

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

EXMA SR^a. JUIZA DE DIREITO DA 1^a VARA CÍVEL DA
COMARCA DE JACAREÍ

ROBERTO BENEDITO REQUENA
JUVELE, Engenheiro Civil, CREA 0682514122, Perito Judicial, nomeado e
compromissado nos autos de AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (**PROCESSO 0006477-80.2016.8.26.0292**) – movida pôr ASSOCIAÇÃO
DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO JARDIM COLEGINHO em face de
LUIZ CARLOS MARTINS e outra, tendo realizado todos os estudos e
diligências referentes ao processo , vem mui respeitosamente apresentar
o **LAUDO PERICIAL**.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

LAUDO PERICIAL

1 – CONDIÇÃO PRELIMINAR

1.1 – Objetivo:

Objetiva a presente perícia, a avaliação pelo **JUSTO VALOR DE MERCADO – VALOR DE VENDA**, do imóvel avaliando na Ação Cumprimento de Sentença que a Requerente move contra o Requerido.

1.2 - Histórico:

O Requerente ingressou Ação de Cobrança de Taxas Associativas em face dos Requeridos, processo 0010618-21.2011.8.26.0292, que resultou em sentença favorável à Requerente em 27.03.2014, após apelação de ambos, transitando em julgado sentença em 28/04/2016, não havendo pagamento voluntário dos débitos. (proc. principal fls. 01-02)

O quinhão de 50% do imóvel lote 142, ficou reconhecido para a Requerida Cibele em Ação de Reconhecimento e Dissolução de União Estável que tramitou na 1ª Vara de Família e Sucessões sob nº 3995/05 de comarca. (proc. fls. 03)

A Requerida Cibele encartou 03 avaliações imobiliárias. (proc. fls. 428-433 e 562-564)

Em decisão a M.M. Juíza, que diante da divergência das partes quanto ao valor atribuído ao imóvel penhorado necessária se faz a avaliação judicial. Nomeou perito. (proc. fls. 839)

A Requerida Cibele nomeou Assistente Técnico o corretor de imóveis Ciro Kishida Iura – CRECI 92.745 e apresentou quesitos. (proc. fls. 896-897)

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

A Requerente nomeou Assistente Técnico o corretor de imóveis Alberto Cesar Hoffmann França – CRECI 90.087 e apresentou quesitos. (proc. fls. 909-911)

2 – VISTORIA

Após estudar os autos, o signatário vistoriou o imóvel, conversou com as partes presente, colheu informações e coletou dados, que segue.

2.1 – Localização

RUA OLIVÉRIO CROMWELL, emplacamento n º 34
(Condomínio Coleginho)
Jardim Coleginho – Matrícula 43.264 (RIJ)
Jacareí – São Paulo

2.2 – Imóvel

RESIDENCIAL

2.3 – Melhoramentos públicos

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

Energia elétrica;

Água encanada;

Iluminação pública;

Asfalto;

Rede telefônica.

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

2.4 - Serviços públicos

O local é servido pelos seguintes serviços públicos:

Transporte público;

Coleta de lixo;

Correio;

Etc.

2.5 - Zoneamento

Enquadra -se em MDU– Macrozona de Destinação Urbana, conforme Lei de Uso e Ocupação e Urbanização do Solo n º 5863/14 e alterações da Prefeitura Municipal de Jacareí em vigor, sendo o imóvel inserido:

ZAP-1 – Zona de Adensamento Preferencial 1

2.6 - Benfeitorias

TÉRREO

- Alpendre;
- Garagem;
- Uma Sala Estar / Jantar;
- Uma Cozinha;
- Área de serviço;
- Um Banheiro;
- Um Dormitório Suíte Master (closet e banheiro);
- Um Dormitório Suíte (banheiro);
- Um Dormitório;

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

- Edícula – Despensa, banheiro e churrasqueira.

Acabamento: Padrão alto. Necessitando de atualização de acabamento. Construção sólida sem trincas aparente. Acabamento aparentemente da década de 80.

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Uma casa residencial com área construída aproximada de 208,71 metros quadrados (**não averbada**), emplacamento n º 34, e seu respectivo terreno consistente do lote designado sob n º 142 da quadra “ J ”, do loteamento denominado “JARDIM COLEGINHO”, com frente para a RUA OLIVÉRIO CROMWELL, medindo quinze metros de frente para a referida rua; por vinte e cinco metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de quem da referida rua olha para o imóvel, do lado direito de confronta com o lote n º 143, do lado esquerdo confronta com o lote n º 141 e pelos fundos confronta com o lote n º 146, na extensão de quinze metros, encerrando a área de 375,00 metros quadrados. Inscrito na Prefeitura Municipal de Jacareí sob II n º 44132.52.68.0185.00000. e registrado na matrícula n º 43.264 no Registro de Imóveis de Jacareí-SP.

Fonte : Cadastro Prefeitura Municipal de Jacareí e Cópia Certidão de Matrícula (fls. 356).

4 – CONSIDERAÇÕES GERAIS:

4.1 – Vistoria interna realizada em 12 de fevereiro de 2.026. Acompanhado do respectivo Assistente Técnico da Requerente - Alberto – corretor de imóveis. E filho do Requerido Luiz.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

- 4.2 – Construção acabamento Padrão Popular, e com idade aproximada de mais de 20 anos. (ver anexo I – Relatório Fotográfico)
- 4.3 – Certidão de Matrícula sob n º 43.264 no Registro de Imóveis de Jacareí, em nome do Requerente. (ver Anexo II - Cópia Certidão de Matrícula)
- 4.4 – Existem débitos com relação a impostos municipais: IPTU e Taxa de Resíduos Sólidos, consulta Código de Controle da Certidão: **0041.7005.0DA57** no site www.jacarei.sp.gov.br. (Ver Anexo II – Cópia da Certidão Positiva de Débitos Municipais)

5 – AVALIAÇÃO:

De acordo com Norma Brasileira que rege matéria “Avaliação de Imóveis Urbanos – NBR – 14653-2 : 2011 “, item 9.1.2 – No caso de informações insuficientes para a utilização dos métodos previstos nesta Norma, conforme Item 8.1.2 da ABNT NBR 14653-1 : 2019, o trabalho não deve ser classificado quanto a fundamentação e a precisão e deve ser considerado como definido no Item 7.1.2 da ABNT NBR 14653-1 : 2011.

Será utilizado o **Método Evolutivo**^(*), considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação unicamente do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. A aplicação será dada pela seguinte seqüência, determinação do valor de mercado do terreno, valor de reprodução da construção e já com depreciação e Fator Comercialização.

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

(*) **Método Evolutivo**, que consiste na composição do valor total do imóvel avaliando através uma conjugação de métodos, a partir do terreno (Valor Terreno), considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado (Valor da Construção) e aplica-se o Fator Comercialização.

5.1 – TERRENO

Efetuada pesquisa no mercado imobiliário, pela rede mundial – anúncios de terrenos no loteamento do imóvel objeto de avaliação, para a seguinte conclusão:

Pesquisado no mercado imobiliário e no loteamento, elementos comparativos. O loteamento tem poucos imóveis – terreno anunciados para pesquisa, segue abaixo os encontrados.

Foi pesquisado no mercado imobiliário, data de FEVEREIRO/2026 os elementos comparativos:

RELAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO 01

TERRENO LOTEAMENTO JARDIM COLEGINHO/CONDOMÍNIO

A.T. 438,00 m².

Valor R\$ 460.000,00

R\$ 1.050,23 / m².

Contato: Amagai Consultoria De Imoveis Ltda. - Me / Creci: 15193-J-SP
Tel.12.3954.5000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-coleginho-bairros-jacarei-438m2-venda-RS460000-id-2828417630/?source=ranking%2Crp>

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

ELEMENTO 02

TERRENO LOTEAMENTO JARDIM COLEGINHO/CONDOMÍNIO

A.T. 375,00 m².

Valor R\$ 450.000,00

R\$ 1.200,00 / m².

Contato: Imobiliária França Ltda Creci: 15146-J-SP
(12) 2012-0300
(Código do anunciante: V24367 | Código no Viva Real: 2873255820)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-coleginho-bairros-jacarei-375m2-venda-RS450000-id-2873255820/?source=ranking%2Crp>

ELEMENTO 03

TERRENO LOTEAMENTO JARDIM COLEGINHO/CONDOMÍNIO

– A.T. 375,00 m².

Valor R\$ 430.000,00

R\$ 1.146,66 / m².

Contato: ALVORADA IMOVEIS SJC -
12.3933-2674

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-coleginho-bairros-jacarei-375m2-venda-RS430000-id-2811279815/?source=ranking%2Crp>

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

ELEMENTO 04

TERRENO LOTEAMENTO JARDIM COLEGINHO/CONDOMÍNIO

– A.T. 375,00 m².

Valor R\$ 470.000,00

R\$ 1.253,33 / m².

Contato: I9 Vale Select São José dos Campos
12.3021.5100

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-coleginho-bairros-jacarei-375m2-venda-RS470000-id-2483505126/?source=ranking%2Crp>

(Código do anunciante: TE0686 | Código no Viva Real: 2483505126)

Utilizados todos os elementos colocados com declive em relação a via pública. Topografia similar ao avaliando.

Após a coleta dos elementos, e todos inseridos no loteamento do imóvel avaliando, efetuado a média ponderada, conforme segue:

VARLOR UNITÁRIO MÉDIO

$$Vum = \frac{Vh1 + Vh2 + Vh3 + Vh4}{4}$$

$$Vum = \frac{R\$ 1.050,23 + R\$ 1.200,00 + R\$ 1.146,66 + R\$ 1.253,33}{4}$$

$$Vum = R\$ 1.162,55 / m^2$$

Saneamento – Limite inferior (-30%) - R\$ 813,78

Limite superior (+ 30%) – R\$ 1.511,31

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

Não há elementos a serem descartados, todos dentro do limite de saneamento.

Valor unitário saneado – Vum – R\$ 1.162,55/m².

Valor terreno

$$VT = Vum \times AT$$

Onde,

VT – Valor do Terreno

Vum – Valor Unitário Saneado

AT – área de terreno

$$VT = Vum \times AT$$

$$VT = R\$ 1.162,55 \times 375,00 \text{ m}^2$$

$$VT = R\$ 435.956,00$$

VALOR TERRENO – R\$ 450.000,00

5.2. – CONSTRUÇÃO

Valor do metro quadrado da construção será adotado o Custo Unitário Básico Residencial, fornecido e editado pelo SINDUSCON-SP – valor unitário para o metro quadrado em Abril/2026 :

Uso Edificação – Padrão Alto.

Editado pelo SINDUSCON-SP.

R\$ 3.124,39/m²

Valor unitário para o metro quadrado – Edificação:

Utilizando- se para atualização para o padrão avaliando, o índice da Tabela IV – ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS:

Classe – 1 – Residencial

1.2. – Casa

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

Padrão – 1.2.4 – Padrão alto

Índice de atualização – 1,10

Padrão Popular.

$CUB_{\text{Padrão alto}} = CUB/R8N \times \text{índice de atualização} =$

$CUB_{\text{Padrão alto}} = R\$ 3.125,39/m^2 \times 1,00 = R\$ 3.437,92/m^2$

Área construída 208,71 metros quadrados.

Residência - 132,04 m².

Edícula - 13,87 m².

Garagem/abrigo desmontável - 62,80 m².

– Fonte: Informações obtidas Cadastro Prefeitura Municipal de Jacareí e
Certidão de Matrícula.

CÁLCULO:

CONSTRUÇÃO I

Valor construção VCI = Área edificada I x $CUB_{\text{PadrãoAlto}}$

Onde:

Valor construção I - Residência

Área edificada

$CUB_{\text{PadrãoAlto}}$ – Custo unitário básico por m².

Valor construção I = Área edificada I x $CUB_{\text{PadrãoAlto}}$.

Valor construção I = 132,04 m² x R\$ 3.437,92/m²

Valor construção I – VCI = R\$ 453.942,95

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

CONSTRUÇÃO II

Valor construção VCII = Área edificada II x (CUB_{PadrãoAlto} x F_{a.d.})

Onde:

Área edificada

CUB_{Padrão Alto} – Custo unitário básico por m².

F_{a.d.} – Fator Desconto Telheiro (padrão de construção com custo reduzido) = F-0,45

Valor construção II = Área edificada II x (CUB_{Padrão} x F_{a.d.})

Valor construção II = 62,80 m² x (R\$ 3.437,92/m² x 0,45)

Valor construção II – VCII = R\$ 97.155,62

CONSTRUÇÃO III

Valor construção VCIII = Área edificada III x (CUB_{PadrãoAlto}) x F_{a.d.}

Onde:

Área edificada

CUB_{Padrão} – Custo unitário básico por m². Padrão Comercial baixo.

F_{a.d.} – Fator Desconto Edícula – padrão da construção inferior (0,75 = desconto 25%)

Valor construção III = Área edificada III x CUB_{Padrão} x F_{a.d.}

Valor construção III = 13,87 m² x R\$ 3.437,92/m² x 0,75

Valor construção III – VCIII = R\$ 35.762,96

5.2.1. – Valor da construção

VC = VCI + VCII + VCIII

Onde:

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

VC – Valor da construção total.

VCI – Valor da construção – residência fixa.

VCII – Valor da construção – abrigo desmontável.

VCIII – Valor da construção – edícula.

$$VC = VCI + VCII + VCIII$$

$$VC = R\$ 453.942,95 + R\$ 97.155,62 + R\$ 35.762,96$$

$$VC = R\$ 586.861,53$$

5.2.2. – Valor da construção depreciada

Valor da Construção Depreciada

Será utilizado o Método de Ross-Heideck, critério que leva em consideração os seguintes princípios, estado de conservação e a idade do imóvel, para encontrar o fator de depreciação, que será aplicado no Valor da Construção.

Estado Conservação – Reparos simples (atualização acabamento).

$$K = 19,20$$

$$\text{Coeficiente Depreciação – Cob} = \frac{100 - K}{100} = \frac{100 - 20,8}{100} = 0,792$$

Valor da construção depreciada – Vcd = VC x Cob

$$Vcd = R\$ 586.861,53 \times 0,792$$

VALOR / CONSTRUÇÃO

$$Vcd. = R\$ 474.184,11$$

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

6 – CONCLUSÃO

6.1 – MATRÍCULA REGISTRÁRIA – N º 43.264

Não está averbado na matrícula do imóvel a área construída, pendente de regularização junto a Prefeitura Municipal de Jacareí e concomitantemente averbação da construção junto a matrícula do imóvel.

Há débitos com relação a Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Lixo referente ao imóvel avaliando. (ver Anexo II – Certidão Positiva de Débitos)

6.2 - VALOR DE MERCADO / AVALIAÇÃO PARA VENDA

$$VT = \{ Vt + Vcd. \} \times Fc$$

Onde,

VT – Valor total final

Vt – Valor terreno

Vcd. – Valor construção depreciada

FC – Fator Comercialização – No valor de apuração para venda, e diante da idade estimada para construção, utiliza-se o FC=1,29.

$$VT = \{ Vt + Vcd \} \times FC$$

$$VT = \{ R\$ 450.000,00 + R\$ 474.184,11 \} \times 1,29$$

$$VT = R\$ 1.192.197,50$$

AVALIAÇÃO / VALOR VENDA = R\$ 1.200.000,00

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

7 - QUESITOS

7.1 – Quesitos Requerente (fls. 909-911)

1. Identificação e Caracterização do Imóvel

a) O perito confirma a exata localização do imóvel (endereço, matrícula, coordenadas e confrontações)?

R. Ver Item 2.1 – Localização.

b) O imóvel está devidamente descrito na matrícula e corresponde fisicamente ao bem a ser avaliado?

R. Na matrícula (fls. 730-733) está a descrição do terreno, porém a construção não está averbada.

c) Há divergências entre a área registrada e a área real medida? Em caso afirmativo, quais?

R. Nada apurado.

2. Condições Físicas do Imóvel

a) Qual é a área construída e a área total do terreno, segundo medição técnica?

R. Área terreno 375,00 m². Área construída total 208,71 m².

b) Qual o estado de conservação da edificação (ótimo, bom, regular, ruim ou péssimo)?

R. Necessita de atualização de acabamento. Na vistoria constatação de falta de manutenção.

c) Há patologias aparentes (rachaduras, infiltrações, deteriorações estruturais)?

R. Nada constatado.

d) Existem construções irregulares ou não averbadas?

R. A construção inserida no imóvel não está averbada junto a Matrícula do imóvel.

3. Uso, Ocupação e Funcionalidade

a) O imóvel está ocupado? Por quem?

R. Não.

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

b) Qual é o uso atual (residencial, comercial, misto, rural)?

R. O condomínio permite apenas uso residencial.

c) O uso atual é compatível com o zoneamento municipal?

R. Segue as regras, lote residencial.

4. Aspectos Urbanísticos e Legais

a) O imóvel está em área considerada de risco ambiental, deslizamento, alagamento ou semelhante?

R. Nada apurado, O loteamento e regularizado.

b) Existe algum gravame, restrição administrativa, tombamento ou servidão que impacte seu valor?

R. Não.

c) O imóvel está regularizado junto aos órgãos municipais (habite-se, alvarás, licenças)?

R. Não.

5. Metodologia de Avaliação

a) Qual metodologia foi utilizada na avaliação (comparativa de mercado, involutiva, evolutiva etc.)?

R. Método Evolutivo. Ver Item 5 – Avaliação.

b) Justifique a escolha da metodologia.

R. Imóvel com idade aproximada de 20 anos e necessitando de atualização de acabamento. Não há no mercado anuncio de elementos assemelhados.

c) Quais imóveis foram utilizados como comparativos e onde estão localizados?

R. Metodologia Evolutiva. Porém o terreno avaliado com elementos anunciados no mesmo Condomínio. Ver Item 5.1.

d) As diferenças relevantes entre os comparativos e o imóvel foram ajustadas?

R. Utilizado o Método Evolutivo.

6. Valor do Imóvel

a) Qual o valor de mercado do imóvel na data da avaliação?

R. Ver Item 6.2.

b) Existe valorização ou desvalorização significativa na região nos últimos anos?

R. Nada constatado.

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

c) Há fatores que influenciem positiva ou negativamente o preço (ex.: segurança, comércio, infraestrutura, ruído, impacto de tráfego)?
R. Nada constatado.

7. Benfeitorias

a) Existem benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias? Identificá-las.

R. Todas benfeitorias úteis.

b) Qual o valor individualizado das benfeitorias, caso existam?

R. Ver Item 5.2.

c) As benfeitorias foram realizadas pelo atual ocupante? (se aplicável)

R. Não há histórico de construção.

8. Rendas e Potencial Econômico (se aplicável)

a) Qual o valor estimado de aluguel do imóvel?

R. A perícia é para determinar valor de mercado para venda.

b) Existem limitações que impactem a exploração econômica?

R. Não.

c) Há potencial de ampliação ou reforma que altere significativamente o valor?

R. O imóvel necessita de uma atualização de acabamento.

9. Questões Específicas (inserir conforme o caso)

a) O imóvel possui acessibilidade adequada?

R. Sim.

b) Há indícios de invasão, esbulho ou ocupação irregular de terceiros?

R. Não. É um Condomínio fechado com restrição de acesso.

c) Há passivos ambientais?

R. Nada apurado.

10. Conclusão Pericial

a) O laudo concluído reflete, de forma fundamentada, o valor real de mercado do imóvel?

R. Sim.

b) Houve alguma dificuldade técnica encontrada durante a perícia?

R. Não.

7.2 – Quesitos Requerida (896-897)

1. Qual a metodologia avaliatória que será empregada para a determinação do valor de mercado do imóvel? Será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com as diretrizes da Norma

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

Brasileira de Avaliação de Bens ABNT NBR 14.653? Qual a justificativa para opção da metodologia escolhida?

R. Utilizado o Método Evolutivo. Utilizado este método, pois o imóvel com idade aproximada de 20 anos e necessitando de atualização de acabamento. Não há no mercado anuncio de elementos assemelhados.

2. Com base na pesquisa de mercado, e após a devida homogeneização dos dados, qual o valor médio do metro quadrado (m²) apurado para a região e para o padrão do imóvel em questão?

R. Prejudica. Utilizada o Método Evolutivo.

3. Quais os principais fatores de valorização e desvalorização foram considerados na formação do valor final do imóvel? Fatores como a infraestrutura e segurança do condomínio, a topografia do terreno, a posição do imóvel na quadra e a qualidade dos acabamentos foram devidamente ponderados?

R. Utilizado o Método Evolutivo.

4. Considerando as avaliações anteriormente juntadas aos autos, notadamente as avaliações mercadológicas realizadas por corretores de imóveis profissionais (fls. 561, 566/568), que indicaram valores entre R\$ 1.398.000,00 (um milhão trezentos e noventa e oito mil reais) e 1.452.000,00 (um milhão quatrocentos e cinquenta e dois mil reais) em 2023, e, considerando o lapso temporal de aproximadamente 3 (três) anos desde as últimas avaliações (fls. 561, 566/568) e a notória valorização do mercado imobiliário regional, queira o Sr. Perito informar, com base em índices oficiais ou estudos de mercado, qual a variação percentual média de valorização para imóveis de padrão semelhante no mesmo condomínio, desde 2023 até a data da perícia.

R. As avaliações apresentadas, com todo respeito a classe de Corretores de Imóveis, aparentemente efetuada sem vista ao imóvel, a avaliação executada (ver item 6) por este Mister utilizou uma metodologia justa e levando em consideração os detalhes coletados In Loco e perfil do imóvel.

5. Qual a liquidez de mercado do imóvel avaliado? Ou seja, qual o tempo estimado para sua venda pelo valor de mercado apurado?

R. O imóvel quando lançado no mercado, como de praxe tem 90 (noventa) dias para os interessados visualizarem e efetuarem proposta. Após já diminui as visitas.

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

6. Finalmente, considerando todas as análises técnicas, vistorias e pesquisas realizadas, qual o valor de mercado do imóvel para venda à vista na data da elaboração do laudo pericial?

R. Ver Item 6.2.

8 - ENCERRAMENTO

O presente laudo consta de 19 folhas digitadas em microcomputador e impressas de um só lado, rubricado as anteriores e está ultima datada e assinada pelo Perito, e com seus respectivos anexos: Anexo I – Relatório Fotográfico, Anexo II – Cópia da Certidão Positiva de Débitos Municipais, e Anexo III - A.R.T. – Anotação de Responsabilidade Técnica.

Jacareí, em 08 de maio de 2.026.

assinado digitalmente na lateral
ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
ENG. CIVIL – CREA 0682514122

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

ANEXO I

Relatório Fotográfico

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N ° 01 – VISTA NOMENCLATURA DA VIA PÚBLICA.



FOTO N ° 02 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO - FACHADA.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N º 03 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO - FACHADA.



FOTO N º 04 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO - ALPENDRE.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N º 05 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO - SALA ESTAR/JANTAR.



FOTO N º 06 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO - ESCRITÓRIO.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N º 07 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – HALL INTERNO.



FOTO N º 08 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – COZINHA.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N º 09 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – BANHEIRO SOCIAL.



FOTO N º 10 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – ÁREA DE SERVIÇO.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N º 11 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – SUÍTE MASTER.



FOTO N º 12 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – SUÍTE MASTER.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertoituvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N º 13 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – SUÍTE MASTER.



FOTO N º 14 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DORMITÓRIO SUÍTE 1.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N º 15 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DORMITÓRIO SUÍTE 1.



FOTO N º 16 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DORMITÓRIO 1.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N º 17 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DORMITÓRIO 1.



FOTO N º 18 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – CORREDOR EXTERNO.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N º 19 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – QUINTAL.



FOTO N º 20 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – EDÍCULA LATERAL.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N º 21 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DESPENSA.



FOTO N º 22 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – BANHEIRO.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações



FOTO N ° 23 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – CHURRASQUEIRA.



FOTO N ° 22 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – GARAGEM.

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

ANEXO I I

Certidão Positiva de Débitos Municipais

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações



Prefeitura Municipal de Jacareí
Palácio Presidente Castelo Branco
Praça dos Três Poderes, 73 - Centro - 12300-903 Jacareí - SP
Secretaria de Finanças

Certidão Positiva de Débitos

Número da Certidão: 449635/2026

Identificação no Cadastro Imobiliário

Inscrição Cadastrel:	441325268018500000	Situação:	ATIVA
Proprietário:	LUI***		
Compromissário:			
Endereço:	RUA OLIVÉRIO CROMWELL, 34, - JARDIM COLEGINHO - Quadra: J142 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ		

CERTIFICAMOS, conforme requerimento do contribuinte interessada para fins de **COMPROVAÇÃO**, que analisando o cadastro de lançamentos de impostos **IMPOSTO TERRITORIAL URBANO, TAXAS, PCM, CM E MULTAS**, existentes nos arquivos desta Unidade de Arrecadação, verificamos que o **IMÓVEL** do contribuinte **LUI*****, situado na **RUA OLIVÉRIO CROMWELL, 34 - JARDIM COLEGINHO - Quadra: J142**, está devidamente cadastrado sob Inscrição **IMOBILIÁRIA 441325268018500000**, a qual encontra-se **ATIVA**.

CERTIFICAMOS ainda que para o referido contribuinte, **CONSTAM DÉBITOS JUNTO AOS COFRES PÚBLICOS** com referência aos tributos supra mencionados até a presente data, ficando ressalvo o direito da Fazenda Municipal em lançar qualquer débito que venha a ser apurado futuramente.

Certidão emitida em 06/06/2026 às 12:30:00 (data e hora de emissão).
Acessada pelo IP: 172.82.157.1 / 179.130.136.31
Código de Controle da Certidão: 0041.7005.0DA57

Válida até 07/06/2026 (30 dias a partir da data de emissão).

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço
http://egov.jacarei.sp.gov.br/pmjacarei/website/siapegov/valida_cvd.php?tab=certidao.

Certidão expedida gratuitamente pela internet.

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE
Eng.º Civil -CREA 0682514122
Projetos/Perícias/Avaliações

ANEXO III – A.R.T.
Anotação de Responsabilidade Técnica

Rua Barão de Jacareí, 70 – Centro – Jacareí – SP
CEP 12.308-001 – TEL. 0xx12-3951.9136
E-mail – robertojuvele@hotmail.com



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620261393439

1. Responsável Técnico**ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE**Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2603277146**Registro: **0682514122-SP**

Registro:

2. Dados do ContratoContratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**Endereço: **Rodovia NILO MÁXIMO**Complemento: **km 1**Cidade: **Jacareí**Processo Judicial: **PROCESSO 000647-80.2016.8.26.0292**Valor: R\$ **11.990,00**

Ação Institucional:

Data de Nomeação: **12/02/2026**Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Nº:

Bairro: **JARDIM SANTO ANTÔNIO DA BOA VISTA**UF: **SP**CEP: **12315-472**

Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra ServiçoEndereço: **Rua OLIVÉRIO CROMWELL**Complemento: **(LOTE 142 - QUADRA "J")**Cidade: **Jacareí**Data de Início: **12/02/2026**Previsão de Término: **30/06/2027**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Proprietário: **LUIZ CARLOS MARTINS**Nº: **34**Bairro: **VILA ZEZE**UF: **SP**CEP: **12310-730**

Código:

CPF/CNPJ: **426.341.998-72****4. Atividade Técnica**

Quantidade Unidade

Execução

1	Avaliação	de imóveis	1,00000	unidade
	Laudo	de imóveis	1,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

POR DETERMINAÇÃO JUDICIAL AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL E CONCOMITANTEMENTE LAUDO, PROCESSO 0006477-80.2016.8.26.0292, 1ª V.C. JACAREÍ-SP.

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Jacareí, 11 de maio de 2.026.

Local

data

assinado digitalmente na lateral

ROBERTO BENEDITO REQUENA JUVELE - CPF: 060.676.888-24

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

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

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

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

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



CREA-SP
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
do Estado de São Paulo

Valor ART R\$ 108,39

Registrada em: 10/05/2026

Valor Pago R\$ 108,39

Nosso Número: 2620261393439

Versão do sistema

Impresso em: 11/05/2026 09:18:46



Autenticação de ART
2620261393439