
EXM^o. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1^a VARA CÍVEL DE SÃO
JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Processo n.: **0013126-64.2025.8.26.0577**

Assunto: **Cumprimento de Sentença**

Paulo Alexandre Ramos, arquiteto e engenheiro de segurança, nomeado perito avaliador nos autos do processo acima epigrafado, ajuizado por **Sérgio Fascina** contra **Maria Aparecida Lopes Fascina**, em tramitação por esse Juízo e Cartório respectivo, tendo completado os estudos e diligências pertinentes ao assunto, apresenta à V. Excia. suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

LAUDO PERICIAL

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Através da r. Decisão datada de 30 de outubro de 2025 (fls. 67/68), determinou V. Excia. a avaliação mercadológica de imóvel *sub judice*, nos termos do acordo homologado nos autos principais, sendo que o produto será repartido em partes iguais 50% para cada parte (fls. 432/433 daqueles autos). Nomeia o signatário para o honroso encargo de Perito Judicial.

A perícia atende os critérios e diretrizes da *Engenharia de Avaliação Imobiliária*, conforme *Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos- IBAPE/SP 2011* aprovada na Assembleia de 13/09/2011 e vigente a partir de 13/11/2011, com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da ABNT NBR14653 e das normas do IVSC - *International Valuation Standards Committee*, adotadas pela UPAV como Normas Pan-americanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Recomenda-se sua aplicação em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações elaboradas por membros titulares do Instituto Brasileiro De Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP, que são de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, em consonância com a Lei Federal 5194 de 24/12/1966, com as Resoluções nos 205, 218 e 345 do CONFEA e pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU conforme Lei Federal no. 12.378 de 31/12/2010.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Síntese do Feito

Trata-se de cumprimento de sentença com finalidade de extinção de condomínio, mediante alienação judicial de bem imóvel, com divisão do produto em partes iguais (50% para cada parte).

O bem objeto da lide consiste em terreno urbano localizado no lugar denominado Sapiantan, Bairro São João Neves, município de Itapevi/SP.

1.2 - A Decisão Saneadora (fls. 67-68)

Saneando o processo, diante da divergência entre as partes e da necessidade de apuração técnica adequada, o Juízo, determinou a realização de perícia judicial de avaliação mercadológica, nomeando o signatário para o honroso encargo de perito judicial.

2. VISTORIA

O signatário efetuou a vistoria do imóvel *sub judice*, conforme agendamento prévio, de fl. 82 dos autos.

Data: 26/02/2026

Horário: Das 11h às 12h

Descrição do Imóvel

Trata-se de terreno urbano, designado como lote nº 04, situado no lugar denominado Sapiantan, no Bairro São João Neves, município de Itapevi/SP, fazendo frente para a Estrada das Quatro Encruzilhadas (via que dá acesso ao local de mesmo nome), localizado no lado esquerdo de quem se desloca do centro de Itapevi em direção ao referido bairro.

O imóvel encontra-se posicionado a aproximadamente 160,60 metros da divisa do terreno de propriedade de Artur dos Santos Neto, apresentando as seguintes dimensões e confrontações:

- Frente: 20,30 metros, confrontando com a Estrada das Quatro Encruzilhadas;
- Lado direito (de quem da via olha o imóvel): 72,60 metros, confrontando com propriedade de Irene Gama Santos;
- Lado esquerdo: 72,40 metros, confrontando com propriedade de Ernesto de Aguiar Filho;
- Fundos: 36,65 metros, em linha sinuosa, confrontando com córrego natural, o qual delimita divisa com área pertencente à Municipalidade.

O terreno encerra a área total de 1.489,40 m², conforme registro imobiliário.

Encontra-se devidamente matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP, sob nº 37.244, Livro 2, possuindo ainda inscrição imobiliária nº 7.321.023.000.

3. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a avaliação do terreno, técnica de avaliação com tratamento por fatores aplicados às avaliações imobiliárias. Trata-se de um método direto, indicado para amostras homogêneas sendo uma das mais utilizadas em avaliações imobiliárias.

Foram coletados dados de amostras comparativas, ofertadas no mercado imobiliário, na análise para estimativa do valor imobiliário do terreno sub judice. (*) Todas pertencentes a mesma região geoeconômica do avaliando, conforme Normas Técnicas.

A partir dos dados coletados, através do "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", estimou-se o valor do terreno em avaliação de acordo com suas características. O relatório abaixo apresenta a análise detalhada e o valor final obtido na avaliação.

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$267.882,81

Imóvel avaliando

Terreno da Estrada Lucinda de Jesus Silva (4 Encruzilhadas) - Itapevi/SP

Área: 1.489m²

Método empregado:

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

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

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

f1: fonte

f2: topografia

f3: localização

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Terreno da Estrada Lucinda de Jesus Silva (4 Encruzilhadas) - Itapevi/SP

Área:	4.699m ²
Valor:	R\$690.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$146,84
fator de homogeneização fonte:	0,90
fator de homogeneização topografia:	1,00
fator de homogeneização localização:	1,00

Imóvel 2:

Terreno na Estrada Lagoa do Abate - Itapevi/SP.

Área:	2.100m ²
Valor:	R\$470.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$223,81
fator de homogeneização fonte:	0,90
fator de homogeneização topografia:	1,00
fator de homogeneização localização:	1,00

Imóvel 3:

Terreno na Estrada José Luiz Rodrigues - Itapevi/SP

Área:	2.000m ²
Valor:	R\$400.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$200,00
fator de homogeneização fonte:	0,90
fator de homogeneização topografia:	1,00
fator de homogeneização localização:	1,00

Imóvel 4:

Terreno no Jardim Bela Vista - Itapevi/SP

Área:	3.885m ²
Valor:	R\$650.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$167,31
fator de homogeneização fonte:	0,90
fator de homogeneização topografia:	1,00
fator de homogeneização localização:	1,00

Imóvel 5:

Terreno no Recanto Verde - Itapevi/SP.

Área:	2.265m ²
Valor:	R\$490.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$216,34
fator de homogeneização fonte:	0,90
fator de homogeneização topografia:	1,00
fator de homogeneização localização:	1,00

Imóvel 6:

Terreno no Recanto Verde - Itapevi/SP.

Área:	1.734m ²
Valor:	R\$350.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$201,85
fator de homogeneização fonte:	0,90
fator de homogeneização topografia:	1,00
fator de homogeneização localização:	1,00

Imóvel 7:

Terreno no Jardim Nova Cotia - Itapevi / SP.

Área:	1.404m ²
Valor:	R\$250.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$178,06
fator de homogeneização fonte:	1,00
fator de homogeneização topografia:	1,00
fator de homogeneização localização:	1,00

Imóvel 8:

Terreno no Jardim Paulista - Itapevi/SP.

Área:	1.330m ²
Valor:	R\$219.900,00
Valor por metro quadrado:	R\$165,34
fator de homogeneização fonte:	0,90
fator de homogeneização topografia:	1,00
fator de homogeneização localização:	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	146,84	0,90	1,00	1,00	132,16
2	223,81	0,90	1,00	1,00	201,43
3	200,00	0,90	1,00	1,00	180,00
4	167,31	0,90	1,00	1,00	150,58
5	216,34	0,90	1,00	1,00	194,70
6	201,85	0,90	1,00	1,00	181,66
7	178,06	1,00	1,00	1,00	178,06
8	165,34	0,90	1,00	1,00	148,80

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 170,92$$

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

$$S = 24,35$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

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

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

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



Amostra 1: $d = 132,16 - 170,92 / 24,35 = 1,59 < 1.86$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 201,43 - 170,92 / 24,35 = 1,25 < 1.86$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 180,00 - 170,92 / 24,35 = 0,37 < 1.86$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 150,58 - 170,92 / 24,35 = 0,84 < 1.86$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 194,70 - 170,92 / 24,35 = 0,98 < 1.86$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 181,66 - 170,92 / 24,35 = 0,44 < 1.86$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d = 178,06 - 170,92 / 24,35 = 0,29 < 1.86$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d = 148,80 - 170,92 / 24,35 = 0,91 < 1.86$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S / \sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S / \sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 7 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 170,92 - 1.42 * 24,35 / \sqrt{(8 - 1)} = 157,85$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 170,92 + 1.42 * 24,35 / \sqrt{(8 - 1)} = 183,99$$

Cálculo do campo de arbítrio:

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

Campo de arbítrio: de R\$157,85 a R\$183,99

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

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

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 180,00 (amostra 3); 181,66 (amostra 6); 178,06 (amostra 7).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$179,91

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$179,91 * 1.489,00 = R\$267.882,81

Valor do imóvel avaliando:

R\$267.882,81

4. CONCLUSÃO

Em face ao exposto, considerando o arredondamento de 1% autorizado pela norma, fica o imóvel avaliado em R\$ 267.900,00, cabendo a cada uma das partes 50%, correspondente a R\$ 133.950,00.

Valor do imóvel: R\$ 267.900,00

(duzentos e sessenta e sete mil e novecentos reais)

Data-Base: abril / 2026

5. ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 12 (doze) páginas, documento assinado digitalmente nos termos da Lei 11.419/2006, conforme impressão à margem direita.

ANEXO ÚNICO: Registros fotográficos.

São José dos Campos, 14 de abril de 2026

PAULO ALEXANDRE RAMOS
Arquiteto e Urbanista
Engenheiro de Segurança
CAU A95570-1 - Perito Judicial

Anexo único – Registros fotográficos

 RAMOS EXPERTS
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

