

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPO
LIMPO PAULISTA - ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo: **1007520-30.2020.8.26.0604.**

Ação: **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL C/C
COBRANÇA DE ALUGUEL.**

Requerente: **RIVANA OLIVEIRA ALVES.**

Requerido: **EDILSON JOSÉ DE SOUZA.**

Paloma Teles Cortizo, Engenheira Civil, devidamente registrada no CREA sob nº **5063024552**, Mestra em Engenharia, Perita Judicial nomeada no presente processo, louvada e compromissada nos autos do processo epígrafe, tendo procedido às diligências necessárias ao cumprimento de sua missão, vêm apresentar à V.Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente:

LAUDO PERICIAL



São Paulo 22 de fevereiro de 2025

Enga. MSc. Paloma Teles Cortizo

CREA: 5063024552

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

SUMÁRIO

SUMÁRIO	II
LISTA DE FIGURAS.....	III
LISTA DE QUADROS E TABELAS	IV
GLOSSÁRIO.....	V
1. INTRODUÇÃO	7
1.1 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	8
2. DADOS DO IMÓVEL	9
2.1 LOCALIZAÇÃO	10
2.2 O LOGRADOURO	11
2.3 OS SERVIÇOS PÚBLICOS	11
2.4 O DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
2.5 O IMÓVEL	12
3. A REALIZAÇÃO DA DILIGÊNCIA.....	14
3.1 FOTOS DO IMÓVEL	18
3.2 CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL	29
4. A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – CRITÉRIO E METODOLOGIA	30
4.1 DA PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS SEMELHANTES	30
4.1.1 Imóveis.....	31
4.2 CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.....	39
4.2.1 Valor da construção – Avaliação das benfeitorias	39
4.2.2 Valor do terreno	44
4.3 ENQUADRAMENTO DO MODELO – VALOR DO TERRENO.....	45
4.3.1 Grau de Fundamentação	45
4.3.2 Grau de Precisão.....	48
4.4 VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO	50
4.4.1 Construção	50
4.4.2 Terreno.....	50
4.4.1 Total.....	50
5. QUESITOS APRESENTADOS DO REQUERIDO (FLS. 213/215)	51

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

5.1	QUESITO 1	51
5.2	QUESITO 2	51
5.3	QUESITO 3	52
5.4	QUESITO 4	52
5.5	QUESITO 5	52
5.6	QUESITO 6	53
5.7	QUESITO 7	53
5.8	QUESITO 8	54
6.	CONCLUSÃO	55
7.	REFERÊNCIAS.....	56

LISTA DE FIGURAS

Figura 2.1 – Localização da residência objeto da lide.....	10
Figura 2.2 – Área considerada de construção	13
Figura 3.1 – Diligência – folha de presença 1	15
Figura 3.2 – Diligência – folha de presença 2	16
Figura 3.3 – Fachada da residência.....	18
Figura 3.4 – Foto obtida durante a diligência - 1	19
Figura 3.5 – Foto obtida durante a diligência - 2	20
Figura 3.6 – Foto obtida durante a diligência - 3	21
Figura 3.7 – Foto obtida durante a diligência - 4	22
Figura 3.8 – Foto obtida durante a diligência - 5	23
Figura 3.9 – Foto obtida durante a diligência - 6	24
Figura 3.10 – Foto obtida durante a diligência - 7	25
Figura 3.11 – Foto obtida durante a diligência - 8	26
Figura 3.12 – Foto obtida durante a diligência - 9	27
Figura 3.13 – Foto obtida durante a diligência - 10	27
Figura 3.14 – Foto obtida durante a diligência - 11	28
Figura 3.15 – Foto obtida durante a diligência - 12	28
Figura 4.1 – Tabela de Ross-Heidecke para depreciação de imóveis	42

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO

JUNDIAÍ – SÃO PAULO

LISTA DE QUADROS E TABELAS

Quadro 3.1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear	29
Quadro 4.1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear	47
Quadro 4.2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear	48
Quadro 4.3 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.....	49

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

GLOSSÁRIO

ART = a Anotação de Responsabilidade Técnica é o instrumento através do qual o profissional registra as atividades técnicas solicitadas através de contratos (escritos ou verbais) para o qual o mesmo foi contratado.

BDI: Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção

Benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano (de acordo com a NBR 14653-1).

Benfeitoria necessária: Benfeitoria é indispensável para conservar o bem ou evitar a sua deterioração. (de acordo com a NBR 14653-1).

Benfeitoria útil: Benfeitoria que aumenta ou facilita o seu uso, embora dispensável (de acordo com a NBR 14653-1).

Benfeitoria voluptuária: Benfeitoria que visa simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso normal do bem (de acordo com a NBR 14653-1).

Campo de arbítrio: Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo (de acordo com a NBR 14653-1).

Dado de mercado: Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem (de acordo com a NBR 14653-1).

Inferência estatística: Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infra-estrutura: Conjunto de obras e serviços que dá suporte às atividades econômicas, sociais ou à utilização de um bem (de acordo com a NBR 14653-1).

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

Laudo de avaliação: Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem1)

Pesquisa: Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado (de acordo com a NBR 14653-1).

Situação paradigma: Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem (de acordo com a NBR 14653-1).

Vistoria: Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam (de acordo com a NBR 14653-1).

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA

CREA: 5063024552

palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL C/C COBRANÇA DE ALUGUEL** que **RIVANA OLIVEIRA ALVES** move em face de **EDILSON JOSÉ DE SOUZA**.

Alega a requerente que na constância de sua união estável com o requerido adquiriram o imóvel objeto da Matrícula 7.787 do 2º ORI de Jundiaí (fls. 222/225), localizado na Rua Hugo Sardella, nº 178, Jardim Vera Regina, Campo Limpo Paulista, CEP 13236-320 que tem a seguinte descrição:

“IMÓVEL: Um lote de terreno, sob nº 37, da quadra “C”, do loteamento “JARDIM VERA REGINA”, em Campo Limpo Paulista nesta comarca, com a área de 250,00 m²., medindo 16,50m, de frente para a Rua Tres; de um lado mede 30,00m. e divide com o lote 38; do outro lado, mede 34,10m. e divide com o Namam Tayar, terreno esse de forma triangular.”

Com o termo de sua união estável, em 2017, o requerido ocupa sozinho o imóvel, sem qualquer compensação financeira à requerente que busca a extinção do condomínio e o consequente pagamento dos aluguéis, que a requente entende devidos pelo requerido.

O requerido, por sua vez, alega que vive no imóvel afim de evitar a invasão de terceiros, até que seja vendido, para enfim poderem dividir o valor.

Diante da situação, o Magistrado determinou a avaliação do imóvel (fls. 209/210), nomeou esta *expert* para o feito e autorizou as partes a nomearem assistentes técnicos e apresentarem quesitos, então, determinou o início dos trabalhos no despacho de fls. 235.

NOMEAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO

Assistente Técnico da Requerente

A requerente não apresentou assistente técnico

Assistente Técnico do Requerido

O requerido não apresentou assistente técnico

1.1 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

No presente Laudo, admite-se que as informações e documentação fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

A signatária não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

2. DADOS DO IMÓVEL

De acordo com o item 7.3.1 da NBR 14653-2 é necessário caracterizar a região nos seguintes aspectos:

“- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;

- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais; localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência;

- Uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazos;

- infraestrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado; -atividades existentes: comércio, indústria e serviço;

- equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer”

2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da lide é localizado no Jardim Vera Regina, no município de Campo Limpo Paulista, estado de São Paulo, cujo endereço é: Rua Hugo Sardella, 178 - Jardim Vera Regina, Campo Limpo Paulista - SP, CEP 13236-320 (Figura 2.1).

Alega a requerente que na constância de sua união estável com o requerido adquiriram o imóvel objeto da Matrícula 7.787 do 2º ORI de Jundiaí (fls. 222/225), localizado na Rua Hugo Sardella, nº 178, Jardim Vera Regina, Campo Limpo Paulista, CEP 13236-320 que tem a seguinte descrição:

"IMÓVEL: Um lote de terreno, sob nº 37, da quadra "C", do loteamento "JARDIM VERA REGINA", em Campo Limpo Paulista nesta comarca, com a área de 250,00 m²., medindo 16,50m, de frente para a Rua Tres; de um lado mede 30,00m. e divide com o lote 38; do outro lado, mede 34,10m. e divide com o Namam Tayar, terreno esse de forma triangular."

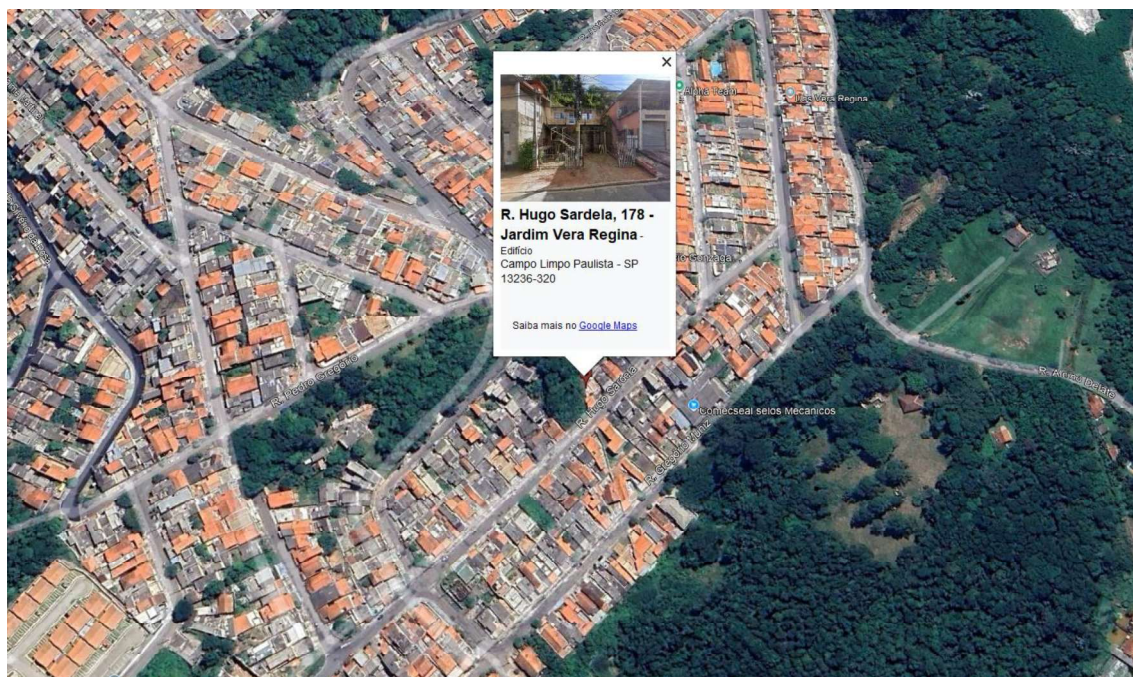


Figura 2.1 – Localização da residência objeto da lide
Fonte: Google Maps

2.2 O LOGRADOURO

- A Rua Hugo Sardella está localizada no bairro Jardim Vera Regina, em Campo Limpo Paulista.
- É uma rua residencial, predominantemente com casas e alguns poucos comércios.
- Possui fácil acesso a outras ruas e bairros da cidade, como a Avenida Alfried Krupp, uma das principais vias de Campo Limpo Paulista.

2.3 OS SERVIÇOS PÚBLICOS

Nas adjacências do imóvel objeto da lide existem implantados os seguintes serviços públicos de infraestrutura:

- água potável;
- energia elétrica;
- drenagem pluvial e de águas servidas;
- coleta de lixo;
- serviço postal;
- transporte público (ônibus);
- pavimentação asfáltica.

2.4 O DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De acordo com a NBR 14653:2011:

7.7.2 Diagnóstico do mercado

O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

- O Jardim Vera Regina é um bairro que oferece boa infraestrutura, com escolas, supermercados, farmácias e outros serviços essenciais próximos à Rua Hugo Sardella.
- A Avenida Alfried Krupp, que fica próxima, também concentra diversos comércios e serviços, como bancos, restaurantes e lojas.

2.5 O IMÓVEL

O imóvel objeto da lide cujas matrículas foram apresentadas no subitem 1.2 do presente laudo pericial, possui as seguintes características:

- Área total de terreno: **250,00 m²** (duzentos e cinquenta metros quadrados).
- Área total estimada de construção: **50,00 m²** (cinquenta metros quadrados). Salienta-se que não houve apresentação das partes algum documento que comprove a área e a idade de construção, cabendo à signatária estimar a área via google Earth e a idade de construção de 2009, conforme a escritura do terreno, supondo-se que a construção se iniciou e finalizou no ano da compra do terreno.

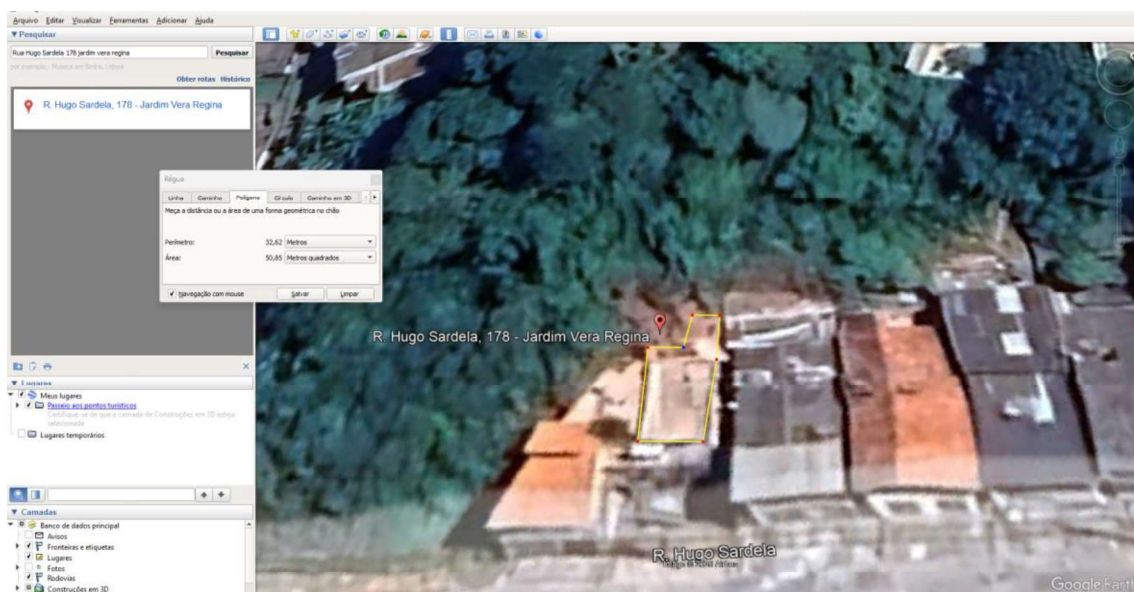


Figura 2.2 – Área considerada de construção
Fonte: Google Earth

3. A REALIZAÇÃO DA DILIGÊNCIA

A diligência ocorreu no dia 25/01/2025, com a presença das seguintes pessoas:

- Enga. Paloma Teles Cortizo (signatária);
- Sr. Edilson (Requerido).

As folhas de presença da diligência se encontram nas Figura 3.1 e Figura 3.2.


PALOMA
TELES CORTIZO

DILIGÊNCIA FOLHA DE PRESENÇA

Esta folha de presença deverá ser assinada no final da diligência.

A Enga. MCs. Paloma Teles Cortizo brasileira, portadora do RG nº 43.999.707-0, inscrita no CPF sob o no. 332.408.438-54 e no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob no. 5063024552 devidamente qualificada e perita engenheira civil nos autos em epígrafe do processo 1007520-30.2020.8.26.0604 vem respeitosamente, em presença de Vossa Excelência, para que se possa responder aos quesitos pertencentes ao Processo retrocitado efetuou diligência no dia 25 de janeiro de 2025 com a obtenção de imagens do referido local. No decorrer da diligência a perita também efetuou perguntas, das quais considerou pertinentes para a elaboração do laudo pericial. No final desta diligência os demais participantes assinaram à seguinte lista de presença:



PALOMA TELES CORTIZO
ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL – ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA
CREA: 5063024552
palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ – SÃO PAULO

Digitalizado com CamScanner

Figura 3.1 – Diligência – folha de presença 1
Fonte: A signatária



Nome	RG	Assinatura
Edilson José de Sousa	265399555	

Sem mais para o momento, declaro finalizada a presente diligência.



Enga. MSc. Paloma Teles Cortizo

CREA: 5063024552

PALOMA TELES CORTIZO

ENGENHEIRA CIVIL | MESTRA EM ENGENHARIA CIVIL - ESTRUTURAS E GEOTÉCNICA
CREA: 5063024552
palomacortizo@gmail.com | Contato: (11) 95274-6407 | LINKEDIN: PALOMA TELES CORTIZO
JUNDIAÍ - SÃO PAULO

Digitizado com CamScanner

Figura 3.2 – Diligência – folha de presença 2
Fonte: A signatária

De acordo com a NBR 14653-1:

“7.3 Vistoria do bem avaliando

7.3.1 Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.

7.3.2 A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.

7.3.3 É recomendável registrar as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor.

7.3.4 O conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam vir a afetar o valor do bem avaliando deverá ser explicitado e suas consequências apreciadas.”

Como observado no item 7.3 da NBR 14653 a vistoria é imprescindível para a avaliação do imóvel, logo, ela foi realizada com o objetivo de caracterizar o imóvel *in loco* e observar o real estado dele.

3.1 FOTOS DO IMÓVEL

As fotos seguintes ilustram o estado do imóvel durante a vistoria realizada, os comentários se encontram nas mesmas.

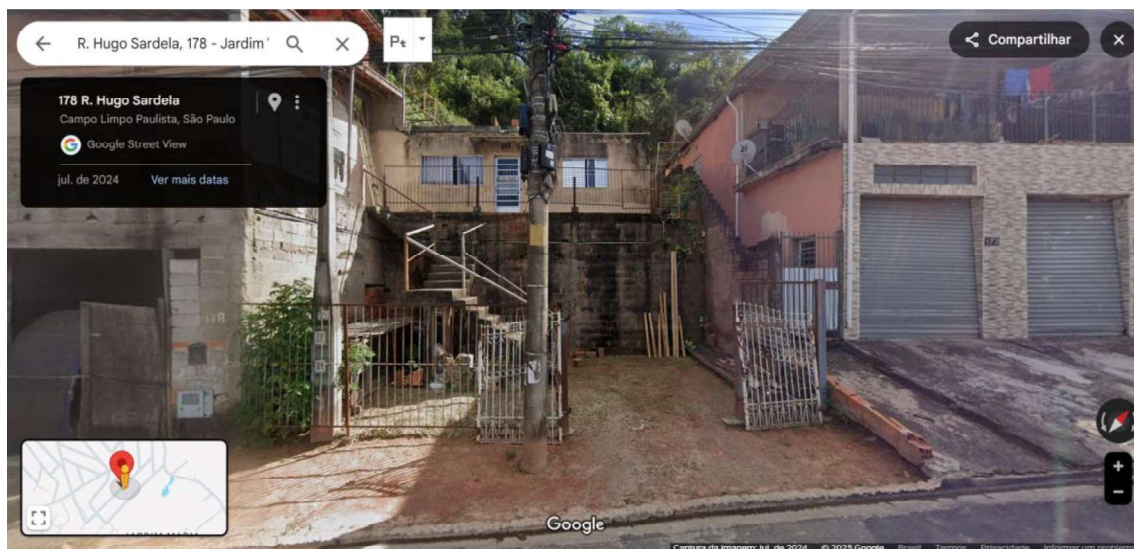


Figura 3.3 – Fachada da residência
Fonte: Google earth



Vista do quintal, marcas
de sujidades, mofo e
infiltrações ascendentes

Figura 3.4 – Foto obtida durante a diligência - 1
Fonte: A signatária



Figura 3.5 – Foto obtida durante a diligência - 2
Fonte: A signatária



Figura 3.6 – Foto obtida durante a diligência - 3
Fonte: A signatária



Problema de infiltração

Figura 3.7 – Foto obtida durante a diligência - 4
Fonte: A signatária



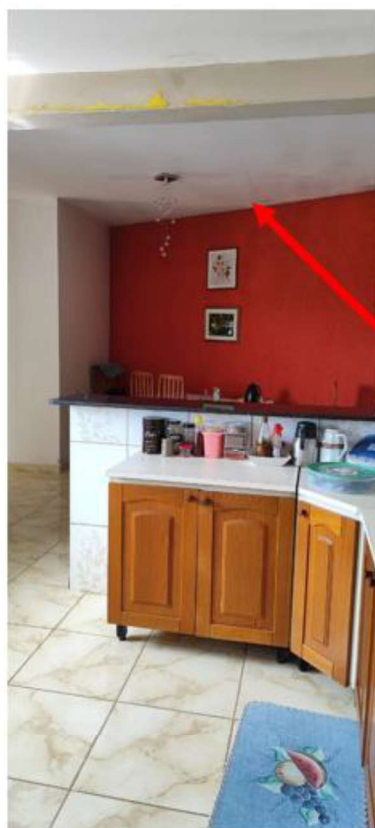
Falta de acabamentos

Figura 3.8 – Foto obtida durante a diligência - 5
Fonte: A signatária



Viga de concreto
armado com aço
exposto e com visível
oxidação da armadura

Figura 3.9 – Foto obtida durante a diligência - 6
Fonte: A signatária



Problema de umidade

Figura 3.10 – Foto obtida durante a diligência - 7
Fonte: A signatária



Banheiro em boas condições

Figura 3.11 – Foto obtida durante a diligência - 8
Fonte: A signatária



Acesso da residência

Figura 3.12 – Foto obtida durante a diligência - 9
Fonte: A signatária



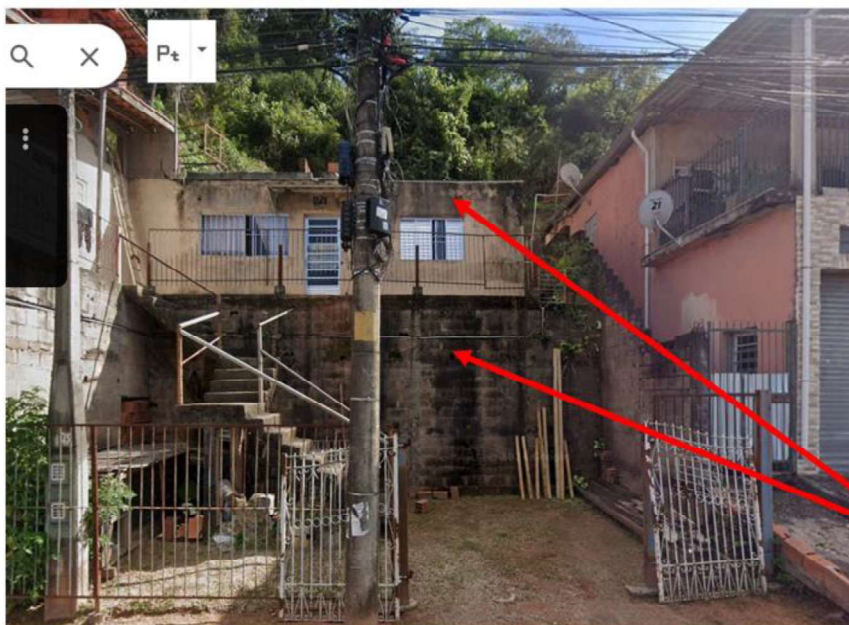
Escada de acesso à residência
– corrimãos que apresentam
oxidação

Figura 3.13 – Foto obtida durante a diligência - 10
Fonte: A signatária



Necessidade de
refazimento da escada –
crescimento de vegetação
em função da umidade

Figura 3.14 – Foto obtida durante a diligência - 11
Fonte: A signatária



Marcas de
infiltração

Figura 3.15 – Foto obtida durante a diligência - 12
Fonte: A signatária

3.2 CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a vistoria realizada in loco, utilizando-se da classificação publicada pelo IBAPE, 2017, pode-se afirmar que **a residência** se enquadra no estado **G**, conforme quadro a seguir.

Quadro 3.1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Fonte: IBAPE, 2017

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

4. A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – CRITÉRIO E METODOLOGIA

O método utilizado para a presente avaliação é o Comparativo Direto por fatores definido no item 8.2.1 da NBR 14653-2.

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

- tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

4.1 DA PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS SEMELHANTES

No presente capítulo se apresentam os valores de oferta de pesquisa de mercado de imóveis semelhantes.

De acordo com o item 7.4.2 da NBR 14653:

Na fase de coleta de dados é recomendável: a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando; b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado; c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados; d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Para o imóvel em questão, de acordo como capítulo 5 da NBR 14653-2 ele se classifica da seguinte forma:

5 Classificação dos imóveis urbanos ⁵⁾

5.1 Quanto ao uso

a) residencial;

b) comercial;

c) industrial;

d) institucional;

e) misto.

5.2 Quanto ao tipo do imóvel

a) terreno (lote ou gleba);

b) apartamento;

c) casa;

d) escritório (sala ou andar corrido);

e) loja;

f) galpão;

g) vaga de garagem;

- Quanto ao uso: Residencial.
- Quanto ao tipo de imóvel: Casa.

4.1.1 IMÓVEIS

Foram selecionados 5 (cinco) imóveis para a modelagem de venda excel. Sendo eles:

4.1.1.1 Amostra 1

Imobiliária: Bruzon Imóveis

Telefone: [11981032180](tel:11981032180)

CRECI: 47866-J.

[Terreno à venda com 0 , Jardim Vera Regina, Campo Limpo Paulista - R\\$ 191.490, 242 m2 - ID: 3003333635 - Imovelweb](#)



Terreno - 242m²

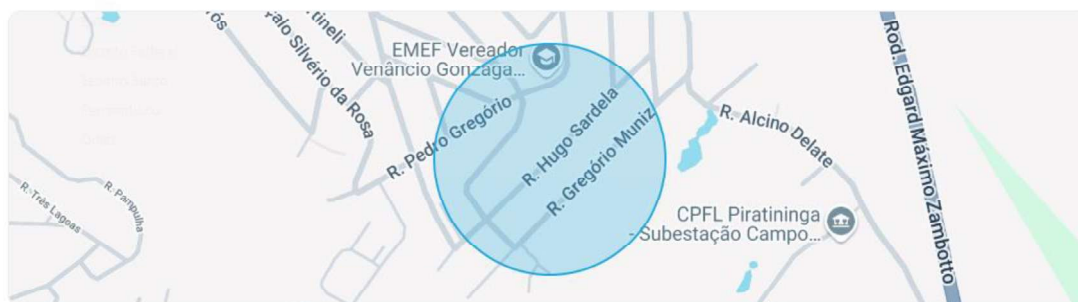
Terreno - 242m²

Venda R\$ 191.490

IPTU R\$ 85

Rua Da Lavoura

📍 Rua Hugo Sardella , Jardim Vera Regina, Campo Limpo Paulista



242 m² tot.



242 m² útil



1 anos

TERRENO A VENDA, 241,95M², R\$191.490.00, JARDIM VERA REGINA - CAMPO LIMPO PAULISTA/SP.

TERRENO A VENDA, 241,95M², R\$191.490.00, JARDIM VERA REGINA - CAMPO LIMPO PAULISTA/SP.

Este terreno de 241,95m² está pronto para receber o seu projeto. Com localização estratégica, em um bairro tranquilo e de fácil acesso, é ideal para quem busca qualidade de vida e comodidade.

Com uma excelente localização, este terreno está a 08 minutos do centro de Campo Limpo Paulista, possuindo fácil acesso as Avenidas Fernão Dias Paes Leme e Marginal do Rio Jundiá. Em suas proximidades é possível encontrar as Escolas "EMEF Ver. Venâncio Gonzaga Ramos" e "EE Mário Pereira", o Supermercado Cooperca, a Academia Acquacel, o Ginásio de Esportes Municipal de Campo Limpo Paulista, o Shopping Alegria, o Terminal de Ônibus e a Estação Ferroviária de Campo Limpo Paulista.

ACEITA FINANCIAMENTO.

VENHA AGENDAR A SUA VISITA!!

WHATSAPP: (11) [Ver dados](#) . - 17/02/2025

Ler menos ^

4.1.1.2 Amostra 2

Imobiliária: Copette Imóveis

Telefone: [\(11\) 94718-7103](tel:(11)94718-7103)

CRECI: 27692-J

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-condominio-portal-da-primavera-3002591043.html>

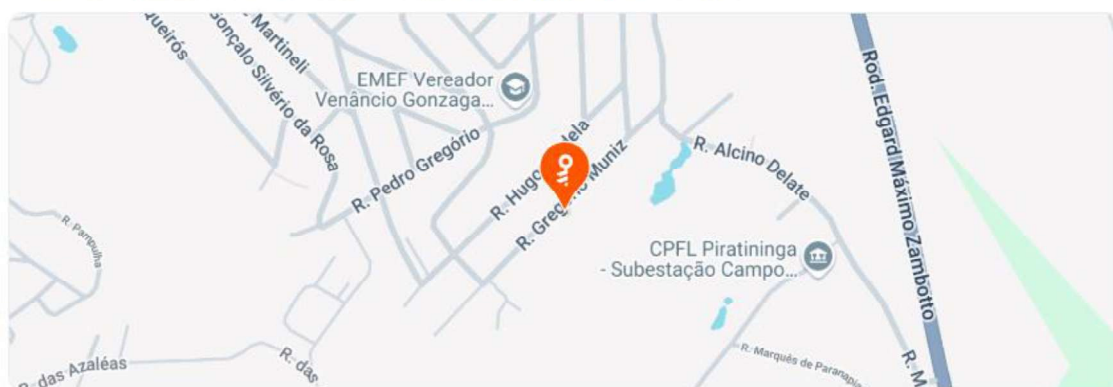


Terreno - 250m²

Venda R\$ 195.000

Condomínio R\$ 422 · IPTU R\$ 860

📍 Endereço não informado, Jardim Vera Regina, Campo Limpo Paulista



250 m² tot.

Terreno em Condomínio Portal da Primavera

Terreno Condomínio Portal da Primavera Terreno 250m² Aclive Acentuado em rua sem saída , próximo ao parque(Valor sujeito alteração sem aviso prévio)

4.1.1.3 Amostra 3

Imobiliária: Portal Negócios Imobiliários

Telefone: [\(11\) 4038-5995](tel:(11)4038-5995)

CRECI: 25797-J-SP

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-vitoria-campo-limpo-paulista-sp-250m2-id-2559409353/>



Venda

R\$ 210.000

Condomínio
isento

IPTU
isento

250 m²

Endereço

Jardim Vitória, Campo Limpo Paulista - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 250m² - Jardim Vitória

(Código do anunciante: TE0139 | Código no Zap: 2559409353)

Terreno no bairro Jardim Vitória em Campo Limpo Paulista - SP, 250 m² em aclive suave, com 10 metros de frente para a rua, platô pronto para construir, infra estrutura completa, inclusive ônibus de linha em frente. Documentação em ordem.

Estuda proposta. -

(11) 4038-...[Ver telefone](tel:(11)4038-5995)

Anúncio criado em 20 de abril de 2022, atualizado há 4 semanas.

4.1.1.4 Amostra 4

Imobiliária: Emília Imóveis

Telefone: [\(11\) 99716-9177](tel:(11)99716-9177)

CRECI: 026858-J-SP

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-vitoria-campo-limpo-paulista-sp-250m2-id-2747826910/>



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

[Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda](#) / [SP](#) / [Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Campo Limpo Paulista](#) / [Jardim Vitória](#)

Venda

R\$ 185.000

Condomínio

não informado

IPTU

não informado

 250 m²

Endereço

Jardim Vitória, Campo Limpo Paulista - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 250m² - Jardim Vitória

(Código do anunciante: 3695 | Código no Zap: 2747826910)

Terreno em Jardim Vitória - Campo Limpo Paulista/SP

Possui área de 250 m².

Aceita financiamento!

(11) 99716-...[Ver telefone](#)



Anúncio criado em 8 de outubro de 2024, atualizado há 1 semana.

4.1.1.5 Amostra 5

Imobiliária: Portal Negócios Imobiliários

Telefone: [\(11\) 4038-5995](tel:(11)4038-5995)

CRECI: 25797-J-SP

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-vitoria-campo-limpo-paulista-sp-250m2-id-2741881667/>



Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Campo Limpo Paulista / Jardim Vitória

Venda

R\$ 160.000

Condomínio isento IPTU isento

250 m²

Endereço

Jardim Vitória, Campo Limpo Paulista - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 250m² - Jardim Vitória

(Código do anunciante: TE0218 | Código no Zap: 2741881667)

Terreno no Jardim Vitória, Campo Limpo Paulista SP., 250m² em active, com 10m de frente para rua, infra estrutura completa, próximo a rede de comércio, escola, posto de saúde, super mercados e ônibus.

Documentos em ordem.

R\$ 160mil a vista, estuda proposta. -

(11) 4038-...[Ver telefone](tel:(11)4038-5995)

 Anúncio criado em 13 de setembro de 2024, atualizado há 1 mês.

4.2 CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Os cálculos avaliatórios para o valor do terreno foram realizados através de planilha Excel.

4.2.1 VALOR DA CONSTRUÇÃO – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.2.1.1 Custo unitário básico

O valor da construção é estimado da seguinte forma:

Após proceder a vistoria às benfeitorias e caracterizá-las, a etapa seguinte é a determinação do valor unitária que foi obtido através de consultas ao Boletim de Custo Unitário por metro quadrado do Sindicato da Indústria da Construção do Estado de São Paulo:

$$C = CUB + \frac{OE + OI + (OF_e + OF_d)}{S} (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

C é o custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas coletivas, urbanização, projetos, etc;

OF_e é o orçamento de fundações especiais;

OF_d é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente da construção, de acordo com a NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período de construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora

Observa-se entretanto., que se trata de uma construção da década de 50 em que todo o investimento das seguintes parcelas:

- Elevador;
- Instalações;
- Fundações;
- Administração da Obra;
- Custos financeiros durante o período de construção;
- Lucro ou remuneração da construtora.

Portanto, considerar-se-á apenas o *CUB* :

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro em R\$/m²								
Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.905,10	1,82	R-1	2.318,27	2,14	R-1	2.827,78	1,97
PP-4	1.788,46	1,72	PP-4	2.213,98	2,00	R-8	2.295,04	1,92
R-8	1.710,25	1,68	R-8	1.941,92	2,04	R-16	2.490,28	1,90
PIS	1.319,02	1,89	R-16	1.887,75	2,03			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.3 da NBR 12.721/06.

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

4.2.1.2 Depreciação física/ funcional

Trata-se da perda de valor sofrido por um bem, podendo ser de ordem física ou funcional. A de ordem física caracteriza-se pelo desgaste nas partes constitutivas do bem, enquanto a funcional pode ser provocada pela inadequação, superação ou anulação.

Para a depreciação física, foi adotado o Critério de Ross-Heidecke.

Idade real ou estimada (*I*)= 16 anos

Vida útil (*V_u*) = 50 anos

Percentual de idade da residência:

Embora não reste claro dentro do processo qual é a idade da construção da residência, considerou-se que a residência tenha a idade estimada com base na data da venda do terreno.

$$\frac{2025 - 2009}{50} = 0,32$$

No entanto, faz-se necessário considerar a depreciação do imóvel bem como o seu estado atual, em que é imperioso afirmar que o imóvel possui uma série de deficiências e há a necessidade de se promover reformas, conforme as fotos apontadas no capítulo da diligência.

Estado = referente à conservação da edificação

K tabelado

$$d = \frac{(100 - K)}{100}$$

Fonte da tabela de Ross-Heidecke:

<https://cursodegestaoelideranca.paginas.ufsc.br/files/2016/09/Material-7-Prof-Mauricio.pdf>

Tabela de Ross-Heidecke

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00%	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00%	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00%	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00%	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00%	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00%	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00%	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00%	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00%	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00%	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00%	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00%	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00%	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00%	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00%	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00%	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00%	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00%	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00%	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00%	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00%	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00%	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00%	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00%	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00%	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00%	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00%	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00%	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00

Figura 4.1 – Tabela de Ross-Heidecke para depreciação de imóveis

Fonte: <https://cursodegestaoelideranca.paginas.ufsc.br/files/2016/09/Material-7-Prof-Mauricio.pdf>

Logo, a depreciação é:62,60%

$$d = \frac{(100 - K)}{100}$$

$$d = \frac{(100 - 62,60)}{100}$$

$$d = 0,374$$

Com isso, o valor do *CUB* final fica:

Valor total da área construída é de aproximadamente dezoito mil seiscentos e setenta reais, valor presente de fevereiro de 2025.

$$Vt = 50 * 1905,10 * 0,374 = R\$35.625,37 \sim R\$36.000,00$$

4.2.2 VALOR DO TERRENO

4.2.2.1 Variáveis consideradas

Fator Oferta

De acordo com a publicação do IBAPE, 2005 o fator oferta deverá ser considerado. Conforme apresentado no item 4.2 deste laudo pericial, ele foi contemplado ao se entrar na planilha Excel com o valor descontado.

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

4.2.2.2 Apresentação dos cálculos

Imóvel	Anúncio	Área	Valor (R\$)	Valor/m ²	Fof* Valor/m ²
1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-241-95m-r\$191.490.00-jardim-vera-3003333635.html	242,00	191490,00	791,28	712,15
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-condominio-portal-da-primavera-3002591043.html	250,00	195000,00	780,00	702,00
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-vitoria-campo-limpo-paulista-sp-250m2-id-2559409353/	250,00	210000,00	840,00	756,00
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-vitoria-campo-limpo-paulista-sp-250m2-id-2747826910/	250,00	185000,00	740,00	666,00
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-vitoria-campo-limpo-paulista-sp-250m2-id-2741881667/	250,00	160000,00	640,00	576,00

Média (R\$/m ²)	682,43
0,7*Média (R\$/m ²)	477,70
1,3*Média (R\$/m ²)	887,16
Mínimo (R\$/m ²)	576,00
Máximo (R\$/m ²)	756,00
(Máx-Min)/Méd	0,26

4.3 ENQUADRAMENTO DO MODELO – VALOR DO TERRENO

4.3.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

De acordo com o item 9 da NBR 14653-1:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão. 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.

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

De acordo com a NBR 14653:

“9.2.2.1 Para atingir o Grau III são obrigatórias: a) apresentação do laudo na modalidade completa; b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação; c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.”

“Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios: a) na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens; b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos; c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens,

atendendo à Tabela 4. Para o atendimento à Tabela 4, observar o descrito em 9.1 e 9.2.”

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios: a) Na Tabela 3, se identificam três campos (graus III, II e I) e itens; b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos.

O Grau de Fundamentação para o Método Comparativo Direto é obtido pela tabela 3 da NBR 14653-2:

Utilizam-se as tabelas para obtenção de pontos de acordo com os graus atingidos no modelo para cada item, lembrando que o Grau III vale 3 pontos, o II vale 2 pontos e o I vale 1 ponto.

Quadro 4.1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Quadro 4.2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

4.3.1.1 Grau de fundamentação – Valor do Terreno

O laudo se enquadra no Grau I de Fundamentação.

4.3.2 GRAU DE PRECISÃO

De acordo com o item 9 da NBR 14653-1:

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.

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação.

Especifica-se o grau de precisão de uma avaliação conforme o resultado do cálculo da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, dado pela expressão:

$$A = (LS - LI) / M$$

onde:

LS: limite superior;

LI: limite inferior;

M: média.

O valor da amplitude deve ser comparado com a tabela abaixo, conforme item 9.2.3 da NBR 14.653-2 para seu enquadramento nos graus de precisão.

Quadro 4.3 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30 \%$	$\leq 40 \%$	$\leq 50 \%$

4.3.2.1 Grau de precisão – Venda – Valor do terreno

Quanto ao grau de precisão da estimativa de valor, a avaliação se enquadra no grau III.

4.4 VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

4.4.1 CONSTRUÇÃO

O valor final da construção é **R\$36.000 (trinta e seis mil reais)**, valor para a data de fevereiro de 2025., considerando-se o **CUB e a depreciação**.

4.4.2 TERRENO

O valor de venda do terreno considerado é de **R\$ 171.000,00 (seto e setenta e um mil reais)** já considerando o arredondamento previsto pela NBR 14653-2, valor presente de fevereiro de 2025.

4.4.1 TOTAL

O valor total de avaliação do terreno e da residência é de aproximadamente duzentos e sete mil reais, valor presente de fevereiro de 2025.

$$Vt = 171.000,00 + 36.000,00 = 207.000,00$$

O valor de aluguel pode ser estimado entre 05% a 1,0% do valor total do imóvel, sendo a média, portanto, 0,75% do valor do imóvel R\$1.550,00 (mil quinhentos e cinquenta reais).

5. QUESITOS APRESENTADOS DO REQUERIDO (FLS. 213/215)

5.1 QUESITO 1

Condições Estruturais do Imóvel

- A Perita pode confirmar quantos quartos no imóvel estão efetivamente em condições de uso?
- Os quartos inacabados possuem infraestrutura para serem considerados suítes?
- É possível verificar se os dois quartos mencionados estão inacabados, sem banheiros e condições adequadas para habitação?

Resposta Signatária: *Há dois dormitórios no imóvel sendo certo que há apenas um em uso, em função da proximidade com o muro de arrimo e a umidade presente em um deles, do qual se tornou inutilizado.*

Os dois dormitórios estão inacabados e precisam de reforma em função da umidade presente neles.

Os banheiros são contíguos aos quartos, mas não configuram suíte. As condições medianamente adequadas de habitação são apenas em um deles.

5.2 QUESITO 2

Condições da Garagem

- Quantas vagas de garagem, realmente, estão em condições de uso?
- A garagem comporta efetivamente cinco veículos, como mencionado na avaliação anterior, ou há apenas duas vagas inacabadas?

Resposta Signatária: *Há a possibilidade de se estacionar em duas vagas descobertas na garagem. Não é possível estacionar 5 veículos na garagem conforme fotos tomadas no dia da diligência.*

5.3 QUESITO 3

Problemas de Infiltração e Vazamento

- É possível constatar a existência de vazamentos na laje e paredes devido à ausência de cobertura ou telhado adequado?
- Há sinais de mofo e danos aos móveis e estrutura devido às infiltrações causadas pela chuva?

Resposta Signatária: *Sim, conforme fotos tomadas no dia da diligência há a existência de vazamentos, umidade ascendente e mofo no imóvel, em que foi necessário afastar móveis de um quarto em função das infiltrações causadas pela chuva.*

5.4 QUESITO 4

Segurança Estrutural e Necessidade de Muro de Arrimo

- Existe desbarrancamento nos fundos do imóvel que ameaça a estrutura, em especial a lavanderia e os quartos inacabados?
- É recomendável a construção de um muro de arrimo para garantir a segurança do imóvel e evitar desocupação em períodos de chuvas?

Resposta Signatária: *Sim, durante a diligência foi constatado que o maciço próximo à residência a ameaça, em especial na lavanderia e nos dormitórios inacabados. É necessária a construção de um muro de arrimo para evitar ou mitigar o risco de queda da encosta.*

5.5 QUESITO 5

Benfeitorias e Reformas Realizadas no Imóvel

- Houve benfeitorias ou reformas no imóvel após a separação de fato do casal?
- Quais são as benfeitorias ou melhorias realizadas que poderiam impactar a valorização ou depreciação do imóvel?

Resposta Signatária: *Não é possível afirmar se houve benfeitorias ou reformas no imóvel após a separação de fato do casal uma vez que não há nos autos*

documentação suficiente que suporte à signatária responder ao quesito proposto.

A depreciação do imóvel foi estimada pelo tempo de uso dele bem como pela classificação proposta pelo IBAPE em função das reformas e melhorias que devem ser promovidas, não necessariamente à alguma benfeitoria que o residente possa ter feito.

5.6 QUESITO 6

Avaliação do Valor de Venda e Locação

- Diante das condições atuais do imóvel, como a Perita avalia o valor de venda e o valor de mercado para locação?
- Considerando as condições estruturais e a necessidade de reformas significativas, o valor estimado de R\$ 370.000,00 é compatível com o estado do imóvel?

Resposta Signatária: *O valor total de avaliação do terreno e da residência é de aproximadamente duzentos e sete mil reais, valor presente de fevereiro de 2025.*

$$Vt = 171.000,00 + 36.000,00 = 207.000,00$$

O valor de aluguel pode ser estimado entre 0,5% a 1,0% do valor total do imóvel, sendo a média, portanto, 0,75% do valor do imóvel R\$ 1.550,00 (um mil quinhentos e cinquenta reais).

Considerando as condições da construção, conforme demonstrado no presente laudo pericial, o valor de R\$ 370.000,00 é incompatível com o estado do imóvel.

5.7 QUESITO 7

Custos Estimados para Reparos e Valorização

- Qual seria o custo estimado para realizar as reformas e reparos necessários, incluindo a construção do muro de arrimo?

- Qual impacto essas reformas teriam no valor de mercado do imóvel para uma eventual venda?

Resposta Signatária: *Quesito prejudicado, trata-se de objeto de expansão da perícia uma vez que a avaliação do muro de arrimo seria por si só outra perícia, fugindo do escopo da honrosa nomeação da signatária.*

5.8 QUESITO 8

Benfeitorias Existentes

- Quais benfeitorias, se houver, o imóvel possui atualmente que poderiam justificar uma valorização ou manutenção do valor estimado anteriormente?

Resposta Signatária: *Não é possível avaliar o imóvel com o valor estimado anteriormente, conforme o apresentado neste laudo pericial. Uma hipótese é que o avaliador não considerou a depreciação do imóvel e não o classificou de acordo com o seu estado atual, conforme preconiza o IBAPE.*

6. CONCLUSÃO

O presente laudo pericial teve por objetivo apresentar a avaliação de imóvel objeto do processo de no. **1007520-30.2020.8.26.0604**.

Trata-se de **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL C/C COBRANÇA DE ALUGUEL** que **RIVANA OLIVEIRA ALVES** move em face de **EDILSON JOSÉ DE SOUZA**.

Para avaliar o imóvel, esta signatária efetuou diligência no dia 25/01/2025, em que pode verificar o terreno e as instalações da residência, e com isso proceder cálculos avaliatórios lastreados pela NBR 12721.

O **valor final de avaliação** do terreno e da residência é de aproximadamente **R\$ 207.000,00 (duzentos e sete mil reais)**, valor presente de fevereiro de 2025.

O **valor de aluguel** pode ser estimado entre 0,5% a 1,0% do valor total do imóvel, sendo a média, portanto, 0,75% do valor do imóvel **R\$ 1.550,00 (um mil quinhentos e cinquenta reais)**, valor presente de fevereiro de 2025.

Encerra o laudo.

7. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS NBR 13752: Perícias de Engenharia na Construção Civil. Rio de Janeiro, 1996.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS NBR 14653: Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos. São Paulo, 2011

<https://cursodegestaoelideranca.paginas.ufsc.br/files/2016/09/Material-7-Prof-Mauricio.pdf>

<https://sindusconsp.com.br/download/encargos-sociais-setembro-2024-sem-desoneracao/>

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-241-95m-r\\$191.490.00-jardim-vera-3003333635.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-241-95m-r$191.490.00-jardim-vera-3003333635.html)

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-condominio-portal-da-primavera-3002591043.html>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-vitoria-campo-limpo-paulista-sp-250m2-id-2559409353/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-vitoria-campo-limpo-paulista-sp-250m2-id-2747826910/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-vitoria-campo-limpo-paulista-sp-250m2-id-2741881667/>