JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
AVALIAÇÃO DE CASA
PROCESSO 0000895-63.2019.8.26.0270
Imóvel da Matrícula 23.541

SOLICITANTE: Banco do Brasil S/A

LOCALIDADE: RUA Lindóia, nº29
BAIRRO Vila Aparecida
Itapeva – SP

DATA BASE: maio/2025

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230

15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Interessado:

Banco do Brasil S/A

1.2) Proprietários:

Evelyn Letícia Domingues Antunes

1.3) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

►Tipo: casa;

►Matrícula: nº 23.541;

►Endereço: Rua Lindóia, nº29

► Local: bairro Vila Aparecida;

► Município: Itapeva - SP;

► Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

1.4) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

►Vistoria: Efetuada no dia 27 de janeiro de 2025, às 14:00h.

► Diagnóstico do mercado.

► Coleta de dados:

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.

► Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

► Cálculo do valor do imóvel.

► Considerações finais e conclusão.

1.5) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

*"**valor de mercado:** quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."*

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;

✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;

✓ inexistência de influências externas;

✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;

✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

*"**5.2 – Valor de Mercado** – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposta a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação."*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

1.6) Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

► Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

► O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a seqüência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

► A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

► Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

1.7) Diagnóstico de Mercado:

Para a tipologia "CASA", microrregião avaliatória "Vila Aparecida", município da região denominada "Itapeva/SP", sendo o município sede da 16º Região Administrativa do Estado de SP, nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Normal, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

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

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização por fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A 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."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

☑ **Método Comparativo:**

"9.2.2 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Tabela 3– Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na tabela acima, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela.

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

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

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

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Descrição	*Grau*		
	III	*II*	*I*
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	*≤30%*	*≤40%*	*≤50%*
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

2.3) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Residência Unifamiliar

3.1.1) Localização:

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- ► Logradouro frontal: Rua Lindóia, nº 29;
- ► Bairro: Vila Aparecida;
- ► Referência principal: Praça Tito Lívio Cerione;

3.1.2) Acesso:

Tratando-se de imóveis situados em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes:

- ► Rua Brasília;
- ► Rua Iguape;

3.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

- ► Tipo de imóvel: Residencial;
- ► Padrão construtivo: Normal.

3.1.4) Infra-estrutura urbana:

O local onde estão situados o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

3.1.5) Características físicas:

► Frente : Rua Lindóia, nº 29;

► Formato: Retangular;

► Matrícula: 23.541 – Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Itapeva/SP, ver fls. 321/325;

► Posição: A casa ocupa o Lote 10 da Quadra B Bairro Vila Aparecida;

► Topografia: declive para os fundos;

► Solo superficial: seco.

► Início de Quadra;

► Área total do lote: 300,00m², com as seguintes confrontações:

- frente com 10m para a Rua Lindóia;
- fundos com 10m Joaquim Melo Santos;
- do lado direito com 30m com área B;
- do lado esquerdo com 30m com Sebastião Sotero de Oliveira.

Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho um conjunto de fotografias do imóvel (ANEXO Nº 1), bem como foto aérea da região.



Fonte: Google Earth, acesso em 12/05/2025 às 13:41h.

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

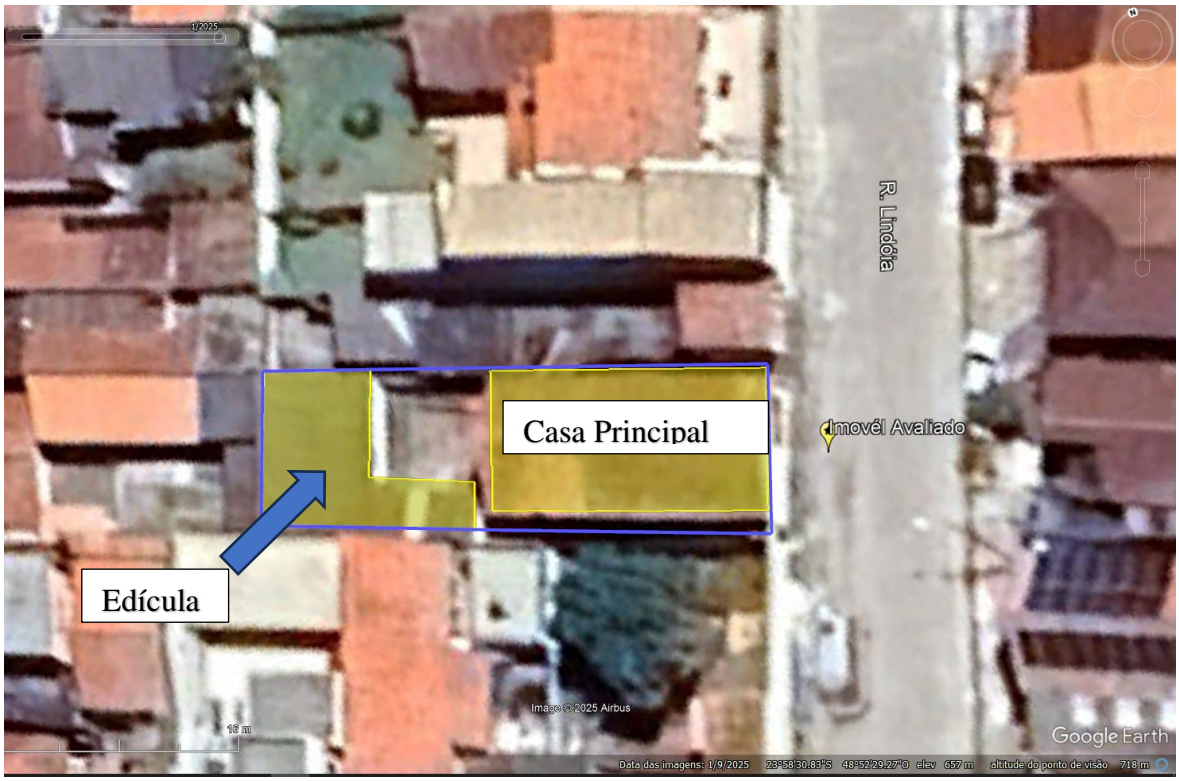
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Fonte: Google Maps, acesso em 12/05/2025 às 13:42h.



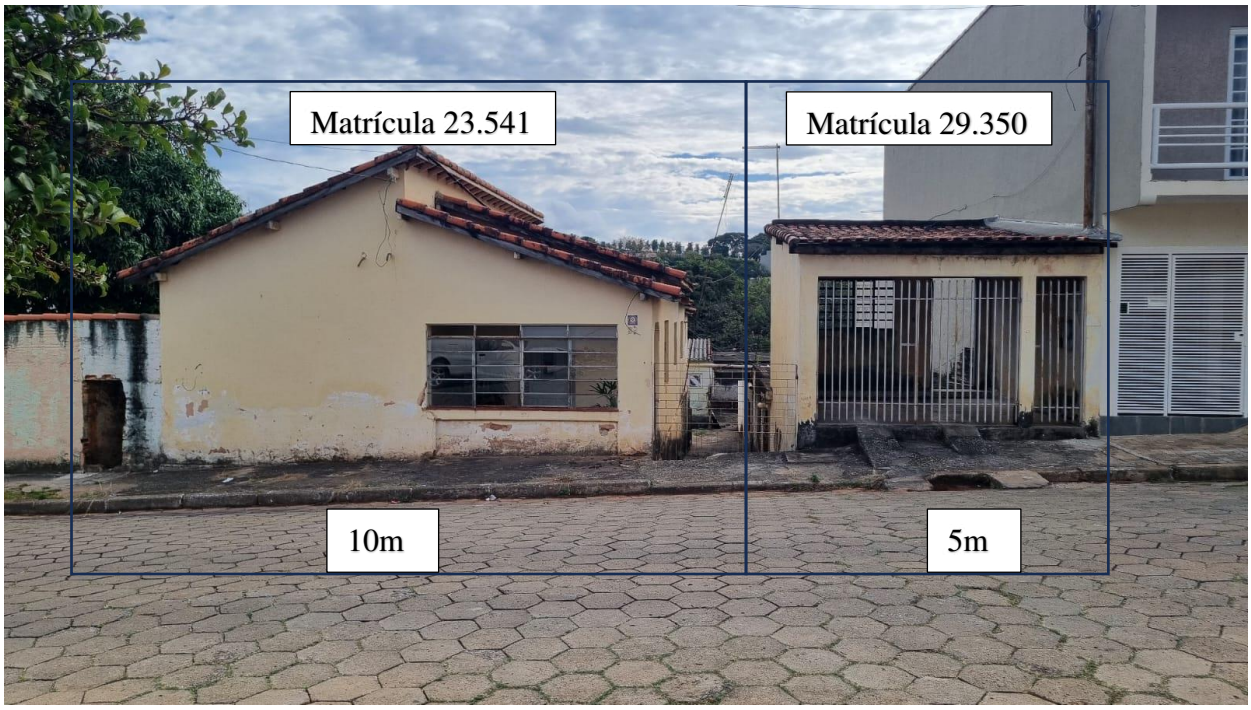
Fonte: Google Maps, acesso em 12/05/2025 às 13:50h.

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230

15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



As características construtivas do imóvel, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

► Área Construída = 180,00m2
Corpo Principal da casa **120,00 m²**
Edícula **60,00 m²**

Obs. Este imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Itapeva, com o Código 5108, porém no cadastro consta como área construída 272,10 m2, o que não é a realidade, o imóvel possui 180,00m2 de área construída, o que geralmente acontece é que quando o proprietário possui dois imóveis contíguos, ou seja, juntos e eles não foram unificados, o departamento de IPTU da prefeitura cadastra toda a área construída dos 2 imóveis em apenas um cadastro, o que foi o caso nesta situação, este imóvel da matrícula nº 23.541 está cadastrado na prefeitura sob o Código 5108 com o terreno de 300m2 e área construída de 272,10m2 e a matrícula e nº 23.350 está cadastrado na prefeitura sob o Código 25810 com o terreno de 150m2 e área construída de 0,00m2, e na verdade este imóvel possui área construída a mais no cadastro.

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE FINANÇAS

ESPELHO DO IMÓVEL

DADOS DO IMÓVEL

Código: 0005108 Inscrição: 00510805016
Distrito:
Loteamento: VL APARECIDA
Logradouro: RUA,Lindoia,rua
Bairro: VL APARECIDA
Complemento: Nr.: 00029 Quadra: B Lote: 0010 0009
Nº Habite-se: 0 Data Habite-se:

DADOS DO PROPRIETÁRIO

Proprietário: ENEUSELI DOMINGUES ANTUNES CPF/CNPJ: 056.041.528-11
Compromissário: CPF/CNPJ:

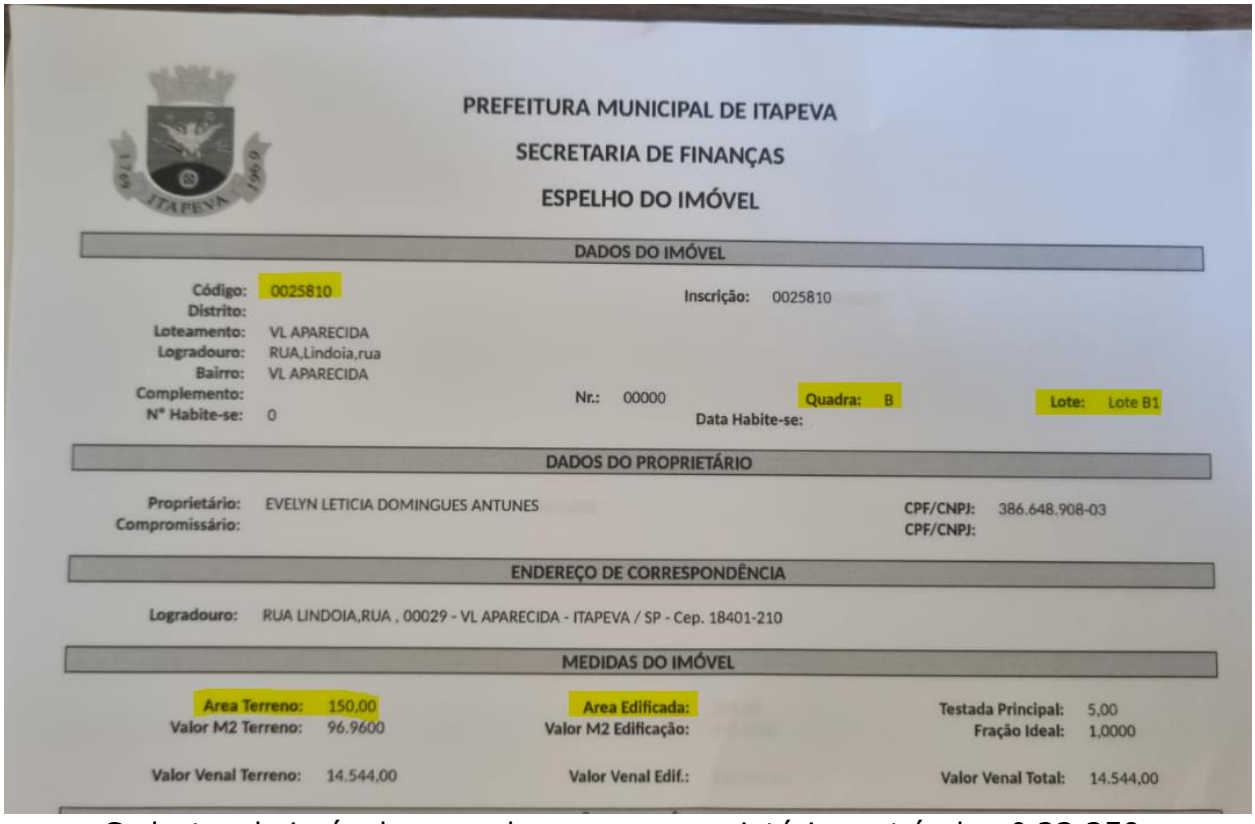
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA

Logradouro: RUA LINDOIA,RUA , 00029 - VL APARECIDA - ITAPEVA / SP - Cep. 18401-210

MEDIDAS DO IMÓVEL

Area Terreno: 300,00 Area Edificada: 272,10 Testada Principal: 10,00
Valor M2 Terreno: 96.9600 Valor M2 Edificação: 346.4200 Fração Ideal: 1,0000
Valor Venal Terreno: 29.088,00 Valor Venal Edif.: 68.810,44 Valor Venal Total: 97.898,44

Cadastro do imóvel avaliando matrícula nº 23.541,
cadastro municipal o Código 5108



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

SECRETARIA DE FINANÇAS

ESPELHO DO IMÓVEL

DADOS DO IMÓVEL

Código: 0025810 Inscrição: 0025810
Distrito:
Loteamento: VL APARECIDA
Logradouro: RUA,Lindoia,rua
Bairro: VL APARECIDA
Complemento: Nr.: 00000 Quadra: B Lote: Lote B1
Nº Habite-se: 0 Data Habite-se:

DADOS DO PROPRIETÁRIO

Proprietário: EVELYN LETICIA DOMINGUES ANTUNES CPF/CNPJ: 386.648.908-03
Compromissário: CPF/CNPJ:

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA

Logradouro: RUA LINDOIA,RUA , 00029 - VL APARECIDA - ITAPEVA / SP - Cep. 18401-210

MEDIDAS DO IMÓVEL

Area Terreno: 150,00 Area Edificada: Testada Principal: 5,00
Valor M2 Terreno: 96.9600 Valor M2 Edificação: Fração Ideal: 1,0000
Valor Venal Terreno: 14.544,00 Valor Venal Edif.: Valor Venal Total: 14.544,00

Cadastro do imóvel anexo do mesmo proprietário matrícula nº 23.350,
cadastro municipal o Código 25810

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230

15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSbIo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

► Padrão construtivo: casa com mais de 30 anos de construção, sem conservação, parte da casa sobre assoalho de madeira sobre vigamento de madeira, tipo porão, cozinha copa e banheiro com piso cerâmico; casa principal toda em forro de madeira em condições ruim.

A edícula nos fundos conforme pode-se constatar nas imagens históricas do Google Earth já havia sido construída em 2010, em loco e conforme relatório fotográfico verificou-se que é uma construção de acabamento simples e também sem conservação, piso cerâmico simples, o forro de PVC solto e caindo em vários pontos, na área da lavandeira da edícula a cobertura é de telha de fibrocimento e o piso de cimento liso queimado.

Divisão Interna:

Casa Principal: varanda, sala, 3 dormitórios, banheiro, copa, cozinha e lavanderia;

Edícula: Lavanderia aberta, sala cozinha integrados, 2 dormitórios e 1 banheiro.

Quintal/Área Livre: cimentos rustico sem acabamento, com várias trincas e dilatações, nascendo mato em diversos pontos.

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1) Homogeneização por Fatores:

No Tratamento por fatores utiliza-se "fatores" empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada pelos fatores.

4.2) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são casas usadas, entre 10 e 30 anos de idade aparente, localizados em diversos

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

bairros de Cidade de Itapeva, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes FATORES:

► **V/M²:** é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

De R$ 1.600,00/m² a R$ 2.448,98/m²

► **F1 - FATOR LOCALIZAÇÃO -** para compensar as diferentes localizações dos imóveis da amostra.

► **F2 - FATOR TOPOGRAFIA -** para compensar as diferentes tipos de topografia dos imóveis da amostra.

► **F3 - FATOR ESTADO DE CONSERVAÇÃO/** – para compensar as diferenças no estado de conservação das Amostras.

Estes FATORES foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos 07 dados da pesquisa, todos foram efetivamente aproveitados na planilha.

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 2.

4.4) Planilha de Homogeneização por Fatores:

Segue abaixo a planilha com o tratamento dado aos FATORES do presente modelo de avaliação.

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homólogo.
1	1.914,89	1,10	0,90	1,00	1.895,74
2	1.600,00	1,00	0,90	1,00	1.440,00
3	2.111,11	1,00	0,90	0,80	1.520,00
4	2.057,14	1,00	0,90	0,80	1.481,14
5	2.448,98	1,00	0,80	0,80	1.567,35
6	1.872,66	0,90	0,90	0,80	1.213,48
7	2.421,05	1,00	0,90	0,90	1.961,05

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: X = Σ(Xi)/n
X = 1,582,68

4.6) Cálculo do valor de mercado

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, dentro do intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados, conforme cálculos apresentados no Anexo 3.

► **Casa Rua Lindóia, 29 – Bairro Vila Aparecida**
Valor do imóvel avaliando: R$270.382,03

VALOR DE MERCADO DA CASA: R$ 270.000,00

4.7) Classificação da avaliação:

♦ Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	II	2
		Pontuação atingida	8

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
■ Classificação quanto à fundamentação: Grau II			

♦ Quanto ao grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$Ic = \frac{Vmáx. - Vmín.}{Vmédio} = \frac{1.736,79 - 1.428,57}{1.582,68} = 19,47\ \%$$

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	Sim	-	-
Classificação quanto à precisão: Grau III			

5) CONCLUSÃO

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

► Imóvel tipo Casa - Rua Lindóia, 29 – Bairro Vila Aparecida, Itapeva – São Paulo

R$ 270.000,00
(duzentos e setenta mil reais)

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

6) ENCERRAMENTO

6.1) Anexos:

1 – Fotografias (numeradas de 1 a 14);
2 – Listagem com os elementos pesquisados;
3 – Relatório estatístico
4 - Registro de Responsabilidade Técnica no CAU.

6.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece criteriosamente os seguintes princípios:

► Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.

► Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.

► Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.

► Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

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

► Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do CAU-Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

6.3) Termo de encerramento:

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 18 (dezoito) páginas datilografadas e rubricadas, sendo a última assinada, e 04 (cinco) anexos.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Itapeva, 20 de maio de 2025.

José Alcir Zacharias Junior
Arquiteto e Urbanista
CAU 31637- SP

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230

15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Vista da Entrada – Rua Lindóia



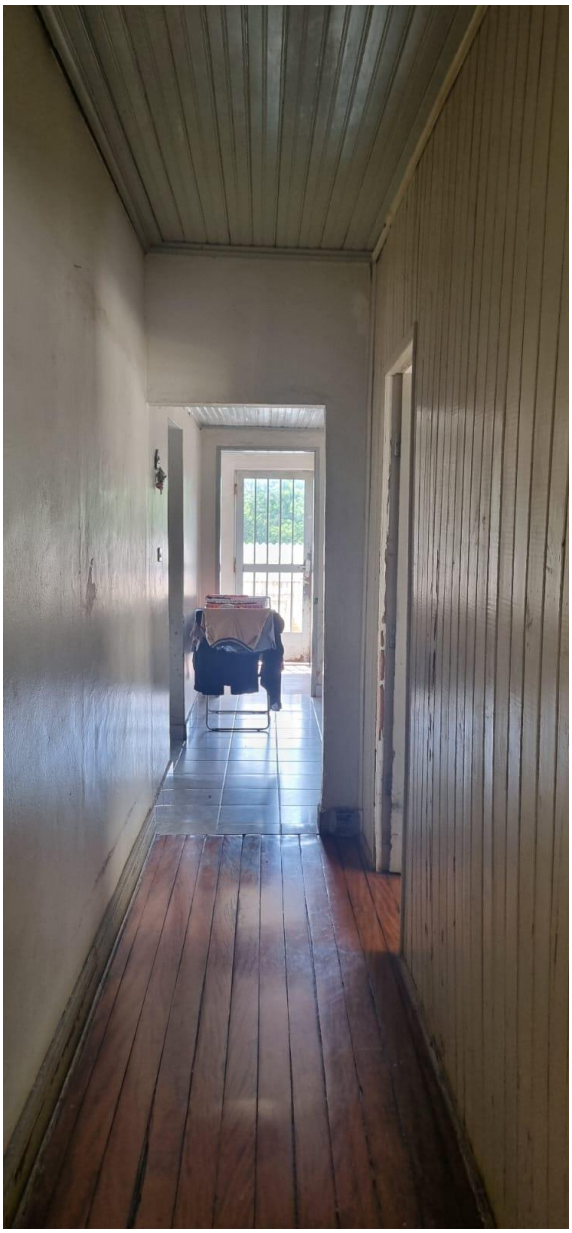
Foto 2 – Rua Lindóia, nº 29

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230

15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

	
Foto 3 - Sala de Estar Piso de Madeira- Ruim estado de Conservação Forro de Madeira - Ruim estado de Conservação	Foto 4 – Corredor Central Piso de Madeira – Ruim estado de Conservação

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230

15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

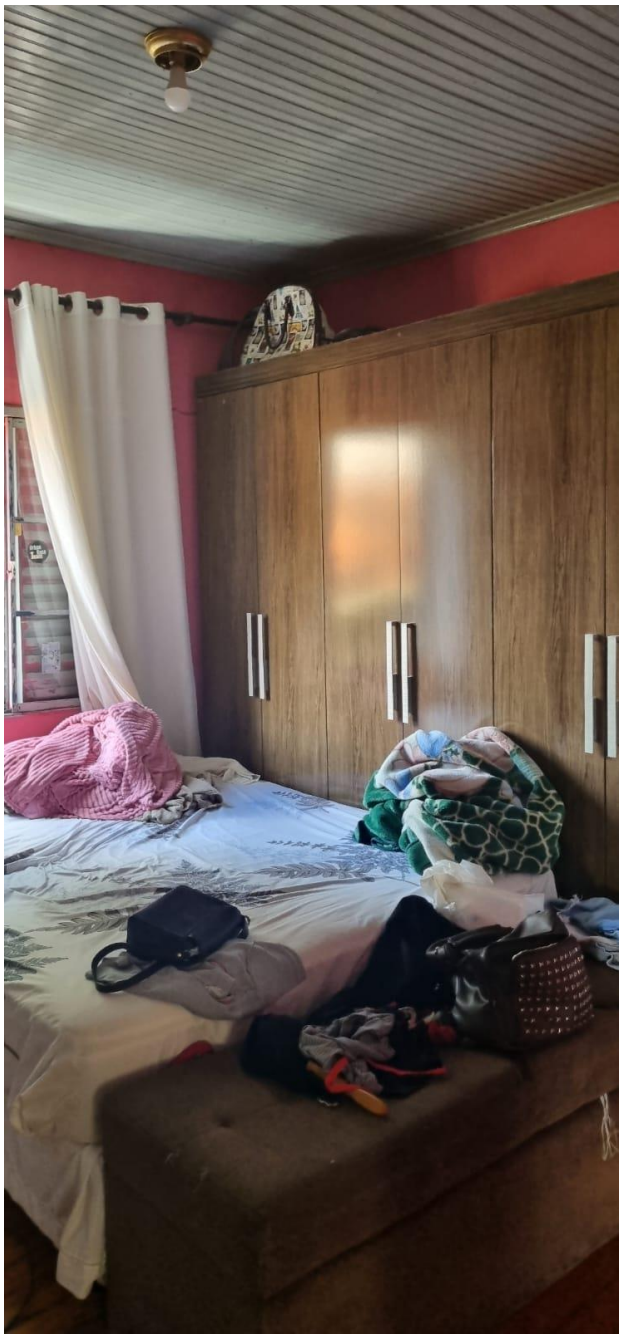
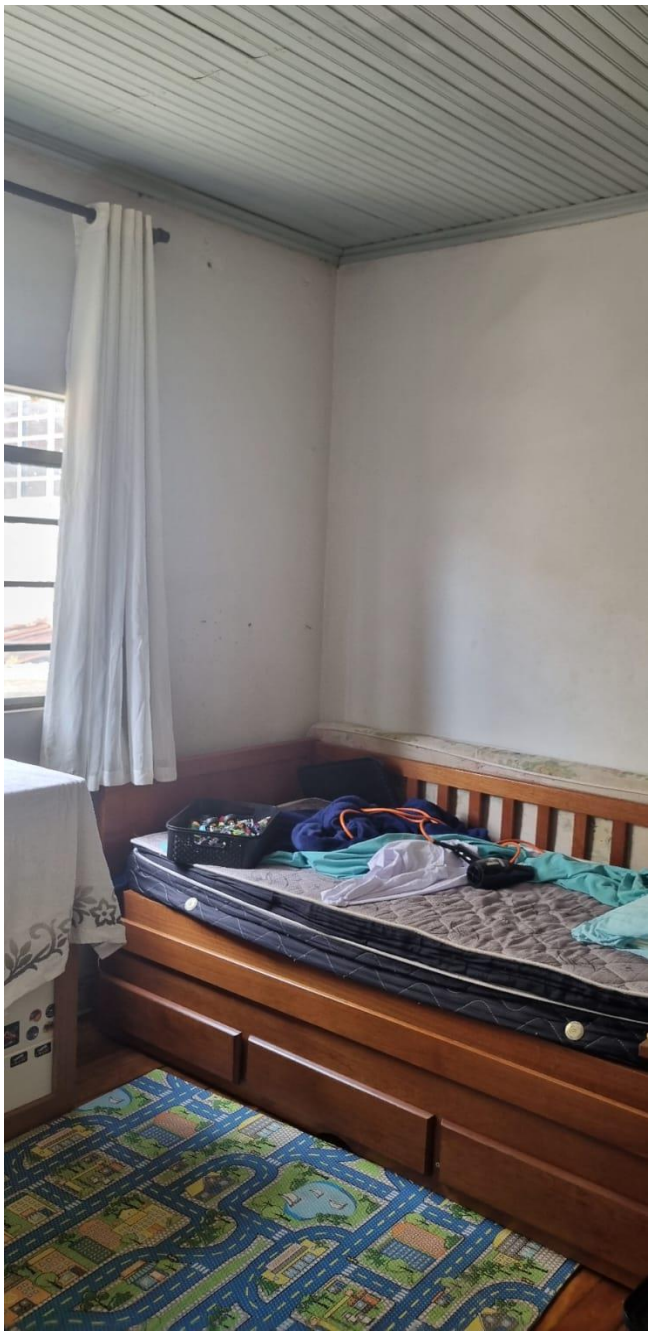
	
Foto 3 - Sala de Jantar Piso de Cerâmico- Médio estado de Conservação Forro de Madeira - Ruim estado de Conservação	Foto 4 –Dormitório 1 Piso de Madeira – Ruim estado de Conservação Forro de Madeira - Ruim estado de Conservação

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230

15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

	
Foto 5 - Dormitório 2 Piso de Madeira – Ruim estado de Conservação Forro de Madeira - Ruim estado de Conservação	Foto 6 - Dormitório 3 Piso de Madeira – Ruim estado de Conservação Forro de Madeira - Ruim estado de Conservação

]

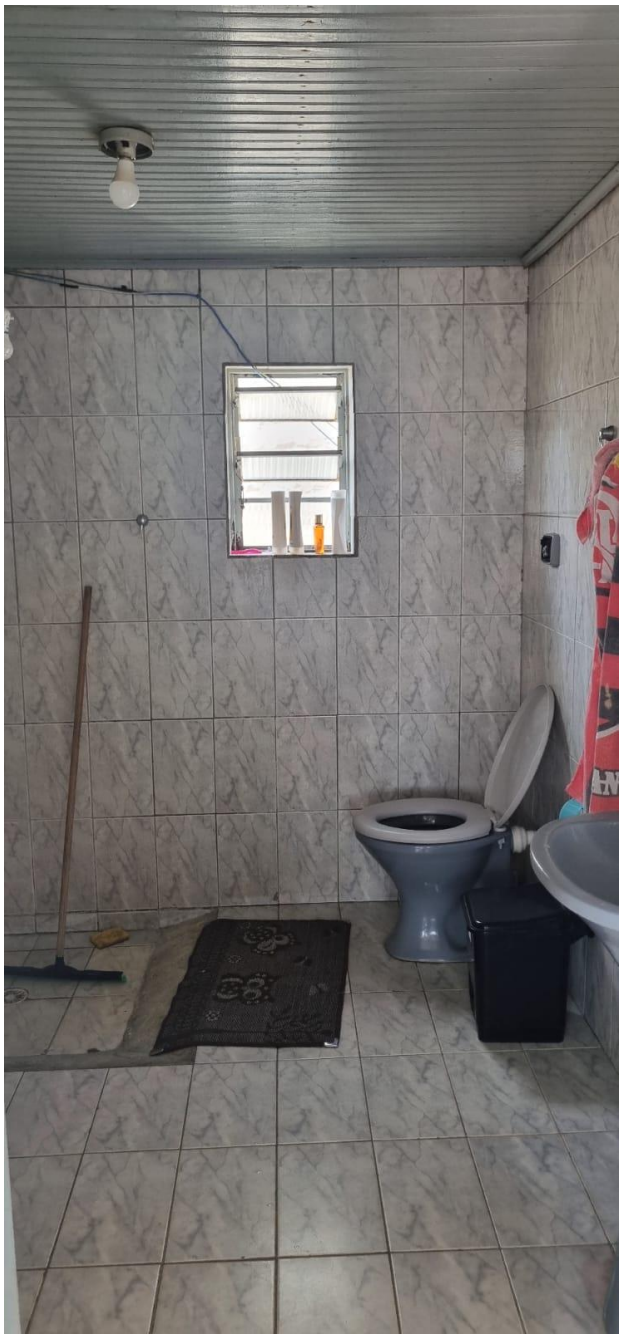
Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230

15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

	
Foto 7 - Banheiro Piso de Cerâmico – Médio estado de Conservação Forro de Madeira - Ruim estado de Conservação	Foto 8 - Cozinha e Lavanderia Piso de Cerâmico – Médio estado de Conservação Forro de Madeira - Ruim estado de Conservação

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230

15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

	
Foto 09 - Cozinha e Lavanderia Piso de Cerâmico – Médio estado de Conservação Forro de Madeira - Ruim estado de Conservação	Foto 10 - Cozinha e Lavanderia Piso de Cerâmico – Médio estado de Conservação Forro de Madeira - Ruim estado de Conservação

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230

15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

	
Foto 11 - Cozinha e Sala da Edícula Piso de Cerâmico – Médio estado de Conservação Forro de PVC - Ruim estado de Conservação	Foto 12 - Dormitório da Edícula Piso de Cerâmico – Médio estado de Conservação Forro de PVC - Ruim estado de Conservação

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230

15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

	
Foto 13 - Banheiro da Edícula Piso de Cerâmico – Ruim estado de Conservação Forro de PVC - Ruim estado de Conservação	Foto 14 - Lavanderia da Edícula Piso de Cimentado – Ruim estado de Conservação Telhado - Ruim estado de Conservação

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230

15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ANEXO 2 – Listagem dos Elementos Pesquisados

PROCESSO 0000895-63.2019.8.26.0270

Parte 1 - Matrícula 23.541

Localização do Avaliando	Data	Amostras	Endereço	Código	Bairro	Informante	Telefone	Á. Terren	Área	LO	TO	E.C.	VALOR/M²	VALOR	Qtos	Vag	W.C
Casa Rua Lindóia , 29	mai/25	1	Rua Ipanema, 685	CA 0486 - IMIT	Pq. Vsita Alegre	Imita Imóveis	15 3522 2174	300	141	1,1	0,9	1	R$ 1.914,89	R$ 270.000,00	2	1	1
		2	Rua Lindóia, 271	CA 0652 - IMIT	Vila Aparecida	Imita Imóveis	15 3522 2174	300	125	1	1	1	R$ 1.600,00	R$ 200.000,00	3	1	2
		3	Rua Ipanema, 69	CA 0536 - IMIT	Vila Aparecida	Imita Imóveis	15 3522 2174	300	180	1	1	0,8	R$ 2.111,11	R$ 380.000,00	3	2	2
		4	Rua Frei Cláudio Argote, 287	CA 0377 - IMIT	Vila Aparecida	Imita Imóveis	15 3522 2174	300	175	1	1	0,8	R$ 2.057,14	R$ 360.000,00	3	1	2
		5	Rua Jales, 86		Vila Aparecida	Império	15 3521 2705	338	196	1	0,9	0,8	R$ 2.448,98	R$ 480.000,00	3	4	3
		6	Rua Brasília, 45	CA 0495 - IMIT	Vila Aparecida	Imita Imóveis	15 3522 2174	250	267	0,9	1	0,8	R$ 1.872,66	R$ 500.000,00	3	2	2
		7	Rua Edvirges Serapião,447		Vila Aparecida	Cláudio Costa	15 99815 3895	175	95	1	1	0,9	R$ 2.421,05	R$ 230.000,00	3	1	1

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230

15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.



Amostra 1 - https://www.imitaimoveis.com.br/imovel/casa-itapeva-2-quartos-140-m/CA0489-IMIT



Amostra 2 - https://www.imitaimoveis.com.br/imovel/casa-itapeva-3-quartos-100-m/CA0652-IMIT?from=sale

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.



Amostra 3 - https://www.imitaimoveis.com.br/imovel/casa-itapeva-3-quartos-155-m/CA0536-IMIT?from=sale



Amostra 4 - https://www.imitaimoveis.com.br/imovel/casa-itapeva-3-quartos-145-m/CA0377-IMIT?from=sale

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.



Amostra 5 - https://www.imitaimoveis.com.br/imovel/casa-itapeva-3-quartos-186-m/CA0828-IMIT?from=sale



Amostra 6 - https://www.imitaimoveis.com.br/imovel/casa-itapeva-3-quartos-267-m/CA0495-IMIT?from=sale

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.



Amostra 7 - https://www.facebook.com/claudio.o.cost/?locale=pt_BR

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

Localização dos Elementos Pesquisados no Município



Imagem Aérea do Município – data da imagem **09/01/2025**
Fonte: Google Maps, acesso em 20/05/2024 às 07:30 hs.

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

ANEXO 3 – Resultado Obtidos Relatório Estatístico

PROCESSO 0000895-63.2019.8.26.0270
Matrícula – 23.541

Imóvel avaliando
Rua Lindóia 29, Vila Aparecida - Itapeva, Estado de São Paulo
Área: 180m²

Método de contratação:
Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliado é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentado na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, conforme a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi baseada nos seguintes fatores:
F1: Localização
F2: Topografia
F3: Estado de Conservação

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
Rua Ipanema, 685

Área:	141m²
Valentia:	R$ 270.000,00
Valor por metro quadrado:	R$ 1.914,89
Fator de homogeneização Localização:	1,10
Fator de homogeneização Topografia:	0,90
Fator de homogeneização Estado de Conservação:	1,00

Imóvel 2:
Rua Lindóia, 271

Área:	125m²
Valentia:	R$ 200.000,00
Valor por metro quadrado:	R$ 1.600,00
Fator de homogeneização Localização:	1,00

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

Fator de homogeneização Topografia:	0,90
Fator de homogeneização Estado de Conservação:	1,00

Imóvel 3:
Rua Ipanema, 69

Área:	180m²
Valentia:	R$ 380.000,00
Valor por metro quadrado:	R$ 2.111,11
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	0,90
Fator de homogeneização Estado de Conservação:	0,80

Imóvel 4:
Rua Frei Cláudio Argote, 287

Área:	175m²
Valentia:	R$ 360.000,00
Valor por metro quadrado:	R$ 2.057,14
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	0,90
Fator de homogeneização Estado de Conservação:	0,80

Imóvel 5:
Rua Jales, 86

Área:	196m²
Valentia:	R$ 480.000,00
Valor por metro quadrado:	R$ 2.448,98
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	0,80
Fator de homogeneização Estado de Conservação:	0,80

Imóvel 6:
Rua Brasília, 45

Área:	267 m²
Valentia:	R$ 500.000,00
Valor por metro quadrado:	R$ 1.872,66
Fator de homogeneização Localização:	0,90
Fator de homogeneização Topografia:	0,90
Fator de homogeneização Estado de Conservação:	0,80

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

Imóvel 7:

Rua Edvirges Serapião,447

Área:	95m²
Valentia:	R$ 230.000,00
Valor por metro quadrado:	R$ 2.421,05
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	0,90
Fator de homogeneização Estado de Conservação:	0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homólogo.
1	1.914,89	1,10	0,90	1,00	1.895,74
2	1.600,00	1,00	0,90	1,00	1.440,00
3	2.111,11	1,00	0,90	0,80	1.520,00
4	2.057,14	1,00	0,90	0,80	1.481,14
5	2.448,98	1,00	0,80	0,80	1.567,35
6	1.872,66	0,90	0,90	0,80	1.213,48
7	2.421,05	1,00	0,90	0,90	1.961,05

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \Sigma(Xi)/n$

$X = 1,582,68$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\Sigma(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 262,14$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,80

Amostra 1: d = |1.895,74 - 1.582,68| / 262,14 = 1,19 < 1,8 (amostra pertinente)

Amostra 2: d = |1.440,00 - 1.582,68| / 262,14 = 0,54 < 1,8 (amostra pertinente)

Amostra 3: d = |1.520,00 - 1.582,68| / 262,14 = 0,24 < 1,8 (amostra pertinente)

Amostra 4: d = |1.481,14 - 1.582,68| / 262,14 = 0,39 < 1,8 (amostra pertinente)

Amostra 5: d = |1.567,35 - 1.582,68| / 262,14 = 0,06 < 1,8 (amostra pertinente)

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

Amostra 6: d = |1.213,48 - 1.582,68| / 262,14 = 1,41 < 1,8 (amostra pertinente)

Amostra 7: d = |1.961,05 - 1.582,68| / 262,14 = 1,44 < 1,8 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de ser encontrado.

Eles são determinados pelas fórmulas: Li = X - tc * S/√(n-1) e Ls = X + tc * S/√(n-1),

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição de Estudante, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

Li = 1,582,68 - 1,44 * 262,14/√(7 - 1) = 1,428,57

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

Ls = 1,582,68 + 1,44 * 262,14/√(7 - 1) = 1,736,79

Cálculo do campo de arbitragem:

Considerando-se uma pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbitragem é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbitragem: de R$ 1.428,57 a R$ 1.736,79

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliado:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário no campo de arbitragem.

Como sugestão, utilizamos o direcionamento da média dos valores dentro do campo de arbitragem: 1.440,00 (amostra 2); 1.520,00 (amostra 3); 1.481,14 (amostra 4); 1.567,35 (amostra 5).

Valor unitário do imóvel avaliado: R$ 1.502,12

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$ 1.502,12 * 180,00 = R$ 270.382,03

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15607199

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR
CPF: 167.XXX.XXX-70
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Nº do Registro: 000A316377

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI15607199I00CT001
Modalidade: RRT SIMPLES
Data de Cadastro: 22/05/2025
Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 22/05/2025
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R$125,40
Boleto nº 22280108
Pago em: 22/05/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
CPF/CNPJ: 51.XXX.XXX/0001-93
Tipo: Órgão Público
Data de Início: 22/05/2025
Valor do Serviço/Honorários: R$5.940,00
Data de Previsão de Término: 22/05/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
CEP: 18400818
Tipo Logradouro: AVENIDA
Nº: 444
Logradouro: DONA PAULINA DE MORAIS - ATÉ 551/552
Complemento:
Bairro: VILA OPHÉLIA
Cidade/UF: ITAPEVA/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Quantidade: 450,00
Atividade: 5.5 - PERÍCIA
Unidade: metro quadrado

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Quantidade: 450,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
Unidade: metro quadrado

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Quantidade: 450,00
Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Avaliação Imobiliária com elaboração de Laudo Técnico e Perícia, no Processo nº 0000895-63.2019.8.26.0270, do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.
COMARCA de Itapeva, FORO DE ITAPEVA , 2ª VARA JUDICIAL - Assunto : Espécie de Contratos
Avaliação Imobiliária dos Imóveis das : Matrícula 23.541 e Matrícula 29.350

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WUVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15607199

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei n° 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI15607199I00CT001	**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**	**INICIAL**	**22/05/2025**

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR, registro CAU nº 000A316377, na data e hora: 2025-05-22 16:50:17, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural **(LGPD)**.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: https://acesso.caubr.gov.br/pesquisar-documento, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 25/05/2025 às 22:04:36 por: siccau, ip 10.244.7.78.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:40 , sob o número WIVA25700289466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código wVGCSblo.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
AVALIAÇÃO DE TERRENO
PROCESSO 0000895-63.2019.8.26.0270
Parte 2 - Imóvel da Matrícula 29.350

SOLICITANTE: Banco do Brasil S/A

LOCALIDADE: RUA Lindóia, Quadra B, Lote B1
BAIRRO Vila Aparecida
Itapeva – SP

DATA BASE: maio/2025

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230

15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Interessado:

Banco do Brasil S/A

1.2) Proprietários:

Evelyn Letícia Domingues Antunes

1.3) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

►Tipo: terreno;

►Matrícula: nº 29.350;

►Endereço: Rua Lindóia, Quadra B , Lote B1

► Local: bairro Vila Aparecida;

► Município: Itapeva - SP;

► Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

1.4) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

►Vistoria: Efetuada no dia 27 de janeiro de 2025, às 14:00h.

► Diagnóstico do mercado.

► Coleta de dados:

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.

► Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

► Cálculo do valor do imóvel.

► Considerações finais e conclusão.

1.5) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

*"**valor de mercado:** quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."*

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;

✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;

✓ inexistência de influências externas;

✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;

✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

*"**5.2 – Valor de Mercado** – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposta a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação."*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

1.6) Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

► Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

► O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a seqüência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

► A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

► Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

1.7) Diagnóstico de Mercado:

Para a tipologia "CASA", microrregião avaliatória "Vila Aparecida", município da região denominada “Itapeva/SP”, sendo o município sede da 16º Região Administrativa do Estado de SP, nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Normal, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

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

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização por fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A 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."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

☑ **Método Comparativo:**

"9.2.2 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Tabela 3– Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na tabela acima, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela.

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

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

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

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Descrição	*Grau*		
	III	*II*	*I*
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	*≤30%*	*≤40%*	*≤50%*
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

2.3) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Lote Urbano

3.1.1) Localização:

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- ► Logradouro frontal: Rua Lindóia, Quadra B, Lote B1;
- ► Bairro: Vila Aparecida;
- ► Referência principal: Praça Tito Lívio Cerione;

3.1.2) Acesso:

Tratando-se de imóveis situados em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes:

- ► Rua Brasília;
- ► Rua Iguape;

3.1.3) Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

- ► Tipo de imóvel: Residencial;
- ► Padrão construtivo: Normal.

3.1.4) Infra-estrutura urbana:

O local onde estão situados o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

3.1.5) Características físicas:

► Frente : Rua Lindóia, Quadra B, Lote B1;

► Formato: Retangular;

► Matrícula: 29.350 – Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Itapeva/SP, ver fls. 326/330;

► Posição: A casa ocupa o Lote 10 da Quadra B Bairro Vila Aparecida;

► Topografia: declive para os fundos;

► Solo superficial: seco.

► Início de Quadra;

► Área total do lote: 150,00m², com as seguintes confrontações:

- frente com 5 m para a Rua Lindóia;
- fundos com 5m com Lote 14;
- do lado direito com 30m com área B2;
- do lado esquerdo com 30m área A.

Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho um conjunto de fotografias do imóvel (ANEXO Nº 1), bem como foto aérea da região.



Fonte: Google Maps, acesso em 12/05/2025 às 13:42h.

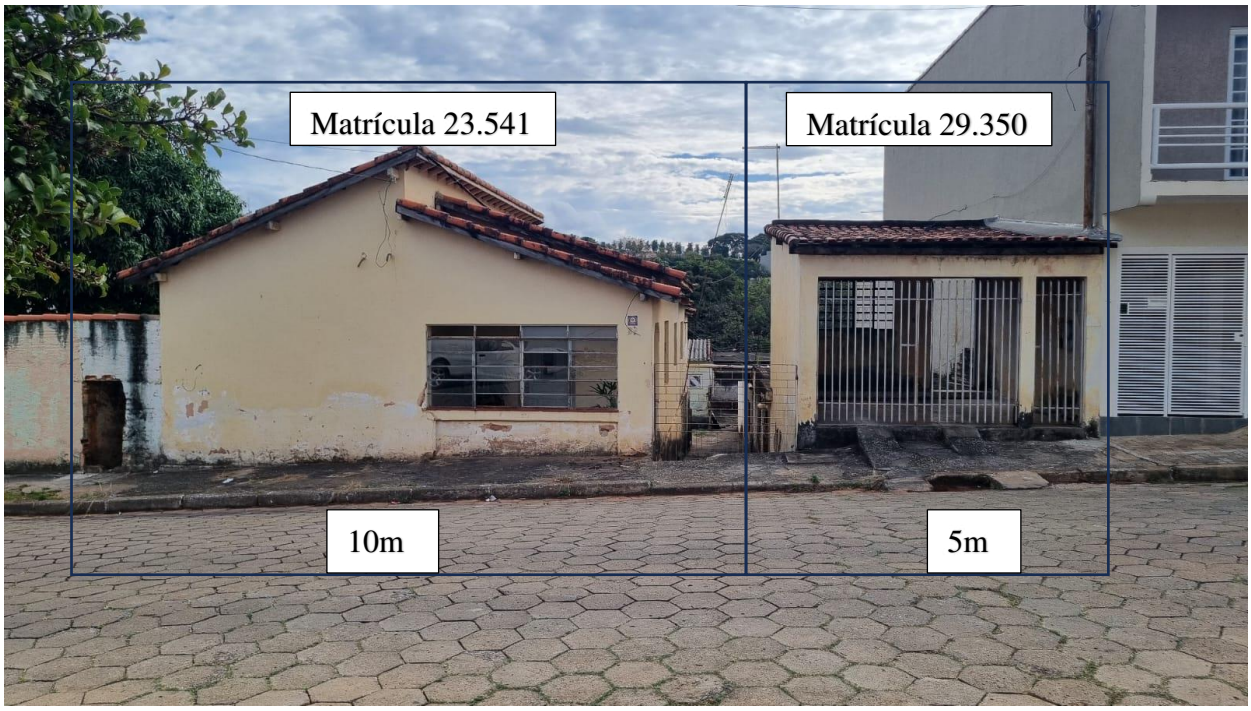
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Fonte: Google Maps, acesso em 12/05/2025 às 13:50h.



Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230

15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

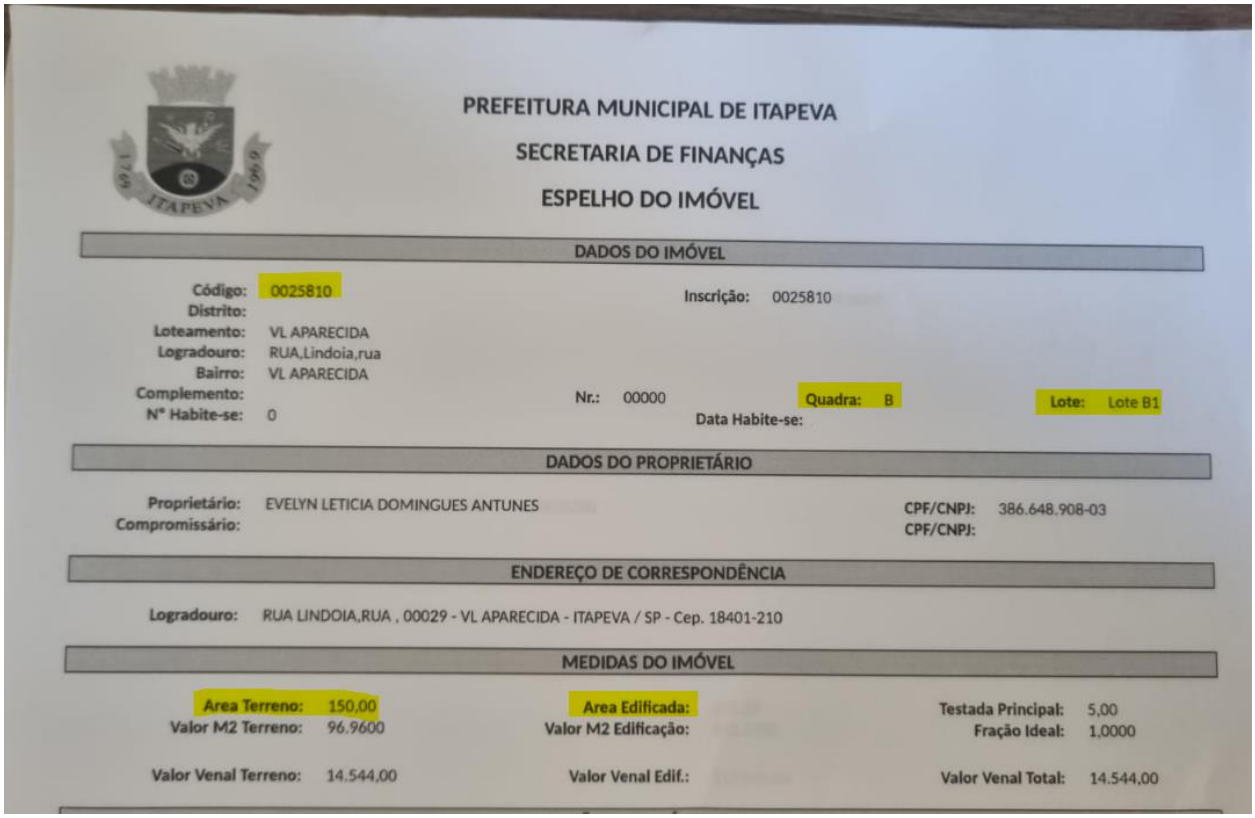
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

As características construtivas do imóvel, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

► Área Lote = 150,00m2

Obs. Este imóvel está cadastrado na prefeitura sob o Código 25810 com o terreno de 150m2 e área construída de 0,00m2, no entanto a única área construída aproveitável é a garagem, com largura de 4,5 metros e profundidade de 4,00m, perfazendo um total de 18m2, as demais áreas existentes não serão consideradas na avaliação pois não apresentam condições mínimas estruturais nem de salubridade para que possam ser habitadas, por isso, faremos a avaliação do lote e somaremos a áreas construída de acordo com o valor do CUB, Custo Unitário Básico na Construção Civil, pois não há como realizar o método comparativo de dados de mercado para uma construção de 18m2.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
SECRETARIA DE FINANÇAS
ESPELHO DO IMÓVEL

DADOS DO IMÓVEL

Código: 0025810 Inscrição: 0025810
Distrito:
Loteamento: VL APARECIDA
Logradouro: RUA,Lindoia,rua
Bairro: VL APARECIDA
Complemento:
Nº Habite-se: 0
Nr.: 00000 Quadra: B Lote: Lote B1
Data Habite-se:

DADOS DO PROPRIETÁRIO

Proprietário: EVELYN LETICIA DOMINGUES ANTUNES CPF/CNPJ: 386.648.908-03
Compromissário: CPF/CNPJ:

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA

Logradouro: RUA LINDOIA,RUA , 00029 - VL APARECIDA - ITAPEVA / SP - Cep. 18401-210

MEDIDAS DO IMÓVEL

Area Terreno: 150,00 Area Edificada: Testada Principal: 5,00
Valor M2 Terreno: 96.9600 Valor M2 Edificação: Fração Ideal: 1,0000
Valor Venal Terreno: 14.544,00 Valor Venal Edif.: Valor Venal Total: 14.544,00

Cadastro do imóvel anexo do mesmo proprietário matrícula nº 29.350, cadastro municipal o Código 25810

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1) Homogeneização por Fatores:

No Tratamento por fatores utiliza-se "fatores" empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada pelos fatores.

4.2) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são casas usadas, entre 10 e 30 anos de idade aparente, localizados em diversos bairros de Cidade de Itapeva, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes FATORES:

► **V/M²:** é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

De R$ 416,67/m² a R$ 666,67/m²

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

► **F1 - FATOR LOCALIZAÇÃO -** para compensar as diferentes localizações dos imóveis da amostra.

► **F2 - FATOR TOPOGRAFIA -** para compensar os diferentes tipos de topografia dos imóveis da amostra.

► **F3 - FATOR OFERTA/** – para compensar as diferenças ao tempo de oferta no mercado.

Estes FATORES foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos 08 dados da pesquisa, todos foram efetivamente aproveitados na planilha.

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 2.

4.4) Planilha de Homogeneização por Fatores:

Segue abaixo a planilha com o tratamento dado aos FATORES do presente modelo de avaliação.

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	666,67	1,10	1,00	1,10	806,67
2	550,00	1,00	0,90	0,90	445,50
3	666,67	1,00	0,90	1,00	600,00
4	416,67	1,20	1,40	1,10	770,00
5	602,41	1,10	1,10	0,90	656,02
6	555,56	1,00	0,90	0,90	450,00
7	533,33	1,00	1,10	1,00	586,67
8	625,00	1,10	0,90	0,90	556,88

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \Sigma(Xi)/n$

$X = 608,97$

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

4.6) Cálculo do valor de mercado

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, dentro do intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados, conforme cálculos apresentados no Anexo 3.

►Lote Rua Lindóia, Quadra B, Lote B1 – Bairro Vila Aparecida
Valor do imóvel avaliando: R$89.983,72

VALOR DE MERCADO DO LOTE: R$ 90.000,00 (noventa mil reais)

4.7) Classificação da avaliação:

♦ Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	II	2
		Pontuação atingida	9

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
■ Classificação quanto à fundamentação: Grau II			

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

♦ Quanto ao grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$Ic = \frac{Vmáx. - Vmín.}{Vmédio} = \frac{679,97 - 537,96}{608,97} = 23,31\ \%$$

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	Sim	-	-
Classificação quanto à precisão: Grau III			

5) CONCLUSÃO

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

► Imóvel Terreno – R$ 90.000,00 (noventa mil reais)
Rua Lindóia, Quadra B , Lote B1 – Bairro Vila Aparecida, Itapeva – São Paulo

► Área Construída 18m2 - Rua Lindóia, Quadra B, Lote B1 – Bairro Vila Aparecida, Itapeva – São Paulo.

Indice Sinduscon CUB Maio 2025 = Padrão Baixo R-1 R$ 2.638,05

18,00m2 x R$ 2.638,05 = R$ 47.484,90

Valor Terreno + Construção = R$ 137.484,90

(cento e tinta e sete mil quatrocentos e oitenta e quatro reais e noventa centavos)

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

6) ENCERRAMENTO

6.1) Anexos:

1 – Fotografias (numeradas de 1 a 4);
2 – Listagem com os elementos pesquisados;
3 – Relatório estatístico
4 - Registro de Responsabilidade Técnica no CREA.

6.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece criteriosamente os seguintes princípios:

► Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.

► Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.

► Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.

► Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

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

► Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do CAU-Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

6.3) Termo de encerramento:

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 15 (quinze) páginas datilografadas e rubricadas, sendo a última assinada, e 04 (cinco) anexos.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Itapeva, 20 de maio de 2025.

José Alcir Zacharias Junior
Arquiteto e Urbanista
CAU 31637- SP

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230

15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Vista da Entrada – Rua Lindóia



Foto 2 – Rua Lindóia, Quadra B, Lote B1

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230

15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

	
Foto 3 – foto interna, usadas para depósito, todas as áreas apresentam infiltração no piso, paredes e teto.	Foto 4 – construções abaixo do nível dos solo sem condições estruturais e de insalubridade, sem nenhuma segurança e inadequadas para habitação

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230

15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

JUNIOR ZACHARIAS
ARQUITETO
CAU A31637-7

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ANEXO 2 – Listagem dos Elementos Pesquisados

PROCESSO 0000895-63.2019.8.26.0270

Parte 2- Matrícula 29.350

Localização do Avaliando	Data	Amostras	Endereço	Código	Bairro	Informante	Telefone	Área	LO	TO	O	VALOR/M²	VALOR
Quadra B, Lote B1	mai/25	1	Rua Frei Cláudio Argote, ao lado do 427		Vila Aparecida	Degrau Imóveis	15 3522 4595	150	1,1	1	1,1	R$ 666,67	R$ 100.000,00
		2	Rua Ipanema, ao lado do 179	405	Vila Aparecida	Campolim Imob.	15 3524 1089	300	1	0,9	0,9	R$ 550,00	R$ 165.000,00
		3	Rua Ipanema, ao lado do 300		Vila Aparecida	Saulo Corretor	15 99824-6618	300	1	0,9	1	R$ 666,67	R$ 200.000,00
		4	Rua Rodis Gomes de Abreu, ao lado do 106	5372	Jd. Nova Itapeva	Espaço Imóveis	15 3522 2174	360	1,2	1,4	1,1	R$ 416,67	R$ 150.000,00
		5	Rua Jorge Rodrigues de Barros, 85	382	Jd. Nova Itapeva	Unidas Imob	15 3522 4987	248,7	1,1	1,1	0,9	R$ 603,21	R$ 150.000,00
		6	Rua Haroldo Hannickel, ao lado do 460	353	Jd. Nova Itapeva	Unidas Imob	15 3522 4987	360	1	0,9	0,9	R$ 555,56	R$ 200.000,00
		7	Rua Ipanema, ao lado do 303		Vila Aparecida	Saulo Corretor	15 99824-6618	300	1	1,1	1	R$ 533,33	R$ 160.000,00
		8	Rua Mauro Bilescky, ao lado do 207	2991	Jd. Nova Itapeva	Riza Imóveis	15 3522 3736	160	1,1	0,9	0,9	R$ 625,00	R$ 100.000,00



Amostra 1

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230

15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.



Amostra 2



Amostra 3 -

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.



Amostra 4 -



Amostra 5 -

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.



Amostra 6 -



Amostra 7

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.



Amostra 8

Localização dos Elementos Pesquisados no Município



Imagem Aérea do Município – data da imagem **09/01/2025**
Fonte: Google Maps, acesso em 20/05/2024 às 07:45 hs.

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

ANEXO 3 – Resultado Obtidos Relatório Estatístico

PROCESSO 0000895-63.2019.8.26.0270
Matrícula – n. 29.350

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R$89.983,72

Imóvel avaliando
Rua Lindóia, Quadra B, Lote B1
Área: 150m²

Método empregado:
Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização

F2: Topografia

F3: Oferta

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
Rua Frei Cláudio Argote, ao lado do 427

Área:	150m²
Valor:	R$100.000,00
Valor por metro quadrado:	R$666,67
Fator de homogeneização Localização:	1,10

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Oferta:	1,10

Imóvel 2:

Rua Ipanema, ao lado do 179

Área:	300m²
Valor:	R$165.000,00
Valor por metro quadrado:	R$550,00
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	0,90
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

Imóvel 3:

Rua Ipanema, ao lado do 300

Área:	300m²
Valor:	R$200.000,00
Valor por metro quadrado:	R$666,67
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	0,90
Fator de homogeneização Oferta:	1,00

Imóvel 4:

Rua Rodis Gomes de Abreu, ao lado do 106

Área:	360m²
Valor:	R$150.000,00
Valor por metro quadrado:	R$416,67
Fator de homogeneização Localização:	1,20
Fator de homogeneização Topografia:	1,40
Fator de homogeneização Oferta:	1,10

Imóvel 5:

Rua Jorge Rodrigues de Barros, 85

Área:	249m²
Valor:	R$150.000,00

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

Valor por metro quadrado:	R$602,41
Fator de homogeneização Localização:	1,10
Fator de homogeneização Topografia:	1,10
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

Imóvel 6:

Rua Haroldo Hannickel, ao lado do 460

Área:	360m²
Valor:	R$200.000,00
Valor por metro quadrado:	R$555,56
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	0,90
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

Imóvel 7:

Rua Ipanema, ao lado do 303

Área:	300m²
Valor:	R$160.000,00
Valor por metro quadrado:	R$533,33
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	1,10
Fator de homogeneização Oferta:	1,00

Imóvel 8:

Rua Mauro Bilescky, ao lado do 207

Área:	160m²
Valor:	R$100.000,00
Valor por metro quadrado:	R$625,00
Fator de homogeneização Localização:	1,10
Fator de homogeneização Topografia:	0,90
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	666,67	1,10	1,00	1,10	806,67
2	550,00	1,00	0,90	0,90	445,50
3	666,67	1,00	0,90	1,00	600,00
4	416,67	1,20	1,40	1,10	770,00
5	602,41	1,10	1,10	0,90	656,02
6	555,56	1,00	0,90	0,90	450,00
7	533,33	1,00	1,10	1,00	586,67
8	625,00	1,10	0,90	0,90	556,88

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \Sigma(Xi)/n$

$X = 608,97$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\Sigma(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 132,30$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 8 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,86

Amostra 1: d = |806,67 - 608,97| / 132,30 = 1,49 < 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 2: d = |445,50 - 608,97| / 132,30 = 1,24 < 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 3: d = |600,00 - 608,97| / 132,30 = 0,07 < 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 4: d = |770,00 - 608,97| / 132,30 = 1,22 < 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 5: d = |656,02 - 608,97| / 132,30 = 0,36 < 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 6: d = |450,00 - 608,97| / 132,30 = 1,20 < 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 7: d = |586,67 - 608,97| / 132,30 = 0,17 < 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 8: d = |556,88 - 608,97| / 132,30 = 0,39 < 1.86 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

Eles são determinados pelas fórmulas: Li = X - tc * S/√(n-1) e Ls = X + tc * S/√(n-1),

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 7 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

Li = 608,97 - 1.42 * 132,30/√(8 - 1) = 537,96

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

Ls = 608,97 + 1.42 * 132,30/√(8 - 1) = 679,97

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R$548,07 a R$669,86

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 600,00 (amostra 3); 656,02 (amostra 5); 586,67 (amostra 7); 556,88 (amostra 8).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$599,89

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$599,89 * 150,00 = R$89.983,72

Valor do imóvel avaliando: R$89.983,72

Rua Waldemar Felipe, 241 - PQ.Residencial Itapeva
Itapeva - SP - CEP 18406-230
15 996464004
zachariasarquiteto@gmail.com
www.arquitetojuniorzacharias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15607199

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR
CPF: 167.XXX.XXX-70
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Nº do Registro: 000A316377

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI15607199I00CT001
Modalidade: RRT SIMPLES
Data de Cadastro: 22/05/2025
Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 22/05/2025
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R$125,40
Boleto nº 22280108
Pago em: 22/05/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
CPF/CNPJ: 51.XXX.XXX/0001-93
Tipo: Órgão Público
Data de Início: 22/05/2025
Valor do Serviço/Honorários: R$5.940,00
Data de Previsão de Término: 22/05/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
CEP: 18400818
Tipo Logradouro: AVENIDA
Nº: 444
Logradouro: DONA PAULINA DE MORAIS - ATÉ 551/552
Complemento:
Bairro: VILA OPHÉLIA
Cidade/UF: ITAPEVA/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Quantidade: 450,00
Atividade: 5.5 - PERÍCIA
Unidade: metro quadrado

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Quantidade: 450,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
Unidade: metro quadrado

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Quantidade: 450,00
Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Avaliação Imobiliária com elaboração de Laudo Técnico e Perícia, no Processo nº 0000895-63.2019.8.26.0270, do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.
COMARCA de Itapeva, FORO DE ITAPEVA , 2ª VARA JUDICIAL - Assunto : Espécie de Contratos
Avaliação Imobiliária dos Imóveis das : Matrícula 23.541 e Matrícula 29.350

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15607199

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei n° 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI15607199I00CT001	**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**	**INICIAL**	**22/05/2025**

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR, registro CAU nº 000A316377, na data e hora: 2025-05-22 16:50:17, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural **(LGPD)**.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: https://acesso.caubr.gov.br/pesquisar-documento, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 25/05/2025 às 22:04:36 por: siccau, ip 10.244.7.78.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALCIR ZACHARIAS JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/05/2025 às 22:42 , sob o número WIVA25700289474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000895-63.2019.8.26.0270 e código AKHJ2850.