

ANDRÉ LUÍS DE CARVALHO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL
ESPECIALISTA E MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DA PRIMEIRA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo nº 0000348-82.2023.8.26.0205

ANDRÉ LUÍS DE CARVALHO RODRIGUES -- engenheiro civil inscrito no CREA/SP sob nº. 5069990251, telefone (14) 99602-5973, infra-assinado, perito nomeado e intimado a se manifestar nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - EXTINÇÃO** movida por **MARIA APARECIDA DE SOUZA** em face de **CRISTIANO FERNANDES GUIMARAES** – vem respeitosamente na presença de Vossa Excelência, apresentar seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

ANDRÉ LUÍS DE CARVALHO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL
ESPECIALISTA E MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL

ENG. ANDRÉ LUÍS DE CARVALHO RODRIGUES

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

PROCESSO: 0000348-82.2023.8.26.0205

REQUERENTE: MARIA APARECIDA DE SOUZA

REQUERIDO: CRISTIANO FERNANDES GUIMARAES

LOCALIDADE: (1) Rua José Jirschik, nº 532 – Guaimbê/SP e (2) Terreno: Rua José Antunes de Souza – Guaimbê/SP

DATA BASE: JULHO/2025

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	5
2	OBJETO DA AÇÃO	5
3	VISTORIA E CONSULTAS	6
3.1	DA VISITA	6
3.2	CARACTERÍSTICA DA REGIÃO	7
3.2.1	MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	7
3.2.2	SOLO E SUPERFÍCIE.....	7
3.2.3	REGIÃO	7
3.2.4	TOPOGRAFIA.....	8
3.2.5	BENFEITORIAS.....	8
3.2.6	DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	8
4	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	13
4.1	METODOLOGIA APLICADA	13
4.2	AMOSTRAS DE MERCADO	13
4.3	BENFEITORIAS.....	13
4.3.1	VALOR UNITÁRIO BÁSICO	14
4.3.2	BDI	15
4.3.3	DEPRECIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.....	15
4.4	VALOR TOTAL DO IMÓVEL	15
5	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
5.1	VALOR DAS BENFEITORIAS	16
5.2	VALOR DO TERRENO	17
5.3	VALOR TOTAL AVALIATÓRIO.....	19
6	CONCLUSÃO.....	20
7	RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	21
7.1	QUESITOS APRESENTADOS PELA REQUERIDA.....	21

ANDRÉ LUÍS DE CARVALHO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL
ESPECIALISTA E MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL

7.2	QUESITOS APRESENTADOS PELO REQUERENTE.....	21
8	ENCERRAMENTO	23
	ANEXO I - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO PERICIAL	24

1 INTRODUÇÃO

Esta avaliação, foi realizada de acordo com a ABNT NBR 14.653 e tem como objetivo a determinação de valor de mercado de venda de propriedade privada. Este perito foi nomeado e intimado pelo douto juízo nas fls. 36/41 dos autos processuais. Trata-se ação movida por MARIA APARECIDA DE SOUZA em face de CRISTIANO FERNANDES GUIMARAES.

2 OBJETO DA AÇÃO

Este trabalho tem como objetivo levantar o valor de venda dos seguintes imóveis:

a) IMÓVEL 1 (Matrícula 6.330): LOTE 12 DA QUADRA D: UM TERRENO, situado na Rua José Jirschik, 532 (P.M. Guaimbê: 1.610). Medindo 9,88m de frente e 9,94m de fundos, os quais confrontam com Propriedade de Sadayuki Saito. Confronta em seu lado direito em 20,97m com Lote 13 da Quadra D. Confronta em seu lado esquerdo em 21,53m com Lote 11 da Quadra D. Encerrando uma área de 207,86m². Nesse terreno, foi edificada uma unidade habitacional de Tipologia TI 13A da CDHU com 35,72m², contendo 01 sala, 01 copa cozinha, 01 dormitório e 01 banheiro.

Último registro de Proprietário: Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano (CDHU) – ano de 1.995.

Apesar de não constar na referida matrícula, houve um acréscimo de área no imóvel de 24,28 m2, concluído uma área total construída de 35,72 m2.

b) IMÓVEL 2 (Matrícula 4.677): UM LOTE DE TERRENO URBANO, sem benfeitorias, subordinado ao lote de número 13 (treze), da quadra "G", localizado na RUA JOSÉ ANTUNES DE SOUZA - Bº Nossa Senhora Aparecida, GUAIMBÊ/SP. Medindo 8,00 x 18,00 metros, iguais a 144,00 metros quadrados. Medindo de frente: 8,00 metros com a via pública referida (José Antunes de Souza), um lado: 18,00 metros confrontando com o lote 12 da referida quadra, Outro lado: 18,00 metros confrontando com o lote 14, da

referida quadra e fundos: 8,00 metros confrontando com o lote 22, da referida quadra. Último registro (averbação) em nome de Luís Eduardo Fuzeti.

- c) Figura 1: Localização do imóvel 1 (m.6.330) objeto da ação - Rua José Jirschik, 532. Fonte: adaptado de Google Earth.



Figura 2: Localização do imóvel 2 (m. 4.677) objeto da ação – Rua Jose Antonio Antunes de Souza, 867. Fonte: adaptado de Google Earth.



3 VISTORIA E CONSULTAS

3.1 DA VISITA

Conforme agendamento prévio, a visita ao imóvel foi realizada no dia 25 de abril de 2025, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo.

Durante a perícia não compareceram representantes de nenhuma das partes.

O perito ao chegar no imóvel 1 (m. 6.330) localizado na Rua José Jirschik, 532, houve a tentativa de contato, porém o imóvel aparentava estar vazio. Por meio de interação com populares, foi informado que o requerido não se encontrava, pois estava trabalhando, houve 3 (três) tentativas de contato telefone que não foram bem sucedidas. Portanto, a perícia foi realizada por vistoria externa aos imóveis.

3.2 CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

3.2.1 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Para ambos os imóveis: O local é servido dos principais melhoramentos públicos oferecidos pela municipalidade conforme segue: rede de abastecimento de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, luz domiciliar, ruas pavimentadas, dentre outros.

3.2.2 SOLO E SUPERFÍCIE

Para ambos os imóveis: O solo aparenta ser firme, seco e apto para receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

3.2.3 REGIÃO

Para ambos os imóveis: O bairro onde o imóvel objeto se localiza apresenta os seguintes usos característicos:

- Residencial, caracterizado por residências térreas de padrão construtivo médio a baixo.
- Comércio e prestação de serviços diversificados.

3.2.4 TOPOGRAFIA

O imóvel 1 se encontra em uma região com baixa altura topográfica em relação ao município, porém o terreno do imóvel é plano.

O imóvel 2 apresenta-se plano, contudo há declividade natural da Rua Lázaro Fidencio de Lima para a Avenida Arlindo Souza Silva.

3.2.5 BENFEITORIAS

Imóvel 1 (m. 6.330) Há no imóvel uma benfeitoria com área aproximada de 60,00 metros quadrados. O imóvel inicialmente contava com uma benfeitoria de 35,72 m² modelo TI 13A da CDHU. Posteriormente, houve a ampliação do imóvel em 24,28 m², completando os 60,00 m². Trata-se de uma edificação em alvenaria, janelas de ferro/vidro, portas de madeira e ferro, pintura a látex, e cobertura de telhas cerâmicas. O estado de conservação é de “NECESSITANDO DE RESPAROS SIMPLES A IMPORTANTES (F)” (Baseado em IBAPE 2019). A tipologia TI 13A da CDHU foi enquadrada em Padrão Econômico, já a ampliação em Padrão Proletário.

Imóvel 2 (m. 4.677) não há benfeitorias.

3.2.6 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

As fotografias apresentadas a seguir ilustram as principais características dos imóveis objeto do presente Laudo:

3.2.6.1 IMÓVEL 1 (M. 6.330)

Foto 1: Vista frontal do imóvel, com o observador se posicionando na Rua José Jirschik.



Foto 2: Vista à esquerda da Rua José Jirschik, com o observador se posicionando de frente para o imóvel objeto.



Foto 3: Vista à direita da Rua José Jirschik, com o observador se posicionando de frente para o imóvel objeto.



FOTOS DA VISTORIA PERICIAL:



3.2.6.2 IMÓVEL 2 (M. 4.677)

Foto 4: Vista frontal do imóvel, com o observador se posicionando na Rua Jose Antonio Antunes de Souza.



Foto 5: Vista à esquerda da Rua Jose Antonio Antunes de Souza, com o observador se posicionando de frente para o imóvel objeto.



Foto 6: Vista à direita da Rua Jose Antonio Antunes de Souza, com o observador se posicionando de frente para o imóvel objeto.



FOTOS DA VISTORIA PERICIAL:



4 CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O trabalho avaliatório encontra-se fundamentado na NBR 14.653 – Avaliação de Bens, a seguir relacionadas:

NBR 14653-1: Procedimentos Gerais;

NBR 14653-2: Imóveis Urbanos.

A norma NBR 14.653 da ABNT, é a norma exigível “em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações”, sendo a sua parte 2 – publicada em 2011 – aplicável no que diz respeito aos imóveis urbanos, seus frutos e direitos. É esta parte da norma que define os conceitos, métodos e procedimentos gerais a serem adotados na realização das avaliações imobiliárias.

4.1 METODOLOGIA APLICADA

Na determinação do valor venal dos terrenos será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO** de dados do mercado, que consiste em determinar o valor através de comparação direta com imóveis similares colocados à venda, guardando-se as diferenças existentes entre eles.

Para a situação do Imóvel 1 (m. 6.330) onde há benfeitorias foi utilizado o **MÉTODO EVOLUTIVO**, onde ocorre a soma do valor do terreno (determinado pelo Método Comparativo Direto) com o valor estimado de reedição da edificação, aplicando ainda um fator de depreciação na edificação.

4.2 AMOSTRAS DE MERCADO

Para fins de determinação do valor unitário do terreno, foi realizada pesquisa de mercado onde foram coletados elementos de oferta e venda situados em diversas regiões do Município de Guaimbê. Valeu-se este signatário de elementos coletados “*in loco*”, consultas às imobiliárias locais e sites.

4.3 BENFEITORIAS

A valoração das benfeitorias será determinada pelo Método de Custo de Reprodução, que consiste em deduzir, a partir do valor da benfeitoria, o valor relativo à depreciação técnica e obsolescência, as quais serão calculadas a partir da vida útil média do imóvel, vidas transcorridas, tipo de manutenção, tipo de trabalho, estado de conservação, conforme a equação a seguir (conforme IBAPE, 2019):

$$VB = (CUB-SP \cdot A_C \cdot P_C \cdot F_{oc}) \cdot (1 + BDI)$$

Sendo:

VB = Valor da Benfeitoria;

P_C = Índice referente À tipologia e padrão construtivo (IBAPE, 2019);

BDI = Bonificação e Despesas Indiretas

A_C = Área Construída;

F_{oc} = Fator de obsolescência e estado de conservação;

4.3.1 VALOR UNITÁRIO BÁSICO

O Valor unitário das benfeitorias será avaliado pelo método de identificação do custo pela utilização de Custo Unitário Básico (CUB) para projeto semelhante ao projeto padrão, conforme NBR 14.653, item 8.3.1.2. Para tanto será utilizado o CUB sem desoneração do mês de junho de 2025, mais recente disponível, calculado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SINDUSCON).

Em relação à construção em alvenaria existente no imóvel, utilizará este signatário dois coeficientes, um para uma parte do imóvel correspondente a tipologia TI 13A da CDHU e outra para a ampliação. Para a primeira parte foi utilizado o coeficiente de 0,919 sob o valor do CUB, coeficiente este, referente ao item 2.3 *PADRÃO ECONÔMICO* do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS (2019)” publicado pelo IBAPE-SP, já para a segunda parte foi utilizado o coeficiente de 0,624 da mesma publicação.

Optou-se pelo padrão econômico e o valor baixo (0,624 e 0,919), visto que no imóvel compreendem as características descritas na publicação do IBAPE/SP, porém, em algumas partes encontram-se incompletas (pintura, reboco, etc), ainda há o desgaste de

itens de revestimento (pisos, forros, pinturas, etc.), essas considerações serão aderidas no Fator de Obsolescência.

4.3.2 BDI

A porcentagem referente ao BDI foi adotada conforme valores médios apresentados no acórdão 2622/2013 do Tribunal de Contas da União (TCU)

Tabela 2: Valor de BDI segundo o TCU (2013)

VALORES DO BDI POR TIPO DE OBRA			
TIPOS DE OBRA	1º Quartil	Médio	3º Quartil
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	20,34%	22,12%	25,00%
CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS E FERROVIAS	19,60%	20,97%	24,23%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO E CONSTRUÇÕES CORRELATAS	20,76%	24,18%	26,44%
CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESTAÇÕES E REDES DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	24,00%	25,84%	27,86%
OBRAS PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS E FLUVIAIS	22,80%	27,48%	30,95%
BDI PARA ITENS DE MERO FORNECIMENTO DE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS	1º QUARTIL	MÉDIO	3º QUARTIL
	11,10%	14,02%	16,80%

4.3.3 DEPRECIACÃO DAS BENFEITORIAS

Os fatores de obsolescimento e estado de conservação serão obtidos a partir da seguinte expressão:

$$F_{oc} = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

R = coeficiente residual;

K = coeficiente de Ross/Heideck.

4.4 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dada pela simples somatória das partes, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI= Valor do Imóvel;

VT= Valor do terreno;

VB= Valor das Benfeitorias.

5 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 VALOR DAS BENFEITORIAS

Conforme fixado no item 4 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO, e descrições apresentadas no item 3 – VISTORIA, têm-se para cálculo das construções, o que segue:

<i>ÁREA</i>	<i>ÁREA CONSTRUÍDA</i>	<i>CUB</i>	<i>Índice - Pc</i>	<i>VB,cub</i>
<i>A</i>	35,72	2041,56	0,919	R\$ 67.017,64
<i>B</i>	24,28	2041,56	0,624	R\$ 30.931,10

Área	VB,novo	Foc	BDI	VB
A	R\$ 67.017,64	0,63624	22,12%	R\$ 52.071,52
B	R\$ 30.931,10	0,61564	22,12%	R\$ 23.254,78
Total				R\$ 75.326,29

Tabela 1: Custo da Benfeitoria A (Tipologia CDHU)

Construção em alvenaria	Quantidade	Unidade
Área Construída	35,72	m²
Padrão Construtivo	2. Casa: 2.3 Econômico – R1-N	
Custo Unitário Básico (CUB)	2.041,56	R\$/m²
Valor Unitário	1.876,19	R\$/m²
Vida Referencial	70	Anos
Idade Aparente da Edificação	20	Anos

ANDRÉ LUÍS DE CARVALHO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL
ESPECIALISTA E MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL

Idade em % da vida referencial	29,00	%
Estado de Conservação	Necessitando de reparos simples a importantes (F)	
Depreciação Conservação	33,20	%
Coefficiente K	0,54531	Foc = 0,63624
BDI	22,12	%
Valor Avaliatório da Benfeitoria	R\$ 52.071,52	R\$

Tabela 2: Custo da Benfeitoria B (Ampliação)

Construção em alvenaria	Quantidade	Unidade
Área Construída	24,28	m²
Padrão Construtivo	2. Casa: 2.2 Proletário – R1-N	
Custo Unitário Básico (CUB)	2.041,56	R\$/m²
Valor Unitário	1.273,93	R\$/m²
Vida Referencial	60	Anos
Idade Aparente da Edificação	20	Anos
Idade em % da vida referencial	33,00	%
Estado de Conservação	Necessitando de reparos simples a importantes (F)	
Depreciação Conservação	33,20	%
Coefficiente K	0,51956	Foc = 0,61564
BDI	22,12	%
Valor Avaliatório da Benfeitoria	R\$ 23.245,78	R\$

Valor total das benfeitorias: R\$ 75.326,29 (setenta e cinco mil, trezentos e vinte e seis reais e vinte e nove centavos).

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL 1 (M. 6.330) = R\$ 75.326,29 (SETENTA E CINCO MIL, TREZENTOS E VINTE E SEIS REAIS E VINTE E NOVE CENTAVOS). VALIDOS PARA JUNHO DE 2025.

5.2 VALOR DO TERRENO

O valor do terreno do imóvel, conforme critérios fixados no item 4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO, do presente Laudo, será obtido a partir das características do imóvel avaliando. Para o Preço Unitário (R\$/M2) os elementos foram homogeneizados para um coeficiente de 0,90 em relação a amostras em oferta, conforme segue:

ANDRÉ LUÍS DE CARVALHO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL
ESPECIALISTA E MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL

Elemento	Local	Área (M2)	Valor (R\$)	Preço Unitário (R\$/M2)
1	Rua Adélia de Almeida Valenciano, 284	168,00	39.900,00	213,75
2	Rua Balbino José de Souza	209,00	55.000,00	236,84
3	Rua Olavo Arantes, 552	295,00	50.000,00	152,54
4	Rua da Liberdade, 70	250,00	50.000,00	180,00
5	Rua da Liberdade, 58	250,00	50.000,00	180,00
6	Rua Henrique Dias, 288	171,00	50.000,00	263,16

SOMA	1.266,29
Nº DE AMOSTRAS	6
MÉDIA ARITIMÉTICA	204,38
LIMITE SUPERIOR (MÉDIA X 1,30)	265,70
LIMITE INFERIOR (MÉDIA X 0,70)	143,07
MÉDIA SANEADA	204,38

Considerando-se que o valor total é dado pela expressão: [Valor do Terreno] = [Área] x [Valor unitário], e sendo:

IMÓVEL	VALOR UNITÁRIO TERRENO	ÁREA DO TERRENO	VALOR DO TERRENO
	R\$/M2	M2	R\$
1	204,38	207,86	R\$ 42.482,86
2	204,38	144,00	R\$ 29.431,02

VALOR TOTAL DO TERRENO DO IMÓVEL 1 (M. 6.330) = R\$ 42.482,86
(QUARENTA E DOIS MIL, QUATROCENTOS E OITENTA E DOIS REAIS E OITENTA E SEIS CENTAVOS). VALIDOS PARA JUNHO DE 2025.

VALOR TOTAL DO TERRENO DO IMÓVEL 2 (M. 4.677) = R\$ 29.431,02 (VINTE E NOVE MIL, QUATROCENTOS E TRINTA E UM REIAS E DOIS CENTAVOS). VALIDOS PARA JUNHO DE 2025.

5.3 VALOR TOTAL AVALIATÓRIO

O valor total do imóvel consiste na simples somatória das parcelas retro calculadas, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Imóvel	Valor Unitário Terreno	Área do Terreno	Valor do Terreno	Valor das Benfeitorias	Valor Total do Imóvel	Valor Total do Imóvel Arredondado
	R\$/M2	M2	R\$	R\$	R\$	R\$
1	204,38	207,86	R\$ 42.482,86	R\$ 75.326,29	R\$ 117.809,49	R\$ 117.800,00
2	204,38	144,00	R\$ 29.431,02	R\$ 0,00	R\$ 29.431,02	R\$ 29.400,00
Total						R\$ 147.200,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1 (M. 6.330) = R\$ 117.800,00 (CENTO E DEZESSETE MIL E OITOCENTOS REAIS). VALIDOS PARA JUNHO DE 2025.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 2 (M. 4.677) = R\$ 29.400,00 (VINTE E NOVE MIL E QUATROCENTOS REAIS). VALIDOS PARA JUNHO DE 2025.

6 CONCLUSÃO

Destacamos que ao analisar as matrículas dos imóveis não foi constatada a relação de aquisição dos imóveis por nenhuma das partes. A matrícula do imóvel 1 (6.330) está registrada em nome da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo e a matrícula do imóvel 2 (4.677) está registrada em nome de Luís Eduardo Fuzeti e Patrícia de Oliveira Fuzeti.

Ante os fatos explicitados e analisados no Capítulo 2 – VISTORIA E CONSULTAS e Capítulo 5 – AVALIAÇÃO, do presente laudo, levando-se em consideração as prescrições da norma NBR 14653, conclui o Signatário que o valor avaliatório do imóvel objeto do presente feito, situado no Município de Getulina – SP, corresponde a:

VALOR AVALIATÓRIO DO IMÓVEL 1 (matrícula nº 6.330) = R\$ 117.800,00 (CENTO E DEZESSETE MIL E OITOCENTOS REAIS).
VALIDOS PARA JUNHO DE 2025.

VALOR AVALIATÓRIO DO IMÓVEL 2 (matrícula nº 4.677) = R\$ 29.400,00 (VINTE E NOVE MIL E QUATROCENTOS REAIS).
VALIDOS PARA JUNHO DE 2025.

7 RESPOSTAS AOS QUESITOS

7.1 QUESITOS APRESENTADOS PELA REQUERIDA

Não foram apresentados quesitos pela parte requerida.

7.2 QUESITOS APRESENTADOS PELO REQUERENTE

Respostas aos quesitos apresentados nas fls. 43 e 44 do presente processo.

(i) O imóvel se encontra em boas condições de uso?

R: Devido a impossibilidade e impedimento da vistoria interna do imóvel, o mesmo foi vistoriado por fora e apresenta estado de conservação “F – Necessitando de Reparos Simples a Importantes”, onde os muros não tem acabamento argamassado (chapisco e reboco), parte do imóvel tem reboco deteriorado e a parte dos fundos não tem revestimento argamassado (chapisco e reboco), dito isto, tem condições de uso guardadas as devidas observações.

(ii) O imóvel é localizado em bairro residencial?

R: Sim.

(iii) A região em que se situa o bem imóvel é amparada com rápido acesso às redes de transporte público, saúde e educação?

R: A cidade de Guaimbê é uma cidade de pequeno porte, a via onde o imóvel se localiza está em área perimetral da cidade, porém tem acesso rápido a transporte público, unidades de saúde e escolas.

(iv) Nas proximidades do imóvel, existe fácil locomoção de transporte público para o Centro da cidade ou para os demais bairros?

R: A cidade de Guaimbê é uma cidade de pequeno porte, a via onde o imóvel se localiza está em área perimetral da cidade, porém tem acesso rápido a transporte público, unidades de saúde e escolas.

(v) Há algum tipo de dano estrutural aparente que ponha em risco o imóvel?

R: Devido a impossibilidade e impedimento da vistoria interna do imóvel, o mesmo foi vistoriado por fora e não foi identificado nenhum dano estrutural de grande monta no imóvel analisado.

(vi) A construção do imóvel foi executada com materiais de durabilidade e qualidade?

R: Prejudicado, o perito não tem informações disponíveis suficientes para atestar a qualidade e durabilidade dos materiais empregados.

(vii) O imóvel sofreu alguma melhoria em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região?

R: Houve a ampliação do imóvel 1 (6.330) de 35,72m² para 60,00 m², conforme descrito no laudo.

ANDRÉ LUÍS DE CARVALHO RODRIGUES
ENGENHEIRO CIVIL
ESPECIALISTA E MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL

8 ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente Laudo, que se compõe de 25 laudas assinadas digitalmente.

Acompanha o presente Laudo o seguinte anexo:

ANEXO I – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Getulina, 20 de julho de 2025.

(ASSINADO DIGITALMENTE)

ANDRÉ LUÍS DE CARVALHO RODRIGUES

ENG° CIVIL – CREA/SP 5069990251

ANEXO I - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO PERICIAL

Tabela 3: Grau de Fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo das benfeitorias. Fonte: ABNT NBR 14.653:2

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Pts	II	Pts	I	Pts
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético		Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão com os devidos ajustes	
2	BDI	Calculado		Justificado	2	Arbitrado	
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo		Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2	Arbitrada	

Tabela 4: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias. Fonte: NBR 14.653:2

Grau atingido	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondido	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 5: Grau de fundamentação no uso de utilização do tratamento por fatores. Fonte: ABNT NBR 14.653:2

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Pts	II	Pts	I	Pts
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	2	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12		5	2	3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	2	0,40 a 2,50	
Total de pontos obtidos		8					

Tabela 6: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização de tratamento por fatores. Fonte: ABNT NBR 14.653:2

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

Tabela 7: Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo. Fonte: ABNT NBR 14.653:2

Item	Descrição	Grau					
		III	Pts	II	Pts	I	Pts
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado	2	Arbitrado	
Total		6					

Tabela 8: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo. Fonte: ABNT NBR 14.653:2

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