

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188
FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com
ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
BARRETO/SP

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA JUDICIAL DA
COMARCA DE PEREIRA BARRETO - FORO DE PEREIRA BARRETO

Processo nº: 0000528-75.2023.8.26.0439
Classe – Assunto: Liquidação por Arbitramento - Dissolução
Requerente: João Patrício Felix da Silva
Requerido: Maria Nilza Muniz da Silva

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA, engenheira civil especialista em estruturas, perícias e avaliações sob CREA/SP nº 5070416188, na qualidade de Perita conforme nomeação de fls. (109), para atuar nos autos do processo em epigrafe, após realizar estudos, pesquisas, vistoria e demais serviços complementares, está perita vem mui respeitosamente, a presença de **Vossa Excelência** para apresentar o resultado de seu trabalho.

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com

ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
BARRETO/SP

1. INTRODUÇÃO

O Sr. João Patricio Felix da Silva e a Sr^a Maria Nilza Muniz da Silva realizaram ação de divórcio e restou um imóvel que ambos conquistaram na época do relacionamento, sendo assim solicita-se que o imóvel seja dividido entre as partes.

2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel fica localizado na Rua Ézio Caetano da Silva (ant. Rua 18) nº 4.185 – Quadra Nº 09 – Lote Nº 22 no município de Pereira Barreto/SP.

3. OBJETIVO

Tem como objeto este Laudo Pericial avaliar o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Ézio Caetano da Silva (ant. Rua 18) nº 4.185 – Quadra Nº 09 – Lote Nº 22 no município de Pereira Barreto/SP.

4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

João Patricio Felix da Silva portador do C.P.F. Nº 257.641.838-47 e R.G. Nº 29.822.100-7 SSP/SP e Maria Nilza Muniz da Silva portadora do C.P.F. Nº 119.797.408-36 e R.G. Nº 28.307.848-0 SSP/SP.

5. SOLICITANTE DO LAUDO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Comarca de Pereira Barreto – Foro de Pereira Barreto – 1ª Vara Judicial.
Juiz de Direito: Dr. Mateus Moreira Siketo.

6. VISTORIA

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 21 (Vinte e um) de janeiro de 2025 às 10:30hs. No momento da vistoria se fez presente está Perita Yasmin de Oliveira Lima e filha do casal a Sr^a. Isabela Muniz conforme “Lista de Presença” apresentado no anexo 1.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

A seguir apresenta-se o relatório fotográfico do imóvel vistoriado.

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com

ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
BARRETO/SP



Imagem 01: Sala do imóvel.

Fonte: Tirada pela autora.



Imagem 02: Fachada do imóvel.

Fonte: Tirada pela autora.

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com

ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
BARRETO/SP



Imagem 03: Cozinha do imóvel.
Fonte: Tirada pela autora.

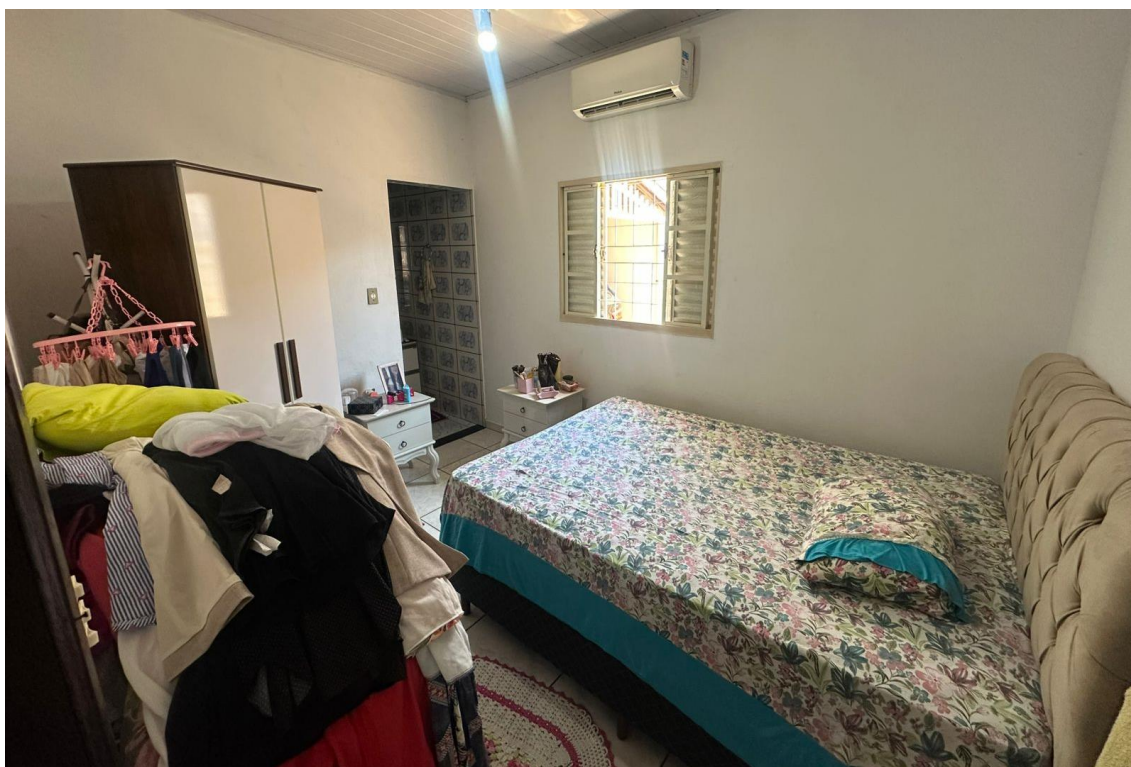


Imagem 04: Dormitório do imóvel.
Fonte: Tirada pela autora.

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES

CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com

ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
BARRETO/SP



Imagem 05: Dormitório do imóvel.

Fonte: Tirada pela autora.



Imagem 06: Banheiro social do imóvel.

Fonte: Tirada pela autora.

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com
ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
BARRETO/SP



Imagem 07: Dormitório do imóvel.
Fonte: Tirada pela autora.



Imagem 08: Dormitório do imóvel.
Fonte: Tirada pela autora.

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com
ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
BARRETO/SP



Imagem 09: Cozinha do imóvel.
Fonte: Tirada pela autora.



Imagem 10: Sala do imóvel.
Fonte: Tirada pela autora.

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com

ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
 BARRETO/SP

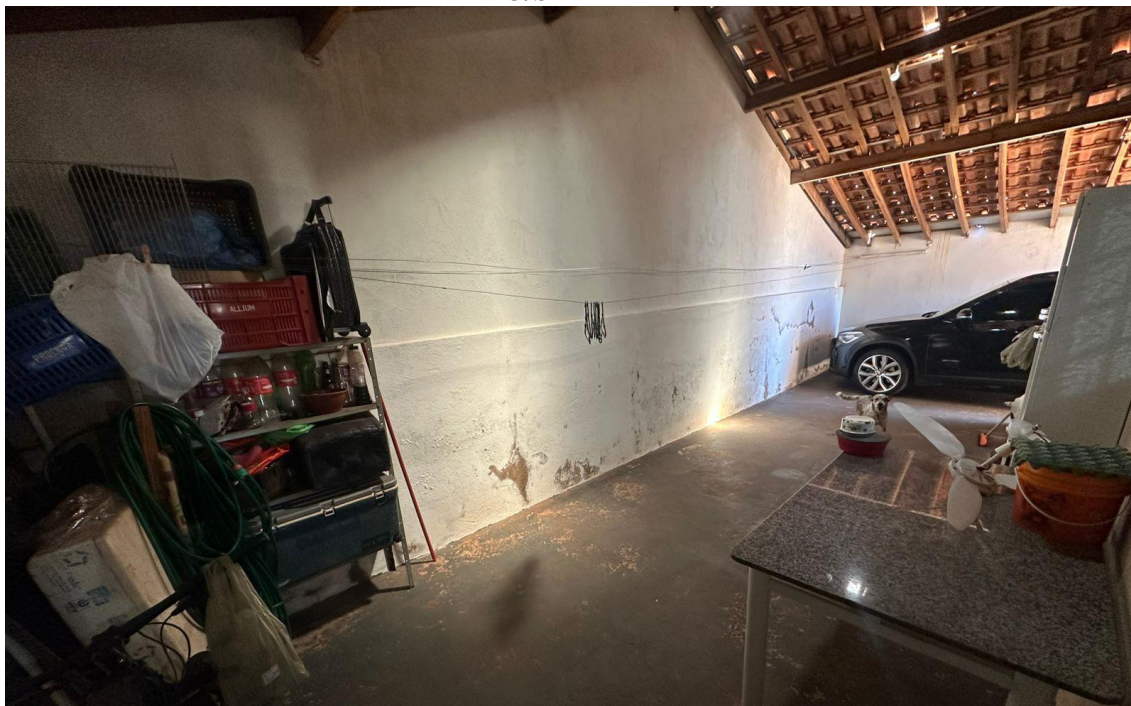


Imagem 11: Varanda/Garagem do imóvel.

Fonte: Tirada pela autora.

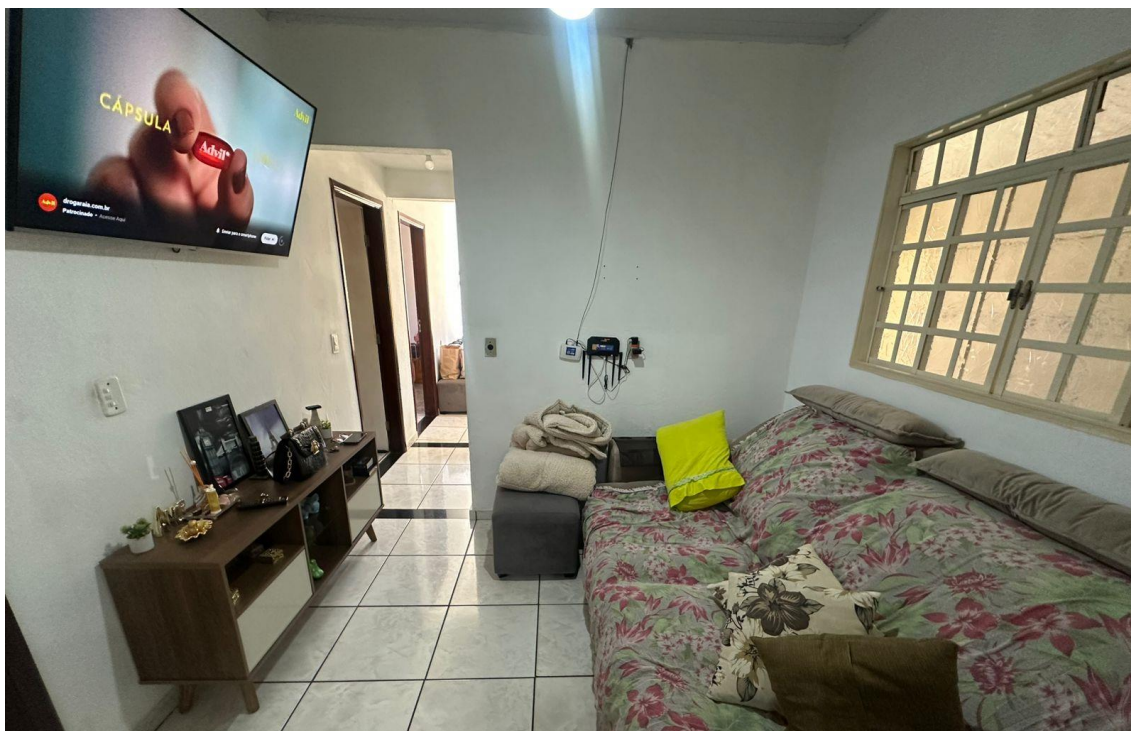


Imagem 12: Sala do imóvel.

Fonte: Tirada pela autora.

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com

ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
BARRETO/SP

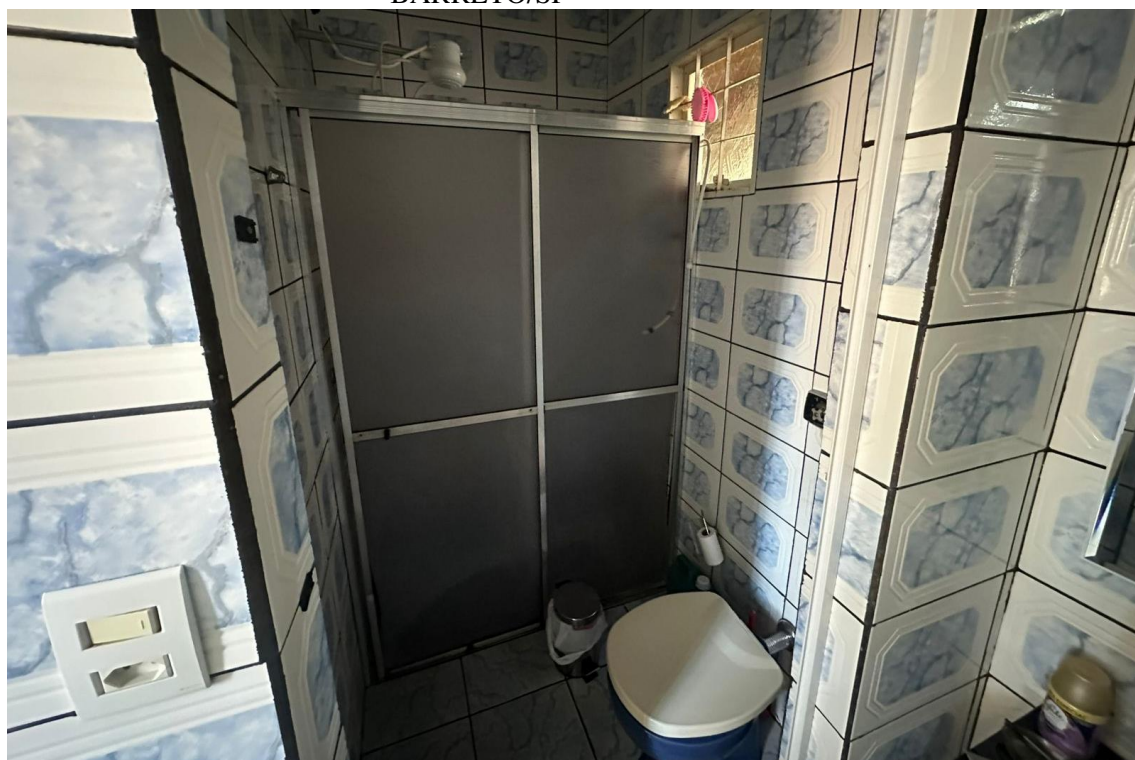


Imagem 13: Banheiro Suíte do imóvel.

Fonte: Tirada pela autora.

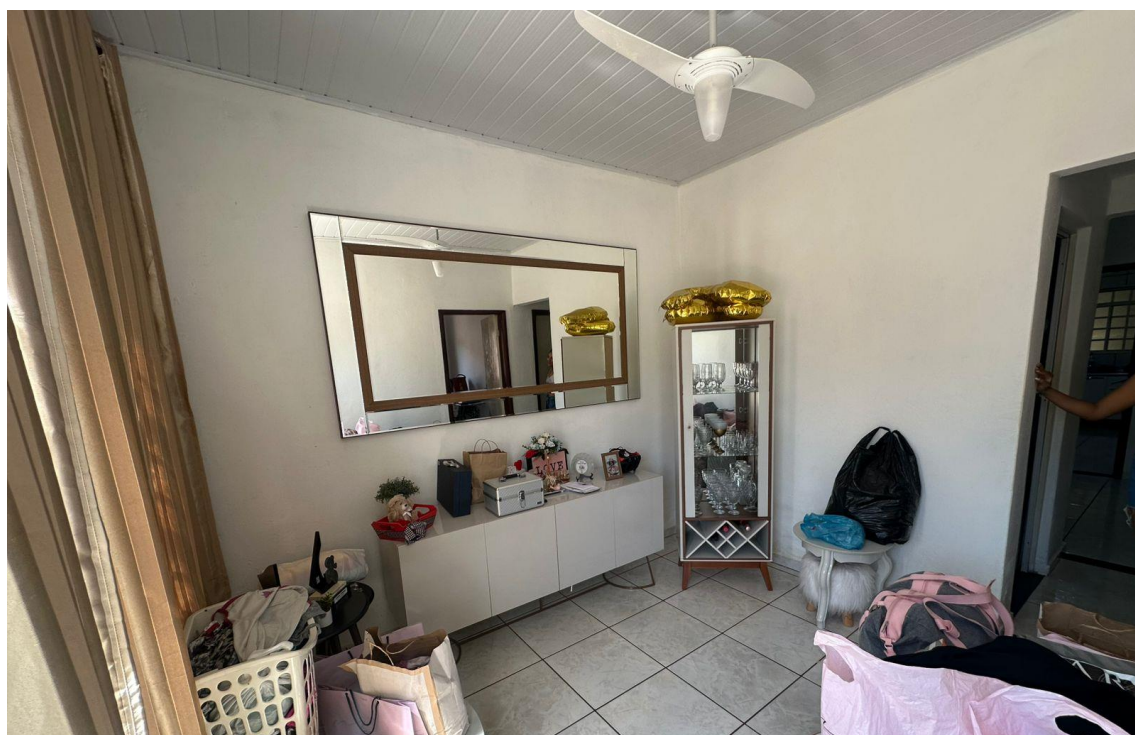


Imagem 14: Sala do imóvel.

Fonte: Tirada pela autora.

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES

CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com

ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
BARRETO/SP



Imagem 15: Entrada banheiro suíte do imóvel.

Fonte: Tirada pela autora.

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com

ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
BARRETO/SP

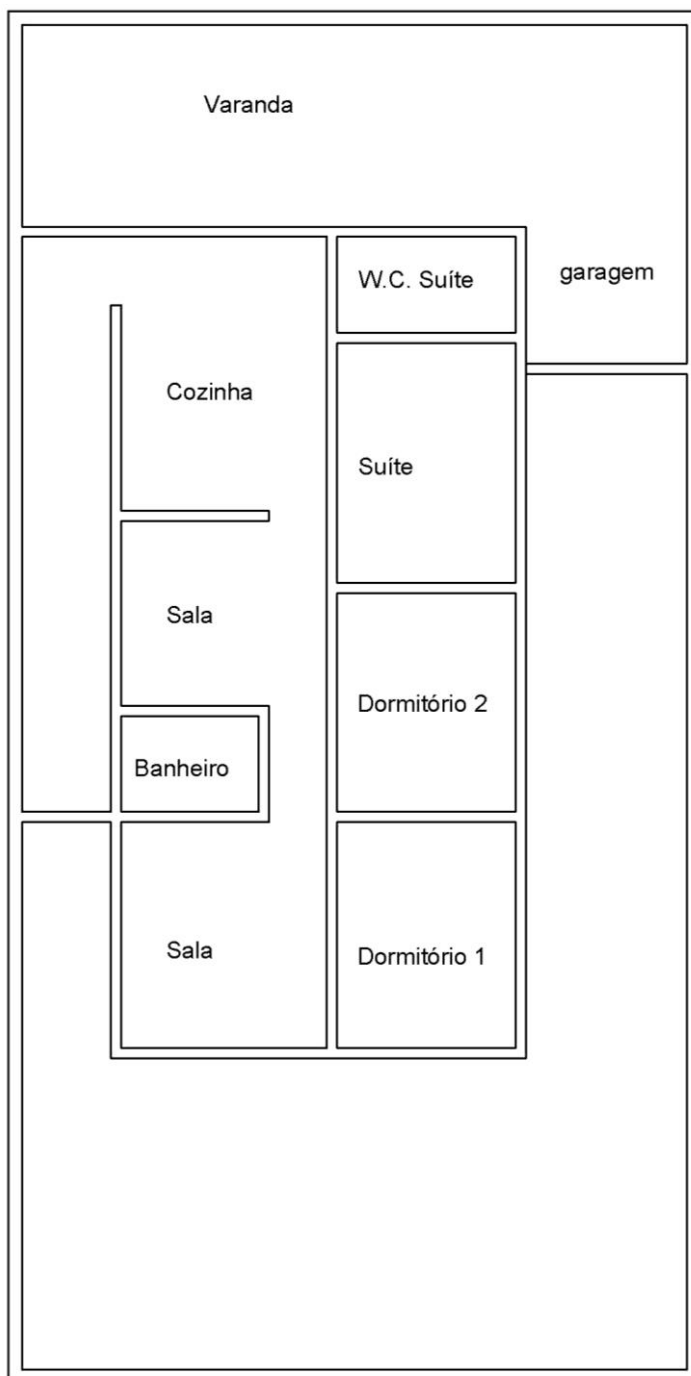


Imagem 16: Croqui do imóvel.

Fonte: Tirada pela autora.

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com
 ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
 BARRETO/SP

8. DESENVOLVIMENTO

O imóvel a ser avaliado foi vistoriado e verificado que se trata de um imóvel residencial contendo 01 suíte, 02 dormitórios, 01 banheiro social, 02 salas, 01 cozinha e 01 varanda/garagem.

O imóvel possui forro de PVC na arte interna e sem forro na varanda/garagem, o imóvel é localizado em um bairro mais afastado do centro da cidade.

9. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O presente laudo é fundamentado na Norma Técnica da ABNT “Avaliação de Bens” registrada como NBR 14653-1:2019 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2:2011 Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida nos autos do processo;
- Em informações obtidas na vistoria que foi realizada no imóvel objeto da análise no dia 21/01/2025;
- No Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE);
- Na Norma Brasileira NBR 14653-1:2019 – Parte 1 (Procedimentos Gerais);
- Na Norma Brasileira NBR 14653-2:2011 – Parte 2 (Imóveis Urbanos).

10. AVALIAÇÃO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO: TRATAMENTO POR FATORES

10.1. DEFINIÇÕES E CONCEITOS

Método utilizado quando a quantidade de amostras é insuficiente para aplicação da Inferência Estatística, e pela norma de avaliação de bens NBR 14.653:2 esta quantidade de dados para aplicação do método tratamento por fatores está determinada na tabela de Fundamentação item 2 – Quantidade mínima de dados de mercado, e podemos ver que com no **mínimo 3 dados** é possível aplicar este Método.

Item	Descrição	Grau		
		I	II	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3

Tabela 1: Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (NBR 14653:2).

Fonte: NBR 14653:2.

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com
 ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
 BARRETO/SP

Item	Descrição	Grau		
		I	II	III
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto 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
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^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.				

Tabela 2: Tabela de Fundamentação Tratamento por Fatores (NBR 14653:2).
 Fonte: NBR 14653:2.

10.2. DETERMINANDO OS FATORES:

10.2.1. FATOR DE LOCALIZAÇÃO OU TRANSPOSIÇÃO:

Destinado a adequar as diferenças dos imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel em avaliação.

$$\text{Fator de localização} = \frac{\text{índice fiscal do imóvel avaliando}}{\text{índice fiscal do elemento pesquisado}}$$

10.2.2. FATOR DE ÁREA:

Por senso comum, se trabalha muito utilizando o Valor na categoria de Unitário, ou seja, a razão entre Preço total e área total.

$$\text{Valor Unitário} = \frac{\text{Preço total}}{\text{Área total}} = \frac{\text{R\$}}{\text{m}^2}$$

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com
 ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
 BARRETO/SP

Da mesma forma que em outros Fatores, devemos trazer a área da amostra para semelhança com o imóvel avaliando. Assim, em Abunhaman, temos as seguintes fórmulas para área.

$$Fa = \left(\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do imóvel avaliando}} \right) n$$

Sendo $n = 0,25$, quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

E, $n = 0,125$, quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

10.2.3. FATOR DE TOPOGRAFIA:

Fator que procura mostrar a condição topográfica do terreno.

Devem ser examinadas as condições topográficas de todos os elementos da amostra, observando se estão em aclave, declive, e se esta condição é valorizante ou desvalorizante.

Situação paradigma: terreno plano	1,00
Caído para os fundos 5%	0,95
Caído para os fundos de 5 a 10%	0,90
Caído para os fundos de 10 a 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua até de 1,00 a 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua até de 2,50 a 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00m	0,90

Tabela 03: Fatores de topografia por Fiker, José, 2016.

Fonte: José, 2016.

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com

ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
 BARRETO/SP

10.3. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Imovel Avaliando	Pereira Barreto	200,00			0,9	0,85
Dados	Endereço	Area do terreno (m²)	Valor Total	Local do Anuncio	fator topografia	fator localização
1	Pereira Barreto	200,00	R\$ 40.000,00	https://www.facebook.com/marketplace/item/1080257490038537/?ref=search&referral_cndespu	0,9	0,85
2	Pereira Barreto	142,50	R\$ 38.000,00	https://www.facebook.com/marketplace/item/1779481139494773/?ref=search&referral_cndespu	0,9	0,90
3	Pereira Barreto	178,00	R\$ 45.000,00	https://www.facebook.com/marketplace/item/967115411456163/?ref=search&referral_cndespu	0,9	0,90
4	Pereira Barreto	198,00	R\$ 55.000,00	https://www.facebook.com/share/U9JEFvcCnxsNM08B/2mibextid=79Poli	0,9	0,85
5	Pereira Barreto	240,00	R\$ 60.000,00	https://www.facebook.com/share/efCkwe7bjDQ03LSh/?mibextid=79Poli	0,95	0,90
6	Pereira Barreto	200,00	R\$ 40.000,00	https://www.facebook.com/marketplace/item/502732122383018/?ref=search&referral_cndespu	0,95	0,85
7	Pereira Barreto	200,00	R\$ 45.000,00	https://www.facebook.com/marketplace/item/598651625605943/?ref=search&referral_cndespu	0,9	0,90
8	Pereira Barreto	192,00	R\$ 75.000,00	https://www.facebook.com/marketplace/item/872502020998777/?ref=search&referral_cndespu	0,9	0,85

Imagem 17: Amostras.

Fonte: Elaborado pela autora.

Terreno														
Avaliando		1		200,00			0,90				0,90			
												tam da amostra	8	
												Comparação Dscritico		1,8
Dados	Endereço e Bairro	Topografia	Localização	Área terreno	Valor total	valor unitário R\$/m2	Fator Topografia	Fator Área	Fator Localização	Vu Homogeneizado (R\$/m2)	e= Xi-Xb	e* = e/s	Comparação Dscritico	
1	Pereira Barreto	0,9	0,85	200,00	R\$ 40.000,00	R\$ 200,00	1,00	1,00	1,06	R\$ 211,76	-49,45	-0,735856973	OK	
2	Pereira Barreto	0,9	0,90	142,50	R\$ 38.000,00	R\$ 266,67	1,00	0,96	1,00	R\$ 255,60	-5,61	-0,08345086	OK	
3	Pereira Barreto	0,9	0,90	178,00	R\$ 45.000,00	R\$ 252,81	1,00	0,99	1,00	R\$ 249,15	-12,06	-0,17944591	OK	
4	Pereira Barreto	0,9	0,85	198,00	R\$ 55.000,00	R\$ 277,78	1,00	1,00	1,06	R\$ 293,75	-32,54	-0,484218083	OK	
5	Pereira Barreto	0,95	0,90	240,00	R\$ 60.000,00	R\$ 250,00	0,95	1,02	1,00	R\$ 242,30	-18,91	-0,281406771	OK	
6	Pereira Barreto	0,95	0,85	200,00	R\$ 40.000,00	R\$ 200,00	0,95	1,00	1,06	R\$ 200,62	-60,59	-0,901723649	OK	
7	Pereira Barreto	0,9	0,90	200,00	R\$ 45.000,00	R\$ 225,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 225,00	-36,21	-0,538890295	OK	
8	Pereira Barreto	0,9	0,85	192,00	R\$ 75.000,00	R\$ 390,63	1,00	0,99	1,06	R\$ 411,50	150,29	2,236556376	discrepante	

Imagem 18: Avaliação do Imóvel.

Fonte: Elaborado pela autora.

	área	topografia	localização
mínimo	0,96	0,95	1,00
máximo	1,02	1,00	1,06

Média	R\$ 261,21
Desvio Padrão	67,20
Coef. Variação	26%

Imagem 19: Avaliação Imóvel.

Fonte: Elaborado pela autora.

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com

ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
 BARRETO/SP

Terreno												tam da amostra			7
Avaliando		1		200,00				0,90		0,90		Comparação Dscritico			1,8
Dados	Endereço e Bairro	Topografia	Localização	Area terreno	Valor total	valor unitário R\$/m2	Fator Topografia	Fator Área	Fator Localização	Vu Homogeneizado (R\$/m2)	e= Xi-Xb	e* = e/s	Comparação Dscritico		
1	Pereira Barreto	0,9	0,85	200,00	R\$ 40.000,00	R\$ 200,00	1,00	1,00	1,06	R\$ 211,76	-	27,98	-0,900290938	OK	
2	Pereira Barreto	0,9	0,90	142,50	R\$ 38.000,00	R\$ 266,67	1,00	0,96	1,00	R\$ 255,60	-	15,86	0,510437623	OK	
3	Pereira Barreto	0,9	0,90	178,00	R\$ 45.000,00	R\$ 252,81	1,00	0,99	1,00	R\$ 249,15	-	9,41	0,302862991	OK	
4	Pereira Barreto	0,9	0,85	198,00	R\$ 55.000,00	R\$ 277,78	1,00	1,00	1,06	R\$ 293,75	-	54,01	1,737934995	OK	
5	Pereira Barreto	0,95	0,90	240,00	R\$ 60.000,00	R\$ 250,00	0,95	1,02	1,00	R\$ 242,30	-	2,56	0,082388203	OK	
6	Pereira Barreto	0,95	0,85	200,00	R\$ 40.000,00	R\$ 200,00	0,95	1,00	1,06	R\$ 200,62	-	39,12	-1,258952288	OK	
7	Pereira Barreto	0,9	0,90	200,00	R\$ 45.000,00	R\$ 225,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 225,00	-	14,74	-0,474380585	OK	

Imagem 20: Avaliação Imóvel.

Fonte: Elaborado pela autora.

	área	topografia	localização
mínimo	0,96	0,95	1,00
máximo	1,02	1,00	1,06

Média	R\$ 239,74
Desvio Padrão	31,08
Coef. Variação	13%

Imagem 21: Avaliação Imóvel.

Fonte: Elaborado pela autora.

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com
 ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
 BARRETO/SP

Verificação do Intervalo de confiança e cálculo do Grau de Precisão;

Grau de Precisão:

Dados	Vu Homogeneizado (R\$/m ²)
1	211,76
2	255,60
3	249,15
4	293,75
5	242,30
6	200,62
7	225,00

Média	R\$	239,74
Desvio Padrão		31,08

gl	6
tc (c=80%)	1,44
Erro	16,913
Intervalo	
inferior	222,828
superior	256,655

Grau de Precisão (%)	
14,11	III

Resultado final	
R\$	47.000,00
Intervalo de Valores	
Valor Mínimo	44.565,64
Valo Máximo	51.330,97
Campo de arbítrio	
-15%	15%
43.631,32	59.030,61

Imagem 22: Avaliação do Imóvel.
 Fonte: Elaborado pela autora.

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188
 FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com
 ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
 BARRETO/SP

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO Tratamento por Fatores					
ITEM	Descrição	GRAU			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
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 analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
SOMA					11

Imagem 23: Avaliação do Imóvel.
 Fonte: Elaborado pela autora.

Grau de Fundamentação FINAL - TRATAMENTO POR FATORES			
Graus	GRAU		
	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com 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

Imagem 24: Avaliação do Imóvel.
 Fonte: Elaborado pela autora.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

NOTA Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Imagem 25: Avaliação do Imóvel.
 Fonte: Elaborado pela autora.

Valor do Terreno (arredondado)= R\$47.000,00 (Quarenta e sete mil reais).

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com
 ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
 BARRETO/SP

11. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O Valor de Venda da Benfeitoria (Vb) deve ser calculado pela expressão:

$$Vb = CUB - SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

Sendo:

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, válido para a Região Metropolitana de São Paulo.

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

Ac – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão.

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.

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - Ec) \times \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem.

Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia.

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com
 ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
 BARRETO/SP

11.1. CÁLCULO DA BENFEITORIA

O valor de venda da Benfeitoria deve ser calculado pela expressão:

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

Onde:

Vb: Valor da Benfeitoria em Reais (R\$)

CUB-SP: R\$1.941,92.

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários e um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviços.

Janeiro 2025 – R\$/m²

Sem desoneração . R8 – N

2.044,29

▲ 0,23%

Com desoneração . R8 – N

1.941,92

▲ 2,04%

Imagem 26: Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB)

Fonte: Sinduscon/SP.

Ac= Área da construção.

Ac= 118,48 m² (área obtida através da medição realizada na vistoria e documentos analisados).

PC= Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço.

Pc= 0,919 (Padrão Econômico)

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

Tabela 04: Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço.
Fonte: IBAPE - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS 2019.

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

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

Onde:

R= Valor residual correspondente ao padrão da edificação

R= 20% (Casa – Padrão Econômico)

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com

ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
 BARRETO/SP

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Tabela 05: Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo.
Fonte: IBAPE - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES
ISOLADAS 2019.

K= Coeficiente de Ross-Heidecke

K= 0,4175

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com

ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
 BARRETO/SP

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 interna e externa, 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 da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 a substituição das 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 seja recuperado 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	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Tabela 6: Estado de Conservação (Ec).

Fonte: IBAPE - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS 2019.

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com

ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
 BARRETO/SP

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Tabela 07: Coeficiente de Ross-Heidecke – K.

Fonte: IBAPE - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES
 ISOLADAS 2019.

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188
FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com
ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
BARRETO/SP

Substituindo-se os valores na fórmula abaixo, temos:

$$\text{Foc} = 20\% + 0,4175 \times (1 - 20\%)$$
$$\text{Foc} = 0,534$$

Voltando a fórmula:

$$\text{Vb} = \text{CUB-SP} \times \text{Pc} \times \text{Ac} \times \text{Foc}$$
$$\text{Vb} = \text{R\$}1.941,92 \times 0,919 \times 118,48 \times 0,534$$
$$\text{Vb} = \text{R\$}112.910,19$$

Valor da Benfeitoria (arredondado) = R\$113.000,00 (Cento e treze mil reais).

12. CONCLUSÃO

De acordo com o que foi apresentado no decorrer deste Laudo Conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto de análise foi obtido de acordo com todos cálculos, análises e pesquisas de mercados realizadas é de R\$47.000,00 (Quarenta e Sete Mil Reais) para o Terreno e R\$113.000,00 (Cento e treze mil reais) para as benfeitorias realizadas.

Sendo assim concluímos que o valor de mercado total do “Imóvel Residencial” é de aproximadamente R\$160.000,00 (Cento e sessenta mil reais) com Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

13. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo, contendo 30 (Trinta) páginas em folha tamanho A4, 26 (Vinte e seis) imagens, 07 (Sete) Tabelas e 02 (Dois) Anexos.

Pereira Barreto/SP, 20 de Fevereiro de 2025

Yasmin de Oliveira Lima
Engenheira Civil Especialista em Estruturas,
Perícias e Avaliações
CREA Nº 5070416188

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188
 FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com
 ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
 BARRETO/SP
ANEXOS

Anexo 01: Lista de Presença da Perícia realizada

Fonte: Elaborada pela autora.

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188
 FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com
 ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
 BARRETO/SP

LISTA DE PRESENÇA

Processo nº: 0000528-75.2023.8.26.0439
 Classe – Assunto: Liquidação por Arbitramento - Dissolução
 Requerente: João Patricio Felix da Silva
 Requerido: Maria Nilza Muniz da Silva

VISTORIA DO IMÓVEL DATA 22/01/2025 – HORÁRIO: 10:30hs
 Endereço Vistoriado: Ézio Caetano da Silva (ant. Rua 18) Nº 4185 – Quadra Nº 09 –
 Lote Nº 22

Bairro: _____ Estado: São Paulo
 Cidade: Pereira Barreto
 Tipo do imóvel: _____
 Observações gerais: _____

PARTE (REQUERENTE/ REQUERIDO)	NOME	TELEFONE
Prita	Yasmin de O. Lima	18 99155 7554
Requerida	Roberto	18 99100 7070

LIMA
ENGENHARIA E PROJETOS

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com
ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
BARRETO/SP

Anexo 02: Amostras.

Fonte: Pesquisa realizada pela autora.



Amostra 1

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com

ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
BARRETO/SP

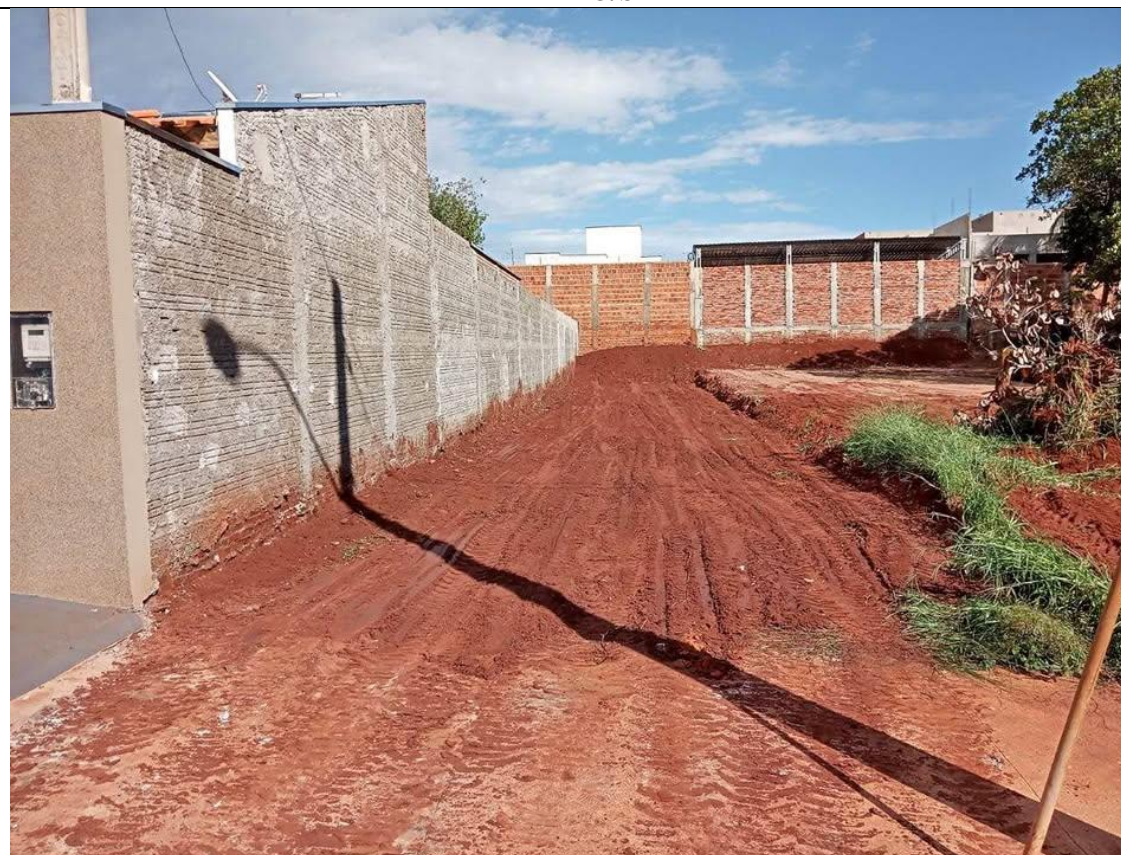


Amostra 2

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com

ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
BARRETO/SP



Amostra 3



Amostra 4

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com

ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
BARRETO/SP



Amostra 5



Amostra 6

YASMIN DE OLIVEIRA LIMA
ENGENHEIRA CIVIL ESPECIALISTA EM ESTRUTURAS, PERÍCIAS E
AVALIAÇÕES
CREA Nº 5070416188

FONE: (18) 99155-7554 E-MAIL: limaengenharia19@gmail.com

ENDEREÇO: RUA RODRIGUES ALVES Nº 2435 – JD. INDEPENDÊNCIA – PEREIRA
BARRETO/SP



Amostra 7



Amostra 08