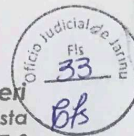


Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
VARA DISTRITAL DE JARINU DA COMARCA DE ATIBAIA - SP**

PROCESSO Nº 0002271-40.2009.8.26.0301

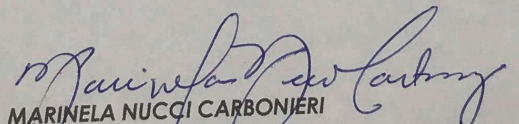
ORDEM Nº 964/09

MARINELA NUCCI CARBONIERI, Arquiteta e Urbanista,
Perita Judicial, devidamente habilitada, nomeada nos autos da Ação de **EXECUÇÃO FISCAL**, requerida pela **FAZENDA MUNICIPAL DE JARINU**, em face de **FEMAT INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, dando por terminados suas diligências, vistorias e estudos, vem apresentar suas conclusões no seguinte

LAUDO

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento.

Atibaia, 31 de janeiro de 2023.

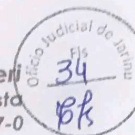

MARINELA NUCCI CARBONIERI
ARQUITETA E URBANISTA

CAU/SP (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) nº A84537-0
(antigo CREA 5061244334/D)

- Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP, desde 2003.
- Pós-graduada em "Avaliações e Perícias de Engenharia".
- Pós-graduada em "Georeferenciamento de Imóveis Rurais".

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

381 FJAR.23.00000301-1 RECIBO 1417 008



I – RESUMO

Conforme os cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o **VALOR DO IMÓVEL**, objeto da presente Ação, **identificado como LOTE 03, da QUADRA H, do LOTEAMENTO ESTÂNCIA SÃO SEBASTIÃO, situado na Rua SÃO SEBASTIÃO, s/nº, Bairro Maracanã ou Caiocara, zona urbana do município de Jarinu/SP, com área de 2.040,00m², objeto do Cadastro Municipal nº 0210.008.0003.00-0 e Matrícula nº 1.314 do CRI de Atibaia/SP, é de:**

VI = R\$ 319.100,00

(TREZENTOS E DEZENOVE MIL E CEM REAIS)

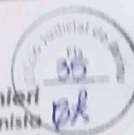
válido para JANEIRO de 2023



IMAGEM AÉREA DO IMÓVEL AVALIADO

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0



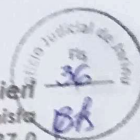
II – INTRODUÇÃO

De acordo com os dados constantes nos autos, o bem a ser avaliado refere-se ao imóvel urbano, **identificado como LOTE 03, da QUADRA H, do LOTEAMENTO ESTÂNCIA SÃO SEBASTIÃO, situado na Rua SÃO SEBASTIÃO, s/nº, Bairro Maracanã ou Caiçara, zona urbana do município de Jarinu/SP, com área de 2.040,00m², objeto do Cadastro Municipal nº 0210.008.0003.00-0 e Matrícula nº 1.314 do CRI de Atibaia/SP.**

À fls. 28 dos autos, o M.M. Juiz determinou a prova pericial, sendo esta signatária honrada com a nomeação para exercer as funções de Perita do Juízo.

Pelas partes não foram indicados assistentes técnicos e nem quesitos.

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332



III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O método adotado para a referida avaliação foi o "MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO", normatizado pelas ABNT NBR 14.653-1 (PROCEDIMENTOS GERAIS), ABNT NBR 14.653-2 (IMÓVEIS URBANOS) e ABNT NBR 14.653-3 (IMÓVEIS RURAIS).

Referido método tem na pesquisa de mercado e no tratamento de seus dados sua principal fundamentação, que é composta pelas seguintes etapas:

- a) planejamento da pesquisa de mercado;
- b) levantamento de dados do mercado;
- c) vistoria dos elementos amostrais;
- d) tratamento dos dados.

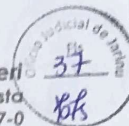
1 – PARA ÁREAS URBANAS

Para a avaliação dos imóveis urbanos, o **tratamento de dados** foi realizado através do **tratamento por fatores**, fundamentado pela **ABNT NBR 14.653-2** e a **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE-SP – 2011**, indicados a seguir.

1.1 – Fator oferta ou fonte (Ff)

A superestimativa de dados de oferta é considerada da seguinte forma:

Oferta	Depreciação	Fator
Proprietário	5%	0,95
Imobiliárias	10%	0,90



1.2 – Coeficiente localização (C_L)

O ajuste do fator localização pode ser utilizado com base na Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, quando atualizada, ou através de **estudo fundamentado**. Não podem ser considerados elementos com índices que apresentem discrepância superior ou inferior a 50%.

1.3 – Coeficientes de profundidade (C_p) e frente (C_f)

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos coeficientes explanados a seguir.

C_p – Coeficiente de profundidade

O **C_p** é o coeficiente de ajuste entre a profundidade de referência, fornecida pela Norma ou pelo paradigma local, e a profundidade do imóvel avaliando.

As relações entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites, profundidade mínima (P_{mi}) e profundidade máxima (P_{ma}), se dão de acordo com as seguintes situações:

a) se a profundidade equivalente for inferior às mínimas e estiver acima da metade das mesmas ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a fórmula

$$(P_e/P_{mi})^p$$

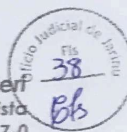
b) se a profundidade equivalente for superior às máximas até o triplo das mesmas ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada será

$$(P_{ma}/P_e)^p + [(1-P_{ma}/P_e) \cdot (P_{ma}/P_e)^p]$$

Onde o expoente "p" é definido de acordo com a Tabela da referida **Norma**.

C_f – Coeficiente de frente

O **C_f** é o coeficiente de ajuste entre a frente de referência, fornecida pela Norma ou pelo paradigma local, e a frente do imóvel avaliando (frente projetada).



A relação entre a frente projetada (Fpr) e a frente de referência (Fr) se dá através da seguinte expressão:

$$Cf = (Fpr/Fr)^F$$

onde o expoente "F" é definido de acordo com a Tabela da referida

Norma.

A frente projetada (Fpr) deve sempre obedecer ao limite expresso abaixo:

$$Fr/2 \leq Fpr \leq 2Fr$$

1.4 – Coeficiente de frentes múltiplas (Ce)

Deve ser aplicado conforme determina a Tabela da referida **Norma.**

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

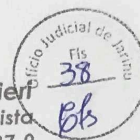
1.5 – Fator de topografia (Ft):

O Ft é um fator valorizante ou desvalorizante do terreno de acordo com suas características topográficas (em elevação ou depressão, em active ou declive).

Existem duas formas de se obter o Ft:

1) pela dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários para **colocar o terreno em situação ideal de aproveitamento;**

2) pelos fatores corretivos genéricos apresentados na **Norma** (tabela a seguir).



A relação entre a frente projetada (Fpr) e a frente de referência (Fr) se dá através da seguinte expressão:

$$Cf = (Fpr/Fr)^f$$

onde o expoente "f" é definido de acordo com a Tabela da referida

Norma.

A frente projetada (Fpr) deve sempre obedecer ao limite expresso abaixo:

$$Fr/2 \leq Fpr \leq 2Fr$$

1.4 – Coeficiente de frentes múltiplas (Ce)

Deve ser aplicado conforme determina a Tabela da referida **Norma.**

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

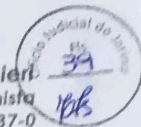
1.5 – Fator de topografia (Ft):

O **Ft** é um fator valorizante ou desvalorizante do terreno de acordo com suas características topográficas (em elevação ou depressão, em acive ou declive).

Existem duas formas de se obter o **Ft**:

1) pela dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários para **colocar o terreno em situação ideal de aproveitamento;**

2) pelos fatores corretivos genéricos apresentados na **Norma** (tabela a seguir).



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

1.6 – Fator de consistência do terreno (Fc):

O **Fc** é um fator valorizante ou desvalorizante do terreno, de acordo com as características morfológicas e físicas de seu solo.

A tabela a seguir indica os fatores corretivos genéricos aplicáveis aos terrenos de acordo com a consistência do solo.

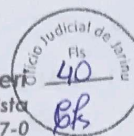
Situação	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação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

2 – PARA ÁREAS RURAIS

Para a avaliação dos imóveis rurais, o **tratamento de dados** foi realizado através do **tratamento por fatores**, fundamentado pela **ABNT NBR 14.653-3**, indicados a seguir.

2.1 – Fator oferta ou fonte (Ff):

A superestimativa de dados de oferta é considerada da seguinte forma:



Oferta	Depreciação	Fator
Proprietário	5%	0,95
Imobiliárias	10%	0,90

2.2 - Fator de classe de capacidade de uso das terras:

Referido fator está diretamente relacionado com a capacidade de uso e taxonomia das terras, conforme as seguintes características: fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.

Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%	
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,067	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Fonte: ARANTES, C. A.; SALDANHA, M. S. *Avaliação de Imóveis Rurais Norma NBR 14.653-3 ABNT COMENTADA*. 1. ed. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 2009. 270 p.

2.3 - Fator de situação:

Referido fator é habitualmente aplicado nos ajustes quanto à localização e condições das vias de acesso dos imóveis rurais.

Situação	Características			
	Tipo de estrada	Importância das distâncias	Praticabilidade durante o ano	Escala de valor (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito boa	1ª classe s/ asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e servidões	Vias e distâncias se equivalem	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios com chuvas	75
Péssima	Fechos e intercep. p/ córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo c/ seca	70

Fonte: ARANTES, C. A.; SALDANHA, M. S. *Avaliação de Imóveis Rurais Norma NBR 14.653-3 ABNT COMENTADA*. 1. ed. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 2009. 270 p.



2.4 – Fator cota rodovia (Fcr):

O fator cota rodovia será considerado para ajustar os elementos quanto ao nível do terreno em relação à via pública (no presente caso com relação à Rodovia Fernão Dias). Referido fator difere dos fatores relacionados à topografia da área.

Cota x Rodovia	Depreciação	Fator
Desnível de até 1,00 m	-	1,00
Desnível entre 1,00 m e 3,00 m	Até 15%	Até 0,85
Desnível maior que 3,00 m	Até 75 %	Até 0,25

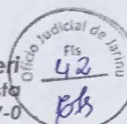
3 – PARA ÁREAS INDUSTRIAIS

Para a avaliação das áreas industriais, por orientação da **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE-SP – 2011, tópico 10.7.4 – Lotes industriais**, temos:

"A avaliação de lotes industriais deve ser feita, em princípio, pelo unitário e pela localização. A pesquisa deve compreender terrenos com áreas e dimensões equivalentes, próximos dos da área avalianda. Não necessitarão obrigatoriamente ser levados em conta os fatores testada, profundidade e frentes múltiplas, desde que o acesso seja suficiente e proporcional às superfícies.

Na eventualidade de inexistirem dados em número suficiente preenchendo as condições de área e frente, poderão ser usados outros com superfícies e extensões menores, ou maiores, desde que feita análise demonstrando a relação valor unitário/área."

Após o tratamento dos dados através dos fatores/coeficientes indicados anteriormente, a avaliação dos terrenos/ áreas é feita pela seguinte expressão, segundo a **Norma**:



$$Vt = At \times Vu$$

onde:

Vt = Valor total do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário

4 – EDIFICAÇÕES

4.1 – Fator idade:

O **Foc** é o fator de depreciação da edificação que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como seu estado de conservação. É obtido através de uma adequação do método Ross/Heideck.

A fórmula utilizada para os cálculos do **Foc** é a seguinte:

$$\mathbf{Foc = R + K (1 - R)}$$

onde:

Foc = Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

R = Coeficiente residual

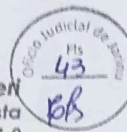
K = Coeficiente de Ross/Heideck

R – Coeficiente residual

O **R** é o valor residual calculado como sendo 20% de **K**, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, IBAPE".

K – Coeficiente Ross/Heideck

O **K** é o coeficiente obtido através da relação percentual entre a idade da edificação (Ie) e a vida referencial (Ir), levando-se em conta o estado de conservação da edificação.



4.2 – Fator padrão construtivo:

O fator padrão construtivo é obtido com base na "**Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos**" do **IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, de 2007**.

A aplicação do fator do padrão construtivo sobre o **Custo Unitário Básico de Edificações – CUB (padrão R8-N)**, publicado pela revista "Construção – Mercado" da Editora Pini, resulta no **Vu**, que corresponde ao valor do metro quadrado da edificação.

O **CUB** é elaborado mensalmente pelo SINDUSCON (Sindicato das Indústrias da Construção Civil de Grandes Estruturas), de acordo com o artigo 54 da Lei 4.591 e com a Norma NBR 12.721/2006 da ABNT.

Após o tratamento dos dados através dos fatores acima indicados, a avaliação da edificação é feita pela seguinte expressão, segundo a Norma:

$$Ve = Ae \times Vu \times Foc$$

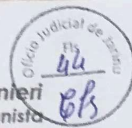
onde:

Ve = Valor total da edificação

Ae = Área da edificação

Vu = Valor básico unitário

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação



IV – VISTORIA

1- VISTORIA - ÁREA TOTAL

1.1 - CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente Ação, LOTE 03, da QUADRA H, do LOTEAMENTO ESTÂNCIA SÃO SEBASTIÃO, situado na Rua SÃO SEBASTIÃO, s/nº, Bairro Maracanã ou Caiçoara, zona urbana do município de Jarinu/SP, possui acesso pela Rodovia Edgard Máximo Zambotto.

As imagens a seguir (Figuras 1, 2, 3 e 4) ilustram a localização do imóvel, objeto da presente Ação.

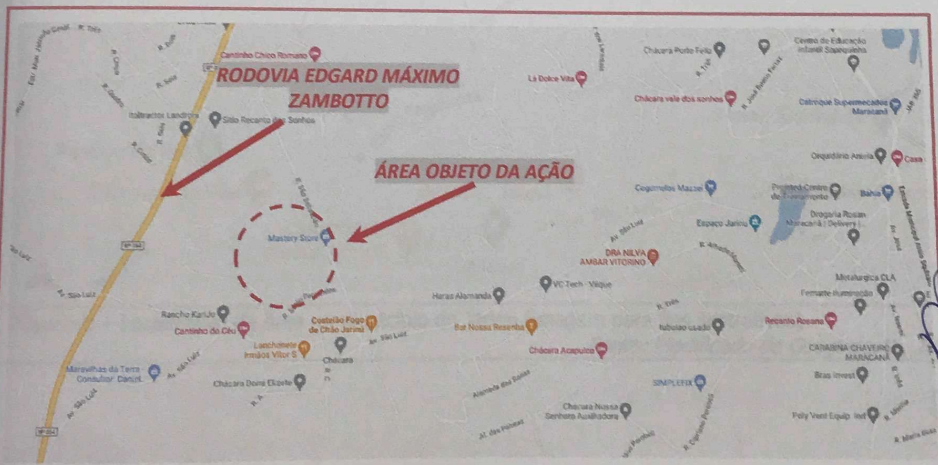


Figura 1 – Localização da área, objeto da presente Ação, no município de Jarinu, com indicação da Rodovia Edgard Máximo Zambotto (imagem para fins ilustrativos).

Fonte: Modificado de Google Maps, 2023.

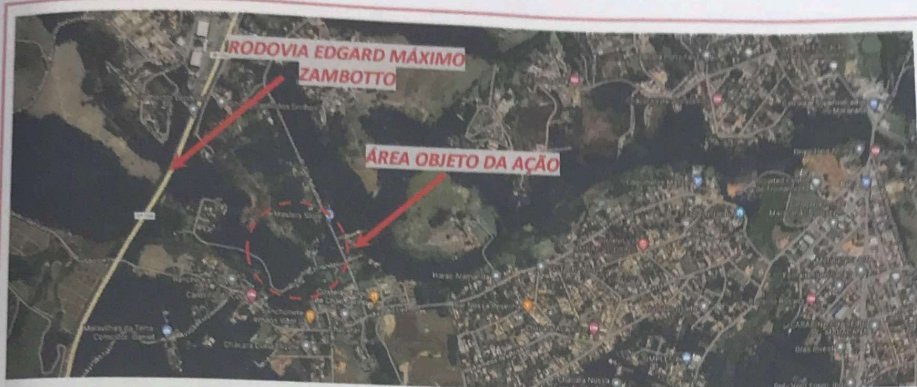


Figura 2 – Localização da área no município de Jarinu, com indicação da Rodovia Edgard Máximo Zambotto (imagem para fins ilustrativos).
Fonte: Modificado de Googleearth, 2023.



Figura 3 – Localização da área no município de Jarinu (imagem para fins ilustrativos).
Fonte: Modificado de Googleearth, 2023.

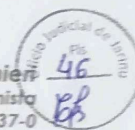


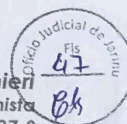
Figura 4 – Localização da área no município de Jarinu (imagem para fins ilustrativos).
Fonte: Modificado de Googleearth, 2023.

1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

Energia elétrica
Correio
Rede telefônica
Transporte coletivo
Coleta de lixo

Conforme verificado "in loco", o loteamento está situado em região onde predominam residências de médio padrão baixo e chácaras de veraneio.



1.3 - CADASTRAMENTOS SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL DE JARINU/SP

Segundo os dados obtidos na Prefeitura Municipal de Jarinu, o LOTE em questão possui os seguintes dados cadastrais:

PREFEITURA MUNICIPAL DE JARINU
Praça Francisco Alves Siqueira Jr., 111 - Jd. da Saúde - Jarinu - SP
Fone : (0xx11) 4016-8200 - Fax: (0xx11) 4016-8204
Site : www.jarinu.sp.gov.br

Espelho Cadastro Imobiliario

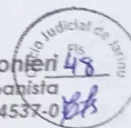
-----DADOS DO IMÓVEL-----
NÚMERO DO CADASTRO.....:0210.068.0003.00-0
PROPRIETÁRIO.....:FENAT INDUSTRIA E COMERCIO LTDA.
R.G.....:
CPF.....:51.188.968/0001-79
LOCAL DO IMÓVEL.....:RUA SAO SEBASTIAO
NÚMERO.....:0
BAIRRO.....:
COMPLEMENTO.....:
CEP LOCALIZAÇÃO.....:13240000
LOTEAMENTO.....:RUA SAO SEBASTIAO
LOTE.....:03
QUADRA.....:H
MATRÍCULA.....:1.314
R.C.T.C.....:
-----ENDEREÇO DE CORRESPONDENCIA-----
ENDEREÇO.....:RUA RODRIGUES PAES
NÚMERO.....:605
COMPLEMENTO.....:
BAIRRO.....:CHACARA SANTO ANTONIO
CIDADE.....:SAO PAULO
UF.....:SP
CEP.....:04717-020

-----INFORMAÇÃO IMÓVEL-----
ALÇADA.....:10/08/2005
ÁREA TERRENO.....:12040,00
TESTADA PRINCIPAL.....:20,00
CÓDIGO DE ISENÇÃO.....:Normal
VALOR METRAGEM.....:8,94
ÁREA RESIDENCIAL.....:68,00
ÁREA COMERC./INDUST.....:0,00
PERÍMETRO PREDIO.....:C
PERIM.....:D
PERIMDIF.....:7-
REDUÇÃO.....:0,0000
TAXA DE ILUMINAÇÃO.....:Não tem
TAXA LIMPEZA PÚBLICA.....:Não tem
TAXA LIXO.....:Não tem
TAXA EXPEDIENTE.....:Não tem
PROCESSO INCENTIVO.....:
DATA INICIO INCENTIVO.....:
QUANTIDADE DE ANOS.....:0

-----OUTRAS INFORMAÇÕES-----
COMPROMISSÁRIO.....:
R.G. COMPROMISSÁRIO.....:
CPF COMPROMISSÁRIO.....:
OBSERVAÇÃO 1.....:ALTERADA AREA DE ACORDO COM PROCESSO 3043/04 03/11/04
OBSERVAÇÃO 2.....:ENTREGUE COPIA DO FARECER EM 02/12/04.
OBSERVAÇÃO 3.....:ENDEREÇO ALTERADO PARA 2006, VISTO O CORREIO ESTAR DEVOLVENDO AS
OBSERVAÇÃO 4.....:CORRESPONDENCIAS PELO MOTIVO DE MUDANCA DO FAVORECIDO.
OBSERVAÇÃO 5.....:
OBSERVAÇÃO 6.....:
OBSERVAÇÃO 7.....:
OBSERVAÇÃO 8.....:
OBSERVAÇÃO 9.....:
OBSERVAÇÃO 10.....:
-----AVISO-----
Ata- 8182-4020 /// tel-4016-1232- end- endereço alterado conforme cadastro na pessoa física
Gustavio Jose Magenschab

Funcionário(a) Responsável:60

M

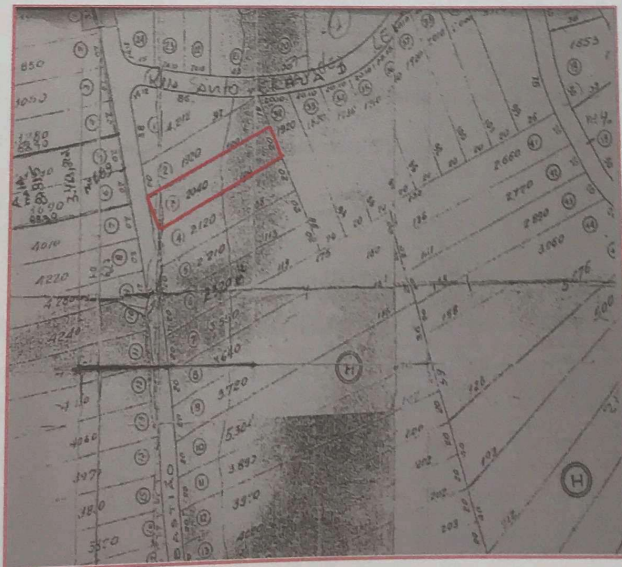


1.4- CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL EM QUESTÃO

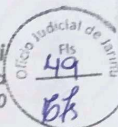
1.4.1 - TERRENO

A área, objeto da presente Ação, conforme **Certidão** expedida pelo **CRI de Atibaia** (fis. 06 dos autos), consta **Lote de terreno sem benfeitorias, nº 3, quadra H, do loteamento Estância São Sebastião, Bº Maracanã ou Caiçara, na cidade de Jarinu, digo no município de Jarinu. Com 2.040 m²., medindo 20 m. para a rua São Sebastião; 20 m. nos fundos para parte do lote 32; 100 m. no lado direito para lote 2 e 104 m. no lado esquerdo para o lote 4.**

A área considerada para os cálculos da presente avaliação, delimitada pela linha **vermelho**, possui formato regular, topografia plana, conforme ilustram o croqui e as fotos a seguir



[Handwritten signature]



1.4.2 – DAS CONSTRUÇÕES

Sobre a área, objeto da presente Ação, conforme indicado na data da vistoria, encontra-se edificada uma residência unifamiliar de padrão simples, com área construída de **68,00 m²**, com idade estimada de **20** (trinta) anos.

A SEGUIR, SEGUEM AS FOTOGRAFIAS DA ÁREA EM QUESTÃO:

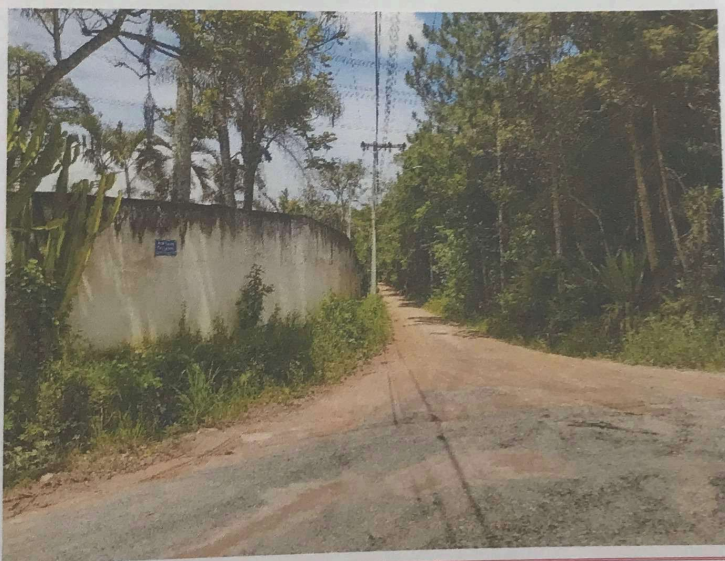


FOTO 1 – Vista da Rua São Sebastião, município de Jarinu, onde se localiza o imóvel, objeto da presente Ação.

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

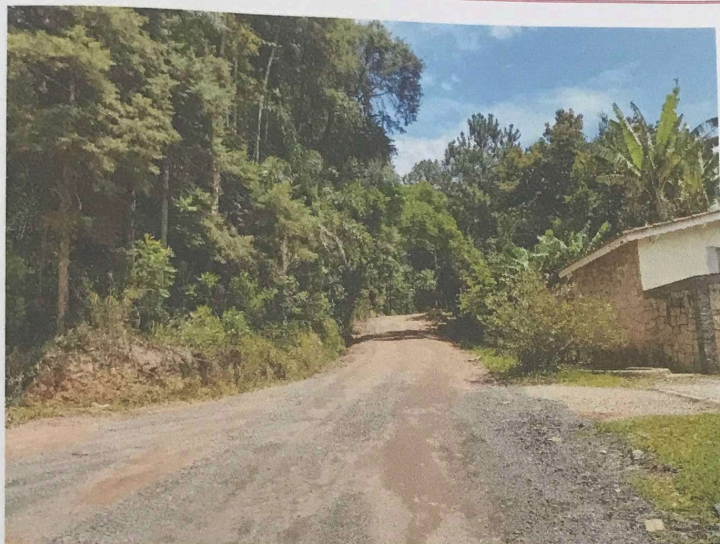
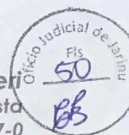


FOTO 2 – Vista da Rua São Sebastião. município de Jarinu, onde se localiza o imóvel, objeto da presente Ação.

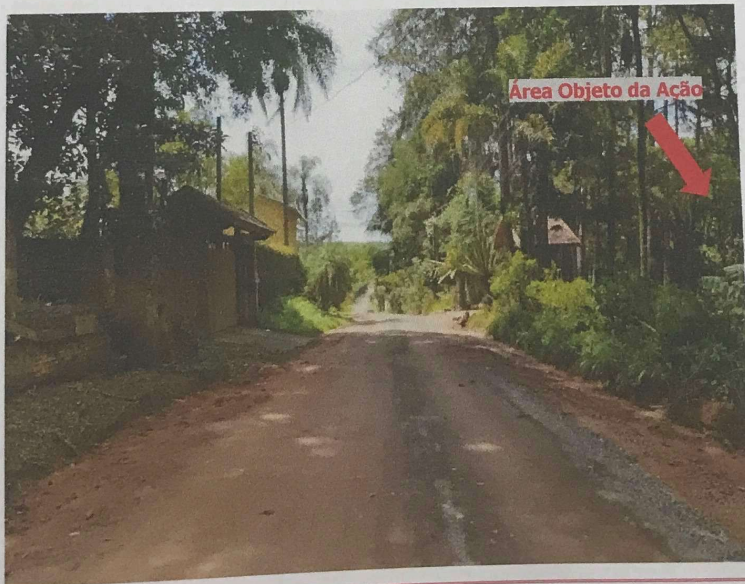


FOTO 3 – Vista da Rua São Sebastião. município de Jarinu, onde se localiza o imóvel, objeto da presente Ação.

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332

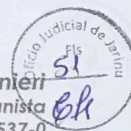


FOTO 4 – Vista do início da Rua São Sebastião, município de Jarinu, onde se localiza o imóvel, objeto da presente Ação.

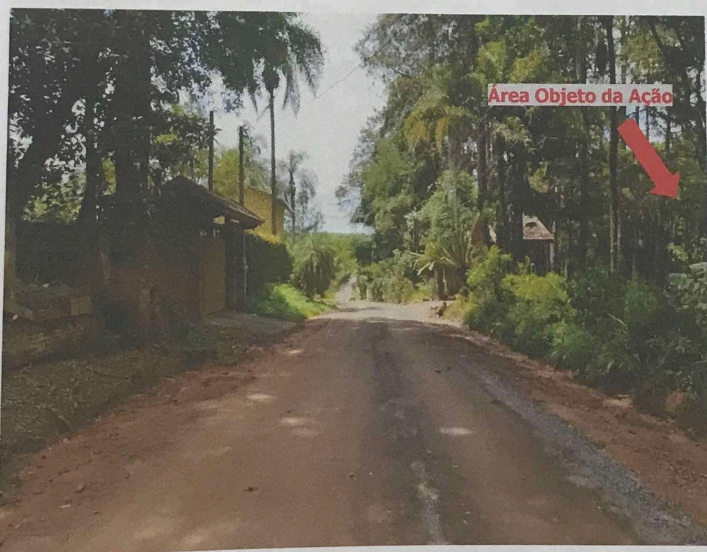


FOTO 5 – Vista geral da Rua São Sebastião, município de Jarinu, onde se localiza o imóvel, objeto da presente Ação.



FOTO 6 – Vista da divisa do imóvel, objeto da presente Ação, com a área confrontante à direita.

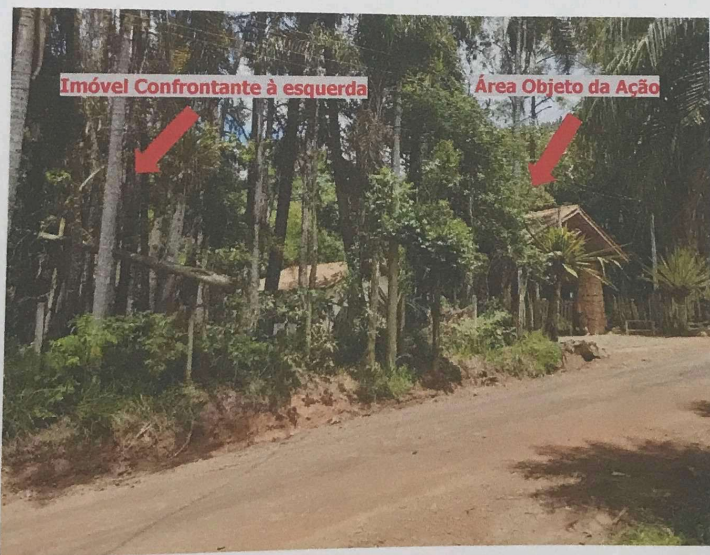


FOTO 7 – Vista da divisa do imóvel, objeto da presente Ação, com a área confrontante à esquerda.

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0

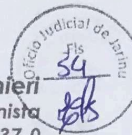


FOTO 8 – Vista da fachada do imóvel, objeto da presente Ação.



FOTO 9 – Vista da área interna do imóvel, objeto da presente Ação.

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332



V – AVALIAÇÃO

De acordo com os critérios mencionados no item III do presente laudo, para a avaliação do imóvel em questão, temos:

1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

1.1 – PESQUISA DE MERCADO

Conforme pesquisa de mercado em **ANEXO I**, o valor unitário básico obtido foi de:

R\$ 118,09/m²

(Cento e dezoito reais e nove centavos)

Válido para JANEIRO de 2023

1.2- CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO DO TERRENO (Vt)

$$Vt = At \times Vu$$

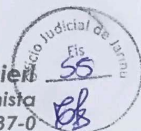
onde:

$$At = 2.040,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 118,09/\text{m}^2 \text{ (JAN/23)}$$

$$Vt = 2.040,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 118,09 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{Vt = \text{R\$ } 240.903,00 \text{ (JAN/23)}}$$



2 - AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

De acordo com o que já foi exposto no item "III - Critérios da Avaliação", sub item 2, temos:

$$Ve = Ae \times Vu \times Foc$$

onde:

Ve = valor total da edificação

Ae = área da edificação = **68,00 m²**

Vu = valor básico unitário = **R\$ 1.643,36/m²** (R\$ 1.788,21/m²* x 0,919**)

*R8N - SINDUSCON

**tabela de valores de edificações de imóveis urbanos (IBAPE/SP) - Casa Padrão econômico = 0,919

Foc = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação = **0,70**

$$Ve = 68,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.643,36/\text{m}^2 \times 0,70$$

$$\underline{\underline{Ve = \text{R\$ } 78.224,00 \text{ (JAN/23)}}$$

3 - VALOR FINAL DO IMÓVEL

O valor final do imóvel resulta da soma do terreno mais a edificação,
ou seja:

$$VI = Vt + Ve$$

$$VI = \text{R\$ } 240.903,00 + \text{R\$ } 78.224,00$$

$$\underline{\underline{VI = \text{R\$ } 319.100,00}}$$

(TREZENTOS E DEZENOVE MIL E CEM REAIS)

válido para JANEIRO de 2023



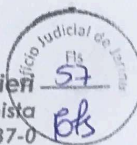
VI – CONCLUSÃO

Conforme os cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o **VALOR DO IMÓVEL**, objeto da presente Ação, **identificado como LOTE 03, da QUADRA H, do LOTEAMENTO ESTÂNCIA SÃO SEBASTIÃO, situado na Rua SÃO SEBASTIÃO, s/nº, Bairro Maracanã ou Caiocara, zona urbana do município de Jarinu/SP, com área de 2.040,00 m², é de:**

VI = R\$ 319.100,00
(TREZENTOS E DEZENOVE MIL E CEM REAIS)
válido para JANEIRO de 2023



IMAGEM AÉREA DO IMÓVEL AVALIADO



VII – ENCERRAMENTO

Consta, o presente **LAUDO**, de 24 (vinte e quatro) folhas, em arquivo digital na formatação PDF, mais os seguintes anexos:

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento.

Jarinu, 31 de janeiro de 2023.

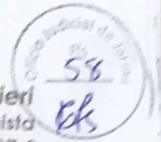
MARINELA NUCCI CARBONIERI
ARQUITETA E URBANISTA

CAU/SP (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) nº A84537-0
(antigo CREA 5061244334/D)

- Membro Titular do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP, desde 2003.
- Pós-graduada em “Avaliações e Perícias de Engenharia”.
- Pós-graduada em “Georreferenciamento de Imóveis Rurais”.

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0



ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

ELEMENTO 01



Localização do imóvel:

Local: **Bairro Maracanã, Jarinu-SP**

Características do terreno:

Área do terreno: **2.046,00 m²**

Topografia: **leve acentuada**

Consistência: **seca**

Características da construção: sem área construída

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: **R\$ 249.000,00**

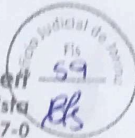
Ofertante:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-maracana-jarinu-sp-2046m2-id-2571342961/>

Libório Imóveis - Fone: (11) 3378.9300

Origem: Janeiro/2023

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332



ELEMENTO 02



Localização do imóvel:

Local: **Bairro Maracanã, Jarinu-SP**

Características do terreno:

Área do terreno: **1.715,00 m²**

Topografia: **leve declive**

Consistência: **seca**

Características da construção: sem área construída

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: **R\$ 200.000,00**

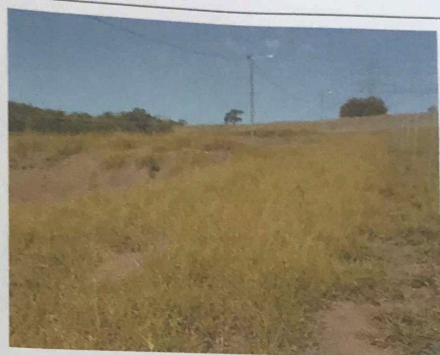
Ofertante:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-vista-panoramica-maracana-jarinu-sp-1715m2-id-2588169865/>

Denise Marco - Fone: (11) 4016.1205

Origem: Janeiro/2023

ELEMENTO 03



Localização do imóvel:

Local: **Bairro Maracanã, Jarinu-SP**

Características do terreno:

Área do terreno: **2066,00 m²**

Topografia: **leve acline**

Consistência: **seca**

Características da construção: sem área construída

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: **R\$ 245.000,00**

Ofertante:

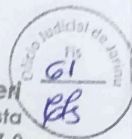
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-infraestrutura-internet-maracana-jarinu-sp-2066m2-id-2572589950/>

Denise Marco - Fone: (11) 4016.1205

Origem: Janeiro/2023

Perícias Técnicas de Arquitetura
Engenharia
Meio Ambiente
Urbanismo

Marinela Nucci Carbonieri
Arquiteta e Urbanista
CAU A84537-0



ELEMENTO 04



Localização do imóvel:

Local: **Bairro Maracanã, Jarinu-SP**

Características do terreno:

Área do terreno: **1.500,00 m²**

Topografia: **leve declive**

Consistência: **seca**

Características da construção: **sem área construída**

Valor do imóvel:

Valor do imóvel: **R\$ 169.000,00**

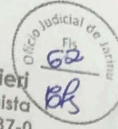
Ofertante:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-maracana-jarinu-sp-1127m2-id-2578490223/>

Libório Imóveis - Fone: (11) 3378.9300

Origem: Janeiro/2023

e-mail: mncpericias@gmail.com
Cel: (11) 99534-6332



ELEMENTO 05



Localização do imóvel:
Local: Bairro Maracanã, Jarinu-SP

Características do terreno:
Área do terreno: 1.900,00 m²
Topografia: leve acentuada
Consistência: seca
Características da construção: sem área construída

Valor do imóvel:
Valor do imóvel: R\$ 295.000,00
Orientante:
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-maracana-jarinu-sp-1900m2-id-2531096663/>
Barão Imóveis Jundiaí - Fone: (11) 3963.8444
Origem: Janeiro/2023

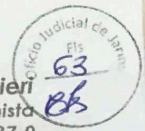


Tabela 1 - Valor do terreno e tratamento de fatores

Elementos	Valor total (R\$)	Valor da Edif. (R\$)	Área do terreno (m ²)	Fo	Vu (R\$/m ²)
1	249.000,00	-	2046,00	0,90	115,01
2	200.000,00	-	1715,00	0,90	110,20
3	245.000,00	-	2066,00	0,90	112,06
4	169.000,00	-	1500,00	0,90	106,47
5	295.000,00	-	1900,00	0,90	146,72
Média					118,09

Legenda: (Fo) Fator oferta

Tabela 2 - Saneamento amostral

Intervalo amostral	Vu (R\$/m ²)
- 30%	82,67
média	118,09
+ 30%	153,52