



Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



fls. 414

Processo n.:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

1 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE PIRAJUÍ DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital n.: **1000825-23.2023.8.26.0453**

Classe – Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**

Requerente: **Rosiane Alves Ribeiro**

Requerido: **Edevaldo Alves Ribeiro e outro**

Robson Ariel Tavares, Engenheiro Civil, Especialista em Infraestrutura Projetos e Gestão de Rodovias, Especialista em Avaliação e Perícias de Engenharia, Especialista em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos e Especialista em Patologias da Construção, CREA-SP sob n. 5069758192, Especialista em Perícia grafotécnica e pós-graduando em Master BIM Expert: Modelagem e Projetos, Perito Judicial nomeado nos autos acima mencionado, nos termos do r. Decisão de fls. 378, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência para apresentar o seu **Laudo Pericial**¹.

Nestes termos,
pede deferimento.

Eng. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Perito Judicial

¹ ART de Cargo ou Função n.: 2620260912617

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares
 CREA-SP: 5069758192
 Cel.: (14) 99603-0489
 E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil
 Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias
 Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias
 Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos
 Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:	Vara Cível:	Página:
1000825-23.2023.8.26.0453	2ª	2 / 55
Objetivo:	Data:	
LAUDO PERICIAL	29/04/26	

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	4
1.1.	VALOR DE VENDA	4
2	CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	5
2.1.	PROCEDIMENTOS DE EXCELÊNCIA.....	5
2.2.	CERTIFICAÇÃO EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES.....	5
3	PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO	6
3.1.	PRESSUPOSTOS	6
3.2.	RESSALVAS	6
3.3.	CONDIÇÕES LIMITANTES.....	7
4	VISTORIA	8
5	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
5.1.	CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	11
5.2.	CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	12
6	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	14
7	PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	15
7.1.	CRITÉRIOS.....	15
7.2.	ESCOLHA DA METODOLOGIA	17
7.3.	MÉTODO COMPARATIVO	17
7.3.1	Pesquisa.....	17
7.3.2	Tratamento por fatores	18
7.3.3	Memória de cálculo	19
7.3.4	Homogeneização.....	19

Este documento só deve ser visualizado em cores, seja por meio digital ou impresso, pois em caso contrário haverá a perda da qualidade das figuras dificultando sua total compreensão.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares
 CREA-SP: 5069758192
 Cel.: (14) 99603-0489
 E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil
 Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias
 Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias
 Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos
 Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:	Vara Cível:	Página:
1000825-23.2023.8.26.0453	2ª	3 / 55
Objetivo:		Data:
LAUDO PERICIAL		29/04/26

7.3.5	Tratamento estatístico	22
8	VALOR DA AVALIAÇÃO	26
9	QUESITOS	27
10	CONCLUSÕES.....	27
11	ENCERRAMENTO.....	28
	REFERÊNCIAS	29
	ANEXO A – Relatório Fotográfico.....	31
	ANEXO B – Pesquisa	41
B.1	PESQUISA.....	41
B.2	PESQUISA.....	42
	ANEXO C – Croqui de localização dos dados de mercado.....	47
	ANEXO D – Tipologias construtivas – Padrão Econômico	48
	ANEXO E – Tipologias construtivas – Padrão Simples	49
	ANEXO F – Tabela de coeficiente	50
	ANEXO G – Tabela do estado de conservação (Ec)	51
	ANEXO H – Tabela da distribuição de Student (t).....	52
	ANEXO I – Fundamentação e Enquadramento	53
I.1	Item 1 (Quadro 7, p. 53)	55
I.2	Item 2 (Quadro 7, p. 53)	55
I.3	Item 3 (Quadro 7, p. 53)	55
I.4	Item 4 (Quadro 7, p. 53)	55

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

4 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

1 INTRODUÇÃO

O presente feito trata de Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial proposta por Rosiane Alves Ribeiro em face de Edevaldo Alves Ribeiro e outro sobre o imóvel registrado na matrícula n. 5748 do ORI de Pirajuí, situado na Rua Baptista Capossi, n. 261, Nucleo Habitacional Jardim Maravilha, Uru-SP.

Este Laudo é baseado em normas técnicas vigentes de avaliações NBR 14653-1 (2019) e NBR 14653-2 (2011), seguindo as exigências das mesmas quanto a estruturação e parâmetros técnicos, além de literatura consagrada sobre o assunto.

Tem a finalidade de apresentar a produção de prova técnica do justo valor de mercado² do imóvel conforme decisão às fls. 378.

O método avaliatório é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado³.

1.1. VALOR DE VENDA

O valor da avaliação do imóvel (Figura 5, p. 32) situado na Rua Baptista Capossi, n. 261, Núcleo Habitacional Jardim Maravilha, Uru-SP, registrado sob a matrícula n. 5748 é de:

R\$ 68.000,00 (sessenta e oito mil reais).

Válido para 29 de abril de 2026.

² Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente (ABNT NBR 14653-1, p. 7, item 3.1.47).

³ Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor do por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. [...] (ABNT NBR 14653-1, p. 14, item 7.2.1).

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares
CREA-SP: 5069758192
Cel.: (14) 99603-0489
E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil
Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias
Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias
Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos
Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:	Vara Cível:	Página:
1000825-23.2023.8.26.0453	2ª	5 / 55
Objetivo:	Data:	
LAUDO PERICIAL	29/04/26	

2 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

2.1. PROCEDIMENTOS DE EXCELÊNCIA

Conforme preconiza a NBR 14653-1 (2019, Seção 6, p. 6) para o estado de excelência faz-se necessário pontuar algumas informações:

- Este Vistor é Engenheiro Civil e Especialista em Infraestrutura Projetos e Gestão de Rodovias, Especialista em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, Especialista em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos, Especialista em Patologias da Construção, Especialista em Perícia Grafotécnica, Técnico em Agroindústria com aprofundamento em Açúcar e Alcool, pós-graduando em Master BIM Expert: Processos de Modelagem e Projeto e pós-graduando em Engenharia de Segurança do Trabalho.
- O resultado deste Laudo será tratado com o sigilo que lhe é pertinente, toda a propriedade intelectual será citada e não há conflito de interesses.
- Este laudo expressará sempre a realidade e será o mais claro e objetivo possível evitando truncamentos para que sua leitura não seja exaustiva, ou seja, toda a pesquisa⁴ de mercado e memória de cálculo⁵ é apresentada em apêndice(s) e documento(s) de apoio em anexo(s).

2.2. CERTIFICAÇÃO EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Corroborando com o estado de excelência, o signatário, após participação do 12º Certame em outubro de 2024, obteve a certificação profissional na área de engenharia de avaliações (IBAPE NACIONAL, 2024).

⁴ Pesquisa: Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, dos dados de mercado (ABNT NBR 14653-1, 2019, p. 6, seção 3.1.36).

⁵ Memória de cálculo: Demonstrativo dos procedimentos utilizados para a obtenção dos resultados da avaliação (ABNT NBR 14653-1, 2019, p. 6, seção 3.1.32).

Este documento só deve ser visualizado em cores, seja por meio digital ou impresso, pois em caso contrário haverá a perda da qualidade das figuras dificultando sua total compreensão.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

6 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

3 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação foi elaborada em conformidade com a ABNT NBR 14653 (Partes 1 e 2) e diretrizes do IBAPE, observando-se os princípios da boa técnica avaliatória, sendo estabelecidos os seguintes pressupostos, ressalvas e condições limitantes:

3.1. PRESSUPOSTOS

- a) A avaliação foi realizada considerando o imóvel em sua condição na data da vistoria, refletindo seu estado de conservação⁶, padrão construtivo⁷ (ANEXO D, p. 48) e funcionalidade observados.
- b) A vistoria foi realizada por avaliação sensorial⁸.

3.2. RESSALVAS

- a) O imóvel apresenta manifestações patológicas⁹ relevantes, com comprometimento de elementos construtivos e condição de inabitabilidade, circunstância que impacta diretamente sua percepção de valor de mercado.

⁶ Estado de conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido (ABNT NBR 14653-2).

⁷ Padrão construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção (ABNT NBR 14653-2, p. 6, item 3.49)

⁸ Avaliação sensorial: avaliação dos atributos de um produto pelos órgãos dos sentidos para evocar, medir, analisar e interpretar reações às características dos materiais como são percebidos pelos cinco sentidos: visão, olfação, gustação, tato e audição. (ABNT NBR 16747, p. 2, item 3.5).

⁹ Manifestação patológica: Ocorrência resultante de um mecanismo de degradação. Sinais ou sintomas decorrentes da existência de mecanismos ou processos de degradação de materiais, componentes ou sistemas, que contribuem ou atuam no sentido de reduzir seu desempenho (ABNT NBR 16747, 2020, p. 4, item 3.17).

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares
CREA-SP: 5069758192
Cel.: (14) 99603-0489
E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil
Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias
Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias
Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos
Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

7 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

- b) O padrão construtivo foi definido com base nas tipologias do IBAPE-SP (ANEXO D, p. 48, ANEXO E, p. 49), considerando avaliação sensorial e características aparentes da edificação.

3.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- a) A avaliação foi realizada em localidade com baixa liquidez¹⁰ imobiliária (Uru-SP), caracterizada pela reduzida oferta e escassez de dados de mercado¹¹.
- b) Foram obtidos apenas 4 (quatro) dados de mercado, sendo estes considerados representativos para o contexto local e integralmente utilizados no saneamento da amostra¹², em consonância com a realidade do mercado analisado.
- c) Parte dos dados foi obtida *in loco*, diante da inexistência de imobiliárias estruturadas e da baixa disponibilidade de ofertas em meios digitais, o que constitui limitação relevante quanto à amplitude da amostra.
- d) Em razão da homogeneidade da microrregião e da similaridade dos terrenos, não foram consideradas variáveis relacionadas à área de terreno e localização, sendo priorizadas variáveis efetivamente determinantes na formação do valor, tais como: fator fonte (Ff); padrão construtivo (Pc); área construída (Ac) e estado de conservação (Foc);

¹⁰ Liquidez: Facilidade com que um bem pode ser convertido em dinheiro, no seu mercado específico (ABNT NBR 14653-1, p. 6, item 3.1.31).

¹¹ Dado de mercado: Elemento ou informação disponível em determinado mercado, com as suas respectivas características (ABNT NBR 14653-1, p. 3, item 3.1.12)

¹² Amostra: Conjunto de dados representativos de uma população (ABNT NBR 14653, p. 2, item 3.1.2).

Este documento só deve ser visualizado em cores, seja por meio digital ou impresso, pois em caso contrário haverá a perda da qualidade das figuras dificultando sua total compreensão.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

8 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

- e) A aplicação do método comparativo direto de dados de mercado foi realizada com tratamento por fatores, conforme preconiza a ABNT NBR 14653, sendo os resultados condicionados à qualidade e quantidade das amostras disponíveis.
- f) A avaliação reflete as condições de mercado na data-base adotada, podendo sofrer variações em função de alterações econômicas, mercadológicas ou intervenções no imóvel.
- g) Não foram consideradas na avaliação as áreas de garagem/varanda (Figura 6, p. 32) e varanda/área de serviço (Figura 21, p. 40) do imóvel avaliando, por não apresentarem valor comercial relevante, em razão de suas características construtivas precárias e coberturas sem padrão que agregue valor. Ressalta-se que o mesmo critério foi aplicado aos elementos comparativos, assegurando uniformidade e coerência do modelo¹³.

4 VISTORIA

A vistoria¹⁴ foi realizada no imóvel localizado na Rua Baptista Capossi, n. 261, Jardim Maravilha, no município de Uru-SP, no dia 24 de abril de 2026, às 14h, conforme agendamento prévio às fls. 399.

Esteve presente o Requerido que possibilitou o acesso ao imóvel.

5 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

- **Aspectos gerais:** O entorno da região é predominantemente residencial e comércios voltados para a Avenida Braz Flamino (corredor comercial).

¹³ Modelo: representação técnica da realidade (ABNT NBR 14653-1, p. 6, item 3.1.33).

¹⁴ Vistoria: constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem (ABNT NBR 13752, 1996, p. 5, item 3.77).

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

9 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

- **Aspectos físicos:** A topografia da região é em declive tendo seu ponto mais alto na Avenida Artur Bernardes e seu ponto mais baixo na Rua Mal. Deodoro. A região possui solo seco.
- **Localização:** O imóvel avaliando é apresentado na Figura 1, p. 9 (1), está situado a aproximadamente 200 metros da Avenida Braz Flamino, sendo esta via importante e conhecida na cidade de Uru com médio fluxo de veículos em ambos os sentidos.

Figura 1 – Localização do imóvel avaliando (1) no bairro



Fonte: GOOGLE, 2023 – adaptado por TAVARES

Legenda:

- 1 – Imóvel avaliando;
- 2 – Núcleo Habitacional Jardim Maravilha;
- 3 – Praça Antonio Ferreira;
- 4 – Club de Natação;
- 5 – Praça do Idoso;
- 6 – Praça Jardim Primavera;
- 7 – Centro Comunitário;
- 8 – Casa da Cultura “José Montefuso Marques”;
- 9 – EMEIF Maria de Jesus Flamino;
- 10 – Ginásio de Esportes “André Graminha”.

Este documento só deve ser visualizado em cores, seja por meio digital ou impresso, pois em caso contrário haverá a perda da qualidade das figuras dificultando sua total compreensão.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

10 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

- **Uso e ocupação do solo:** A região, apesar de totalmente loteada, não está consolidada quanto a sua ocupação, possuindo ainda quadras sem edificações, dentro e fora do bairro.
- **Infraestrutura:** A região é atendida por todas as infraestruturas básica: sistema viário, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, etc.
- **Atividades existentes:** A região apresenta predominância de uso residencial unifamiliar, composta majoritariamente por edificações térreas e de baixo adensamento. Observa-se a presença pontual de atividades comerciais de apoio ao cotidiano, tais como padaria, pequeno comércio local e serviços automotivos (ex.: auto center), concentrados ao longo das vias principais, notadamente nas proximidades da Avenida Pres. Vargas. Verifica-se, ainda, a existência de áreas institucionais e espaços livres no entorno imediato.
- **Equipamentos comunitários:** A região é dotada de equipamentos comunitários relevantes, destacando-se a presença de praça pública estruturada (Praça do Idoso e Praça Antônio Ferreira), ginásio de esportes (Ginásio de Esportes André Graminha), áreas de lazer com quadras e piscina, além de unidade dos Correios nas proximidades. Tais equipamentos evidenciam vocação para atividades de lazer, esporte e serviços públicos, contribuindo para a funcionalidade urbana e atendimento à população local.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

11 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26**5.1. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO**

- **Localização:** O imóvel avaliando está situado na Rua Baptista Capossi, n. 261 (Figura 2, p. 11).

Figura 2 – Localização do imóvel avaliando (1)

Fonte: GOOGLE, 2023 – adaptado por TAVARES

- **Aspectos físicos:** O terreno possui formato retangular, com 10,00 metros de frente efetiva por 20,50 metros de cada lado, perfazendo uma área de 205,00m² com cadastro físico imobiliário na Prefeitura Municipal de Uru como Lote nº 2 da Quadra “3”. A topografia no local é plana. O terreno possui solo seco e não é suscetível a alagamento.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

12 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

- **Utilização atual e vocação:** O terreno é utilizado como residência unifamiliar, encontra-se desocupado e inabitável, não apresentando condições de habitabilidade, demandando intervenções para sua utilização plena. Mantém-se, entretanto, sua vocação para uso residencial unifamiliar, conforme suas características construtivas e inserção urbana.
- **Infraestrutura urbana disponível:** O imóvel é atendido por todas as infraestruturas básicas: sistema viário, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, etc.
- **Restrições físicas e legais ao aproveitamento:** Não há restrições físicas do imóvel.
- **Sub ou superaproveitamento:** Não se aplica.

5.2. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

- **Aspectos construtivos:** O imóvel avaliando possui área construída de 63,00 m², com edificação térrea e isolada, não sendo computado a garagem/varanda.
Composta de garagem (sem valor comercial), sala, cozinha, circulação, suíte, três dormitórios, banheiro social, e área de serviço/varanda (sem valor comercial).
Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira na garagem e nos demais ambientes.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

13 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

Possui pisos cerâmico com dimensões padronizadas, as paredes possuem pintura em látex, na parte externa e nas áreas frias, azulejo até o teto.

O forro é de madeira (pinus) e não possuem pintura.

As instalações hidráulicas são completas, com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes. As esquadrias são em ferro

- **Aspectos arquitetônicos:** Edificação de padrão construtivo simples, com tipologia residencial unifamiliar, apresentando solução arquitetônica funcional e sem elementos de destaque estético. O aspecto arquitetônico encontra-se comprometido em razão do elevado grau de manifestações patológicas, com perda de integridade dos elementos construtivos e de acabamento, refletindo condição de inabitabilidade no momento da vistoria.
- **Adequação da edificação:** O imóvel foi originalmente concebido para uso residencial unifamiliar, sendo funcionalmente adequado à sua destinação. Não se encontra em condições de ocupação, em razão do acentuado comprometimento de seus sistemas construtivos decorrente de manifestações patológicas, demandando intervenções corretivas para restabelecimento das condições de habitabilidade.
- **Condições de ocupação:** Uso exclusivo como residência.
- **Patologias aparentes:** Constatado, por meio de avaliação sensorial, foram constatadas diversas manifestações patológicas distribuídas pelos sistemas construtivos da edificação, destacando-se:
Desplacamento de revestimento argamassado (reboco) em panos de alvenaria, com exposição do substrato e perda de aderência;

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

14 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

Manchas de umidade ascendente e/ou por infiltração, com presença de eflorescência e degradação do acabamento superficial;

Proliferação de mofo e bolor em paredes internas e externas, indicando ambiente com elevada umidade e ventilação deficiente;

Estrutura de cobertura em madeira com sinais de deterioração (podridão), possivelmente associada à ação de umidade e/ou agentes biológicos, comprometendo sua durabilidade e desempenho;

Pintura em estado avançado de deterioração, com descascamento, descoloração e perda de proteção superficial;

Forros avariados, com deformações, manchas e perda de integridade, sugerindo infiltrações provenientes da cobertura;

Esquadrias (portas e janelas) com falhas de funcionamento, apresentando empenamentos, deterioração de materiais e comprometimento da vedação;

Revestimentos de piso e rodapés cerâmicos danificados, com peças soltas, fissuradas, desgastadas e/ou com falhas de assentamento.

De forma geral, as manifestações patológicas observadas indicam estado avançado de degradação¹⁵ da edificação, comprometendo os sistemas de vedação, acabamento e, pontualmente, elementos estruturais secundários, refletindo diretamente na perda de funcionalidade, salubridade e habitabilidade do imóvel.

6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

O relatório fotográfico tem o intuito de apresentar o padrão construtivo do imóvel, sendo o mesmo apresentado no ANEXO A. p. 31.

¹⁵ Degradação: Redução do desempenho devido à atuação de um ou vários agentes de deterioração (ABNT NBR 5626, item 3.17, p. 3).

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares
CREA-SP: 5069758192
Cel.: (14) 99603-0489
E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil
Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias
Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias
Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos
Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:	Vara Cível:	Página:
1000825-23.2023.8.26.0453	2ª	15 / 55
Objetivo:	Data:	
LAUDO PERICIAL	29/04/26	

7 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

7.1. CRITÉRIOS

Os critérios utilizados são fundamentados na ABNT NBR 14653-1 (2019).

7.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

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.

Na aplicação deste método para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade dos dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos modelos de estatística inferencial.

Assim, as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são mais bem descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para [sic] coleta de amostras aleatórias simples.

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliando, além de levar em consideração os aspectos citados em 6.4. Com a utilização dessas cuidadosas torna-se viável a aplicação de estatística inferencial.

7.2.2 Método involutivo

Identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. O método involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

7.2.3 Método evolutivo

Identifica o valor do bem pelos somatórios dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. O método da capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

7.2.4 Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis. (Grifo nosso) (ABNT NBR 14653-1, 2019, p. 14).

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

16 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

Os critérios para identificar o custo de um imóvel são também fundamentados na ABNT NBR 14653-1 (2019).

7.3 Métodos para identificar o custo de um bem

7.3.1 Método comparativo direto de custo

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

7.3.2 Método da quantificação de custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos (Grifo nosso) (ABNT NBR 14653-1, 2019, p. 15).

O método da quantificação do custo é detalhado na ABNT NBR 14653-2 (2011).

8.3.1 Método da quantificação do custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

8.3.1.1 Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721) [...]

8.3.1.2 Identificação do custo pelo orçamento detalhado

8.3.1.2.1 Vistoria

A vistoria detalhada da benfeitoria tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade estimada.

8.3.1.2.2 Levantamento dos quantitativos

Nesta etapa são levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

8.3.1.2.3 Pesquisa de custos

De acordo com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria, coletam-se os seus respectivos custos em fontes de consulta especializada.

8.3.1.2.4 Preenchimento da planilha orçamentária

O preenchimento da planilha deve ser de acordo com o modelo sugerido na ABNT NBR 12721, onde são discriminados todos os serviços, indicando-se a unidade de medida, a quantidade, o custo unitário, o custo total e a fonte de consulta.

8.3.1.3 Depreciação física

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica — por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo

Este documento só deve ser visualizado em cores, seja por meio digital ou impresso, pois em caso contrário haverá a perda da qualidade das figuras dificultando sua total compreensão.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

17 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

— ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

8.3.1.4 Custo de reedição da benfeitoria

O custo de reedição da benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação (ABNT NBR 14653-2, 2011, p. 20).

7.2. ESCOLHA DA METODOLOGIA

A determinação do valor do imóvel avaliando foi efetuada pelo método comparativo direto de dados de mercado (seção 7.3, p. 17).

7.3. MÉTODO COMPARATIVO

O procedimento adotado para a avaliação do imóvel, consiste em determinar o valor de mercado de um bem similar¹⁶, através de pesquisa de dados de mercado (amostras da seção 7.3.1, p. 17), para posterior modelagem matemática, levando em consideração suas principais características.

No método comparativo, será aplicado o tratamento por fatores.

7.3.1 Pesquisa

A pesquisa (p. 5), tomada de forma anônima e de boa-fé, foi realizada por meio de levantamento direto de dados de mercado, considerando a inexistência de imobiliárias estruturadas na localidade de Uru-SP.

Dessa forma, os dados foram obtidos por meio de pesquisa *in loco*, junto a imóveis em oferta na região, bem como por consultas pontuais a meios eletrônicos disponíveis, quando existentes.

A pesquisa é apresentada na seção B.1, p. 41 e a amostra na seção B.2, p. 42.

¹⁶ Bem similar: Bem com características relevantes na formação de valor, equivalentes às do avaliando, tais como função, desempenho operacional e estrutura construtiva (ABNT NBR 14653-5, 2006, p. 1, seção 3.1).

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

18 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

7.3.2 Tratamento por fatores

A ABNT NBR 14653-2 (2011, p. 16, seção 8.2.1.4.2) estabelece que o “[...] tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com características mais próximas possíveis do imóvel avaliando”.

Após a pesquisa de dados de mercado, foi aplicado o tratamento por fatores de homogeneização, fundamentado na comparação entre os elementos amostrais e o imóvel avaliando, com posterior análise crítica dos dados, visando à eliminação de eventuais discrepâncias.

No presente caso, tratando-se de imóvel residencial edificado (casa), a modelagem foi realizada com base no valor unitário por área construída (R\$/m²), sendo os elementos comparativos ajustados por meio de fatores representativos das características que influenciam a formação do valor.

Foram considerados, para fins de homogeneização, os seguintes fatores:

Assim, a homogeneização dos dados de mercado foi realizada conforme as expressões:

$$VU_h = VU_o \times \{1 + [(Pc - 1) + (Fa - 1) + (Foc - 1) + (Fl - 1)]\} \quad (1)$$

$$VI = Ff \times VU_o \times \{1 + [(Pc - 1) + (Fa - 1) + (Foc - 1) + (Fl - 1)]\} \times Ac \quad (2)$$

Onde:

VU_h = valor unitário homogeneizado (R\$/m²);

VU_o = valor unitário observado (R\$/m²);

VI = valor do imóvel avaliando (R\$);

Ff = fator de fonte ou oferta;

Pc = fator padrão construtivo;

Fa = fator área construída;

Foc = fator estado de conservação;

Fl = fator localização;

Ac = área construída do imóvel avaliando (m²).

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares
 CREA-SP: 5069758192
 Cel.: (14) 99603-0489
 E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil
 Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias
 Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias
 Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos
 Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:	Vara Cível:	Página:
1000825-23.2023.8.26.0453	2ª	19 / 55
Objetivo:	Data:	
LAUDO PERICIAL	29/04/26	

O tratamento estatístico é apresentado na seção 7.3.5, contemplando a homogeneização dos dados e o respectivo saneamento da amostra, em consonância com as recomendações da ABNT NBR 14653 e literatura técnica do IBAPE.

7.3.3 Memória de cálculo

Da pesquisa efetuada (ANEXO B, p. 41) extrai-se as variáveis que tem relação direta entre a amostra e o avaliando.

Neste caso específico, o imóvel Paradigma (Quadro 1) é o próprio imóvel avaliando.

Quadro 1 – Imóvel paradigma

Itens da pesquisa	Foto do imóvel
Localização: Endereço: R. Baptista Capossi, 261 Bairro: Jardim Maravilha Cidade: Uru-SP Coordenada: -21788299-49281416 Características: Área construída (Ac): 63,00 m² Padrão construtivo (Pc): Casa Econ. – Máx. Idade: 42 anos Estado de conservação: G (ANEXO G, p. 51) Área do terreno (At): 205,00 m²	

Fonte: TAVARES, 2026

7.3.4 Homogeneização

Homogeneização: Tratamento de preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do imóvel avaliando (Fiker, 2013, p. 29).

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares
CREA-SP: 5069758192
Cel.: (14) 99603-0489
E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil
Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias
Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias
Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos
Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

20 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

Neste tratamento de dados, aplicável ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, é admitida a priori a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços (ABNT NBR 14653-2, 2011, seção B1, p. 40).

Considerando que os elementos comparativos estão inseridos em microrregião homogênea e apresentam similaridade quanto às dimensões de terreno, e localização, a homogeneização dos dados foi restrita às variáveis efetivamente relevantes, quais sejam: fator oferta (Ff), padrão construtivo (Pc), área construída (Ac) e estado de conservação (Foc).

Entretanto, será aplicado o Fator oferta, conforme definido por Ibapec (2011, p. 16).

- Fator oferta (Ft)**

O fator oferta, será definido conforme definido por IBAPE (2011, p. 16).

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.

Quadro 2 – Fator oferta

Situação	Depreciação	Fator
Vendido	-	1,00
Oferta	10%	0,90

Fonte: IBAPE-SP, 2011, p. 16

- Padrão construtivo (Pc)**

O fator padrão construtivo (Pc) foi definido conforme classificação tipológica do IBAPE-SP, considerando o padrão de acabamento, qualidade construtiva, funcionalidade e inserção da edificação no contexto urbano.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

21 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

No presente trabalho, o enquadramento dos padrões adotados encontra-se detalhado nos ANEXO D, p. 48 e ANEXO E, p. 49, que contemplam, respectivamente, as tipologias Padrão Econômico (ANEXO D) e Padrão Simples (ANEXO E), conforme descrições técnicas e intervalos de índices (Pc) ali apresentados.

A adoção dos coeficientes foi realizada com base na compatibilidade entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, de modo a promover a adequada homogeneização da amostra, nos termos do tratamento por fatores preconizado pelas normas avaliatórias.

- **Área construída (Ac)**

O fator área construída (Ac) foi calculado pela divisão da área do imóvel paradigma pela área do dado de mercado.

- **Estado de Conservação (Foc)**

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

Foc= Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

R = Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

22 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26**7.3.5 Tratamento estatístico**

A Tabela 1 apresenta os dados de mercado homogeneizados pelos fatores relevantes.

Tabela 1 – Homogeneização das amostras

Item	Valores em R\$ (Puro)	Ff	Valores em R\$	Pc	Ac	Foc	Valor homog. em R\$
1	95.000,00	0,90	85.500,00	1,330	0,790	0,700	70.110,00
2	70.000,00	1,00	70.000,00	1,140	1,490	0,580	68.963,16
3	50.000,00	0,90	45.000,00	1,330	1,800	0,580	62.483,40
4	190.000,00	0,90	171.000,00	1,140	0,700	0,510	69.593,58

Fonte: TAVARES, 2026

Onde:

Ff = fator de fonte ou oferta;

Pc = coeficiente de padrão construtiva;

Ac = coeficiente de área construtiva;

Foc = coeficiente de estado de conservação;

O cálculo da homogeneização pode ser efetuado pela aplicação da expressão (3), atentando para o fato de que os fatores, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta:

$$VT = Ff * Vo * \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \quad (3)$$

Onde:

VI = Valor do imóvel;

Ff = fator de fonte ou oferta;

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado);

F1, F2, F3,..Fn= Fatores ou Coeficientes

Este documento só deve ser visualizado em cores, seja por meio digital ou impresso, pois em caso contrário haverá a perda da qualidade das figuras dificultando sua total compreensão.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

23 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26**7.3.5.1 Cálculo da Média Aritmética**

Os valores homogeneizados na Tabela 1, p. 22, são apresentados na Tabela 2 para o cálculo da média aritmética (x_m).

Tabela 2 – Conjunto amostral para o cálculo da média (x_m) e desvio padrão (S)

Amostra (n)	Valores em R\$ (xi)	Desvio da Média ($x_m - x_i$)	Quadrado do Desvio ($x_m - x_i$) ²
1	70.110,00	-2.322,47	5.393.843,68
2	68.963,16	-1.175,63	1.382.094,14
3	62.483,40	5.304,13	28.133.848,10
4	69.593,58	-1.806,05	3.261.798,54
$\Sigma x_i = 271.150,14$		$\Sigma (x_m - x_i)^2 = 38.171.584,46$	

Fonte: TAVARES, 2026

a) Cálculo da média aritmética saneada (x_{ms}) do conjunto amostral;

x_{ms} = Média aritmética:

$$x_{ms} = \Sigma x_i / n$$

$$x_{ms} = 271.150,14 / 4$$

$$x_{ms} = \text{R\$ } 67.787,54$$

b) Cálculo do desvio-padrão saneado (S_s) do conjunto amostral;

S_s = Desvio-padrão:

$$S_s = \sqrt{[\Sigma (x_m - x_i)^2 / (n - 1)]}$$

$$S_s = \sqrt{(38.171.584,46 / 3)}$$

$$S_s = \text{R\$ } 3.567,05$$

Valor crítico para 3 amostras: 1,38 (ver ANEXO H, p. 52).

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

24 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

c) Cálculo do valor saneado (Vs):

$$Vs - xms \pm Ss$$

$$Vs = R\$ (67.787,54 \pm 3.567,05)$$

d) Cálculo do coeficiente de variação (Cv);

Cv = Coeficiente de variação:

$$Cv = Ss / xms * 100\%$$

$$Cv = 3.567,05 / 67.787,54 * 100\%$$

$$Cv = 5,26\%$$

A média aritmética saneada apresenta para 4 amostras o valor saneado (Vs) de (R\$ 67.787,54 ± 3.567,05) e coeficiente de variação de 5,26%.

7.3.5.2 Intervalo de Confiança

Utilizando os valores definidos, tem-se:

Xms = Média aritmética saneada:

$$Xms = R\$ 67.787,54$$

Ss = Desvio-padrão saneado:

$$S = 3.567,05$$

v = Graus de liberalidade:

$$v = n - 1$$

$$v = 4 - 1$$

$$v = 3$$

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

25 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

c = Nível de confiança desejado:

c = 80%

t = Percentil correspondente:

t = 0,90

Da tabela de Student, para $v = 3$ e $t = 0,90$, se extrai $t_c = 1,64$.

(ver ANEXO H, p. 52)

Ic = Intervalo de confiança:

$$Ic = x_m \pm t_c * [S / \sqrt{(n - 1)}]$$

$$Ic = 67.787,54 \pm 1,64 * [3.567,05 / \sqrt{(4 - 1)}]$$

$$Ic = 67.787,54 \pm 1,64 * 2.059,44$$

$$Ic = 67.787,54 \pm 3.377,48$$

ou

$$Ic = 67.787,54 \pm 4,98\%$$

Ici = Intervalo de confiança inferior:

$$Ici = 67.787,54 - 3.377,48$$

$$Ici = R\$ 64.410,06$$

Ics = Intervalo de confiança superior:

$$Ics = 67.787,54 + 3.377,48$$

$$Ics = R\$71.165,02$$

7.3.5.3 Campo de Arbítrio

Ca = campo de arbítrio:

$$Ca = x_m \pm 15\%$$

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

26 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

$$Ca = 67.787,54 \pm (0,15 * 67.787,54)$$

$$Ca = R\$ (67.787,54 \pm 10.168,13)$$

Cai = campo de arbítrio inferior:

$$Cai = 67.787,54 - 10.168,13$$

$$Cai = R\$ 57.619,41$$

Cas = campo de arbítrio superior:

$$Cas = 67.787,54 + 10.168,13$$

$$Cas = R\$ 77.955,67$$

7.3.5.4 Grau de precisão

GP = Grau de precisão

$$GP = (lcs - lci / xms) * 100\%$$

$$GP = [(71.165,02 - 64.410,06) / 67.787,54] * 100\%$$

$$GP = 9,96\%$$

8 VALOR DA AVALIAÇÃO

Conforme Ibape (2011, p. 9).

Os coeficientes apresentados expressam os Valores de Venda de edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reprodução ou de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização médio do mercado para as regiões e período pesquisados. (Grifo nosso)

Portanto, não se faz necessário a aplicação de outros fatores, tendo em vista que os mesmos já estão contemplados no estudo utilizado como balizamento neste Laudo.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

27 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

A NBR 14653-1 (2001, p. 7, item 7.7.1) permite arredondar o resultado de uma avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. No caso o valor apurado foi de R\$ 67.787,54 passível de arredondamento.

Posto isso, temos em números redondos que:

O valor da avaliação do imóvel situado na Rua Baptista Capossi, n. 261, Jardim Maravilha, Uru-SP, registrado sob a Matrícula n. 5748 é de R\$ 68.000,00 (sessenta e oito mil reais), sendo este valor válido para 29 de abril de 2026.

Este Laudo se enquadra no **Grau II de fundamentação** do Método Comparativo Direto, conforme justificativa apresentada no ANEXO I, p. 53.

9 QUESITOS

As partes não formularam quesitos.

10 CONCLUSÕES

Considerando que:

10.1. Para a determinação do valor do imóvel, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (ver item 7.3, p. 17) conforme preconizado pela ABNT NBR 14653, mediante levantamento de dados de mercado e posterior tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis.

Isso posto, este Vistor avalia o imóvel situado na Rua Baptista Capossi, n. 261, Jardim Maravilha, Uru-SP, registrado sob a matrícula n. 5748 em:

R\$ 68.000,00 (sessenta e oito mil reais).

Válido para 29 de abril de 2026.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

28 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26**11 ENCERRAMENTO**

O signatário encerra o presente **Laudo Pericial**, composto de 55 folhas e coloca-se a disposição de Vossa Excelência e das Partes para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Eng. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Perito Judicial

Esp. em Infraestrutura Projetos e Gestão de Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliações e Perícias

Esp. em Perícia de Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

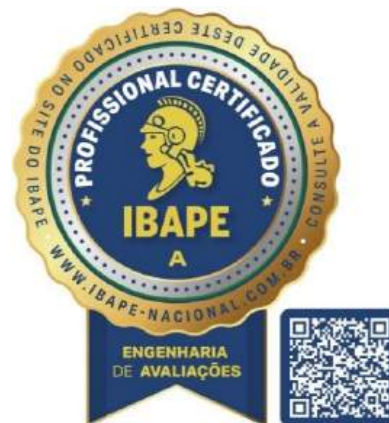
Esp. em Perícia Grafotécnica

Esp. em Patologias da Construção

Técnico em Agroindústria

Pós-graduando em Master Bim Expert: Modelagem e Projetos

Pós-graduando em Engenharia de Segurança do Trabalho

[Certificado em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE¹⁷](#)

¹⁷ O Certificado emitido pelo IBAPE, atesta que o candidato demonstrou possuir conhecimentos, formação e competente experiência profissional especializada e meritória, sendo qualificado para realizar todas as atividades correspondentes ao Certificado de Qualificação em Engenharia de Avaliações (IBAPE NACIONAL, 2025b).

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

29 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

REFERÊNCIAS

ABUNAHMAN, S. A. **Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações**. 4. Ed. São Paulo: Pini, 2008.

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 12721**: avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios – Procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 13752**: perícias de engenharia na construção civil: procedimento. Rio de Janeiro, 1996.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1**: avaliações de bens – Parte 1: procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2**: avaliações de bens – Parte 2: imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 16747**: Inspeção predial - diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento. Rio de Janeiro, 2020.

DANTAS, R. A. **Engenharia de avaliações**: uma introdução à metodologia científica. 3 ed. São Paulo: Pini, 2012.

FIKER, J. **Perícias e avaliações de engenharia**: fundamentos práticos. 2 ed. São Paulo: Leud, 2011.

FIKER, J. **Desapropriações urbanas**: aspetos jurídicos, cálculo de indenização e laudos. 1 ed. São Paulo: Pini, 2013.

GOOGLE EARTH PRO 7.3.3.7786. 2020. Fornecedor e direitos autorais: ©2021 Google Image ©2021 Maxar Technologies. Piraju, SP. **Imagem**. Elevação: 0 m. Altitude do ponto de visão: 510m. Data de Visualização: 27 abr. 2026. Data da Imagem: 19 et. 2023.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

30 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Norma para avaliação de imóveis urbanos do Ibape/SP, 2011. Disponível em:

<https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1544211226-NORMA-PARA-AVALIA CAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf>. Acesso em: 28 abr. 2026.

IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Valores de edificações de imóveis urbanos – SP, 2007.

IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Valores de edificações de imóveis urbanos, 2017. Disponível em: [https://www.ibape-](https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1543595741-VEIU%202017.pdf)

[sp.org.br/adm/upload/uploads/1543595741-VEIU%202017.pdf](https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1543595741-VEIU%202017.pdf). Acesso em: 28 abr. 2026.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares
 CREA-SP: 5069758192
 Cel.: (14) 99603-0489
 E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil
 Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias
 Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias
 Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos
 Esp. em Patologias da Construção



Processo n.:
1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível: **2ª** Página: **31 / 55**

Objetivo:
LAUDO PERICIAL

Data:
29/04/26

ANEXO A – Relatório Fotográfico

A Figura 1, demonstra a Rua Baptista Capossi, junto ao imóvel avaliando.

Figura 3 – Rua Baptista Capossi



Fonte: TAVARES, 2026

Figura 4 – Rua Baptista Capossi



Fonte: TAVARES, 2026

Este documento só deve ser visualizado em cores, seja por meio digital ou impresso, pois em caso contrário haverá a perda da qualidade das figuras dificultando sua total compreensão.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

32 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

As Figura 1 à Figura 22, p. 40, demonstram a fachada do imóvel, bem como sua configuração geral.

Figura 5 – Fachada



Fonte: TAVARES, 2026

Figura 6 – Varanda – vista 1



Fonte: TAVARES, 2026

Este documento só deve ser visualizado em cores, seja por meio digital ou impresso, pois em caso contrário haverá a perda da qualidade das figuras dificultando sua total compreensão.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

33 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

Figura 7 – Varanda – vista 2



Fonte: TAVARES, 2026

Figura 8 – Corredor lateral à direita



Fonte: TAVARES, 2026

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

34 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

Figura 9 – Cozinha



Fonte: TAVARES, 2026

Figura 10 – Copa



Fonte: TAVARES, 2026

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

35 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

Figura 11 – Circulação



Fonte: TAVARES, 2026

Figura 12 – Dormitório 1



Fonte: TAVARES, 2026

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

36 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

Figura 13 – Dormitório 2



Fonte: TAVARES, 2026

Figura 14 – Sala de visita



Fonte: TAVARES, 2026

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

37 / 55

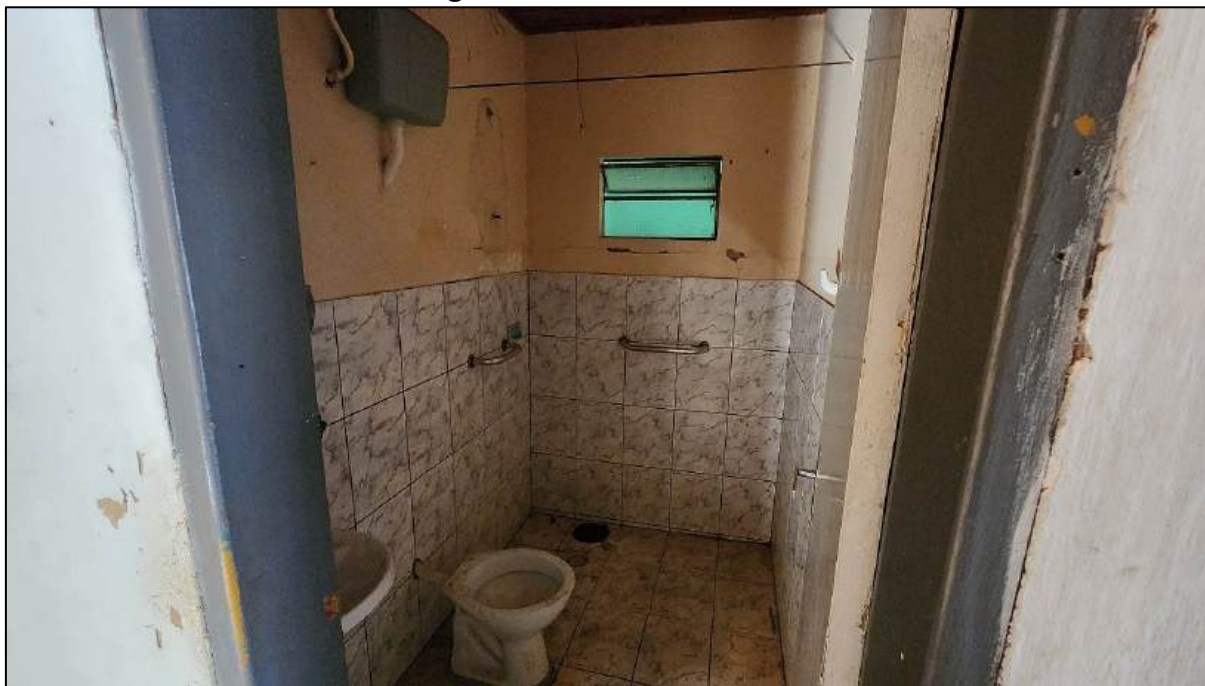
Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

Figura 15 – Banheiro social



Fonte: TAVARES, 2026

Figura 16 – Dormitório 3



Fonte: TAVARES, 2026

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

38 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26**Figura 17 – Suíte**

Fonte: TAVARES, 2026

Figura 18 – Banheiro da suíte

Fonte: TAVARES, 2026

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares
 CREA-SP: 5069758192
 Cel.: (14) 99603-0489
 E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil
 Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias
 Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias
 Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos
 Esp. em Patologias da Construção



Processo n.:
1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível: **2ª** Página: **39 / 55**

Objetivo:
LAUDO PERICIAL

Data:
29/04/26

Figura 19 – Corredor à esquerda



Fonte: TAVARES, 2026

Figura 20 – Quintal



Fonte: TAVARES, 2026

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

40 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

Figura 21 – Área de serviço - varanda



Fonte: TAVARES, 2026

Figura 22 – Fachada posterior



Fonte: TAVARES, 2026

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares
CREA-SP: 5069758192
Cel.: (14) 99603-0489
E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil
Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias
Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias
Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos
Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:	Vara Cível:	Página:
1000825-23.2023.8.26.0453	2ª	41 / 55
Objetivo:		Data:
LAUDO PERICIAL		29/04/26

ANEXO B – Pesquisa

B.1 PESQUISA

A pesquisa⁴ (p. 5), tomada de forma anônima e de boa-fé, foi realizada no município de Uru-SP e em sua microrregião. Ressalta-se que a localidade não dispõe de imobiliárias estruturadas, tampouco de atuação relevante de corretores de imóveis com portfólio ativo disponível em meios digitais.

Diante dessa limitação de mercado, procedeu-se à busca em portais eletrônicos especializados, sendo identificado apenas um elemento comparativo disponível por meio de anúncio online (dado de mercado). Os demais elementos amostrais foram obtidos por meio de levantamento *in loco*, mediante investigação direta na região, com coleta de informações junto a proprietários, vizinhos e agentes informais do mercado local, compatibilizando-se tais dados com as características observadas dos imóveis.

Ao todo, foram coletados 4 (quatro) dados de mercado, os quais, após análise crítica, foram considerados consistentes e representativos, sendo integralmente utilizados no saneamento da amostra, não havendo exclusão de elementos por inconsistência técnica ou discrepância relevante.

A opção pela utilização de elementos localizados na própria cidade de Uru-SP e em seu entorno imediato, em detrimento de uma ampliação da área de pesquisa para municípios mais distantes, fundamenta-se na necessidade de preservação da homogeneidade locacional, uma vez que diferenças entre municípios podem implicar variações significativas de fatores econômicos, tais como valor venal territorial, dinâmica de oferta e demanda, infraestrutura urbana e atratividade mercadológica.

Adicionalmente, fatores como distância a polos regionais, acessibilidade, disponibilidade de serviços públicos, equipamentos comunitários e padrão de ocupação urbana influenciam diretamente a formação do valor, justificando a restrição da amostra à microrregião do imóvel avaliando.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

42 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

Segundo Tobler (1970) a primeira lei da geografia, que é o alicerce da análise espacial, é que todas as coisas são parecidas, mas coisas mais próximas se parecem mais que coisas distantes.

“[...] todas as coisas estão relacionadas com todas as outras, mas coisas mais próximas estão mais relacionadas do que coisas distantes (Tradução nossa)¹⁸ (TOBLER, 1970, P. 236)

Dessa forma, entende-se que os elementos comparativos obtidos na própria localidade e em seu entorno imediato apresentam maior aderência às características do imóvel avaliando, quando comparados a dados oriundos de mercados mais distantes ou não correlatos.

Portanto, os valores obtidos a partir da amostra selecionada refletem, com maior grau de representatividade, o comportamento do mercado imobiliário local aplicável ao imóvel avaliando.

B.2 PESQUISA

Para maior rigor técnico na avaliação do imóvel objeto da lide, a área de pesquisa foi restrita a imóveis situados na mesma microrregião homogênea, de modo a garantir a adequada comparabilidade dos dados de mercado.

Considerando a baixa liquidez do mercado local, a escassez de ofertas e o reduzido número de transações efetivamente observáveis, optou-se pela adoção de um conjunto enxuto de variáveis, priorizando aquelas com maior relevância na formação do valor.

Assim, foram consideradas no processo de homogeneização as seguintes variáveis: padrão construtivo, idade aparente, estado de conservação e proporção de área construída.

Por outro lado, não foram adotadas as variáveis localização e área de terreno, tendo em vista que:

¹⁸ [...] *everything is related to everything else, but near things are more related than distant things.*

Este documento só deve ser visualizado em cores, seja por meio digital ou impresso, pois em caso contrário haverá a perda da qualidade das figuras dificultando sua total compreensão.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

43 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

- os elementos comparativos encontram-se inseridos em mesma microrregião, não havendo variação significativa de atributos locacionais capazes de influenciar o valor de forma relevante;
- as áreas de terreno apresentam características semelhantes entre si, não configurando fator discriminante na formação do valor;
- a inclusão dessas variáveis, diante da limitação amostral, poderia introduzir redundância ou instabilidade no modelo, sem ganho efetivo de precisão.

Dessa forma, a modelagem adotada privilegia variáveis com efetiva capacidade explicativa do valor, em consonância com o comportamento do mercado local e com os preceitos da ABNT NBR 14653 e recomendações do IBAPE.

Quadro 3 – Dado de mercado 1

Itens da pesquisa	Foto obtida <i>in loco</i>
Valor oferta: R\$ 95.000,00 Informante: Imobiliária: Proprietário - Marcio Telefone: (14) 99726-1210 Site: - Código: - Endereço: R. Albino Martineli Bairro: Conj. Hab. Salvador Flamino Cidade: Uru-SP Coordenada: -21.781480, -49.281978 Características: Situação (Ff): Oferta Área construída (Ac): 80,00 m² Padrão construtivo (Pc): Casa Econ. - Mín Idade: 42 anos Estado de conservação: F (ANEXO G, p. 51) Área do terreno: 260,00 m²	
Site: Amostra coletada <i>in loco</i> .	

Fonte: Elaborado pelo Signatário

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

44 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26**Quadro 4 – Dado de mercado 2**

Itens da pesquisa	Foto do site da oferta
Valor oferta: R\$ 70.000,00 Informante: Imobiliária: Proprietário - Fernando Telefone: (14) 99726-1210 Site: - Código: - Endereço: Rua José Negrisoni Bairro: Jardim Maravilha Cidade: Uru-SP Coordenada: -21.788510, -49.282009 Características: Situação (Ff): Transação Área construída (Ac): 42,18 m² Padrão construtivo (Pc): Casa Econ. - Médio Idade: 42 anos Estado de conservação: E (ANEXO G, p. 51) Área do terreno: 205,00 m²	
Site: Amostra coletada via telefone.	

Fonte: Elaborado pelo Signatário

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

45 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

Quadro 5 – Dado de mercado 3

Itens da pesquisa	Foto obtida <i>in loco</i>
Valor oferta: R\$ 50.000,00 Informante: Imobiliária: Proprietária - Dinah Telefone: (18) 99749-1266 Site: - Código: - Endereço: Rua Antonio Pitol, 170 Bairro: Conj. Hab. Salvador Flamino Cidade: Uru-SP Coordenada: -21.781723, -49.282741 Características: Situação (Ff): Oferta Área construída (Ac): 35,00 m² Padrão construtivo (Pc): Casa Econ. - Mín Idade: 42 anos Estado de conservação: E (ANEXO G, p. 51) Área do terreno: 187,78 m²	
Site: Amostra coletada <i>in loco</i> .	

Fonte: Elaborado pelo Signatário

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

46 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26**Quadro 6 – Dado de mercado 4**

Itens da pesquisa	Foto do site da oferta
Valor oferta: R\$ 190.000,00 Informante: Imobiliária: Concreto Imóveis Telefone: (14) 99726-1210 Site: https://www.concretoimoveis.com.br Código: 96849 Endereço: Rua João Capeli Bairro: Jd. Primavera Cidade: Uru-SP Coordenada: -21.787743, -49.281919 Características: Situação (Ff): Oferta Área construída (Ac): 90,00 m² Padrão construtivo (Pc): Casa Econ. – Méd. Idade: 42 anos Estado de conservação: D (ANEXO G, p. 51) Área do terreno (At): 205,00 m²	
Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-primavera-bairros-uru-com-garagem-200m2-venda-RS190000-id-2873082602/	
Site de outra oferta: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-primavera-bairros-uru-com-garagem-200m2-venda-RS190000-id-2873082602/ Valor de oferta: R\$ 190.000,00.	

Fonte: Elaborado pelo Signatário

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

47 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

ANEXO C – Croqui de localização dos dados de mercado



Fonte: GOOGLE EARTH, 2023 – Adaptado por TAVARES

Este documento só deve ser visualizado em cores, seja por meio digital ou impresso, pois em caso contrário haverá a perda da qualidade das figuras dificultando sua total compreensão.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

48 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26**ANEXO D – Tipologias construtivas – Padrão Econômico****2.3 PADRÃO ECONÔMICO**

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

Fonte: Ibape, 2025, p. 27

Este documento só deve ser visualizado em cores, seja por meio digital ou impresso, pois em caso contrário haverá a perda da qualidade das figuras dificultando sua total compreensão.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

49 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26**ANEXO E– Tipologias construtivas – Padrão Simples****2.4 PADRÃO SIMPLES**

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

Fonte: Ibape, 2025, p. 28

Este documento só deve ser visualizado em cores, seja por meio digital ou impresso, pois em caso contrário haverá a perda da qualidade das figuras dificultando sua total compreensão.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

50 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

ANEXO F – Tabela de coeficiente

Classe	Tipo	Padrão	Mín.	Médio	Máx.
Residencial	Barraco	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 – Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	Casa	1.2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-
	Apartamento	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
Comercial, Serviço e Industrial	Escritório	1.3.5 – Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 – Padrão Luxo	3,490	-	-
		2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
	Galpão	2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 – Padrão Luxo	3,610	-	-
		2.2.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 – Padrão Superior	1,872	-	-
Especial	Cobertura	3.1.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Ibape, 2017, p. 53 (itens revisados Casa, Galpão e Cobertura) e Ibape, 2007, p. 4, item 3

Este documento só deve ser visualizado em cores, seja por meio digital ou impresso, pois em caso contrário haverá a perda da qualidade das figuras dificultando sua total compreensão.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

51 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26**ANEXO G – Tabela do 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.

Fonte: Ibape-SP, 2017, p. 16

Este documento só deve ser visualizado em cores, seja por meio digital ou impresso, pois em caso contrário haverá a perda da qualidade das figuras dificultando sua total compreensão.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

52 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

ANEXO H – Tabela da distribuição de Student (t)

v (n-1)	Nível de confiança (80%) Percentil ($t_{0,90}$)	v (n-1)	Nível de confiança (80%) Percentil ($t_{0,90}$)	v (n-1)	Nível de confiança (80%) Percentil ($t_{0,90}$)	v (n-1)	Nível de confiança (80%) Percentil ($t_{0,90}$)
3	1,64	10	1,37	17	1,33	24	1,32
4	1,53	11	1,36	18	1,33	25	1,32
5	1,48	12	1,36	19	1,33	26	1,32
6	1,44	13	1,35	20	1,32	27	1,31
7	1,42	14	1,34	21	1,32	28	1,31
8	1,40	15	1,34	22	1,32	29	1,31
9	1,38	16	1,34	23	1,32	-	-

Fonte: Abunahman (2008, p. 330) – adaptado por TAVARES

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares
CREA-SP: 5069758192
Cel.: (14) 99603-0489
E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil
Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias
Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias
Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos
Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:	Vara Cível:	Página:
1000825-23.2023.8.26.0453	2ª	53 / 55
Objetivo:	Data:	
LAUDO PERICIAL	29/04/26	

ANEXO I – Fundamentação e Enquadramento

A pesquisa foi realizada por levantamento direto de dados de mercado, considerando a inexistência de imobiliárias estruturadas na localidade, atendendo ao item 9.1 da ABNT NBR 14653-2 (2011).

9.1.1 A especificação de uma avaliação está diretamente relacionada tanto ao desempenho técnico do engenheiro de avaliações quanto às condições do mercado e à qualidade e disponibilidade das informações que podem ser dele extraídas. [...]. (Grifo nosso)

9.1.2 Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta Norma serão denominados de laudos de avaliação. [...].

A NBR 14653-2 (2011, p. 22) em seu item 9.2.2 apresenta os parâmetros do método comparativo direto de dados de mercado do tratamento por fatores (Quadro 7), sendo destacado os principais que fundamentam este trabalho técnico.

9.2.2 O Grau de fundamentação com o uso do tratamento por fatores deve estar conforme ~~Tabela 3~~ Quadro 7.

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

- ~~na Tabela 3~~ no Quadro 7, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à ~~Tabela 4~~ ao Quadro 8 (p. 54). (Tachado nosso)

Quadro 7 – Grau de fundamentação na utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

54 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajustes para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	2
Total de pontos					7

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. Total de pontos

Fonte: NBR 14653-2, 2011, p. 25

Cada um dos itens do Quadro 7, p. 53, serão explicados em detalhes na sequência. A pontuação obtida e seus itens obrigatórios serão aplicados no Quadro 8, tendo seu grau de precisão (item 7.3.5.4, p. 26) definido no Quadro 9, p. 54.

Quadro 8 – Enquadramento do documento segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo do Grau II	1 e 2, no mínimo do Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Fonte: NBR 14653-2, 2011, p. 26

Quadro 9 – Grau de precisão em modelos de tratamento por fatores

Graus	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Fonte: NBR 14653-2, 2011, p. 26

Este documento só deve ser visualizado em cores, seja por meio digital ou impresso, pois em caso contrário haverá a perda da qualidade das figuras dificultando sua total compreensão.

Eng. Esp. Robson Ariel Tavares

CREA-SP: 5069758192

Cel.: (14) 99603-0489

E-mail: peritorobsontavares@gmail.com

Engenheiro Civil

Esp. em Infraestrutura e Projetos - Rodovias

Esp. em Auditoria, Avaliação e Perícias

Esp. em Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

Esp. em Patologias da Construção



Processo n.º:

1000825-23.2023.8.26.0453

Vara Cível:

2ª

Página:

55 / 55

Objetivo:

LAUDO PERICIAL

Data:

29/04/26

Este tratamento de dados está enquadrado no **Grau II de fundamentação** e no **Grau III de precisão**.

I.1 Item 1 (Quadro 7, p. 53)

Grau II: Neste item, a caracterização do imóvel avaliando foi “completa quanto aos fatores utilizados no tratamento”, conforme apresentado seção 7.3.3, p. 19 e seção B.2, p. 42.

I.2 Item 2 (Quadro 7, p. 53)

Grau I: Neste item, nas pesquisas efetuadas (ANEXO B, p. 41), tomada de boa-fé, foram identificadas 4 ofertas, sendo as 4 efetivamente utilizadas após saneamento (seção 7.3.5, p. 22).

I.3 Item 3 (Quadro 7, p. 53)

Grau II: Neste item, a identificação dos dados de mercado foi a “apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados”, sendo descritas nos quadros de cada amostra na pesquisa (ANEXO B, p. 41).

I.4 Item 4 (Quadro 7, p. 53)

Grau II: Neste item a relação entre as principais características do imóvel avaliando e das amostras ficaram entre 0,50 e 2,00 conforme pode ser constatado na Tabela 1, p.22.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 68.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Abril/2026 a Setembro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	153 dias	1,015849
Percentual correspondente	153 dias	1,584919 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R\$ 69.077,74
Sub Total	(=)	R\$ 69.077,74
Valor total	(=)	R\$ 69.077,74

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	68.000,00
Data inicial	01/04/2026
Data final	01/09/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/04/2026	01/05/2026	0,8900 (%)	68.605,20
01/05/2026	01/06/2026	0,6200 (%)	69.030,55
01/06/2026	01/07/2026	0,4100 (%)	69.313,58
01/07/2026	01/08/2026	0,0600 (%)	69.355,17
01/08/2026	01/09/2026	-0,4000 (%)	69.077,74
Acréscimos de juro, multa e honorários			
Sub Total		(=)	R\$ 69.077,74
Valor total		(=)	R\$ 69.077,74

[Retornar](#) [Imprimir](#)