

APRESENTAÇÃO LAUDO AVALIATIVO DE IMÓVEL
ENGENHEIRO CIVIL & PERITO JUDICIAL:
RODRIGO ALVES CAMARGO.
CREA-SP: 506.993.349-7.
LAUDO Nº 001/2019.



526
JA

PARTES DO PROCESSO

REQUERENTE: **Senhor Dirceu Luiz Carbonari.**

REQUERIDOS: **APR Empreendimento de Obras LTDA.**

Procedimento Ordinário: **Responsabilidade Civil.**

Rodrigo Alves Camargo Engenheiro Civil, devidamente habilitado e comprometido nos autos na qualidade de Perito Judicial, designado para avaliar bem imóvel, objeto da ação de Procedimento Ordinário de **Responsabilidade Civil**

Acreditando ter concluído seus trabalhos técnicos, que serão expostos nesse Laudo Avaliativo, vem, respeitosamente, à presença de **Vossa Excelência**, apresentar-lhe seu trabalho e as conclusões que se encontram em consubstanciadas no presente.

Laudo Pericial de Avaliação - Nº 001/2019.

São Paulo, 17 de Janeiro de 2019.

Engenheiro Civil e Perito Judicial: **Rodrigo Alves Camargo.**

Empresa: **RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.**

CNPJ: **24.030.888/0001-73.**

Endereço: **Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.**

Contatos: **(011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.**

E-mail: **rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br**

✓

INTRODUÇÃO

A Segunda Vara Civil da Comarca de Jundiaí, requereu junto a esse Perito, que fosse procedida a avaliação do Imóvel objeto da ação em epígrafe, na Rua Culto à Ciência, Nº 35, Bairro Pátio do Colégio, na Cidade de Jundiaí, São Paulo. Entramos em contato com todas as partes, que constavam no processo, afim de darmos ciência quando da Perícia.

Na data da Perícia, que ocorreu em 10/01/2019, às 10:00. Quando da Vistoria, fomos recepcionados pela **Doutora Luciana Ladeira Storani Caixeta Ferreira**, proprietária do Imóvel, quem se fez presente no acompanhamento para vistoriarmos.

DOCUMENTOS

Trata-se de um processo de Responsabilidade Civil, com classe de Procedimento Sumário, onde foram anexados diversos documentos, várias peças durante o processo que teve seu início em 1997.

Consta nas iniciais que, o Senhor Dirceu Luiz, condizia seu Veículo Automotor, de Modelo Kadett, pela Via, quando o veículo de posse do Requerido, sendo conduzido por terceiro, acabou por colidir, causando assim, danos diversos. No decorrer do processo Civil, foram apresentados diversos documentos, inclusive inquérito policial investigativo, para que se pudesse apurar inocência ou culpa pelo ocorrido.

Após algum tempo, foi determinado que o Requerido deveria arcar com as custas para reparos no veículo automotor do Requerente, assim foi ofertado um Equipamento usado na construção civil, "Rolo Compactador", afim que esse bem, fosse à hasta pública, afim de reverter o valor angariado para custear os danos ora sofridos pelo Requerente. Fora feita avaliação do bem, e findou-se que não foi possível arrematação do bem, por motivos diversos, não pertinentes a esse Perito.

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeacamargoengenharia.com.br

✓

528
JA

Após às tentativas do Requerente, para que seja indenizado por tais danos, fora solicitado que o Imóvel de Matrícula Nº 10.497, situado no Endereço Culto à Ciência, Nº 35, Bairro Parque do Colégio, Jundiaí, São Paulo, fosse levado então a Penhora, Avaliação e Praceamento. Tendo em vista a solicitação do Requerente, os Requeridos iniciaram instrumento de Agravo, no intento de que fosse reconhecido que o imóvel, tratava-se de um bem de Família, tornando-o alienável e impenhorável. Após transitado e julgado o instrumento de agravo, fora dada negativo ao solicitado pelos Agravantes, mantendo assim a penhora do imóvel. Às folhas nº 500, então foi nomeado esse Perito, para que atuasse, avaliando o imóvel objeto da ação, estimando assim, valor de venda para o mesmo, assim como atendimento e observação das normas brasileiras, para que fosse atribuído valor, em seu estado atual e situação atual do mercado imobiliário local.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel em questão está registrado sob a Matrícula Nº 10.497, do Cartório de Imóveis de Jundiaí, medindo área total do Terreno de 696,75m², conforme transcrição na matrícula.

DO IMÓVEL

O Imóvel, tem hoje aptidão comercial, tanto que no endereço funciona uma escola de Idiomas, de grande renome em São Paulo. O endereço do imóvel, encontra-se em área muito valorizada na Região de Jundiaí, podendo ser acessada de forma fácil, pela Avenida Nove de Julho, ou pela Avenida Jundiaí, sendo que ambas as avenidas, dão acesso as Rodovias Anhanguera e Bandeirantes, onde ambas ligam a Cidade de Jundiaí, tanto ao interior de São Paulo, quanto ao Centro de São Paulo.

O imóvel, está muito próximo de dois Centros de Compras da Região de Jundiaí, sendo esse o Jundiaí Shopping e o Shopping Paineiras, assim como bares, restaurantes, farmácias, lojas de carro, bancos, edifícios comerciais e residenciais, rodoviária, entre outros pontos valorizante.

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

529
W

DISPOSIÇÃO DO IMÓVEL.

O Terreno do Imóvel tem formato irregular, quase um retângulo, sendo que a frente, fica no nível da rua, com leve aclive que vai do meio do terreno até seu fundo. No terreno está edificado uma Residência, que aparentemente foi adaptada para atender a fins comerciais, hoje pode-se afirmar que a mesmo tem como vocação principal, fins comerciais, dado o local e as facilidades de acesso. Assim como ser conhecido na cidade como grande ponto comercial.

Sendo:

Na entrada, cinco vagas de garagem aberta. Recepção ampla com balcão de atendimento e mais três salas, com ar condicionado, infra de elétrica e rede de internet, sem janelas com portas em bom estado de conservação, com acabamento de em bom estado, inclusive as pinturas. Ainda na recepção é possível acessar um corredor do lado direito de quem entra, que dará acesso a mais duas salas, uma cozinha e uma área de serviço.

Passando a recepção, tem o salão de jogos, com mesa de bilhas, café, games, TV, mesas, área para leitura, sofás, e máquinas de alimentos. Toda área encontra-se em bom estado de conservação, em relação aos acabamentos e pinturas, mantendo um visual atual e moderno.

Ao sair da sala de jogos, é possível acessar o corredor externo que dá para as salas de aulas no fundo do imóvel, são mais quatro salas, em bom estado de conservação, em relação a revestimentos e pinturas, também é possível ver o WC dos funcionários, assim como o vestiário, que mostra uma pequena infiltração no teto.

Na parte de dentro do imóvel, podemos observar mais salas de aula, num total de seis salas para ministrar aulas e um com a guarda do servidor de internet e intranet da escola, além de dois banheiros. Todo espaço em bom estado de conservação, em relação aos revestimentos e pinturas.

Os metais sanitários, apesar de serem antigos, são de boa qualidade. Os Banheiros internos, possuem box tipo banheira, com portas de vidro, sistema hidráulico com múltiplos comando, cuba em mármore, todo revestido em azulejo artesanal, ambos possuem clara bóia.

Cabe salientar, que a estrutura tem pé direito diferenciado, podendo ser classificado com duplo. Toda infraestrutura existente, em perfeito funcionamento, com área externa com gramado e espaço para circulação de pessoas, com acabamento em ladrilhos no corredor, e no espaço do jardim, pedras são tome, necessitando de alguma manutenção.

Sistema de captação e coleta de águas de chuvas, em calhas de material zincado, conduzidas em tubos de PVC, para rede de coleta, podemos observar que todas as salas possuem ar-condicionado. O espaço de jogos, tem fechamento em uma das paredes de vidro laminado/temperado de 12,00mm, com estrutura metálica, assim como teto onde fica o bilhar, também todo em vidro.

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

530
W

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando tem como vocação principal, ser de fins comerciais, devido sua localização privilegiada, estando instalado em grande centro de comércio local. Assim como toda estrutura da região: Coleta e tratamento de esgoto, fornecimento de água potável, sistema de fornecimento de energia elétrica, internet fibra ótica, par metálico, via rádio, via satélite, telefonia cabeada, asfalto, calçamento, praças, rodoviária intermunicipal, transporte público, taxis, centros de compras, escolas, hospitais, mercados, edifícios residenciais e comerciais, centros de lazer, restaurantes, padarias, bares, pizzarias. Oferecendo assim, estrutura completa como qualquer centro urbano.

O imóvel se encontra em ótimo estado de conservação, pois funciona uma escola de idiomas no local, estando em bom estado em relação a pinturas, acabamentos, tanto revestimentos de paredes e pisos, rampas de acesso, sala de jogos, com sinuca, café, games, TV.

Telhado todo em Telhas tipo Romanas de barro, formato colonial, portas de madeira, fora de padrão, dado suas alturas que passam dos Dois metros, salvo algumas que tem padrão normal de escritórios, todas em estado muito bom de conservação. Quanto as Janelas, em sua maioria em madeira, algumas de ferro fundido, ou apenas recorte na parede com instalação de vidro incolor, justamente por ter salas de aulas, descaracteriza uso residencial.

Imóveis podem ser classificados, seguindo orientação do IBAPE-SP, como:

GRUPO II - ZONAS DE USO RESIDENCIA OU COMERCIAL E OCUPAÇÃO VERTICAL.

6ª Zona: Prédio de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto:

"Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinados à população de alta renda".

Fonte: "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011".

531
AA

DAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO

A presente avaliação segue diretrizes da norma para Avaliação de Imóveis Urbanos NBR 14.653/2001.

Aplicação do Método de Avaliação

A verificação da representatividade da amostra em relação ao avaliando pode ser feita pela sumarização das informações na forma de gráficos ou tabelas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra e a inserção das variáveis - chave do bem avaliando dentro do intervalo amostral.

A exclusão prévia de elementos amostrais deve ser justificada. Caso seja constatado que o tempo de exposição de algum dado comparativo seja longo, esta característica deve ser corrigida pela aplicação de fator redutor ao preço ofertado, adicional ao fator oferta.

No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam "tratamento por fatores" e "inferência estatística", adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.

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.

Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.

Em qualquer tratamento adotado, o poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

14 Outras ferramentas, quando aplicadas, devem ser devidamente justificadas, com apresentação dos princípios básicos e interpretação dos modelos adotados.

Método evolutivo

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

- ✓ Onde: VI é o valor de mercado do imóvel;
- ✓ VT é o valor do terreno;
- ✓ CB é o custo de reedificação da benfeitoria;
- ✓ FC é o fator de comercialização.

532
[assinatura]

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

A aplicação deste método exige que:

a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM): $V_i = (V_t + V_B) \times \text{FAM}$.

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. O FATOR DE AJUSTE, OU FATOR DE MERCADO, FOI USADO O CONSAGRADO DE 0,90.

Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Método da Capitalização da Renda

Utilizado nas avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros).

Nesses empreendimentos, devem-se observar as prescrições da NBR 14653-4.

Também pode ser utilizado na determinação do valor de mercado, em situações onde não existem condições da aplicação do método comparativo direto ou evolutivo, ou, alternativamente, quando a finalidade da avaliação seja a identificação do valor econômico.

Nesses casos, é necessário fundamentar:

- ✓ Despesas necessárias à sua manutenção e operação, e receitas provenientes da sua exploração, descontados os impostos;
- ✓ Estrutura mínima do fluxo de caixa conforme previsto na ABNT 14653-4, no que for aplicável;
- ✓ Taxa de desconto, no mínimo, pelo critério determinístico.

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 -- 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradecamargoengenharia.com.br

Método Involutivo

O método involutivo deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto.

Trata-se de um critério indireto de valoração de uma gleba ou terreno de grandes dimensões considerando seu aproveitamento por meio de subdivisão de área maior em lotes menores.

Se viável economicamente e permitida legalmente a incorporação imobiliária por meio de hipotética implantação de empreendimento compatível com as características do bem e condições de mercado no qual está inserido, deve ser aplicado o método involutivo vertical, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização das unidades autônomas.

Devem ser aferidos:

- a) A relação entre o lucro do empreendimento e o valor do terreno.
- b) A porcentagem relativa do valor do terreno no VGV.
- c) A velocidade de construção.

Na utilização deste método recomenda-se dar preferência pela ordem conforme **ABNT NBR 14.653-2:2011**:

a) Fluxos de caixa específicos, nos quais deve ser considerado o valor do terreno como sendo o investimento inicial através de iterações sucessivas, calculado o valor presente líquido (VPL) e verificada a taxa interna de retorno (TIR) no mercado correspondente, conforme a ABNT NBR 14-653-4:2002 b) Modelos simplificados dinâmicos c) Modelos estáticos.

Não devem ser utilizadas tabelas prévias e genéricas de fatores de gleba ou fatores de área.

Método do Custo Método

Utilizado para a apuração do custo de reedição de benfeitorias.

Método da Quantificação de Custos

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias.

Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento detalhado, com identificação das fontes consultadas.

Para apuração do custo de construção, pode ser aplicado o modelo previsto na **ABNT NBR 14653-2**, representado a seguir: Onde:

- ✓ C é o custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;
- ✓ CUB é o custo unitário básico;
- ✓ OE é o orçamento de elevadores;

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojulic1@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

534
JA

- ✓ OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.
- ✓ OFe é o orçamento de fundações especiais;
- ✓ OFd é o orçamento de fundações diretas;
- ✓ S é a área equivalente de construção, de acordo com a **NBR 12721**;
- ✓ A é a taxa de administração da obra;
- ✓ F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;
- ✓ L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora;

Se os custos das edificações em condomínio forem estimados conforme previsto na **ABNT NBR 12721**, devem ser utilizadas as áreas equivalentes de construções para os custos unitários padrão.

Onde:

- ✓ S é a área equivalente de construção;
- ✓ Ap é a área construída padrão;
- ✓ Aqi é a área construída de padrão diferente;
- ✓ Pi é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na **NBR 12721**.

Ao custo das edificações resultante da multiplicação da área S pelo Custo Unitário Básico com características mais próximas às do elemento avaliando, devem ser acrescidos os itens de custo não contemplados pela **NBR12721**.

Método da Quantificação de Custos

Por orçamentos analíticos: deve ser elaborado um orçamento detalhado, levantados todos os quantitativos e respectivos custos unitários de materiais, com identificação das fontes e preenchida planilha conforme modelo sugerido na **NBR 12721**.

Empresa: R.J. & P. Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradaer.camargoengenharia.com.br

535
10

Método Comparativo Direto de Custo

Na utilização deste método deve-se considerar uma amostra composta por custos de projetos ou obras semelhantes.

Tratamento por fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta.

É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.

Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

A elasticidade de preços representada pelo fator oferta - A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas o conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificarem que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.

Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

Localização;

Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);

Fatores padrão construtivo e depreciação.

Fatores Aplicáveis ao Valor das Benfeitorias Utilizados

Nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.

Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

- a) Idade das benfeitorias A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais as diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de **Ross-Heidecke**, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME...

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato --SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

✓

b) Padrão construtivo das benfeitorias as diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões.

Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP. Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

É permitida a conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

Fatores complementares

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

Fatores de posicionamento de unidades padronizadas

Se forem relevantes podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado.

Fatores relativos à topografia

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra.

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

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 aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Tabela 1 - Fator Topografia

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojulia@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fatores Quanto à Consistência do Terreno Devido à Presença ou Ação da Água

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente podem ser considerados como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

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 alargado	40%	1.87
Fatores aplicáveis às expressões previstas em: 10.6		

Tabela 2 - Situação de Paradigma - Solo

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu obsolescimento.

Método da quantificação de custo para avaliação das benfeitorias

O método de custo é utilizado nas avaliações das benfeitorias quando da avaliação de imóveis pelo método evolutivo.

Obtém-se o resultado por meio de orçamento analítico ou de modelos consagrados que utilizam custos unitários de construção divulgados pelas entidades oficiais credenciadas.

Para a utilização do CUB - Custo Unitário Básico - a norma técnica sugere a seguinte fórmula (R\$/m² construído):

$$C_c = \left[CUB + \left(\frac{C_1 + C_2 + C_3}{S_{c2}} \right) \right] (1 + BDI)(1 + I_j)$$

Figura 1 - Fórmula

538
JA

Sendo:

- ✓ C_c = Custo da construção.
- ✓ CUB = Custo Unitário Básico.
- ✓ C_1 = Custo de elevadores.
- ✓ C_2 = Custo de instalações.
- ✓ C_3 = Custo de fundações especiais.
- ✓ S_{Eq} = Área equivalente de construção conforme NBR-12.721 da ABNT.
- ✓ BDI = Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.
- ✓ T_j = Percentual de juros durante a realização da obra.

Tabela de Ross-Heidecke

Do montante calculado, correspondente ao custo de uma construção nova, temos que deduzir o valor correspondente à depreciação física da edificação e/ou benfeitorias outras.

Neste cálculo, costumamos aplicar o percentual de depreciação da Tabela de Ross-Heidecke ou outros fatores admitidos pela norma, conforme o caso.

MÉTODO PARA AVALIAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO GERAL

Metodologia Aplicada para Avaliação

Tomando por base, as normas técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os procedimentos recomendados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia / SP; ajustados às particularidades locais e as peculiaridades do imóvel avaliando, a tecnologia adotada se resumiu em:

- ✓ Avaliar o Imóvel, através do Método Comparativo Direto.

Utilizar, nos diferentes cálculos, dados homogêneos, ajustar os valores estimados, às peculiaridades da situação documental, a volatilidade do mercado imobiliário e outros aspectos relevantes, constatados no decorrer dos trabalhos periciais.

Conforme as premissas acima os trabalhos avaliatórios se desenvolveram conforme segue.

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

539
AA

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - MÉTODO ESCOLHIDO - COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM USO DE FATORES.

Para determinação do valor do Imóvel, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por Fatores:**

- ✓ Levantamento das características específicas da região em que se situa o TERRENO/LOTE avaliando.
- ✓ Pesquisa de preços, à vista, de TERRENOS/LOTES assemelhados e numa posição a mais próxima possível do terreno avaliando.
- ✓ Homogeneização dos dados coletados.
- ✓ Desenvolvimento de cálculos avaliatórios, utilizando dados, parâmetros e fatores de ajuste adequadamente selecionados.
- ✓ Em sua maioria, levantamos ofertas de LOTES/TERRENOS, com semelhança ao imóvel avaliando, considerando suas características, uso, área, localização e topografia.

AVALIAÇÃO GERAL

E cabendo ressaltar que essa avaliação se dará contexto específico, para caso o imóvel seja feito venda em pagamento **À VISTA para ANO de 2019.**

DAS CONCLUSÕES

Esclarecemos que por fim, tendo apresentado de forma clara e objetiva os critérios para análise do Objeto de Avaliação. Podemos afirmar que o valor para venda do imóvel avaliando, seguindo os padrões da **NBR 14653** e as normas vigentes aplicadas pelo **IBAPE-SP.**

Resultante do Estudo

Após uso do **Método Comparativo Direto** para avaliação do Imóvel Avaliando sendo que nesse usamos os Fatores para Homogeneização (**Área, Oferta, Topografia**).

PLANILHA DE AMOSTRAS

Sendo que das 16 Amostras coletadas, quando do saneamento, as 16 amostras se mostraram eficazes para que assim procedêssemos com a avaliação.

Endereço	Área	Valor	R\$/m²	Imobiliária	Contato
Rua João Batista Figueiredo, Jardim Brasil, Jundiaí	388,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 3.865,98	Angela Favoretto	(011) 9-7321-2941
R Comendador Vicente Rossi, Jardim Merumbi, Jundiaí	424,00	R\$ 1.710.000,00	R\$ 4.033,02	GB IMOB Negócios Imobiliários	(11) 4807-0101
Parque Residencial Nove De Julho Jundiaí	418,00	R\$ 1.170.000,00	R\$ 2.799,04	Flauzino Assessoria e Negócios Imobiliários	(11) 4521-3403
Rua Joaquim Pires de Oliveira, Jardim Brasil, Jundiaí - SP	360,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 4.166,67	Jamil Giacomello e Cia	(11) 4521-1000
Rua Isai Leiner, Jardim Brasil, Jundiaí, SP	387,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 5.167,96	Agente Imóvel / Lopes	(11) 97240-3654 / (11) 97191-4092
Centro de Jundiaí, Complexo Viário Leda e Oswaldo Barbaro	380,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 5.263,16	Consult Jundiaí Imóveis	(11) 4526-6263
Rua Catania 25, Jardim Messina, Jundiaí	300,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 4.000,00	Remax Remo	(19) 3826-3000 / (11) 4807-4040
Av. Prof. Pedro Clarismundo Fornari, 2001 - Engordadouro, Jundiaí	347,00	R\$ 1.750.000,00	R\$ 5.043,23	Remax City	(11) 4807-4040
Rodovia Vereado Geraldo Dias, Portal do Paraíso I, Jundiaí	480,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 2.916,67	Jamil Giacomello e Cia	(11) 4521-1000
Rua Joaquim Pires de Oliveira, Jardim Brasil, Jundiaí	380,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 3.421,05	Zoom Negócios Imobiliários	(11) 4805-2121
Avenida Humberto Cereser, Terras de São Carlos, Jundiaí	430,00	R\$ 2.350.000,00	R\$ 5.465,12	Jamil Giacomello e Cia	(11) 4521-1000
Av Dona Manoela Lacerda de Vergueiro Loteamento Residencial Quinta das Laranjeiras, Jundiaí	533,00	R\$ 4.500.000,00	R\$ 8.442,78	Jamil Giacomello e Cia	(11) 4521-1000
Av Dona Manoela Lacerda de Vergueiro Loteamento Residencial Quinta das Laranjeiras, Jundiaí	400,00	R\$ 3.700.000,00	R\$ 9.250,00	Jamil Giacomello e Cia	(11) 4521-1000
Jardim Luciana, Jundiaí - SP	350,00	R\$ 3.195.000,00	R\$ 9.128,57	Imóveis Adonai	(11) 2816-4195 / (11) 99994-8872
Jardim Paulista I, Jundiaí - Comercial	400,00	R\$ 1.700.000,00	R\$ 4.250,00	Imobiliária Bless Brokers	(11) 4230-1577
Rua Conrado Augusta Offa, Vila Virginia, Jundiaí - Comercial	450,00	R\$ 2.900.000,00	R\$ 6.444,44	Jamil Giacomello e Cia	(11) 4521-1000

Tabela 3 - Amostras

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-4-dormit-bairro-nobre-ao-lado-da-av-9-de-julho-2020001250.html?trv_cid=3acf8e5f1c9fbbf0b5bbcc0b07740cff24be586d&utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_region&ocultarDatos=true
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-proximo-9-de-julho-venda-2020001501.html?trv_cid=66f69986b369c43b03644e985547e909388afe5f&utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_region&ocultarDatos=true
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-alto-padrao-para-venda-em-parque-brasil-jundiai-novo-20200012061.html?trv_cid=0d957c678c179f1f21e161fa5d9509f5b8992dcc&utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_region&ocultarDatos=true
https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa+3-quartos+jardim-brasil+jundiai+sp+360m2/ID-12002153/?trv_cid=d8ab1035f28e9a072fcca6082de12c2feld4215f&utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=g_premium
https://www.agenteimovel.com.br/imovel/a-venda/rua-isai-leiner/jardim-brasil-sp/1931005.htm?utm_source=trovit&utm_medium=ppc&utm_campaign=lopes-imoveis-brasil&trv_cid=98d64c50b3ecd6733815f623c26dce492ad50394&utm_source=trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=premium
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-centro-20200012023.html?trv_cid=db8c8249dd36ca347ce133201dc82439e30a2ec5&utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_region&ocultarDatos=true
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-a-venda-jardim-messina-jundiai-2020001586729.html?trv_cid=cbccee40903e0d45665a5dde5b2cbddcb2d68586&utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_region&ocultarDatos=true
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-a-venda-engordadouro-jundiai-202000142404.html?trv_cid=caa5a3c1f96belbacb17aa295d36cd11165ca5e2&utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_region&ocultarDatos=true
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-a-venda-em-jundiai-jardim-do-202000140312.html?trv_cid=e17322ef4ceb5d9b91b9226817a118582618a56b&utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_region&ocultarDatos=true
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-residencial-a-venda-jardim-brasil-jundiai-202000130403.html?trv_cid=bcb069e3fa5fece0ca812ae22ee73dc3ac2f9f03&utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_region&ocultarDatos=true
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-em-jundiai-terras-de-cao-carlos-2020001305182.html?trv_cid=024e4dd7b32e73cbda35cc60a3acdda313a4decf&utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_region&ocultarDatos=true
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-condominio-em-jundiai-loteamento-jardim-brasil-202000120905.html?trv_cid=4595124c7e55649c5433c704eb4189c4d53fc40f&utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_region&ocultarDatos=true

Tabela 4 - Link Anúncio Amostras

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém, Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 7251

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeccamargocengenharia.com.br

542
AA

FOTOS IMÓVEL AVALIANDO.



Foto - 1 - Arredor



Foto - 2 - Arredor



Foto - 3 - Vizinhança

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

543
X



Foto - 4 - Vizinhança



Foto - 5 - Vizinhança



Foto - 6 - Vizinhança

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

5



Foto - 7 - Vizinhança

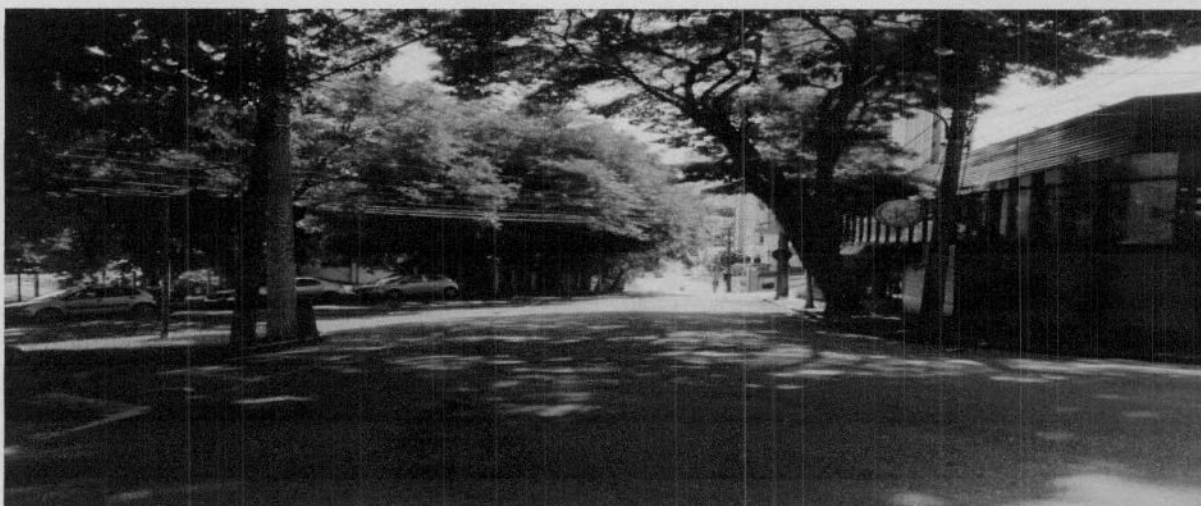


Foto - 8 - Via de Acesso



Foto - 9 - Via de Acesso

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

545
AA



Foto - 10 - Vias de Acesso



Foto - 11 - Vias de Acesso



Foto - 12 - Vias de Acesso

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

546
AA



Foto - 13 - Fachada do Imóvel



Foto - 14 - Vagas Estacionamento Imóvel



Foto - 15 - Entrada Imóvel

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



Foto - 16 - Fachada do Imóvel



Foto - 17 - Contadores de Consumo

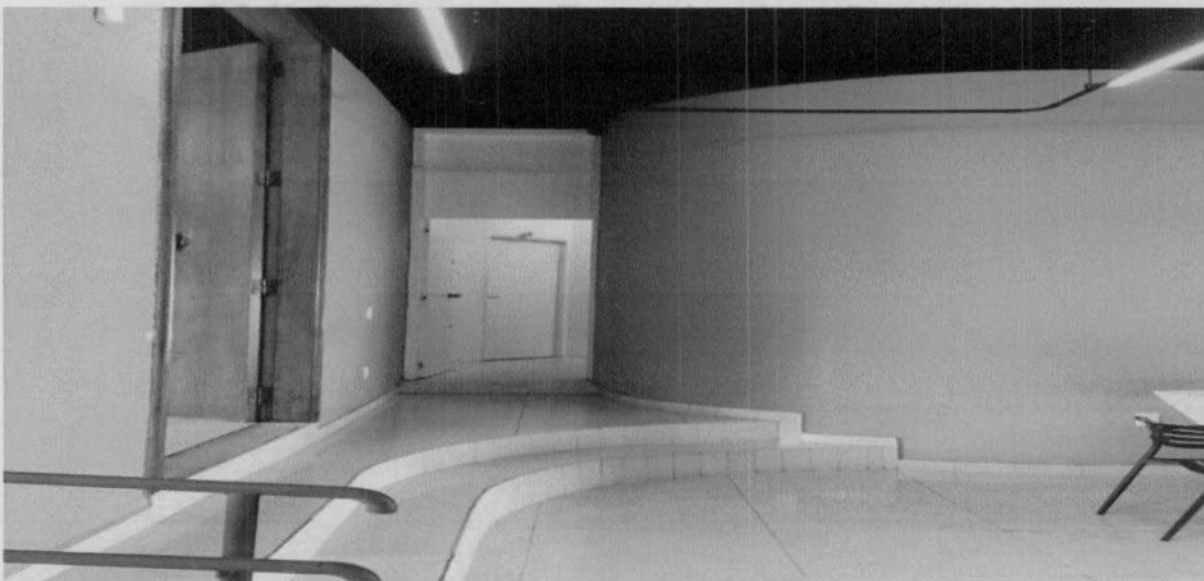


Foto - 18 - Recepção

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



Foto - 19 - Recepção



Foto - 20 - Salas Diretoria Recepção



Foto - 21 - Salas Diretoria Recepção

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



Foto - 22 - Sala de TV e Café



Foto - 23 - Salas Diretoria 01



Foto - 24 - Salas Diretoria 01

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

55
AA

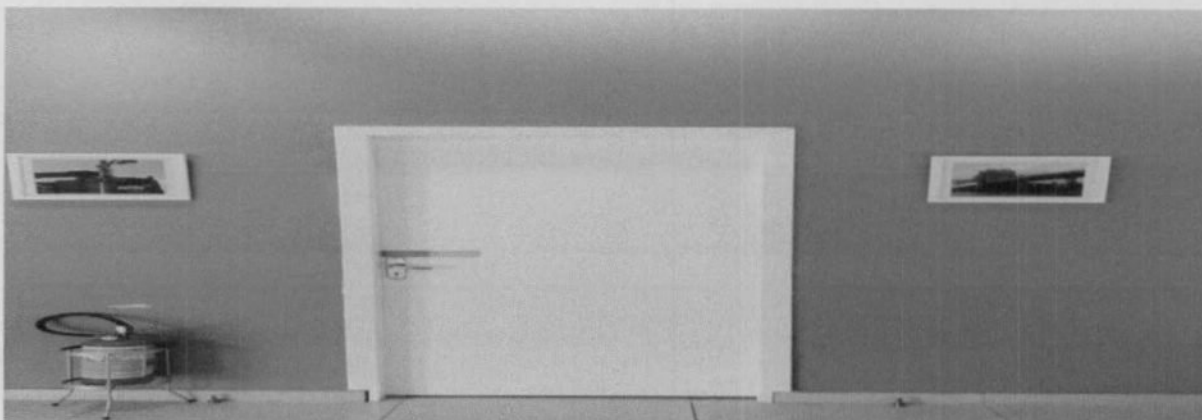


Foto - 25 - Salas Diretoria 02



Foto - 26 - Salas Diretoria 02

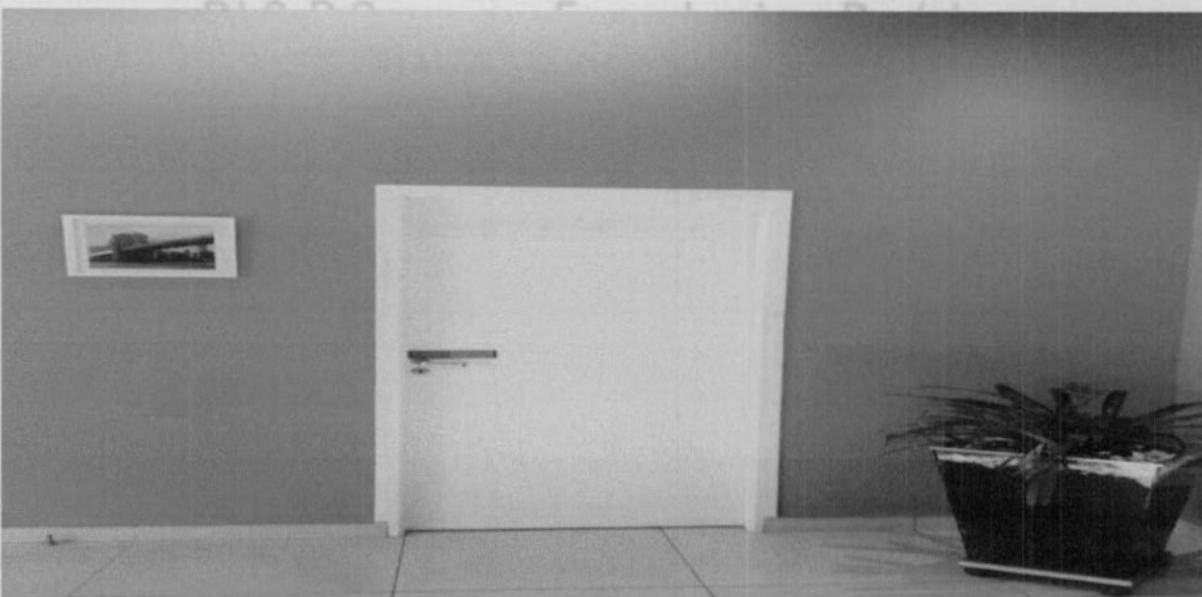


Foto - 27 - Salas Diretoria 03

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

✓



Foto - 28 - Salas Diretoria 03

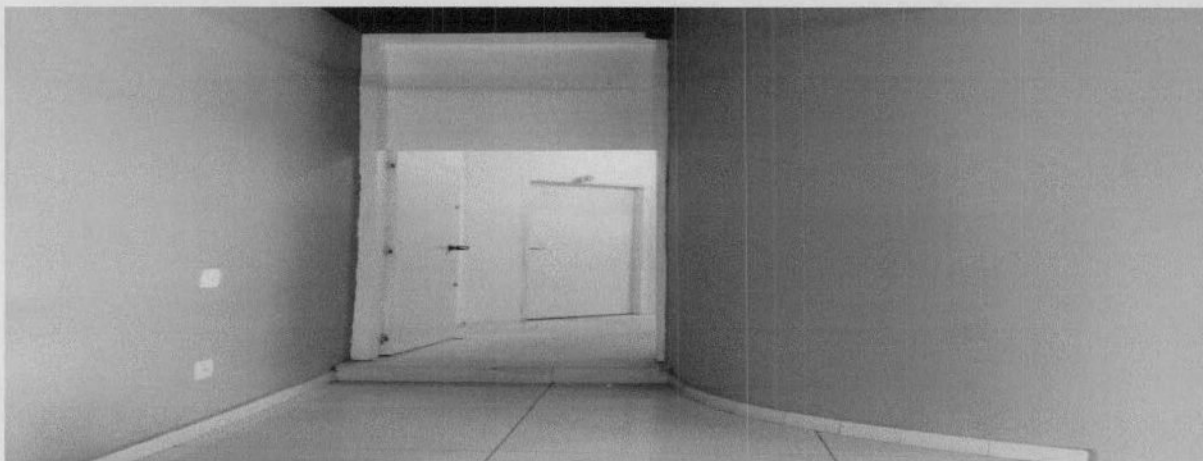


Foto - 29 - Corredor de Acesso - Arquivos/Sala Professores/Copa/Lavanderia



Foto - 30 - Recepção

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

352
JA



Foto - 31 - Sala de Arquivos



Foto - 32 - Lavanderia / Área de Serviço

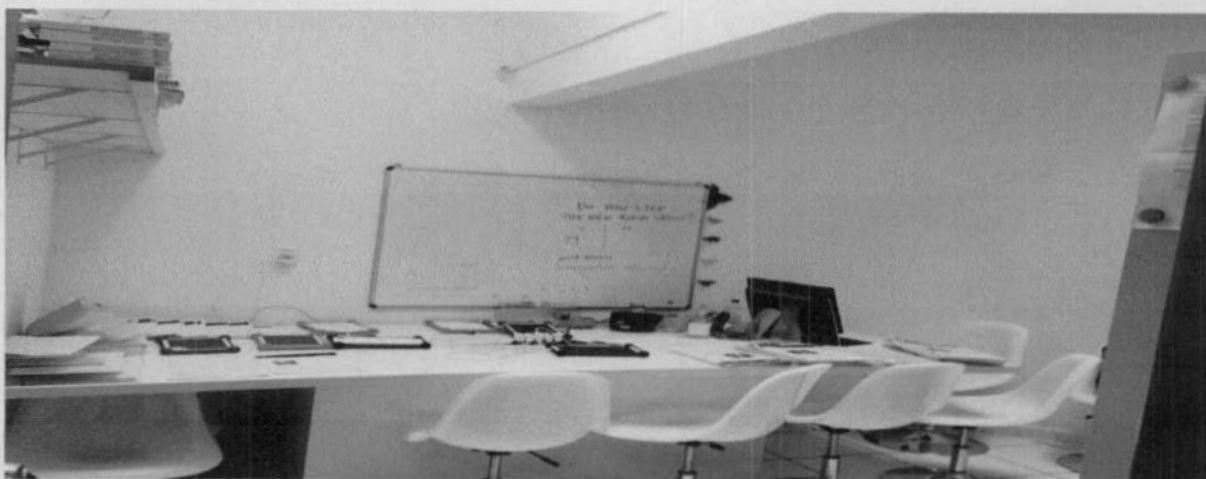


Foto - 33 - Sala Professores

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



Foto - 34 - Sala de Arquivos



Foto - 35 - Acesso Café / Sala de Jogos / Sala de TV



Foto - 36 - Espaço para Café

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

554
AA

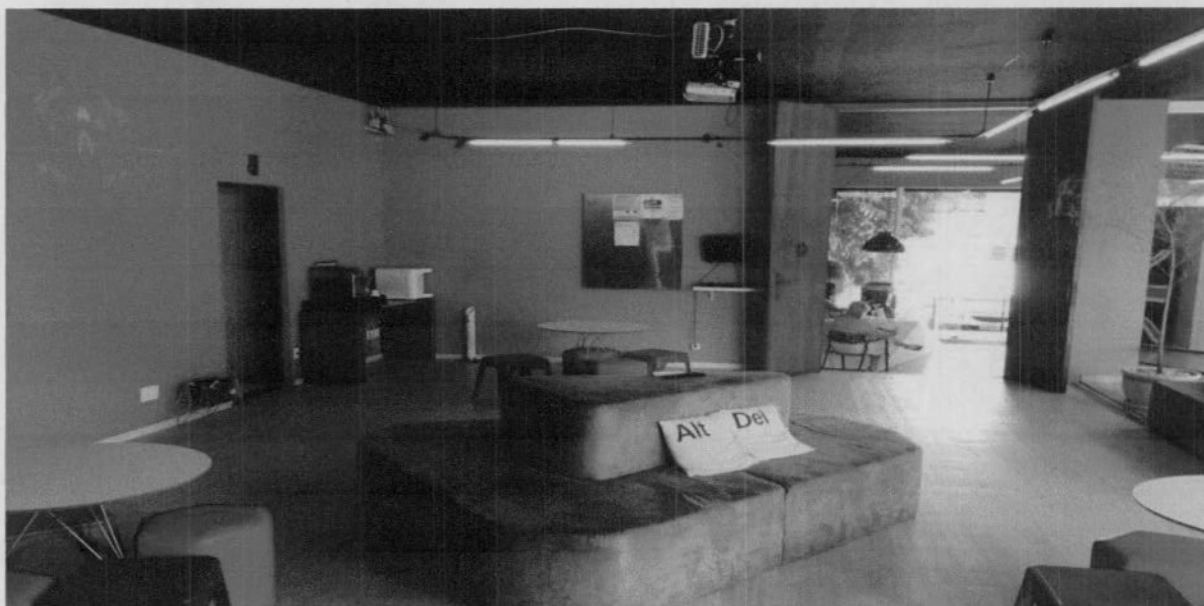


Foto - 37 - Sala de Jogos / Sala de TV



Foto - 38 - Corredor Externo



Foto - 39 - Corredor Externo

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

✓



Foto - 40 - Sala de Aula



Foto - 41 - Pátio

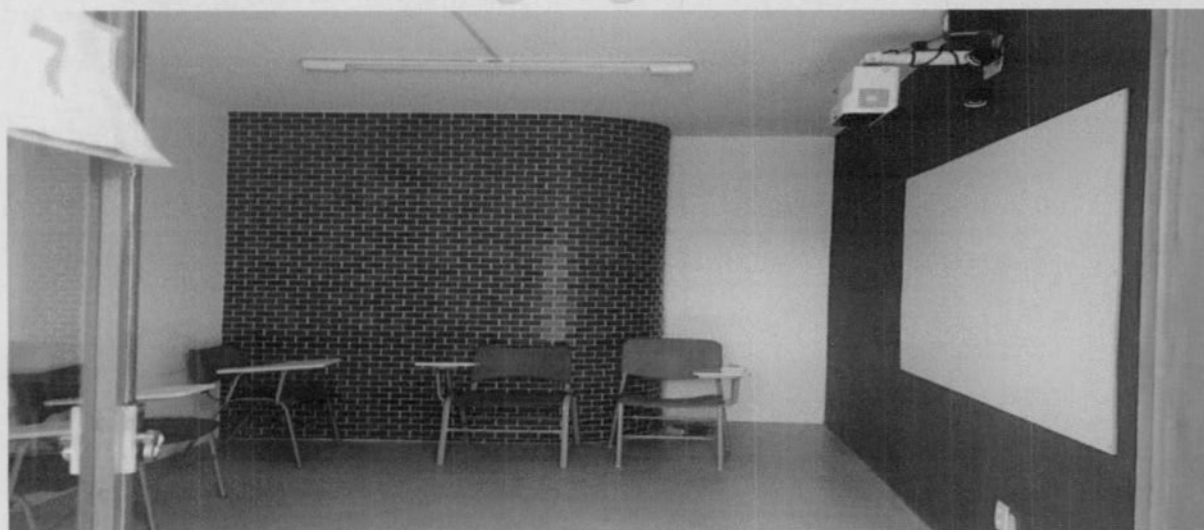


Foto - 42 - Sala de Aula

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

556

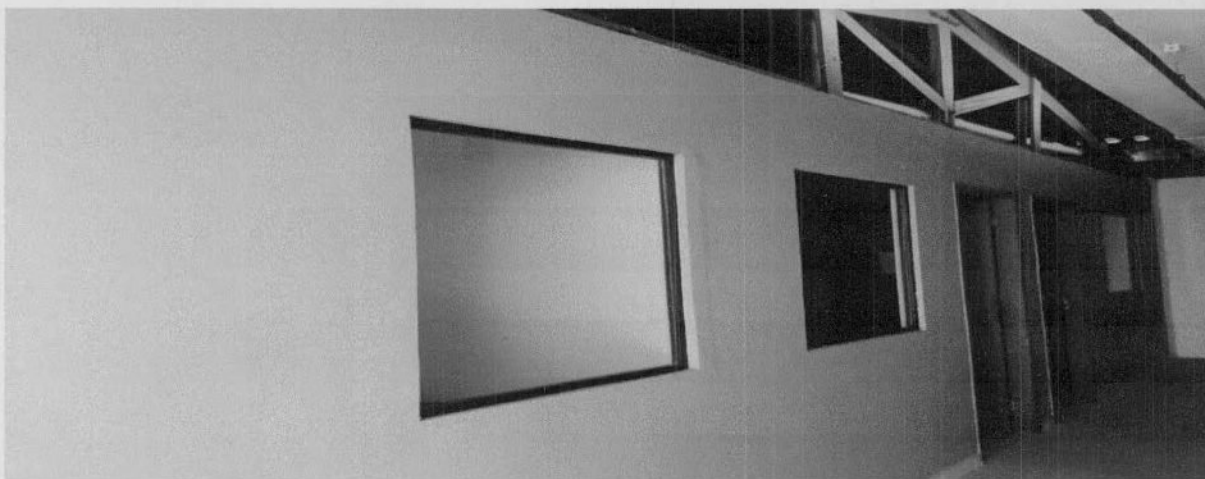



Foto - 43 - Salas de Aula



Foto - 44 - Sala de Aula



Foto - 45 - Sala de Aula

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



SS
W



Foto - 46 - Sala de Aula



Foto - 47 - Sala de Aula



Foto - 48 - Estrutura Telhado

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

✓



Foto - 49 - Estrutura Telhado



Foto - 50 - Vestiário Funcionários



Foto - 51 - Dano Teto Vestiário Funcionários

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

559
HA

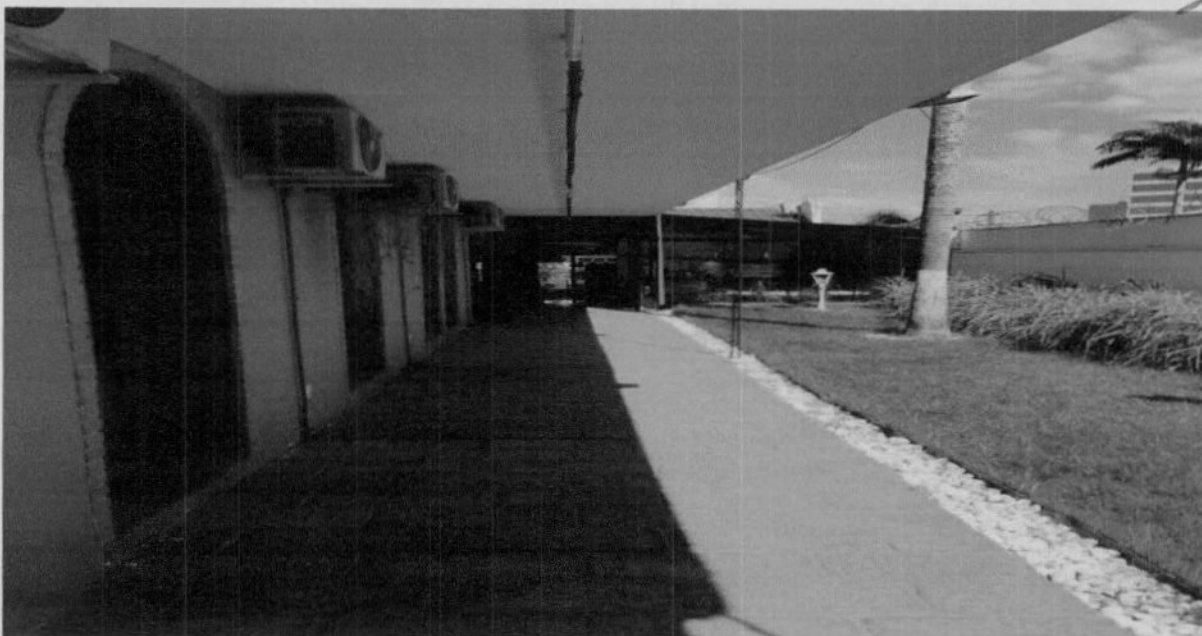


Foto - 52 - Vista Oposta Corredor Externo



Foto - 53 - Calhas do Telhado Corredor Externo

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

560
JA



Foto - 54 - Sala de Jogos

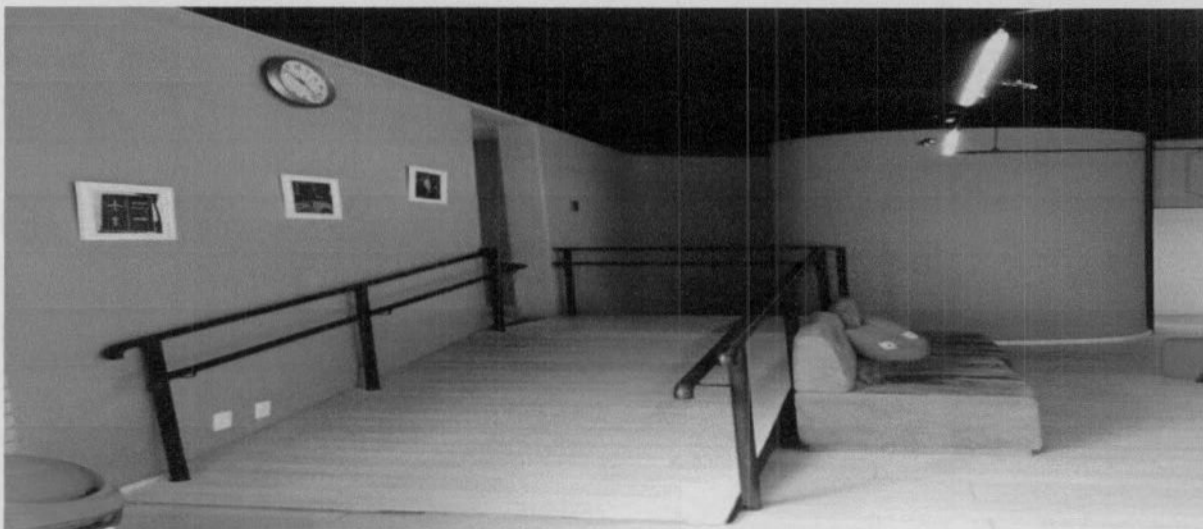


Foto - 55 - Rampa de Acesso Salas de Aulas



Foto - 56 - Sala de Aula

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

✓



Foto - 57 - Sala de Aula



Foto - 58 - Sala de Aula



Foto - 59 - Sala de Aula

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

502
AA



Foto - 60 - Sala de Aula



Foto - 61 - WC Feminino



Foto - 62 - WC Feminino

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

V



Foto - 63 - WC Masculino

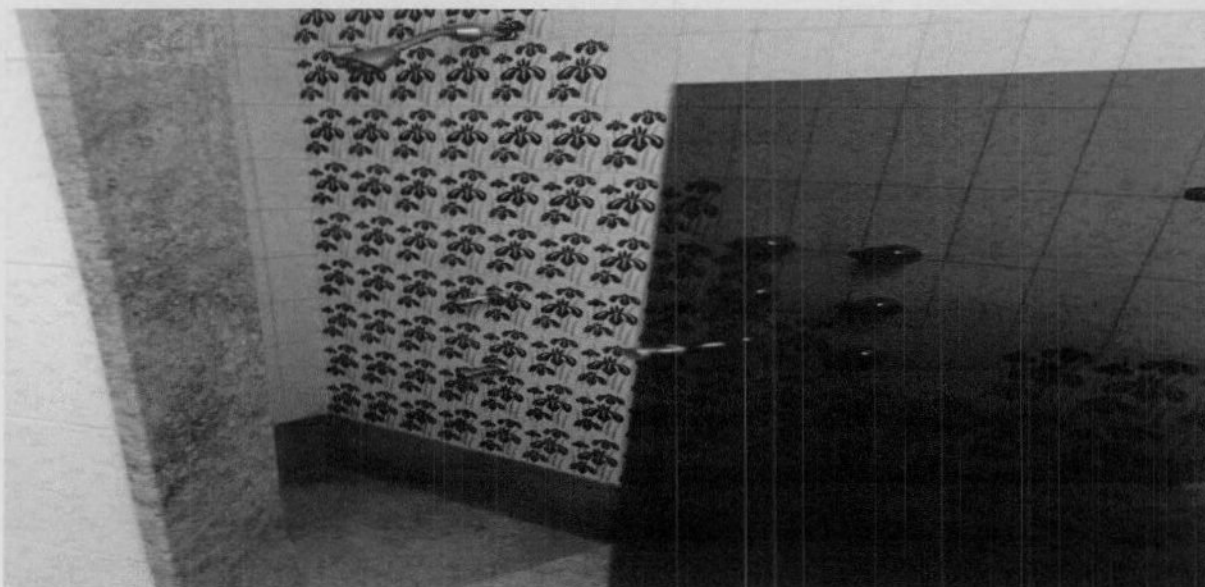


Foto - 64 - WC Masculino



Foto - 65 - Sala Servidores

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

564
W

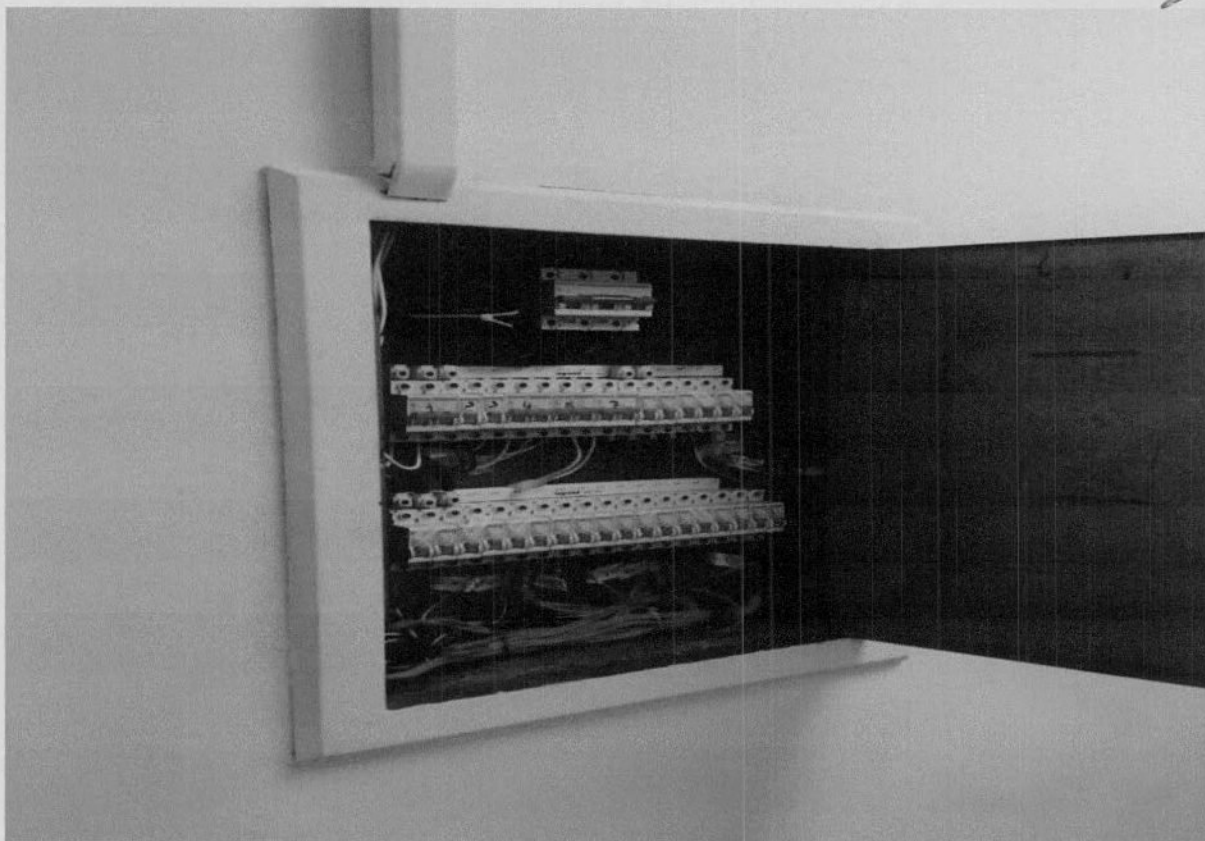


Foto - 66 - Quadro de Distribuição



Foto - 67 - Sala de Servidores

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

✓

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Fator Área

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2): **487,73**

Área da amostra (Sp)..... (m2): **388**

Fator de área (Fa)..... (decimal): **0,9444**

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$, adotado:

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

Para diferença entre as áreas $> 30\%$, adotado:

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

Foto - 68 - Fator Área - Avaliando X Amostra 01

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2): **487,73**

Área da amostra (Sp)..... (m2): **424**

Fator de área (Fa)..... (decimal): **0,9656**

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$, adotado:

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

Para diferença entre as áreas $> 30\%$, adotado:

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

Foto - 69 - Fator Área - Avaliando X Amostra 02

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2): **487,73**

Área da amostra (Sp)..... (m2): **418**

Fator de área (Fa)..... (decimal): **0,9622**

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$, adotado:

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

Para diferença entre as áreas $> 30\%$, adotado:

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

Foto - 70 - Fator Área - Avaliando X Amostra 03

566
HA

FATOR DE ÁREA

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

Área da amostra (Sp)..... (m2):

Fator de área (Fa).....(decimal):

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$, adotado:

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

Para diferença entre as áreas $> 30\%$, adotado:

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

Foto - 71 - Fator Área - Avaliando X Amostra 04

FATOR DE ÁREA

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

Área da amostra (Sp)..... (m2):

Fator de área (Fa).....(decimal):

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$, adotado:

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

Para diferença entre as áreas $> 30\%$, adotado:

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

Foto - 72 - Fator Área - Avaliando X Amostra 05

FATOR DE ÁREA

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

Área da amostra (Sp)..... (m2):

Fator de área (Fa).....(decimal):

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$, adotado:

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

Para diferença entre as áreas $> 30\%$, adotado:

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

Foto - 73 - Fator Área - Avaliando X Amostra 06

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2): **487,73**

Área da amostra (Sp)..... (m2): **300**

Fator de área (Fa)..... (decimal): **0,9411**

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$$

Para diferença entre as áreas $> 30\%$, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$$

Foto - 74 - Fator Área - Avaliando X Amostra 07

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2): **487,73**

Área da amostra (Sp)..... (m2): **347**

Fator de área (Fa)..... (decimal): **0,9184**

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$$

Para diferença entre as áreas $> 30\%$, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$$

Foto - 75 - Fator Área - Avaliando X Amostra 08

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2): **487,73**

Área da amostra (Sp)..... (m2): **480**

Fator de área (Fa)..... (decimal): **0,9960**

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$$

Para diferença entre as áreas $> 30\%$, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$$

Foto - 76 - Fator Área - Avaliando X Amostra 09

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

568
HA

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2): 487,73
Área da amostra (Sp)..... (m2): 380
Fator de área (Fa)..... (decimal): 0,9395

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$, adotado:

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

Para diferença entre as áreas $> 30\%$, adotado:

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

Foto - 77 - Fator Área - Avaliando X Amostra 10

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2): 487,73
Área da amostra (Sp)..... (m2): 430
Fator de área (Fa)..... (decimal): 0,9690

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$, adotado:

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

Para diferença entre as áreas $> 30\%$, adotado:

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

Foto - 78 - Fator Área - Avaliando X Amostra 11

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2): 487,73
Área da amostra (Sp)..... (m2): 533
Fator de área (Fa)..... (decimal): 1,0224

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$, adotado:

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

Para diferença entre as áreas $> 30\%$, adotado:

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

Foto - 79 - Fator Área - Avaliando X Amostra 12

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2): 487,73
Área da amostra (Sp)..... (m2): 400
Fator de área (Fa)..... (decimal): 0,9516

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$, adotado:

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

Para diferença entre as áreas $> 30\%$, adotado:

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

Foto - 80 - Fator Área - Avaliando X Amostra 13

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

569
RJ

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2): 487,73

Área da amostra (Sp)..... (m2): 350

Fator de área (Fa).....(decimal): 0,9204

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$$

Para diferença entre as áreas $> 30\%$, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$$

Foto - 81 - Fator Área - Avaliando X Amostra 14

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2): 487,73

Área da amostra (Sp)..... (m2): 400

Fator de área (Fa).....(decimal): 0,9516

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$$

Para diferença entre as áreas $> 30\%$, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$$

Foto - 82 - Fator Área - Avaliando X Amostra 15

FATOR DE ÁREA

Área do imóvel avaliando (Sa)..... (m2): 487,73

Área da amostra (Sp)..... (m2): 450

Fator de área (Fa).....(decimal): 0,9801

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$$

Para diferença entre as áreas $> 30\%$, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$$

Foto - 83 - Fator Área - Avaliando X Amostra 16

✓

573
WA

FOTOS DAS AMOSTRAS



Foto - 84 - Amostra 01 - Foto 01



Foto - 85 - Amostra 01 - Foto 02

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

571
W



Foto - 86 - Amostra 02 - Foto 01



Foto - 87 - Amostra 02 - Foto 02

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, N° 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

✓

572
JA



Foto - 88 - Amostra 03 - Foto 01



Foto - 89 - Amostra 03 - Foto 02

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

✓

SP
RJ



Foto - 90 - Amostra 04 - Foto 01



Foto - 91 - Amostra 04 - Foto 02

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

✓

574
22



Foto - 92 - Amostra 05 - Foto 01



Foto - 93 - Amostra 05 - Foto 02

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

✓

575
WA



Foto - 94 Amostra 06 - Foto 01



Foto - 95 - Amostra 06 - Foto 02

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

✓

516
AA



Foto - 96 - Amostra 07 - Foto 01



Foto - 97 - Amostra 07 - Foto 05

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

571
RA



Foto - 98 - Amostra 08 - Foto 01

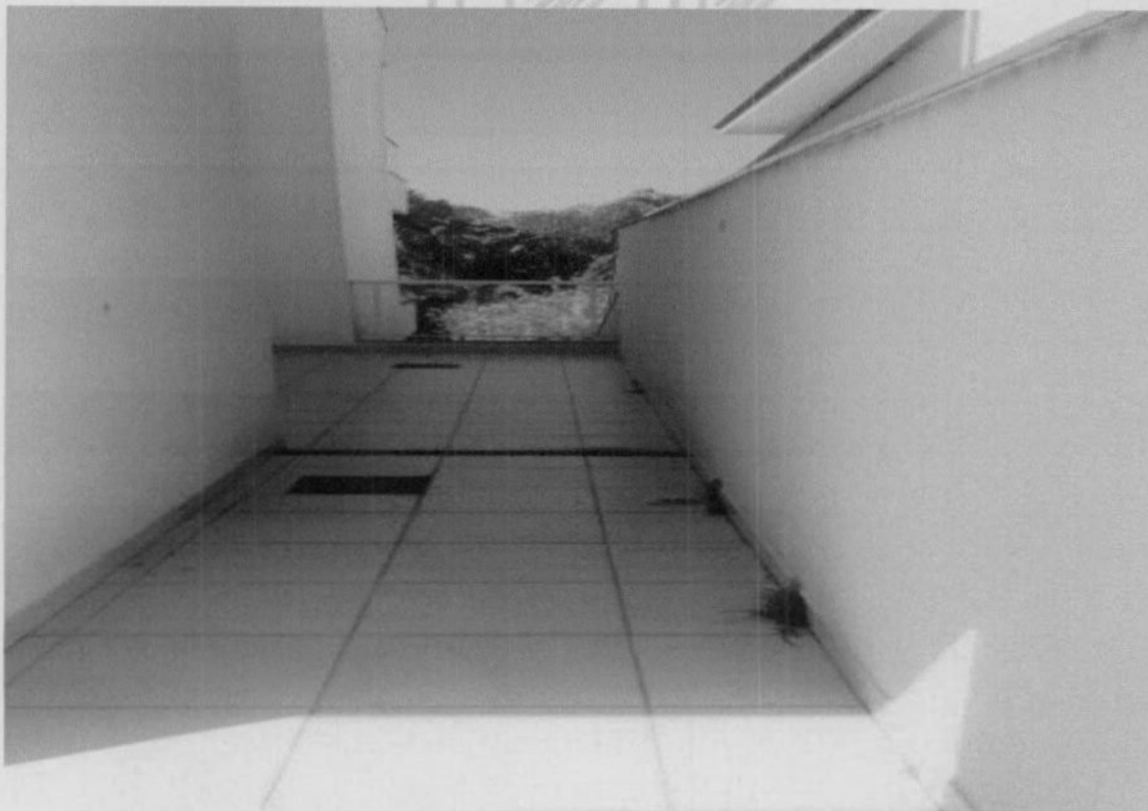


Foto - 99 - Amostra 08 - Foto 02

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

518
WA



Foto - 100 - Amostra 09 - Foto 01



Foto - 101 - Amostra 09 - Foto 02

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

~



Foto - 102 - Amostra 10 - Foto 01



Foto - 103 - Amostra 10 - Foto 02

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



Foto - 104 - Amostra 11 - Foto 01



Foto - 105 - Amostra 11 - Foto 02

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



Foto - 106 - Amostra 12 - Foto 01



Foto - 107 - Amostra 12 - Foto 02

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



Foto - 108 - Amostra 13 - Foto 01

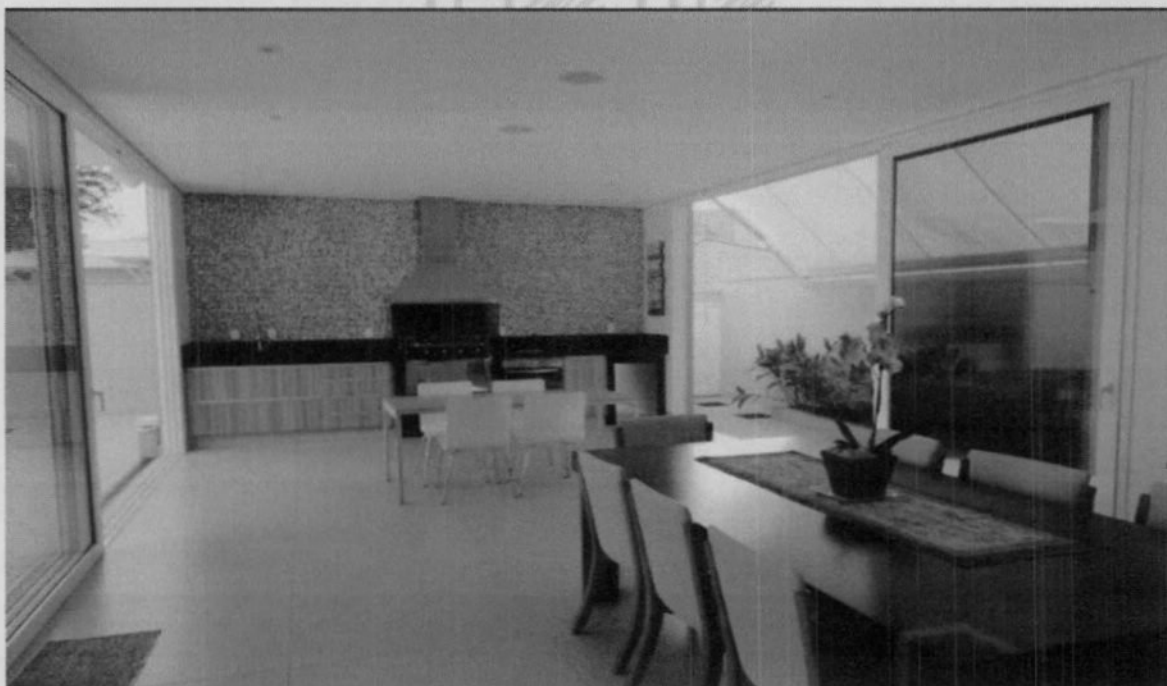


Foto - 109 - Amostra 13 - Foto 02

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

583
JA



Foto - 110 - Amostra 14 - Foto 01



Foto - 111 - Amostra 14 - Foto 02

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

✓



Foto - 112 - Amostra 15 - Foto 01



Foto - 113 - Amostra 15 - Foto 02

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



Foto - 114 - Amostra 16 - Foto 01



Foto - 115 - Amostra 16 - Foto 02

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

LAUDO IMPRESSO AVALURB 4.0 - MÓDULO URBANO

1/4
Eng. Civil Rodrigo Alves Camargo Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Laudo 01-2019	Tipo: Laudo completo	Solicitante: 2ª Vara Civil - Jundiaí
Lograd.: Rua Culto à Ciência	Nº: 35	Complemento:
Bairro: Parque do Colégio	Cidade: Jundiaí	Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times \{1 + [(F2 - 1) + \dots + (F(k) - 1)]\}$, onde: F1 = Fator de Oferta

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	1.500.000,00	388,00	3.865,98	0,90	0,95	1,11	3.688,14
2	1.710.000,00	424,00	4.033,02	0,90	0,97	1,11	3.920,09
3	1.170.000,00	418,00	2.799,04	0,90	0,96	1,11	2.695,48
4	1.500.000,00	360,00	4.166,67	0,90	0,93	1,11	3.900,00
5	2.000.000,00	387,00	5.167,96	0,90	0,95	1,11	4.930,23
6	2.000.000,00	380,00	5.263,16	0,90	0,94	1,11	4.973,68
7	1.200.000,00	300,00	4.000,00	0,90	0,94	1,11	3.780,00
8	1.750.000,00	347,00	5.043,23	0,90	0,92	1,11	4.675,07
9	1.400.000,00	480,00	2.916,67	0,90	1,00	1,11	2.913,75
10	1.300.000,00	380,00	3.421,05	0,90	0,94	1,11	3.232,69
11	2.350.000,00	430,00	5.465,12	0,90	0,97	1,11	5.312,09
12	4.500.000,00	533,00	8.442,78	0,90	1,02	1,11	8.586,30
13	3.700.000,00	400,00	9.250,00	0,90	0,95	1,11	8.824,50
14	3.195.000,00	350,00	9.128,57	0,90	0,92	1,11	8.462,19
15	1.700.000,00	400,00	4.250,00	0,90	0,95	1,11	4.054,50
16	2.900.000,00	450,00	6.444,44	0,90	0,98	1,11	6.322,00

Oferta

Área

Topografia

Foto - 116 - Laudo - 001-2019 - Rua Culto à Ciência - Jundiaí - 35 - PG 01

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

Eng. Civil Rodrigo Alves Camargo

Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras.....(Ud):	16
Grau de liberdade.....(Ud):	15
Menor valor.....(R\$/m2):	2.695,48
Maior valor.....(R\$/m2):	8.824,50
Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2):	80.270,93
Número de intervalos de classe.....(Ud):	4
Amplitude de classe.....(R\$/m2):	1.532,26
Amplitude total.....(R\$/m2):	6.129,02
Média aritmética.....(R\$/m2):	5.016,93
Mediana.....(R\$/m2):	4.364,79
Desvio médio.....(R\$/m2):	1.552,802000
Desvio padrão.....(R\$/m2):	2.011,503483
Variância.....(R\$/m2) ^ 2:	4.046.146,260459

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET").....= 2,16

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor.....= 1,1541

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor.....= 1,8929

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

Coefficiente de Variação (CV).....(%) = 40,09

Foto - 117 - Laudo - 001-2019 - Rua Culto à Ciência - Jundiaí - 35 - PG 02

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

588
HA

Eng. Civil Rodrigo Alves Camargo

3/4

Avalurb 4.0 - 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.....(%) = 98

TC (Tabela de Student)(ud) = 2.602

Limite inferior unitário (Li).....(R\$/m2) = 3.708,45

Estimativa de tendência central(R\$/m2) = 5.016,93

Limite superior unitário (Ls).....(R\$/m2) = 6.325,42

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....(%) = 26,08

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....(%) = 13,44

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....(ud) = 3

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

7) CAMPO DE ARBITRIO:

Limite de arbitrio inferior unitário (LAi).....(R\$/m2) = 4.264,39

Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) = 5.016,93

Limite de arbitrio superior unitário (LAi).....(R\$/m2) = 5.769,47

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) = 474,00

Valor unitário arbitrado.....(R\$/m2) = 4.264,39

VALOR TOTAL (R\$) = 2.021.320,86

Dois milhões, vinte e um mil, trezentos e vinte reais e oitenta e seis centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Foto - 118 - Laudo - 001-2019 - Rua Culto à Ciência - Jundiaí - 35 - PG 03

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojulieta@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br

589
WA

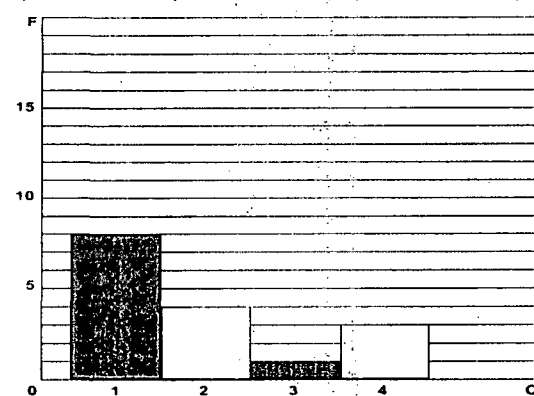
Eng. Civil Rodrigo Alves Camargo

4/4

Avaliurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

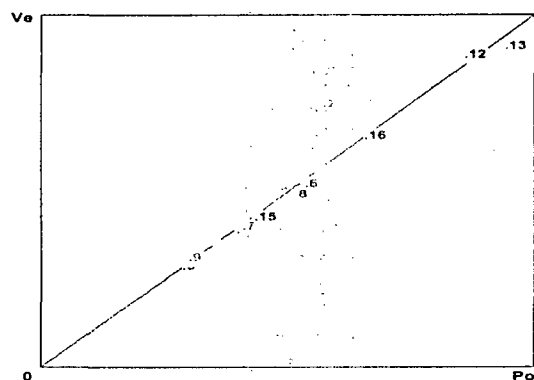
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° DE CLASSES (C) x FREQUÊNCIA (F)):



INTERVALO			
Classe	De:	Até	Freq.
1	2.695,48	4.227,73	8
2	4.227,73	5.759,99	4
3	5.759,99	7.292,24	1
4	7.292,24	8.824,50	3

B) PREÇOS OBSERVADOS (Po) x VALORES ESTIMADOS (Ve):
 (R\$ / m²)



Am	Po (R\$/m ²)	Ve (R\$/m ²)	Var.
1	3.865,98	3.688,14	0,95
2	4.033,02	3.920,09	0,97
3	2.799,04	2.695,48	0,96
4	4.166,67	3.800,00	0,94
5	5.167,96	4.930,23	0,95
6	5.263,16	4.973,68	0,95
7	4.000,00	3.780,00	0,95
8	5.043,23	4.675,07	0,93
9	2.916,67	2.913,75	1,00
	3.421,05	3.232,89	0,95
11	5.465,12	5.312,09	0,97
12	8.442,78	8.586,30	1,02
13	9.250,00	8.824,50	0,95
	9.128,57	8.462,19	0,93
15	4.250,00	4.054,50	0,95
16	6.444,44	6.322,00	0,98

Data: 17/01/2019

Foto - 119 - Laudo - 001-2019 - Rua Culto à Ciência - Jundiaí - 35 - PG 04

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br



avaliação

SGO
AA

Valor do Imóvel - Apurado.

Após os diversos estudos sobre os Imóveis, e rigorosa avaliação, onde ponderamos todos os pontos que achamos cruciais para avaliar o imóvel como um todo e dar assim o real valor para venda à vista e para o ano de 2019.

Por acreditar que o justo valor será o expresso abaixo, usamos os fatores para homogeneização que entendemos ter reais relevâncias no momento. Foram usadas amostras reais, retiradas dos respectivos sites de internet das Imobiliárias que serão indicadas abaixo, onde constará o Link de acesso com o cadastro das ofertas, nome das imobiliárias, contatos das imobiliárias, código de referências dos imóveis, área dos Terrenos. Nesses Link's, constará o endereço completo ou genérico das amostras, pois algumas das imobiliárias não divulgam os endereços de forma completa, como Nome da Rua, Lote ou Quadra, apenas os Bairros, a Cidade e Características Físicas e Funcionais das Amostras.

Durante o processo, tivemos a preocupação de entrar em contato com as ditas imobiliárias e tentar levantar essas informações, toda via, as informações não foram disponibilizadas completas, em alguns casos, os corretores se negaram a passar informações mais completas, o que de forma alguma interfere a avaliação dos imóveis, pois homogeneizamos as áreas das amostras e a Elasticidade das Ofertas.

RESULTANTE.

Para o imóvel situado na **Rua Culto à Ciência, Nº 35, no Barrio Parque do Colégio, na Cidade de Jundiaí, São Paulo**, considerando suas características, vocação, localização, disposição, acesso a grandes centros de compras, acesso a rodovias, proximidade com Rodoviárias intermunicipais, região macroeconômica com grande valorização, e demais aspectos consideráveis em Jundiaí, no que tange a Região da **Avenida Nove de Julho**.

Ressaltamos que tanto o Terreno do imóvel, como o imóvel em si, são indissociáveis, e praticamente impossível que haja a venda de uma coisa, sem que a outra seja envolvida. Partindo de pressuposto, estimamos o valor do imóvel como um todo, edificação assim como lote/terreno.

VALOR APURADO TOTAL - IMÓVEL TERRENO.

Imóvel Matrícula 10.497, da **Rua Culto à Ciência, Nº 35, Bairro Parque do Colégio, na Cidade de Jundiaí, São Paulo**, teve seu valor para venda, estimado em: **R\$ 2.021.320,00 área construída de 474,00m².**

Valor Apuado Arredondado: R\$ 2.021.321,00 (Dois Milhões e Vinte e Um Mil Reais)

APRESENTAÇÃO LAUDO AVALIATIVO DE IMÓVEL
ENGENHEIRO CIVIL & PERITO JUDICIAL:
RODRIGO ALVES CAMARGO.
CREA-SP: 506.993.349-7.
LAUDO Nº 001/2019.



Valor de referência para as peculiaridades que se deram essa avaliação, com relação ao Ano de 2019 e para venda à vista do imóvel.

CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Concluimos assim, nossa participação técnica, pesquisa e desenvolvimento de um Laudo de "Avaliação Comparativo Direto". Com a certeza que, estamos entregando o melhor resultado possível.

Esse Laudo é composto por 71 páginas. Impressas de um único lado, contendo minha assinatura às páginas 5, 6, e 71. respectivamente.

No mais, daremos por encerrados os trabalhos, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos acerca dos trabalhos apresentados.

"Nenhum homem tem o dever de ser rico ou grande ou sábio: mas todos têm o dever de serem honrados."

Autor: Rudyard Kipling.

São Paulo, 17 de Janeiro de 2019.

Engenheiro Civil e Perito Rodrigo Alves Camargo.
CREA-SP: 506.993.349-7.

Empresa: RJ & P Camargo, Engenharia, Perícias LTDA - ME.

CNPJ: 24.030.888/0001-73.

Endereço: Rua das Margaridas, Nº 354, Jardim Belém Capela, Francisco Morato - SP.

Contatos: (011) 9-7046 - 0993 / (011) 2761 - 2616.

E-mail: rojuliel@icloud.com / r.camargo@andradeecamargoengenharia.com.br