

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ – SP**

Processo nº: **1023633-66.2023.8.26.0309**
Classe – Assunto: Carta Precatória Cível
Requerente: Nobel Securitizadora S/A
Requerido: Ibe Servicos Graficos Comercio e Repres e Outros

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES, engenheiro, devidamente registrado no CREA-SP sob o número 050.000.380-2, perito do Juízo, indicado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência:

- I. O **Laudo Pericial**, cuja juntada ora se requer; e
- II. Requerer que seja **expedida a guia de levantamento dos honorários periciais às fls. 64/65.**

Jundiaí, 19 de maio de 2025.

Antonio Carlos de Avelar Cortines
Perito Judicial

3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí – SP

Processo nº: 1023633-66.2023.8.26.0309
Classe – Assunto: Carta Precatória Cível
Requerente: Nobel Securitizadora S/A
Requerido: Ibe Servicos Graficos Comercio e Repres e Outros

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Data: 19 de maio de 2025.

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

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES - Tel.: (11) 98129-5995
Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2
e-mail: antoniocortines@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES e autenticado por ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES em 19/05/2025 às 14:25:47, sob o número WPM25700448Z359. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023633-66.2023.8.26.0309 e código E10QJyph.

SUMÁRIO

1. PRELIMINARES.....	3
1.1. HISTÓRICO	3
1.2. FINALIDADE.....	3
2. VISTORIA	3
3. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO	10
3.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.....	10
3.2. MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO	11
4. CÁLCULO AVALIATÓRIO	12
4.1. Cálculo do Valor do Terreno	12
4.2. Cálculo do Valor das Benfeitorias	15
4.3. Valor Total do Imóvel Avaliando	17
4.4. Especificação atingida na avaliação	17
5. CONCLUSÃO	19
6. REFERENCIAS	19
7. ENCERRAMENTO	20

1. PRELIMINARES

1.1. Histórico

Trata-se de carta precatória no âmbito da ação de execução promovida por **Nobel Securitizadora S/A** em face de **Ibe Servicos Graficos Comercio e Repres e Outros** (Proc. nº 1002235-58.2021.8.26.0010), na qual se determinou a avaliação do imóvel penhorado sob a matrícula nº 64.897 do 1º CRI de Jundiaí/SP.

Fomos intimados a dar início à elaboração do laudo pericial, conforme ato ordinatório de fls. 66, para a avaliação do imóvel penhorado, resultando assim na elaboração do presente trabalho.

1.2. Finalidade

A finalidade do presente laudo é a **determinação do valor de mercado** de venda do imóvel em questão, objeto da **Matrícula nº 64.897 do 1º CRI de Jundiaí/SP**, juntada às fls. 16/19 dos autos.

De acordo com a norma NBR 13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil de 1996, a avaliação consiste na *“atividade que envolve determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento”*.

Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

O trabalho aqui desenvolvido segue as recomendações das normas técnicas vigentes e dos estudos elaborados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP – IBAPE/SP.

2. VISTORIA

do território do Município, predominantemente ocupado por loteamentos de chácaras de lazer, em expansão sobre áreas rurais intermediárias”¹:

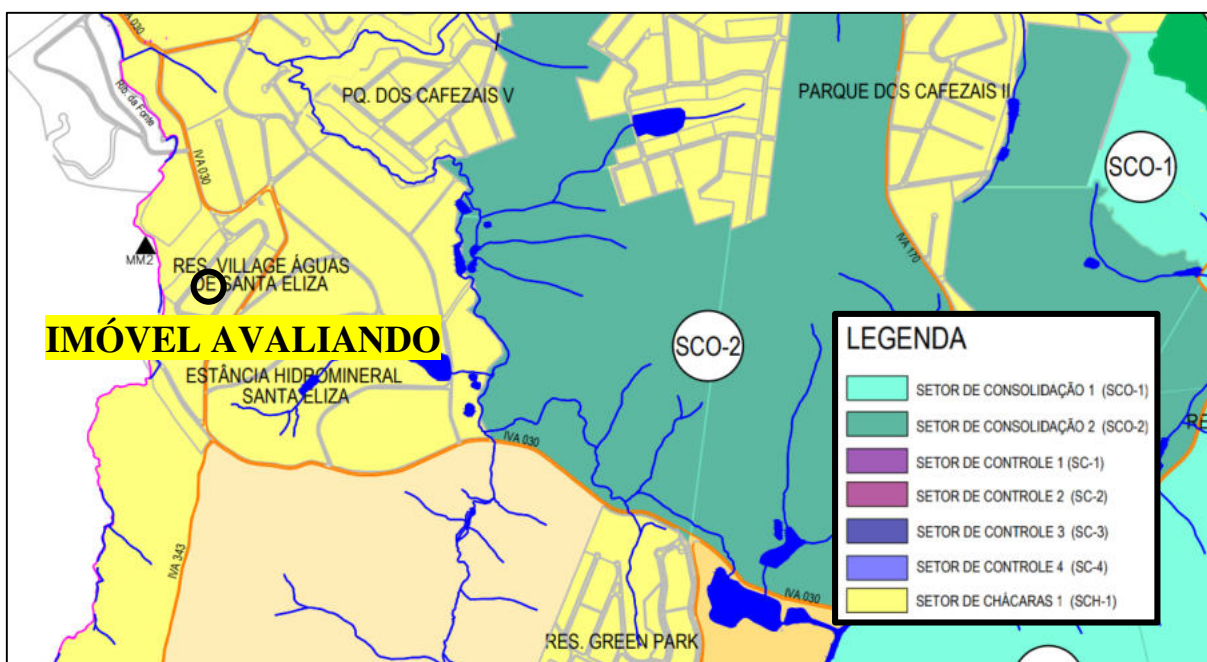


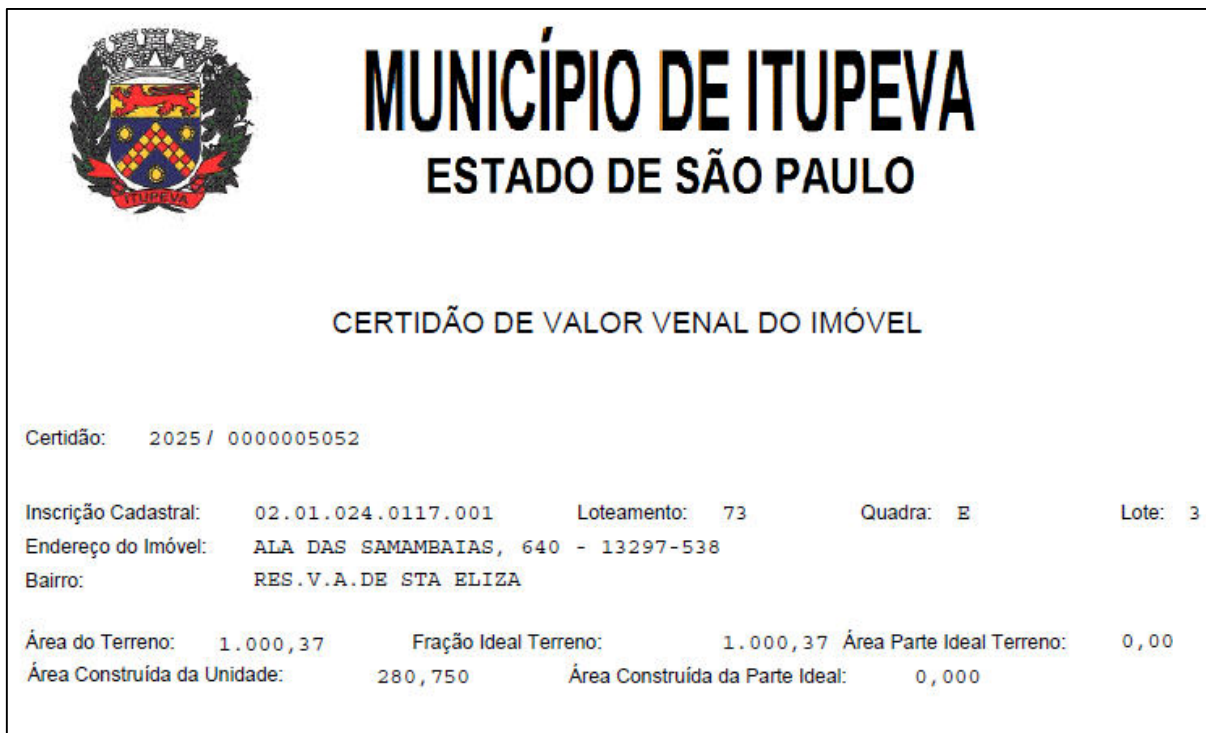
Figura 2. Zoneamento do imóvel avaliando (fonte: <https://itupeva.sp.gov.br/prefeitura/plano-diretor>).

ANEXO II - Área, índices e coeficientes													
	LOTE	Lote Mínimo (m²)	Recuos Mínimos (m)				Coeficiente				Altura Máxima (m)	Fronte* Mínima (m)	Profund.* Mínima (m)
			Fronte	Fundo	Lateral 1 lado	Lateral 2 lados	Ocup.	Aprov.	Aprov. Máx.	Perm.			
Setor de Interesse Social - (SEIS)**	—	200,00	5,00	2,00	1,5	-	60%	1,50	2,00	20%	10,50	8,00	25,00
Setor de Estruturação	MQ	250,00	5,00	2,00	1,50	1,50	65%	1,50	2,00	20%	10,50	10,00	25,00
	ESQ	300,00	5,00	2,00	2,00	2,00	60%	1,50	2,00	20%	10,50	12,00	25,00
Setor de Consolidação 1 - (SCO - 1)	MQ	250,00	5,00	2,00	1,50	1,50	65%	1,50	2,00	20%	10,50	10,00	25,00
	ESQ	300,00	5,00	2,00	2,00	2,00	60%	1,50	2,00	20%	10,50	12,00	25,00
Setor de Consolidação 2 - (SCO - 2)	MQ	360,00	5,00	2,00	2,00	1,50	65%	1,50	2,00	20%	10,50	12,00	30,00
	ESQ	450,00	5,00	2,00	2,00	2,00	65%	1,50	2,00	20%	10,50	15,00	30,00
Setor de Controle 1 (SC - 1)	MQ	250,00	5,00	2,00	1,50	1,50	65%	1,50	2,00	25%	10,50	10,00	25,00
	ESQ	450,00	5,00	2,00	2,00	2,00	70%	1,50	2,00	25%	10,50	15,00	30,00
Setor de Controle 2 (SC - 2)	MQ	360,00	5,00	2,00	2,00	1,50	65%	1,50	2,00	25%	10,50	12,00	30,00
	ESQ	450,00	5,00	2,00	2,00	2,00	70%	1,50	2,00	25%	10,50	15,00	30,00
Setor de Controle- 3 (SC - 3)	MQ	360,00	5,00	2,00	2,00	1,50	65%	1,50	2,00	20%	10,50	12,00	30,00
	ESQ	450,00	5,00	2,00	2,00	2,00	60%	1,50	2,00	20%	10,50	15,00	30,00
Setor de Chácaras 1 (Sch - 1)	MQ	800,00	5,00	3,00	-	2,00	65%	1,50	2,00	25%	10,50	20,00	30,00
	ESQ	1.000,00	5,00	3,00	-	3,00	65%	1,50	2,00	30%	10,50	25,00	40,00
Setor de Chácaras 2 (Sch - 2)	MQ	450,00	5,00	2,00	2,00	2,00	60%	1,50	2,00	20%	10,50	15,00	30,00
	ESQ	600,00	5,00	3,00	2,00	2,00	65%	1,50	2,00	20%	10,50	18,00	32,00
Setor de Chácaras 3 (Sch - 3)	MQ	5.000,00	5,00	3,00	-	5,00	50%	1,50	2,00	30%	10,50	50,00	100,00
	ESQ	5.000,00	5,00	3,00	-	5,00	50%	1,50	2,00	30%	10,50	50,00	100,00

Figura 3. Parâmetros urbanísticos aplicáveis ao imóvel avaliando (fonte: https://itupeva.sp.gov.br/site/images/stories/institucional/prefeitura/revisao-pd/2_anexo_II_Areas_coeficientes_e_indices.pdf).

¹ Art. 28 da Lei Complementar nº 527, de 03 de fevereiro de 2023.

Ainda em consulta aos dados cadastrais do imóvel junto à Prefeitura do Município de Itupeva, verificam-se as seguintes informações a respeito da área de terreno e construída em certidão de valor venal requerida eletronicamente:



MUNICÍPIO DE ITUPEVA
ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

Certidão: 2025 / 0000005052

Inscrição Cadastral: 02.01.024.0117.001 Loteamento: 73 Quadra: E Lote: 3

Endereço do Imóvel: ALA DAS SAMAMBAIAS, 640 - 13297-538

Bairro: RES.V.A.DE STA ELIZA

Área do Terreno: 1.000,37 Fração Ideal Terreno: 1.000,37 Área Parte Ideal Terreno: 0,00

Área Construída da Unidade: 280,750 Área Construída da Parte Ideal: 0,000

Figura 4. Dados cadastrais do imóvel avaliando obtidos em Certidão de Valor Venal.

O terreno do imóvel avaliando possui formato retangular, com aclave acentuada da frente, voltada à Alameda das Samambaias, em direção aos fundos, medindo 20,22 metros de frente e fundos e 49,11 metros e 49,79 metros nas laterais, perfazendo a **área total de 1.000,37 m²**.

Há sobre o terreno uma residência situada aos fundos do lote, com uma área de lazer contendo piscina na porção intermediária do lote em frente à edificação, cuja **área construída** cadastrada junto à municipalidade é de **280,75 m²**.

A identificação do imóvel avaliando e de suas benfeitorias é indicada na imagem reproduzida a seguir:



Figura 5. Identificação do imóvel avaliando (fonte: Google Earth).

A seguir, reproduzimos o memorial fotográfico obtido na vistoria, sendo autorizado nosso ingresso apenas no “Residencial Village Águas de Santa Eliza”, mas não o nosso acesso ao imóvel avaliando.



Figura 6. Vista da portaria de acesso ao Residencial Village Águas de Santa Eliza.



Figura 7. Vista da fachada do imóvel avaliando voltada à Alameda das Samambaias.



Figura 8. Fachada do imóvel avaliando voltada à Alameda das Samambaias.



Figura 9. Identificação do número predial do imóvel avaliando.



Figura 10. Vista da edificação do imóvel avaliando.

3. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação se baseará nos procedimentos e diretrizes estabelecidos pelas normas ABNT NBR 14653: Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos gerais, ABNT NBR 14653: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis urbanos e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

A metodologia adotada para avaliação fundamenta-se na determinação do valor de terreno (V_t) pelo Método comparativo direto de dados de mercado, somado ao valor das edificações (V_c) obtido pelo Método da quantificação do custo.

3.1. Método Comparativo Direto

O valor unitário de terreno ($V_{t,un}$) será obtido a partir de dados de mercado homogeneizados por tratamento de fatores.

Para homogeneização das amostras foi utilizado o fator oferta (F_{oferta}) de 0,9, previsto na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, e o fator área ($F_{área}$) calculado com base nas seguintes expressões (ABUNAHMAN, 2008):

$$F_{área} = (A_{elemento} / A_{paradigma})^{0,250}$$

$$F_{área} = (A_{elemento} / A_{paradigma})^{0,125}$$

Sendo a primeira expressão (2) utilizada quando a diferença de área dos elementos é de até 30% e a segunda (3) quando esta diferença é superior à 30%.

O intervalo de confiança será obtido por meio da distribuição estatística “t” de Student dos dados com 80% de confiança e o campo de arbítrio será obtido pela variação de 15% em torno da média.

Assim, sendo A_t a área do terreno avaliando, o valor de terreno será:

$$V_t = V_{t,un} \times A_t$$

3.2. Método da Quantificação do Custo

O valor da edificação será obtido conforme diretrizes estabelecidas no estudo técnico elaborado pelo IBAPE/SP intitulado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas”, de 2019.

De acordo com este procedimento, o valor da edificação é obtido levando-se em consideração a tipologia construtiva, o estado de conservação e o obsolescência da construção. Assim, o valor da construção, será:

$$V_c = \text{CUB-SP} \times P_c \times A_c \times F_{oc}$$

Onde:

- CUB-SP: Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo calculado pelo SINDUSCON/SP;
- P_c : índice referente à tipologia padrão construtivo da edificação;
- A_c : área construída da edificação;
- F_{oc} : Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação da edificação.

O F_{oc} é calculado com base no valor residual correspondente ao padrão da edificação (R) e no coeficiente de Ross-Heidecke (K), dado por:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

Já o coeficiente de Ross-Heidecke é calculado com base da depreciação decorrente do estado de conservação da edificação (E_c) à época da avaliação, na idade da edificação (I_e), e na vida referencial da edificação (I_r).

Assim, K é dado por:

$$K = (1 - E_c) \times \{1 - [I_e / I_r + (I_e / I_r)^2] / 2\}$$

4. CÁLCULO AVALIATÓRIO

Nos próximos itens se procederá ao cálculo do valor do imóvel avaliando obtido pela soma das parcelas correspondentes ao terreno e às construções existentes, calculadas, respectivamente, a partir do método comparativo direto de dados do mercado e do método da quantificação de custos.

4.1. Cálculo do Valor do Terreno

Para o cálculo do valor unitário do terreno foram encontrados 08 elementos próximos ao avaliando, todos situados no Bairro Parque dos Cafezais (Apêndice), com características as mais semelhantes possíveis. Para homogeneização das amostras foram utilizados o fator oferta (F_{oferta}) de 0,9 e o fator área ($F_{área}$) de Abunahman (2008).

As principais informações dos elementos colhidos junto ao mercado são indicadas a seguir. As demais informações referentes aos anúncios obtidos são trazidas no Apêndice ao presente Laudo:

Tabela 1. Principais dados dos elementos comparativos (Apêndice).

ELEM.	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m ²)	VALOR TOTAL	NATUREZA
1	Parque dos Cafezais V	800,00	R\$ 435.000,00	Oferta
2	Parque dos Cafezais V	880,00	R\$ 360.000,00	Oferta
3	Alameda Jade, Parque dos Cafezais V	1.200,00	R\$ 200.000,00	Oferta
4	Parque dos Cafezais	1.230,00	R\$ 620.000,00	Oferta
5	Alameda Alamanda, Parque dos Cafezais	800,00	R\$ 318.000,00	Oferta
6	Parque dos Cafezais	1.626,00	R\$ 430.000,00	Oferta
7	Rua Margarida, Parque dos Cafezais	1.292,00	R\$ 335.000,00	Oferta
8	Alameda Alamanda, Parque dos Cafezais	880,00	R\$ 450.000,00	Oferta

Procedendo-se ao cálculo estatístico, observou-se que todos os elementos atenderam ao critério de Chauvenet, tendo os desvios permanecidos abaixo do valor crítico de 1,86 (valor crítico para 08 elementos):

Tabela 2. Cálculo de homogeneização das amostras.

ELEM.	ÁREA (m²)	V _{unitário} (R\$/m²)	F _{oferta}	F _{área}	V _{unit,homog.} (R\$/m²)	DESVIO
1	800,00	R\$ 543,75	0,90	0,972	R\$ 475,89	1,11
2	880,00	R\$ 409,09	0,90	0,984	R\$ 362,33	0,15
3	1.200,00	R\$ 166,67	0,90	1,023	R\$ 153,45	1,60
4	1.230,00	R\$ 504,07	0,90	1,026	R\$ 465,53	1,02
5	800,00	R\$ 397,50	0,90	0,972	R\$ 347,89	0,03
6	1.626,00	R\$ 264,45	0,90	1,063	R\$ 252,91	0,76
7	1.292,00	R\$ 259,29	0,90	1,032	R\$ 240,94	0,86
8	880,00	R\$ 511,36	0,90	0,984	R\$ 452,91	0,91

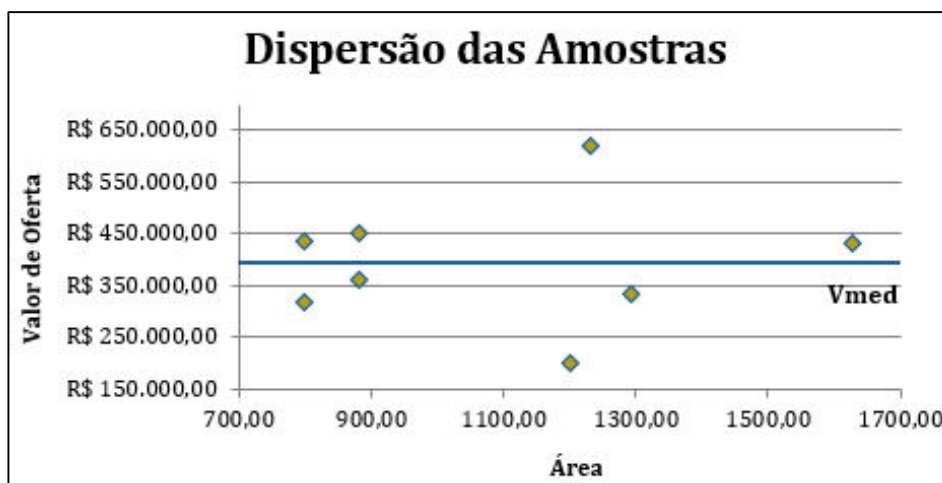


Figura 11. Gráfico da dispersão das Amostras (área x valor de oferta).

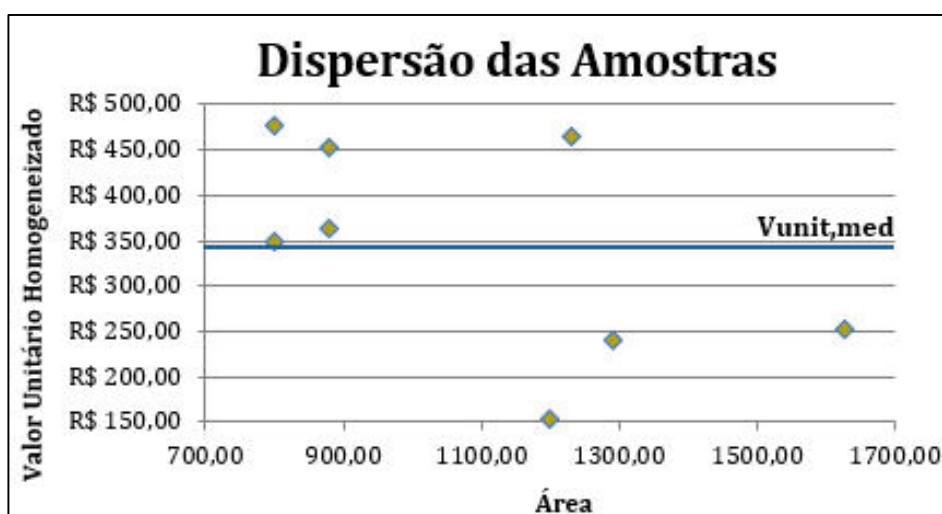


Figura 12. Gráfico da dispersão das Amostras (área x valor unitário homogeneizado).

Tabela 3. Quadro de frequências.

CLASSE	DE	ATÉ	FREQUÊNCIA
1	R\$ 153,45	R\$ 260,93	3
2	R\$ 260,94	R\$ 368,42	2
3	R\$ 368,43	R\$ 475,91	3

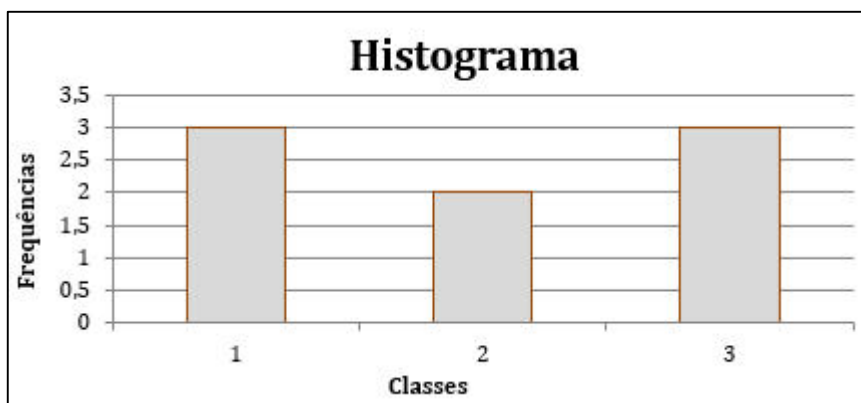


Figura 13. Histograma demonstrando a frequência dos elementos em função dos valores unitários

Procedendo-se assim ao cálculo estatístico do valor unitário médio, do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, tem-se o seguinte resultado:

Tabela 4. Resultado do cálculo estatístico

Valor Mediano (Unitário)	R\$ 343,98 / m ² (0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	R\$ 283,25 / m ² a R\$ 404,71 / m ²
Amplitude (Unitário)	R\$ 121,46 / m ² (35,31 %)
Campo de Arbítrio (Unitário)	R\$ 292,38 / m ² a R\$ 395,58 / m ²
Valor Definido (Unitário)	R\$ 343,98 / m² (0%)

Adotando-se o valor unitário médio obtido no cálculo, tem-se o valor total de terreno do imóvel avaliando, para maio de 2025, de:

$$V_{\text{terreno}} = V_{\text{un}} \times A = \text{R\$ } 343,98/\text{m}^2 \times 1.000,37 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 344.108,87 \text{ (maio/2025)}$$

4.2. Cálculo do Valor das Benfeitorias

Para o cálculo do valor de venda das benfeitorias existentes no imóvel avaliando (residência aos fundos do lote e piscina) nos basearemos nas observações feitas na vistoria realizada ao imóvel pelo lado externo, uma vez que nosso acesso não foi franqueado.

Em relação à tipologia, observa-se pelos componentes construtivos empregados que a edificação existente no imóvel avaliando pode se enquadrar na tipologia “Padrão Médio”, conforme trazido no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas”, do IBAPE/SP (2019):

“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal”².



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

Figura 14. Intervalo de Índices - Pc, segundo IBAPE/SP para casa padrão médio.

² Valores de edificações de imóveis urbanos – unidades isoladas – 2019, IBAPE/SP.

Com relação ao estado de conservação, estima-se que a edificação necessite de reparos simples a importantes ($E_c = "F"$), cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais, com recuperação localizada do sistema estrutural e eventuais revisões dos sistemas hidráulico e elétrico.

Estima-se ainda que a edificação possua idade aparente de 25 anos, em razão do obsolescência avaliado em relação à arquitetura, funcionalidade e materiais empregados e da própria idade da construção.

Considerando-se, por fim, a área construída de 280,75 m² indicada no cadastro do imóvel junto à municipalidade, o cálculo para obtenção do valor de venda da edificação é detalhado na tabela a seguir.

Tabela 5. Cálculo do valor de venda das edificações do imóvel avaliando.

PARÂMETRO	RESIDÊNCIA
Área Construída (A_c)	280,75 m ²
Tipologia e Padrão Construtivos	Casa Padrão Médio
Índice Padrão Construt. (P_c)	2,154
Estado da Edificação (E_c)	F
Depreciação	33,20%
Idade da Edificação (I_e)	25
Vida Referencial da Edificação (I_r)	70
Coeficiente Ross-Heideck (K)	0,5061
Valor Residual (R)	20%
Fator de Adequação (F_{oc})	0,6049
CUB-SP (R8-N)	R\$ 2.053,66
Valor de Venda (maio/2025)	R\$ 751.225,40

Assim, o valor de venda obtido para a edificação existente no imóvel avaliando é de **R\$ 751.225,40**, para **maio de 2025**.

4.3. Valor Total do Imóvel Avaliando

Obtidas assim as parcelas referentes ao valor de terreno e ao valor das benfeitorias existentes no imóvel em estudo, calcula-se seu valor total de mercado pela soma de tais parcelas, conforme exposto a seguir:

$$V = V_t + V_c = R\$ 344.108,87 + R\$ 751.225,40 = \mathbf{R\$ 1.095.334,27}$$

4.4. Especificação atingida na avaliação

As avaliações podem ser especificadas quanto a fundamentação e precisão, definidos por uma escala numérica que varia de I a III, onde o grau I é o menor. Os critérios para obtenção dos graus de fundamentação e precisão são definidos na NBR 14653 da seguinte forma:

- ✓ **Fundamentação:** Será em função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis no mercado. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação;
- ✓ **Precisão:** Será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

No presente caso foi utilizado o método comparativo direto com tratamento por fatores para o cálculo do valor de terreno e o método da quantificação de custos segundo diretrizes do IBAPE/SP (2019) para o cálculo do valor das benfeitorias, compondo assim o método evolutivo, obtendo-se as seguintes pontuações:

FUNDAMENTAÇÃO II; PRECISÃO II

Tabela 6: Grau de fundamentação do método evolutivo utilizado.

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
1. Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	<u>Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo</u>	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2 (dois)
2. Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	<u>Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo</u>	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2 (dois)
3. Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	<u>Justificado</u>	Arbitrado	2 (dois)

Tabela 7: Enquadramento do cálculo avaliatório (método evolutivo).

Pontos mínimos	Grau III (8)	Grau II (5)	Grau I (3)	Enquadramento
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	<u>1 e 2, no mínimo no Grau II</u>	Todos, no mínimo no Grau I	<u>Grau II</u>

Tabela 8: Grau de fundamentação do cálculo avaliatório (tratamento por fatores).

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
1. Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	<u>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</u>	Adoção de situação paradigma	2 (dois)
2. Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	<u>5</u>	3	2 (dois)
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<u>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</u>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2 (dois)
4. Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	<u>0,80 a 1,25</u>	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3 (três)

Tabela 9: Enquadramento do cálculo avaliatório (tratamento por fatores).

	Grau III (10 pontos)	Grau II (6 pontos)	Grau I (4 pontos)	Enquadramento
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	<u>2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I</u>	Todos, no mínimo no Grau I	<u>Grau II</u>

Tabela 10: Grau de precisão atingido no cálculo avaliatório (tratamento por fatores).

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Enquadramento
1. Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30 %	<u>≤ 40 %</u>	≤ 50 %	<u>Grau II</u>

5. CONCLUSÃO

Após aplicação da metodologia e procedimentos estabelecidos nas normas técnicas vigentes, obteve-se o **valor de mercado do imóvel objeto da Matrícula nº 64.897**, registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Para avaliação do imóvel foi empregado o método evolutivo (comparativo direto de dados de mercado com tratamento por fatores para cálculo do valor de terreno e quantificação de custos para o cálculo do valor de edificações), atingindo-se o **grau II de fundamentação** e o **grau II de precisão**.

Considerando-se o arredondamento previsto na NBR 14653-1³, o valor de mercado obtido no cálculo avaliatório, para **maio de 2025**, é de:

Valor Total de Venda (maio/2025)	R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)
---	--

6. REFERENCIAS

ABUNAHMAN, S. A. **Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações**. São Paulo, PINI, 2008.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. **NBR 14653-2**: Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2004.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. **NBR 14653-1**: Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2001.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP. **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas**. São Paulo, 2019.

³ “**6.8.1 Arredondamento** Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%”. Fonte: ABNT NBR 14653-1:2019.

7. ENCERRAMENTO

Considera-se cumprido o objetivo proposto para o presente trabalho, encerrando-se assim este laudo pericial de avaliação, compreendendo 20 páginas numeradas, assinadas digitalmente, e complementada pelo seguinte apêndice:

Apêndice: Elementos Comparativos de Terreno – Parque dos Cafezais, Itupeva/SP.

O signatário coloca-se, desde já, ao inteiro dispor de Vossa senhoria, para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Jundiaí, 19 de maio de 2025

Antonio Carlos de Avelar Cortines
Perito Judicial

APÊNDICE

Elementos Comparativos de Terreno - Parque dos Cafezais, Itupeva/SP

Elemento 01:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-v-bairros-itupeva-800m2-venda-R\\$435000-id-2774972427/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-v-bairros-itupeva-800m2-venda-R$435000-id-2774972427/?source=ranking%2Crp)

Planeje Empreendimentos

Venda / ... / Parque dos Cafezais V

Venda

R\$ 435.000

Condomínio R\$ 550 IPTU R\$ 1.360

800 m²

Condomínio fechado

✓ Garita blindada

Endereço

Parque dos Cafezais V, Itupeva - SP

Explore a localização do imóvel

PLANEJE EMPREENDIMENTOS

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Parque dos Cafezais V, Itupeva - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade.](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-v-bairros-itupeva-800m2-venda-R\\$435000-id-2774972427/?source=ranking...](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-v-bairros-itupeva-800m2-venda-R$435000-id-2774972427/?source=ranking...) 1/5

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES - Tel.: (11) 98129-5995

Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2

e-mail: antoniocortines@terra.com.br

Elemento 02:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-v-bairros-itupeva-880m2-venda-R\\$360000-id-2774971924/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-v-bairros-itupeva-880m2-venda-R$360000-id-2774971924/?source=ranking%2Crp)

Venda / ... / **Parque dos Cafezais V**
Venda

R\$ 360.000

Condomínio R\$ 550 IPTU R\$ 130

880 m²

✓ Condomínio fechado

✓ Guarita blindada

Endereço
Parque dos Cafezais V, Itupeva - SP
Explore a localização do imóvel

PLANEJE EMPREENDIMENTOS

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Parque dos Cafezais V, Itupeva - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-v-bairros-itupeva-880m2-venda-R\\$360000-id-2774971924/?source=ranking...](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-v-bairros-itupeva-880m2-venda-R$360000-id-2774971924/?source=ranking...) 1/5

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES - Tel.: (11) 98129-5995

Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2

e-mail: antoniocortines@terra.com.br

Elemento 03:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-v-bairros-itupeva-1200m2-venda-R\\$199900-id-2799631517/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-v-bairros-itupeva-1200m2-venda-R$199900-id-2799631517/?source=ranking%2Crp)

Destaque

Venda / ... / **Alameda Jade**

Venda

R\$ 199.900

Condomínio R\$ 540 IPTU R\$ 900

1200 m² Aceita animais

Endereço
Alameda Jade, 50 - Parque dos Cafezais V, Itupeva - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

JR JOÃO RENATO DE FAVRE

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Alameda Jade, 50 - Parque dos Cafezais V, Itupeva - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato obrigado.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-v-bairros-itupeva-1200m2-venda-R\\$199900-id-2799631517/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-v-bairros-itupeva-1200m2-venda-R$199900-id-2799631517/?source=ranking%2Crp) 1/5

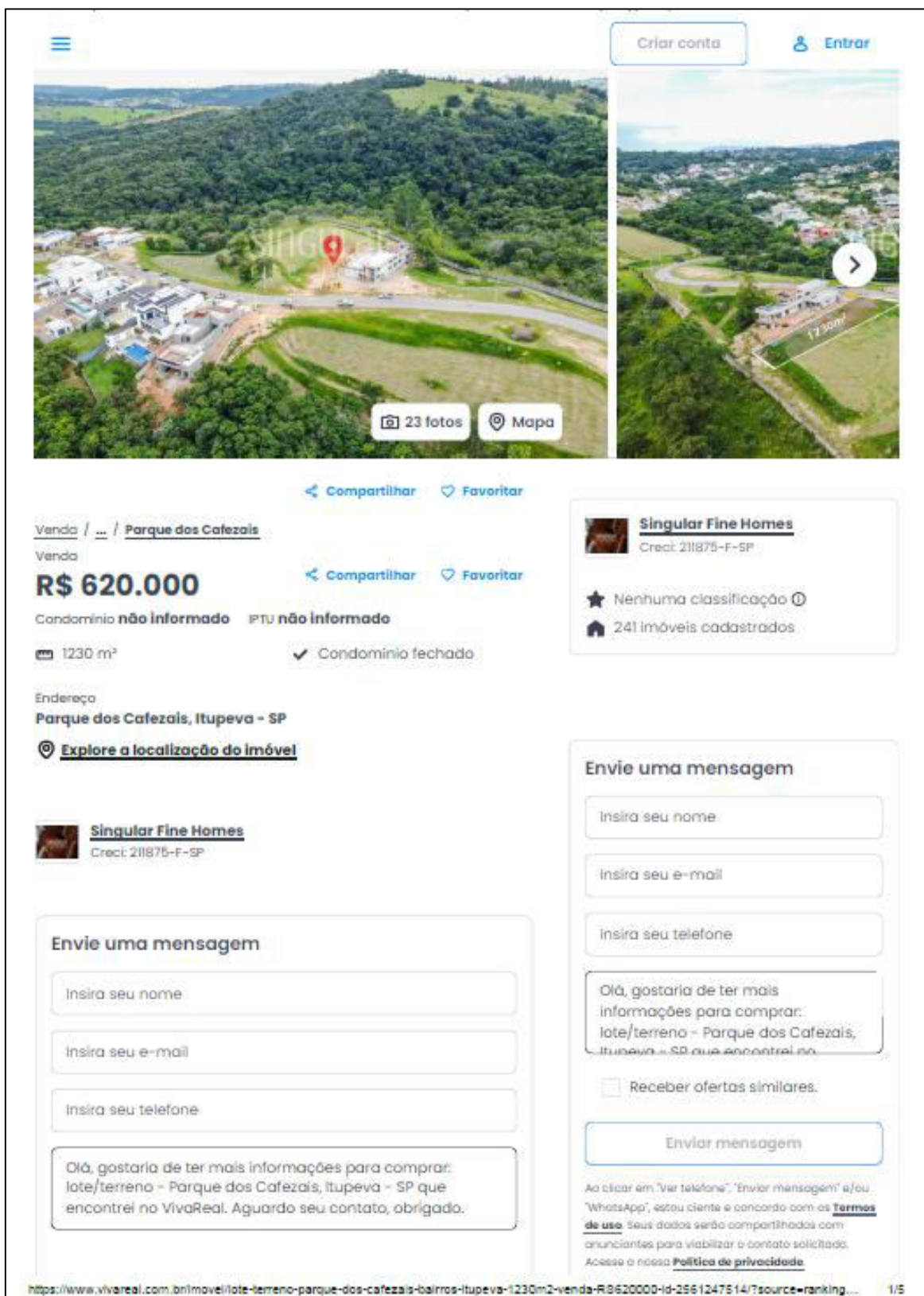
ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES - Tel.: (11) 98129-5995

Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2

e-mail: antoniocortines@terra.com.br

Elemento 04:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-1230m2-venda-R\\$620000-id-2561247514/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-1230m2-venda-R$620000-id-2561247514/?source=ranking%2Crp)



Venda / ... / **Parque dos Cafezais**

Venda

R\$ 620.000

Candomínio **não informado** IPTU **não informado**

1230 m² ☒ Condomínio fechado

Endereço
Parque dos Cafezais, Itupeva - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Singular Fine Homes
Creci: 211875-F-SP

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Parque dos Cafezais, Itupeva - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesso a nossa **Política de privacidade**.

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-1230m2-venda-R\\$620000-id-2561247514/?source=ranking...](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-1230m2-venda-R$620000-id-2561247514/?source=ranking...) 1/5

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES - Tel.: (11) 98129-5995

Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2

e-mail: antoniocortines@terra.com.br

Elemento 05:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-800m2-venda-R\\$318000-id-2791745628/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-800m2-venda-R$318000-id-2791745628/?source=ranking%2Crp)

Elemento 05:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-800m2-venda-R\\$318000-id-2791745628/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-800m2-venda-R$318000-id-2791745628/?source=ranking%2Crp)

Imagem principal: Vista de um lote/terreno verde com uma cerca vermelha e um pequeno edifício. O texto sobreposto indica "ESTUDO PERMUTA TERRAÇOS".

Detalhes da venda:

- Venda / ... / Alameda Alamanda**
- Venda**
- R\$ 318.000**
- Condomínio R\$ 350 IPTU isento
- 800 m²
- Condomínio fechado

Endereço: Alameda Alamanda - Parque dos Cafezais, Itupeva - SP

Explore a localização do imóvel

Terraços administração e venda de Imóveis Ltda
Creci: 038100-J-SP

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Alameda Alamanda - Parque dos Cafezais, Itupeva - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato obrigado.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou dando e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade.](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-800m2-venda-R\\$318000-id-2791745628/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-800m2-venda-R$318000-id-2791745628/?source=ranking%2Crp) 1/5

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES - Tel.: (11) 98129-5995

Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2

e-mail: antoniocortines@terra.com.br

Elemento 06:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-1626m2-venda-R\\$430000-id-2782931530/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-1626m2-venda-R$430000-id-2782931530/?source=ranking%2Crp)

Venda / ... / Parque dos Cafezais

Venda

R\$ 430.000

Condomínio R\$ 570 IPTU R\$ 1.082

1626 m² ✓ Condomínio fechado

Endereço

Parque dos Cafezais, Itupeva - SP

Explore a localização do imóvel

BLUEBONNET IMÓVEIS
Creci: 25226-J-SP

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno - Parque dos Cafezais, Itupeva - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-1626m2-venda-R\\$430000-id-2782931530/?source=ranking...](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-1626m2-venda-R$430000-id-2782931530/?source=ranking...) 1/5

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES - Tel.: (11) 98129-5995

Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2

e-mail: antoniocortines@terra.com.br

Elemento 07:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-1292m2-venda-R\\$335000-id-2682176296/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-1292m2-venda-R$335000-id-2682176296/?source=ranking%2Crp)

Venda / ... / **Rua Margarida**

Venda

R\$ 335.000

Condomínio **R\$ 330** IPTU **não informado**

1292 m²

✓ Circuito de segurança

✓ Condomínio fechado

✓ Terra

Endereço
Rua Margarida - Parque dos Cafezais, Itupeva - SP

Destak Imóveis
Creci: 27589-J-SP

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Margarida - Parque dos Cafezais, Itupeva - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

Destak Imóveis
Creci: 27589-J-SP

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Margarida - Parque dos Cafezais, Itupeva - SP

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade.](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-1292m2-venda-R\\$335000-id-2682176296/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-1292m2-venda-R$335000-id-2682176296/?source=ranking%2Crp) 1/5

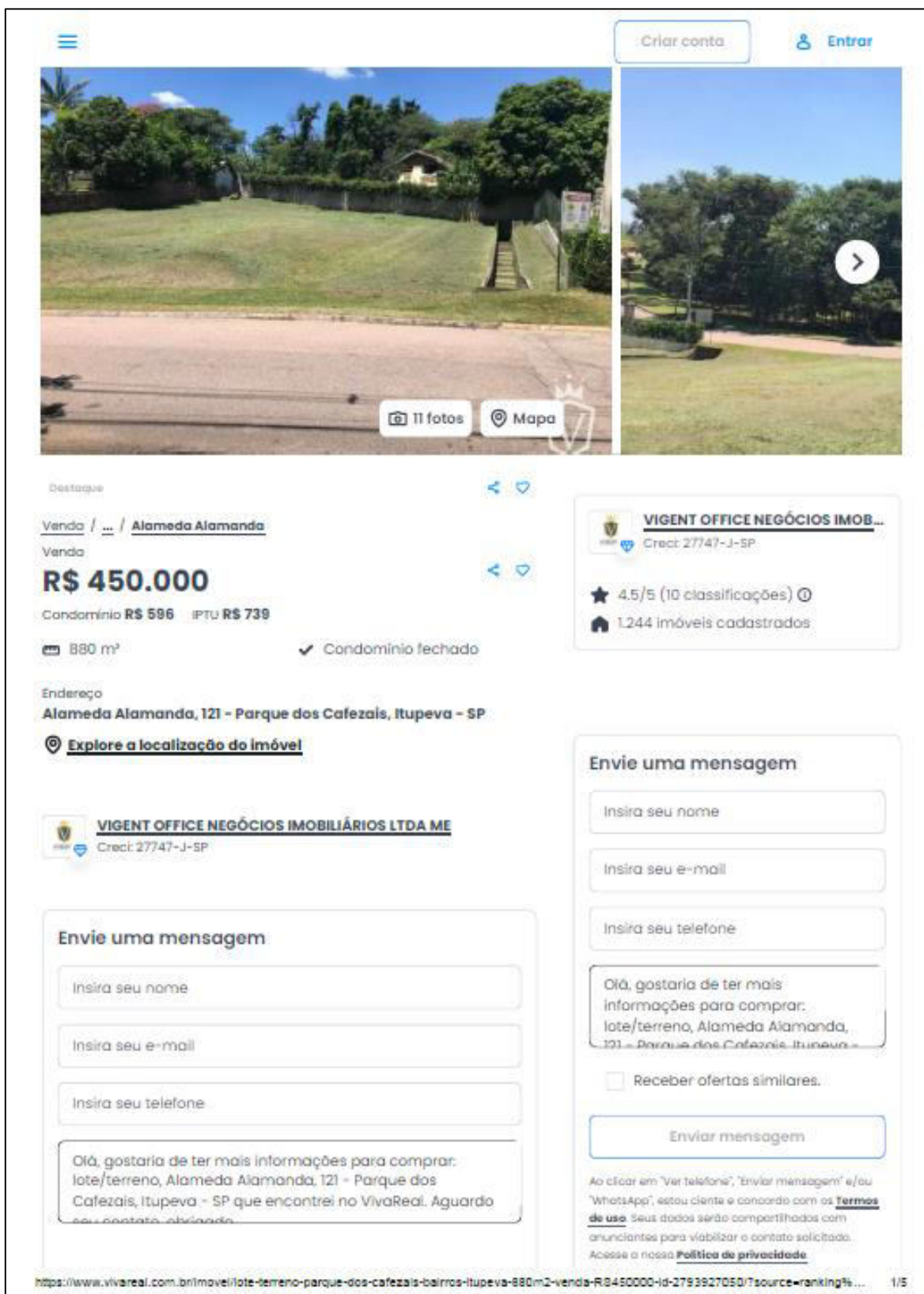
ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES - Tel.: (11) 98129-5995

Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2

e-mail: antoniocortines@terra.com.br

Elemento 08:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-880m2-venda-R\\$450000-id-2793927050/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-880m2-venda-R$450000-id-2793927050/?source=ranking%2Crp)



Venda / ... / Alameda Alamanda

R\$ 450.000

Condomínio R\$ 596 IPTU R\$ 739

880 m² ✓ Condomínio fechado

Endereço
Alameda Alamanda, 121 - Parque dos Cafezais, Itupeva - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

VIGENT OFFICE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME
Cred: 27747-J-SP

VIGENT OFFICE NEGÓCIOS IMOB...
Cred: 27747-J-SP

★ 4.5/5 (10 classificações) ⓘ
🏠 1.244 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Alameda Alamanda, 121 - Parque dos Cafezais, Itupeva - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato obrigado.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-880m2-venda-R\\$450000-id-2793927050/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-dos-cafezais-bairros-itupeva-880m2-venda-R$450000-id-2793927050/?source=ranking%2Crp) 1/5

ANTONIO CARLOS DE AVELAR CORTINES - Tel.: (11) 98129-5995

Engenheiro – CREA-SP 050.000.380-2

e-mail: antoniocortines@terra.com.br