte:	Imobiliária França		
Acesso em:	06/11/2025		
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-sao-joao-sao-silvestre-bairros-jacarei-com-garagem-133m2-venda-RS380000-id-2735217135/?source=ranking%2Crp			

ELEMENTO 06			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
A.Terreno	151,50	Ofertado	R\$280.000,00
A.const.	48,00		
Condomínio	São Silvestre de Jacareí		
			
DADOS			
Fonte:	Didols		
Acesso em:	06/11/2025		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-garcia-bairros-jacarei-com-garagem-48m2-venda-RS280000-id-2708600436/?source=ranking%2Crp			

ELEMENTO 07			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
A.Terreno	248,00	Ofertado	R\$350.000,00
A.const.	140,48		
Condomínio	São Silvestre de Jacareí		
			
DADOS			
Fonte:	Cristina Sarturi		
Acesso em:	06/11/2025		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-garcia-bairros-jacarei-com-garagem-140m2-venda-RS350000-id-2842171690/?source=ranking%2Crp			

ANEXO II – Relatório fotográfico



Fotografia 1 – Imagem capturada durante a vistoria do imóvel Mat. 19.021 do O.R.I. de Jacareí.



Fotografia 2 – Imagem capturada durante a vistoria do imóvel Mat. 19.021 do O.R.I. de Jacareí.



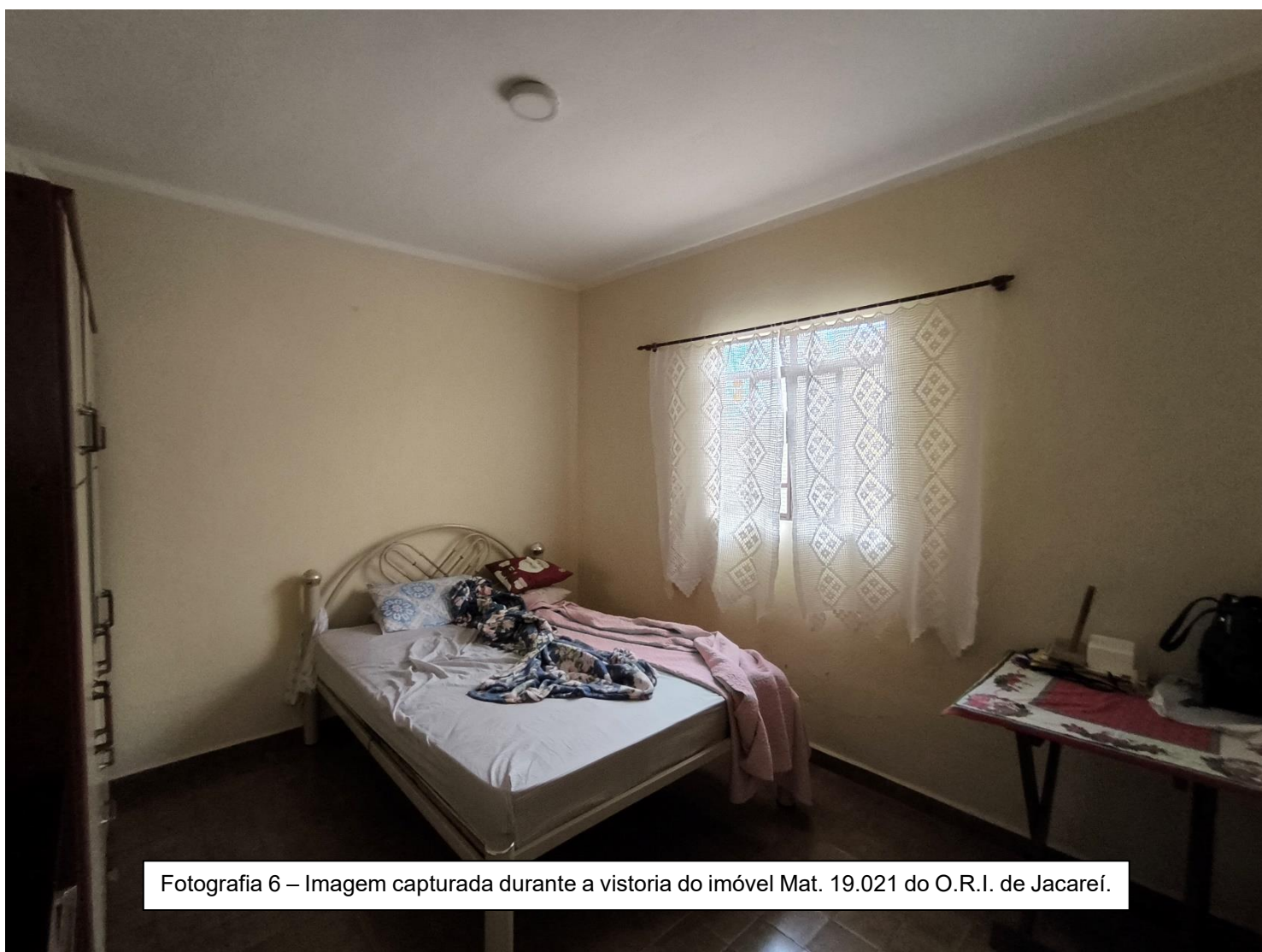
Fotografia 3 – Imagem capturada durante a vistoria do imóvel Mat. 19.021 do O.R.I. de Jacareí.



Fotografia 4– Imagem capturada durante a vistoria do imóvel Mat. 19.021 do O.R.I. de Jacareí.



Fotografia 5 – Imagem capturada durante a vistoria do imóvel Mat. 19.021 do O.R.I. de Jacareí.



Fotografia 6 – Imagem capturada durante a vistoria do imóvel Mat. 19.021 do O.R.I. de Jacareí.



Fotografia 7 – Imagem capturada durante a vistoria do imóvel Mat. 19.021 do O.R.I. de Jacareí.



Fotografia 8 – Imagem capturada durante a vistoria do imóvel Mat. 19.021 do O.R.I. de Jacareí.



Fotografia 9 – Imagem capturada em ocasião do cumprimento ao feito pericial, durante tentativa de vistoria ao imóvel Mat. 38.629 do O.R.I. de Jacareí.



Fotografia 10 – Imagem capturada em ocasião do cumprimento ao feito pericial, durante tentativa de vistoria ao imóvel Mat. 38.629 do O.R.I. de Jacareí.



Fotografia 11 – Imagem capturada em ocasião do cumprimento ao feito pericial, durante tentativa de vistoria ao imóvel Mat. 47.133 do O.R.I. de Jacareí.



Fotografia 12 – Imagem capturada em ocasião do cumprimento ao feito pericial, durante tentativa de vistoria ao imóvel Mat. 47.133 do O.R.I. de Jacareí.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620252011922

1. Responsável Técnico

FRANCISCO MECCA DO LAGO LOPES

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

RNP: **2618220641**

Registro: **5070397762-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU**

Endereço: **Rua RUA AFONSO PENA, 40 QUADRA 5**

Complemento:

Cidade: **Bauru**

Processo Judicial:

Valor: R\$ **5.404,92**

Ação Institucional:

Data de Nomeação: **29/04/2025**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Nº:

Bairro: **JARDIM BELA VISTA**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

Nº:

CEP: **17060-900**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua BENEDITA MIRAGAIA TOLOSA**

Complemento: **C.M. 33264-23-83-0177-00000**

Cidade: **Jacarei**

Data de Início: **23/09/2025**

Previsão de Término: **19/12/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Nº: **297**

Bairro: **VILA SÃO JOÃO (SÃO SILVESTRE)**

UF: **SP**

CEP: **12341-190**

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua BENEDITO MARTINS**

Complemento: **C.M. 33264-52-09-0050-00-000**

Cidade: **Jacarei**

Data de Início: **23/09/2025**

Previsão de Término: **19/12/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Nº: **276**

Bairro: **VILA SÃO JOÃO (SÃO SILVESTRE)**

UF: **SP**

CEP: **12341-210**

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua KARAN SIMÃO RACY**

Complemento: **C.M.33264-23-52-0086-00000**

Cidade: **Jacarei**

Data de Início: **23/09/2025**

Previsão de Término: **19/12/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Nº: **42**

Bairro: **VILA SÃO JOÃO (SÃO SILVESTRE)**

UF: **SP**

CEP: **12341-150**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

		Quantidade	Unidade
Execução			
1	Avaliação de imóveis	3,00000	unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART			

5. Observações

ATUAÇÃO COMO PERITO JUDICIAL NO PROC. 0014194-54.2021.8.26.0071, NO QUAL FORAM AVALIADOS OS IMÓVEIS LISTADOS NESTA ART.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

FRANCISCO MECCA DO LAGO LOPES - CPF: 376.187.088-43

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 07/11/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Numero: 2620252011922

Versão do sistema

Impresso em: 07/11/2025 15:21:39

Assinado de forma digital
por FRANCISCO MECCA DO
LAGO LOPES:37618708843
Dados: 2025.11.07 15:22:32
-03'00'



Autenticação de ART
2620252011922

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO MECCA DO LAGO LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 15:33, sob o número WBRU25703775400. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014194-54.2021.8.26.0071 e código 17D2poJl.



Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 188.000,00
Indexador	INPC-IBGE
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Novembro/2025 a Fevereiro/2026

Valores Calculados

Fator de correção	92 dias	1,006310
Percentual correspondente	92 dias	0,630999 %
Valor em 01/02/2026	=	R\$ 189.186,28

[Fechar](#) [Imprimir](#)

Descobrir mais

[IPCA IBGE](#) >

[Serviços de câmbio online](#) >

[Cursos de contabilidade básica](#) >

[Ações de bolsa de valores](#) >

[Débitos judiciais](#) >