

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ASSIS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital Nº 0009190-06.2024.8.26.0047

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Evicção ou Vício Redibitório

Exequente: Natalie, registrado civilmente como Natalie Maluf Mega

Executado: Abrão de Freitas Ribeiro

Celso Henrique Marques dos Santos, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado no Processo em epígrafe, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, dando por concluído os trabalhos periciais, apresentar suas conclusões fundamentadas no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, e requer sua juntada nos Autos para que produza seus efeitos.

Assis, 11 de Maio de 2026.

Celso Henrique Marques dos Santos
Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

- I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
- II – VISTORIA**
- III – RESPOSTA AOS QUESITOS**
- IV – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**
- V – METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**
- VI – PESQUISA DE MERCADO**
- VII – RESULTADO DA AVALIAÇÃO**
- VIII – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**

ANEXOS

- ANEXO I – Relatório Estatístico para a determinação do valor do metro quadrado do terreno avaliando**
- ANEXO II – Pesquisa de Mercado - Amostras prospectadas**
- ANEXO III – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria**
- ANEXO IV – CUB Sinduscon/SP - mês referência: Abril/2026**
- ANEXO V – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP**

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo apurar o valor de mercado do imóvel localizado à Rua Antonieta de Tillio, nº 51, rua de circulação interna 4 do Condomínio Residencial Monte Carlo, Jardim Monte Carlo, na cidade de Assis - SP, que encontra-se penhorado na totalidade na presente Demanda conforme registrado no Termo de Penhora à página 184.

No entanto, como foi encontrado dificuldade na prospecção de imóveis com as mesmas características do imóvel avaliando em virtude dele estar passando por reformas/ampliações, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é o método de avaliação recomendado pelas normas técnicas, não poderá ser utilizado, portanto, diante desta impossibilidade o método a ser utilizado na avaliação será o **Método Evolutivo**, no qual o valor do terreno será apurado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o custo de reprodução da residência edificada no imóvel será determinado através do Método da Quantificação de Custo, conforme será adequadamente detalhado durante o decorrer do Laudo de Avaliação.

Todas as análises e metodologias adotadas neste Laudo de Avaliação seguirão as Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e obedecerão às diretrizes técnicas recomendadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A Norma Brasileira oficial de avaliação de bens imóveis urbanos é a NBR 14653-2, sendo válida para todo o território nacional, entretanto como a própria norma recomenda, serão levadas em consideração as particularidades da região onde se encontra o Imóvel.

II) VISTORIA:

A Vistoria ao imóvel foi realizada na data de 24 de Março de 2026, tendo início às 9:00 hrs, sendo que os trabalhos periciais foram acompanhados pelo Sr. Marcos Pires Carriel que se identificou como atual proprietário do imóvel, ou seja, nenhuma das partes compareceu ou enviou representantes.

Com o início dos trabalhos periciais foi constatado que no imóvel está edificada uma residência em alvenaria com área construída de 92.24 m², contendo Sala Estar, Cozinha, Banheiro, 02 Dormitórios, Área de Serviço e Abrigo para 02 Veículos, sendo que na parte dos fundos está sendo construída uma Suíte com Closet e uma Área de Lazer com Churrasqueira, ou seja, a residência possui dois setores com padrões construtivos distintos que deverão ser avaliados individualmente conforme preconizado pelas normas técnicas.

O terreno em que a residência está construída possui uma área registrada na Matrícula de 262.92 m², no entanto, na mesma Matrícula também está registrado que o imóvel possui uma parte ideal da área comum do Condomínio de 116.01 m², no entanto, na avaliação somente será considerado a fração do terreno correspondente a área privativa do imóvel, ou seja, a área efetiva em que a residência está construída que correspondente a área de 262.92 m².

Com o levantamento de todas as informações relevantes para a avaliação e com a finalização do registro fotográfico do imóvel a Vistoria foi concluída por volta das 10:30 hrs.

III) RESPOSTA AOS QUESITOS:

I) QUESITOS DO EXECUTADO (fls. 320/322):

1) Qual a localização exata do imóvel, incluindo bairro, rua e número, e quais são as características da região (residencial, comercial, mista, infraestrutura disponível, etc.)?

R: O imóvel está localizado na Rua Antonieta de Tillio, n° 51, rua de circulação interna 4 do Condomínio Residencial Monte Carlo, Jardim Monte Carlo, na cidade de Assis - SP, sendo que o Jardim Monte Carlo é um bairro predominantemente residencial.

2) Descreva detalhadamente o imóvel, incluindo tipo de construção (casa, apartamento, etc.), número de cômodos, área total construída e área do terreno, confrontações e benfeitorias.

R: No imóvel está edificada uma residência em alvenaria com área total construída de 92.24 m², contendo Sala Estar, Cozinha, Banheiro, 02 Dormitórios, Área de Serviço e Abrigo para 02 Veículos, sendo que na parte dos fundos está sendo construída uma Suíte com Closet e uma Área de Lazer com Churrasqueira, cuja área privativa do terreno é de 262.92 m².

3) Qual o estado de conservação geral do imóvel (bom, regular, ruim), destacando a qualidade dos acabamentos, estrutura, telhado, pisos, paredes, esquadrias, instalações hidráulicas e sanitárias, etc.?

R: De maneira geral, o imóvel encontra-se em boas condições de conservação/manutenção, no entanto, foram constatadas algumas patologias na parede externa da Cozinha (adequação hidráulica) e no Muro frontal (fissuras).

4) O imóvel possui benfeitorias (reformas, ampliações, melhorias) que agregam valor? Em caso afirmativo, descreva-as detalhadamente, informe a data aproximada de sua realização e estime seu impacto no valor do bem.

R: Na parte dos fundos do imóvel está sendo construída uma Suíte com Closet e uma Área de Lazer com Churrasqueira, no entanto, como esta ampliação ainda não está concluída este setor da residência será avaliado levando em consideração esta situação.

5) Existem vícios ou defeitos aparentes ou ocultos no imóvel que possam depreciar seu valor de mercado? Em caso afirmativo, descreva-os pormenorizadamente, informe a origem e a extensão, e estime o percentual de depreciação decorrente de cada um.

R: Conforme esclarecido no quesito 3, somente foram constatadas patologias na parede externa da Cozinha (adequação hidráulica) e no Muro frontal (fissuras), no entanto, como são patologias de pequena gravidade elas pouco impactam na avaliação do imóvel, até porque, ao que tudo indica elas devem ser corrigidas/eliminadas durante as obras que ainda estão ocorrendo no imóvel.

6) O imóvel atende às normas técnicas e regulamentações municipais para uso residencial? Há alguma irregularidade que impeça ou dificulte a sua regularização ou

Celso Henrique Marques dos Santos

Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERÍCIAS EM ENGENHARIA

comercialização?

R: O imóvel está regularizado junto a PMA e não foi constatado durante os trabalhos periciais nenhuma irregularidade que possa impedir ou dificultar a sua comercialização.

7) Qual o valor de mercado atual do imóvel, considerando todas as suas características intrínsecas e extrínsecas, estado de conservação, localização, benfeitorias, eventuais vícios ou defeitos, bem como a situação atual do mercado imobiliário local, apresentando comparativos de imóveis similares na região?

R: Um valor de mercado considerado realista para o imóvel foi estimado no patamar de **R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)**, conforme detalhado no Tópico “VII - Resultado da Avaliação”.

8) Apresente a metodologia de avaliação utilizada, indicando os parâmetros, dados de mercado, fontes de pesquisa e critérios técnicos que serviram de base para a estimativa do valor do bem.

R: A metodologia utilizada na avaliação do imóvel está detalhada no Tópico “V - Metodologia e procedimentos utilizados”.

9) Existem fatores externos (como ruído excessivo, tráfego intenso, proximidade de áreas de risco, zonas de desvalorização, etc.) que possam influenciar o valor do imóvel, positiva e negativamente? Descreva-os e quantifique seu impacto.

R: Não foi constatado nenhum fator externo que possa impactar a avaliação do imóvel.

10) O imóvel possui alguma restrição legal, ambiental, urbanística ou ônus real (hipoteca, penhora, usufruto, etc.) que possa afetar sua comercialização ou valor?

R: Não.

11) Qual o valor de locação estimado para o imóvel, considerando suas características e o mercado local?

R: Quesito prejudicado, pois os trabalhos periciais foram solicitados no sentido de apurar o valor de mercado do imóvel, e não estimar o seu valor de locação.

12) O atual ocupante do imóvel é o seu proprietário ou possuidor, tem contrato neste sentido?

R: Durante os trabalhos periciais o Sr. Marcos Pires Carriel se identificou como atual proprietário do imóvel, no entanto, ele não apresentou nenhum Contrato que comprovasse esta situação.

13) Há alguma outra informação relevante que o perito considere importante para a justa e completa avaliação do imóvel, que não tenha sido abordada nos quesitos anteriores?

R: Na Matrícula do imóvel está registrado que o terreno em que a residência está construída possui uma área de 262.92 m² e ele também possui uma área de 116.01 m² correspondente a área comum do Condomínio, no entanto, na avaliação será considerado somente a fração correspondente a área efetiva/privativa do terreno que é de 262.92 m².

IV - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

1 – Descrição conforme Matrícula n° 39.489:

REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2		MATRÍCULA N.º <u>39.489</u> Ficha <u>01</u> ASSIS <u>27 de janeiro de 2003.</u>
Distrito <u>A S S I S</u>	Urbano ☐ C.P.M. <u>S.005 Q.341 L.001 (a.m.)</u>	
Município <u>A S S I S</u>	Rural ☐ INCRA	
Localização <u>COND. RESID. MONTE CARLO - Rua Ernesto Nóbile</u>	 <u>Oficial Designado</u>	
IMÓVEL CASA TERREA n.05, setor Z, com 47,02 m2, situada na Via de Circulação interna 4, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONTE CARLO, situado na RUA ERNESTO NOBILE s/n, neste distrito, município e comarca de Assis/SP, com área privativa de terreno de 1,06613% ou 262,92 m2, área de jardim e quintal 215,90 m2, fração ideal do terreno e das partes comuns: 0,47042% ou 116,01 m2, perfazendo um total de 1,53655% ou 378,93 m2, que integra um terreno medindo 10,20 m de frente; do lado direito de quem da via olha para o terreno, mede 25,85 m, confrontando-se com a unidade n.04; do lado esquerdo mede 25,71 m, confrontando-se com a unidade n.06; e, pelos fundos mede 10,20 m, confrontando-se com o loteamento Jardim Monte Carlo, encerrando uma área de 262,92 m2. C. CONTRIBUINTE n.005/341/001 (a.m.).		

2 – Descrição Técnica:

- Trata-se de um imóvel urbano localizado à Rua Antonieta de Tillio, n° 51, rua de circulação interna 4 do Condomínio Residencial Monte Carlo, Jardim Monte Carlo, na cidade de Assis-SP, localizado nas proximidades da Avenida Rui Barbosa, que é a principal avenida da cidade de Assis, o que facilita o acesso a outros bairros e cidades da região.

- O Jardim Monte Carlo é um bairro predominantemente residencial, e conta com uma boa infraestrutura urbana, possuindo rede de energia elétrica, pavimentação asfáltica, rede de telefonia, cabeamento para Internet, redes de água e esgoto, coleta de lixo e transporte público, além de também contar com pequenos comércios para o atendimento das residências.

- E o Condomínio em que o imóvel está localizado é composto por outras residências e conta com pavimentação asfáltica, Portaria 24 horas, Área de Lazer e é bastante arborizado, o que o torna uma boa opção de moradia.

Celso Henrique Marques dos Santos

Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA

- No imóvel está edificada uma residência com área total construída de 92.24 m², que possui Sala Estar, Cozinha, Banheiro, 02 Dormitórios, Área de Serviço e Abrigo para 02 Veículos, sendo que na parte dos fundos está sendo construída uma Suíte com Closet e uma Área de Lazer com Churrasqueira, ou seja, como esta parte dos fundos ainda não está concluída faz com que ela seja avaliada individualmente, pois o seu padrão construtivo obviamente ainda é inferior ao da residência principal.

- A residência principal possui uma área de 54.39 m² e foi construída em alvenaria com Laje em todos os ambientes, exceto no Abrigo de Veículos que possui estrutura de madeira sem forração, a cobertura é em telhas de barro sobre estrutura de madeira, estão assentados pisos cerâmicos em todos os ambientes, as áreas frias possuem revestimentos cerâmicos até o teto, as instalações elétricas e hidráulicas são embutidas, as Esquadrias são em metal, as Louças e Metais sanitários são no padrão simples, as paredes são rebocadas e a Pintura é em Látex sobre reboco.

- A parte dos fundos possui uma área de 37.85 m² e também foi construída em alvenaria, no entanto, ela não foi executada com Laje, pois foi constatado a presença de forro de gesso sobre estrutura de madeira, a cobertura é em telhas de fibrocimento, e somente o Banheiro da Suíte encontra-se com revestimentos cerâmicos, ou seja, todos os outros ambientes ainda estão no contrapiso, as instalações hidráulicas são embutidas e as instalações elétricas ainda não foram executadas, sendo constatado somente a instalação de caixas de passagem e conduítes, ainda não foram instaladas as Esquadrias, as Louças e Metais sanitários, e as paredes estão rebocadas, no entanto, ainda não foram pintadas.

- O terreno em que a residência foi construída tem uma área de 262.92 m² e a topografia é inclinada, no entanto, como ele foi terraplanado atualmente a sua topografia é plana, e também vale a pena registrar que o imóvel também possui uma área de 116.01 m² registrada na Matrícula que corresponde a área comum do Condomínio, no entanto, na avaliação será considerado somente a fração correspondente a área efetiva do terreno que é de 262.92 m².

- Também foi constatado que, de maneira geral, o imóvel está em boas condições em relação a conservação/manutenção, no entanto, foram constatadas patologias na parede externa da Cozinha (adequação hidráulica) e no Muro frontal (fissuras), que por serem patologias de pequena gravidade e que provavelmente serão revisadas até a conclusão das obras não têm nenhum impacto relevante na avaliação.

V - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

Conforme esclarecido, para a avaliação do imóvel será utilizado o **Método Evolutivo**, sendo que o terreno será avaliado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que consiste na prospecção de amostras de mercado que forneçam um parâmetro seguro em relação ao valor de mercado do terreno, para tal serão consideradas como amostras de mercado outros terrenos que possuam características semelhantes, e a residência edificada no imóvel

Celso Henrique Marques dos Santos

Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA

será avaliada através do Método da Quantificação de Custo tomando como referência o valor do CUB-Sinduscon/SP e o índice (Pc) determinado pela Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos disponibilizados pelo IBAPE/SP.

Sendo importante esclarecer que as amostras prospectadas durante a Pesquisa de Mercado para a avaliação do terreno, detalhadas no Anexo II deste Laudo de Avaliação, serão homogêneas por fatores conforme preconizado na NBR-14653, sendo que os fatores considerados serão: Fator Oferta, Fator Localização, Fator Topografia e Fator Infraestrutura.

Para o saneamento dos valores amostrais será utilizado o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico será embasado na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n < 30)* com a distribuição “t” de Student com intervalo de confiança de 80 %, sendo que o respectivo relatório estatístico está disponibilizado no Anexo I.

O resultado obtido após o saneamento das amostras representará o valor do metro quadrado do terreno (R\$/m²), sendo necessário, portanto, que este valor seja multiplicado pela sua área efetiva, que é de 262.92 m², para a obtenção do seu valor de mercado, no entanto, o relatório estatístico somente fornecerá os limites mínimo e máximo do intervalo de confiança, cabendo ao Perito Avaliador arbitrar/definir o valor do metro quadrado do terreno dentro dos limites deste campo de arbítrio, justificando a sua decisão.

E para a avaliação da residência edificada no imóvel será utilizado como referência o valor do CUB-Sinduscon/SP para a construção de uma residência unifamiliar térrea (R-1) no padrão normal para o mês de Abril/26 (Anexo IV), e também o índice (Pc) determinado na Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos disponibilizados pelo IBAPE/SP (Anexo V).

Também será aplicado um coeficiente de depreciação, correspondente ao desgaste natural de qualquer construção, que será determinado através do Método de Valor Decrescente, procurando assim atingir um valor realista para a residência edificada no imóvel, conforme preconizado pelas Normas Técnicas, para tal será utilizada a fórmula:

$$VB = CUB \times Pc \times Ab \times (1 - R)^n$$

Onde: VB = Valor das Benfeitorias

CUB = Sinduscon/SP (Abril/2026)

Pc = Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP

Ab = Área das Benfeitorias

R = Razão de Depreciação

n = Idade Aparente

Nesta linha, o Valor do Imóvel será estimado pela soma direta do Valor do Terreno mais o Valor das Benfeitorias, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde: VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

VI - PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado foi realizada prospectando um número suficiente de informações para a obtenção de uma amostra representativa do valor de mercado para o terreno em questão, foram prospectadas amostras de outros terrenos com características semelhantes, atendendo assim as recomendações normativas e do IBAPE.

Foram prospectadas 07 amostras de mercado (Anexo II), todas provenientes de ofertas, ou seja, não foi obtida nenhuma informação de terrenos transacionados, também foi tomado o cuidado de somente serem incluídas na amostragem terrenos à venda em bairros próximos, pois somente foi encontrado um terreno à venda no Jardim Monte Carlo, o que é insuficiente para que um parâmetro comparativo adequado possa ser formado, de qualquer maneira, como as amostras serão homogeneizadas o valor obtido refletirá a realidade da região.

As amostras de mercado foram levantadas junto as carteiras de Imobiliárias da cidade, com grande experiência em negócios realizados, sendo consideradas, portanto, confiáveis, até porque foram coletadas dentro do princípio da boa fé e através de contato com corretores idôneos, alcançando-se assim um parâmetro satisfatório e seguro para a avaliação, conforme preconizado pelas Normas Técnicas.

VII - RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

1 – Valor do Terreno (VT):

Conforme já esclarecido, o valor do metro quadrado do terreno do imóvel avaliando deverá necessariamente estar contido dentro dos limites do intervalo de confiança obtidos no relatório estatístico disponibilizado no Anexo I, e caberá ao Perito Avaliador arbitrar/definir o seu valor unitário dentro deste campo de arbítrio, justificando a sua decisão.

Neste cenário, como o relatório estatístico apontou como sendo de R\$ 495,45/m² o Limite Inferior (Li) do intervalo de confiança e como sendo de R\$ 609,45/m² o Limite Superior (Ls), e como o imóvel avaliando tem diferenciais positivos, tais como, estar localizado no Condomínio Monte Carlo, que conta com boa localização e infraestrutura, além de também ter 116.01 m² da área comum do condomínio, este Perito entende como sendo adequado definir o valor do metro quadrado do terreno em um patamar acima do centro do intervalo de confiança, neste contexto, o valor do metro quadrado do terreno avaliando será considerado como sendo de **R\$ 560,00/m²**, conforme detalhado no relatório estatístico do Anexo I, portanto:

$$\begin{aligned} VT &= \text{Área Terreno (m}^2\text{)} \times \text{Valor Unitário (R\$/m}^2\text{)} \\ VT &= 262.92 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 560,00/\text{m}^2 \\ VT &= \text{R\$ } 147.235,20 \end{aligned}$$

Portanto o Valor do Terreno: **VT = R\$ 147.250,00**

2 – Valor das Benfeitorias (VB):

Para a avaliação da residência/benfeitoria edificada no imóvel será utilizado o Método da Quantificação de Custos, sendo utilizado como referência o valor do CUB-Sinduscon/SP para a construção de uma residência unifamiliar térrea (R-1) no padrão normal para o mês de Abril/26 (Anexo IV) e também o índice (Pc) determinado na Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos disponibilizados pelo IBAPE/SP (Anexo V).

No entanto, como foi constatado durante os trabalhos periciais dois setores distintos na residência com padrões construtivos diferentes, sendo eles: a residência principal edificada na parte frontal do imóvel; e a parte dos fundos, na qual está sendo construída uma Suíte com Closet e uma Área de Lazer com Churrasqueira, cada setor da residência deverá ser avaliado individualmente, conforme preconizado pelas Normas Técnicas conforme detalhado abaixo:

1 – Residência principal (parte frontal):

O valor do CUB - Sinduscon/SP para a construção de uma residência unifamiliar térrea (R-1) no padrão normal para o mês de Abril/26 é de CUB = R\$ 2.578,86/m² (Anexo IV).

O índice disponibilizado pelo IBAPE/SP que melhor se encaixa no padrão construtivo constatado na residência principal é o referente a construção de uma Casa no Padrão Simples com Intervalo de Preços Mínimo, ou seja, Pc = 1,251 (Anexo V).

A área construída da residência principal é de Ab = 54.39 m².

A razão de depreciação (R) é estimada em 1,5% ao ano, Tabela IBAPE.

Pelo seu estado de conservação estima-se que a residência principal esteja construída há aproximadamente 20 anos, ou seja, o fator n = 20.

Diante disto aplicando a fórmula: $VB = CUB \times Pc \times Ab \times (1 - R)^n$, teremos:

$$VB1 = R\$ 2.578,86/m^2 \times 1,251 \times 54.39 m^2 \times (1 - 0.015)^{20}$$

$$VB1 = R\$ 175.470,50 \times 0.7391$$

$$VB1 = R\$ 129.690,25$$

Portanto o valor da residência principal: **VB1 = R\$ 129.700,00**

2 – Parte dos fundos (ainda em construção):

O valor do CUB - Sinduscon/SP para a construção de uma residência unifamiliar térrea (R-1) no padrão normal para o mês de Abril/26 é de CUB = R\$ 2.578,86/m² (Anexo IV).

O índice disponibilizado pelo IBAPE/SP que melhor se encaixa no padrão construtivo constatado neste setor da residência que ainda está em obras, é o referente a construção de uma Casa no Padrão Econômico com Intervalo de Preços Médio, ou seja, Pc = 1,070 (Anexo V).

A área construída da parte dos fundos é de Ab = 37.85 m².

A razão de depreciação (R) é estimada em 1,5% ao ano, Tabela IBAPE.

No entanto, como a parte dos fundos ainda está em obras, não há qualquer depreciação a ser considerada na avaliação, portanto, o fator n = 0.

Diante disto aplicando a fórmula: $VB = CUB \times Pc \times Ab \times (1 - R)^n$, teremos:

$$\begin{aligned} VB2 &= R\$ 2.578,86/m^2 \times 1,070 \times 37.85 m^2 \times (1 - 0.015)^0 \\ VB2 &= R\$ 104.442,55 \times 1.00 \\ VB2 &= R\$ 104.442,55 \end{aligned}$$

Portanto o valor da parte dos fundos: **VB2 = R\$ 104.450,00**

Ou seja, para a definição do valor da residência/benfeitoria edificada no imóvel será necessário a somatória dos valores avaliados individualmente, portanto teremos:

$$\begin{aligned} VB &= VB1 + VB2 \\ VB &= R\$ 129.700,00 + R\$ 104.450,00 \end{aligned}$$

Portanto o Valor das Benfeitorias: **VB = R\$ 234.150,00**

3 – Valor do Imóvel (VI):

Conforme já esclarecido, o Valor do Imóvel (VI) será determinado pela soma direta do Valor do Terreno (VT) mais o Valor das Benfeitorias (VB), nesta linha, teremos:

$$\begin{aligned} VI &= VT + VB \\ VI &= R\$ 147.250,00 + R\$ 234.150,00 \\ VI &= \underline{R\$ 381.400,00} \end{aligned}$$

Aplicando a premissa normativa de variação de 1% (um por cento), conforme item 7.7.1 da NBR 14653-1, tem-se que:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 380.000,00
(trezentos e oitenta mil reais)
Data base: Maio de 2026

VIII – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

O presente Laudo Pericial foi classificado quanto à fundamentação em relação a avaliação realizada como sendo **GRAU II**, uma vez que a maioria dos itens se enquadrou no Grau II da Tabela 2 da NBR 14.653-3, disponibilizada abaixo:

Tabela 2 NBR 14.653-3 – Classificação quanto ao Grau de Fundamentação			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Caracterização do bem avaliando	Completa quanto as variáveis consideradas <i>a priori</i>	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
Quantidade mínima de dados utilizados	4 (K+1) onde K é o nº de variáveis independentes	3 (K+1), onde K é o nº de variáveis independentes	2 (K+1), onde K é o nº de variáveis independentes
Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com fotos	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dos dados e variáveis utilizados na modelagem
Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que as medidas das característ. do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do Limite superior, nem inferiores à metade do Limite inferior	Admitida, desde que as medidas das característ. do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do Limite superior, nem inferiores à metade do Limite inferior
Nível de significância α máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula do modelo através do ensaio F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

E com relação à precisão como o presente Laudo Pericial utilizou-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e a amplitude do intervalo de confiança foi menor que 30 %, ele foi enquadrado no **GRAU III**, conforme a Tabela abaixo:

DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	$\leq 30 \%$	30 % - 50 %	$> 50 \%$

ANEXO I – Relatório Estatístico para a determinação do valor do metro quadrado do terreno avaliando

Para a determinação do valor do metro quadrado do terreno localizado à Rua Antonieta de Tillio, nº 51, rua de circulação interna 4 do Condomínio Residencial Monte Carlo, Jardim Monte Carlo, na cidade de Assis, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com homogeneização por fatores, sendo que os fatores utilizados serão: Fator Oferta, Fator Localização, Fator Topografia e Fator Infraestrutura.

O saneamento dos valores amostrais foi realizado 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 %, sendo que as amostras de mercado prospectadas foram ajustadas através dos fatores de homogeneização detalhados acima, resultando na Tabela de Homogeneização abaixo:

1 – Tabela de Homogeneização:

Am	Valores utilizados			Fatores de homogeneização				Valor Ajustado (R\$ / m2)
	Valor Ofertado (R\$)	Área Terreno (m2)	Valor (R\$ / m2)	Ofert.	Loc.	Top.	Infr.	
1	315.000,00	450.00	700,00	0.90	0.90	0.90	1.00	510,30
2	80.000,00	150.00	533,33	0.90	1.00	0.90	1.10	475,20
3	180.000,00	300.00	600,00	0.90	1.10	1.00	1.10	653,40
4	85.000,00	150.00	566,67	0.90	1.00	1.00	1.00	510,00
5	250.000,00	360.00	694,44	0.90	0.90	0.90	1.00	506,25
6	200.000,00	300.00	666,67	0.90	1.10	1.00	1.10	726,00
7	240.000,00	360.00	666,67	0.90	0.90	0.90	1.00	486,00

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

Média: $X = \sum (Xi) / n$, ou seja, **X = 552,45**

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2 / (n-1))}$, ou seja, **S = 96,96**

3 – 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, $d = |Xi - X| / S < VC$, e como extrai-se da Tabela de Chauvenet que o Valor Crítico para 7 amostras é de **VC = 1.80**, teremos:

Amostra 1:	$d = 510,30 - 552,45 / 96,96 = 0.43 < 1.80$	(amostra pertinente)
Amostra 2:	$d = 475,20 - 552,45 / 96,96 = 0.80 < 1.80$	(amostra pertinente)
Amostra 3:	$d = 653,40 - 552,45 / 96,96 = 1.04 < 1.80$	(amostra pertinente)
Amostra 4:	$d = 510,00 - 552,45 / 96,96 = 0.44 < 1.80$	(amostra pertinente)
Amostra 5:	$d = 506,25 - 552,45 / 96,96 = 0.48 < 1.80$	(amostra pertinente)
Amostra 6:	$d = 726,00 - 552,45 / 96,96 = 1.79 < 1.80$	(amostra pertinente)
Amostra 7:	$d = 486,00 - 552,45 / 96,96 = 0.69 < 1.80$	(amostra pertinente)

4 – Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança, Limite inferior (Li) e Limite superior (Ls), são os extremos dentro dos quais um valor tem 80 % de chance de se encontrar, e são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - [tc \times S / \sqrt{(n-1)}]$$

$$Ls = X + [tc \times S / \sqrt{(n-1)}]$$

Onde: tc = valor da Tabela de Distribuição “t” de Student para 80 % de confiança e para o grau de liberdade definido no teste (n-1), ele será: **tc = 1.44**

Portanto, teremos:

4.1- Limite Inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 552,45 - [1.44 \times 96,96 / \sqrt{(7-1)}] = \mathbf{495,45}$$

4.2- Limite Superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 552,45 + [1.44 \times 96,96 / \sqrt{(7-1)}] = \mathbf{609,45}$$

5 – Valor do metro quadrado do terreno avaliando:

A NBR 14.653-2 permite que o Perito Avaliador defina o valor do metro quadrado do terreno avaliando dentro do intervalo de confiança obtido, que corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo (Ls) e o valor mínimo (Li) calculados no tópico anterior, justificando a sua decisão.

Portanto, o fato do terreno avaliando estar localizado no Condomínio Monte Carlo, no Jardim Monte Carlo, que é um bairro que conta uma boa localização e infraestrutura, faz com que ele seja uma boa opção de moradia, além de também facilitar o acesso a outros bairros e cidades da região, além do que, um diferencial positivo que não pode ser desconsiderado é que o imóvel avaliando possui uma área de 116.01 correspondente a sua fração na área comum do condomínio, portanto, neste contexto, este Perito entende ser adequado arbitrar/definir o valor do metro quadrado do terreno avaliando em um patamar acima do centro do intervalo de confiança, ou seja, em um patamar acima dos R\$ 552,45/m2 (quinhentos e cinquenta e dois reais, quarenta e cinco centavos por metro quadrado), neste cenário, o valor do metro quadrado do terreno avaliando a ser considerado na avaliação será:

**VALOR DO METRO QUADRADO
DO TERRENO AVALIANDO
R\$ 560,00/m2
(quinhentos e sessenta reais/m2)**

ANEXO II – Pesquisa de Mercado - Amostras prospectadas

AMOSTRA 01	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 450.00 m2	Bairro: Jardim Morumbi - Assis/SP
Valor Ofertado: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais)	
Oferta: Imobiliária M S Ferrari - Ref: 3050	Fone: (18) 3324-3434
Características: Terreno de formato irregular com topografia ligeiramente em aclave.	

AMOSTRA 02	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 150.00 m2	Bairro: Jardim América - Assis/SP
Valor Ofertado: R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)	
Oferta: Godoi Neg. Imobiliários - Ref: 0016	Fone: (18) 99669-1105
Características: Terreno com topografia plana localizado na Rua Álvaro Constantino.	

AMOSTRA 03	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 300.00 m2	Bairro: Vila Cláudia - Assis/SP
Valor Ofertado: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)	
Oferta: W M Imobiliária - Ref: 672	Fone: (18) 3322-6144
Características: Terreno com topografia plana com 10 m de testada por 30 m de fundos.	

AMOSTRA 04	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 150.00 m2	Bairro: Jardim Monte Carlo - Assis/SP
Valor Ofertado: R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais)	
Oferta: Imobiliária Silvana Lopes - Ref: 212	Fone: (18) 3322-4775
Características: Terreno com topografia plana com 5 m de testada por 30 m de fundos.	

AMOSTRA 05	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 360.00 m2	Bairro: Jardim Morumbi - Assis/SP
Valor Ofertado: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)	
Oferta: Visa Imobiliária - Ref: 06619	Fone: (18) 3302-8888
Características: Terreno com topografia plana com 12 m de testada e ótima localização.	

AMOSTRA 06	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 300.00 m2	Bairro: Vila Cláudia - Assis/SP
Valor Ofertado: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)	
Oferta: Imobiliária Silvana Lopes - Ref: 554	Fone: (18) 3322-4775
Características: Terreno com topografia ligeiramente em aclave com 10 m x 30 m.	

AMOSTRA 07	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 360.00 m2	Bairro: Jardim Morumbi - Assis/SP
Valor Ofertado: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)	
Oferta: Imob. Meirimóveis - Ref: TE0012	Fone: (18) 99805-4653
Características: Terreno com topografia plana com 12 m de testada por 30 m de fundos.	

ANEXO III – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria



Imagem 01 – Fachada do imóvel - localizado na Rua Antonieta de Tillio, nº 51, rua de circulação interna 4 do Condomínio Residencial Monte Carlo, Jardim Monte Carlo, na cidade de Assis - SP, no qual está edificada uma residência com área construída de 92.24 m2, contendo Sala Estar, Cozinha, Banheiro, 02 Dormitórios, Área de Serviço e Abrigo para 02 Veículos, sendo que nos fundos está sendo construída uma Suíte com Closet e uma Área de Lazer com Churrasqueira.



Imagem 02 – Abrigo de Veículos - área para 02 veículos com estrutura de madeira, cobertura em telhas de barro, sem forração e pisos cerâmicos, precisando de uma revisão na pintura.



Imagem 03 – Abrigo de Veículos - área para 02 veículos com estrutura de madeira, cobertura em telhas de barro, sem forração e pisos cerâmicos, precisando de uma revisão na pintura.



Imagem 04 – Lateral esquerda - na parede externa da Cozinha foram constatadas patologias relacionadas a uma adequação hidráulica, a serem revisadas durante a conclusão das obras.



Imagem 05 – Fundos do imóvel - local em que está sendo construída uma Suíte com Closet e uma Área de Lazer com Churrasqueira, que finalizados elevarão o valor de mercado do imóvel.



Imagem 06 – Fundos do imóvel - local em que está sendo construída uma Suíte com Closet e uma Área de Lazer com Churrasqueira, que finalizados elevarão o valor de mercado do imóvel.



Imagem 07 – Residência principal, Sala de Estar - pisos cerâmicos, Laje, instalações elétricas embutidas, paredes rebocadas, Esquadrias em metal e pintura em Látex, em boas condições.



Imagem 08 – Cozinha - pisos cerâmicos, revestimentos até o teto, Laje, instalações hidráulicas e elétricas embutidas, Esquadrias em metal, gabinete, bancada e metais no padrão simples.



Imagem 09 – Banheiro - pisos cerâmicos, revestimentos até o teto, Laje, instalações hidráulicas e elétricas embutidas, Esquadrias em metal, Louças e Metais sanitários no padrão simples.

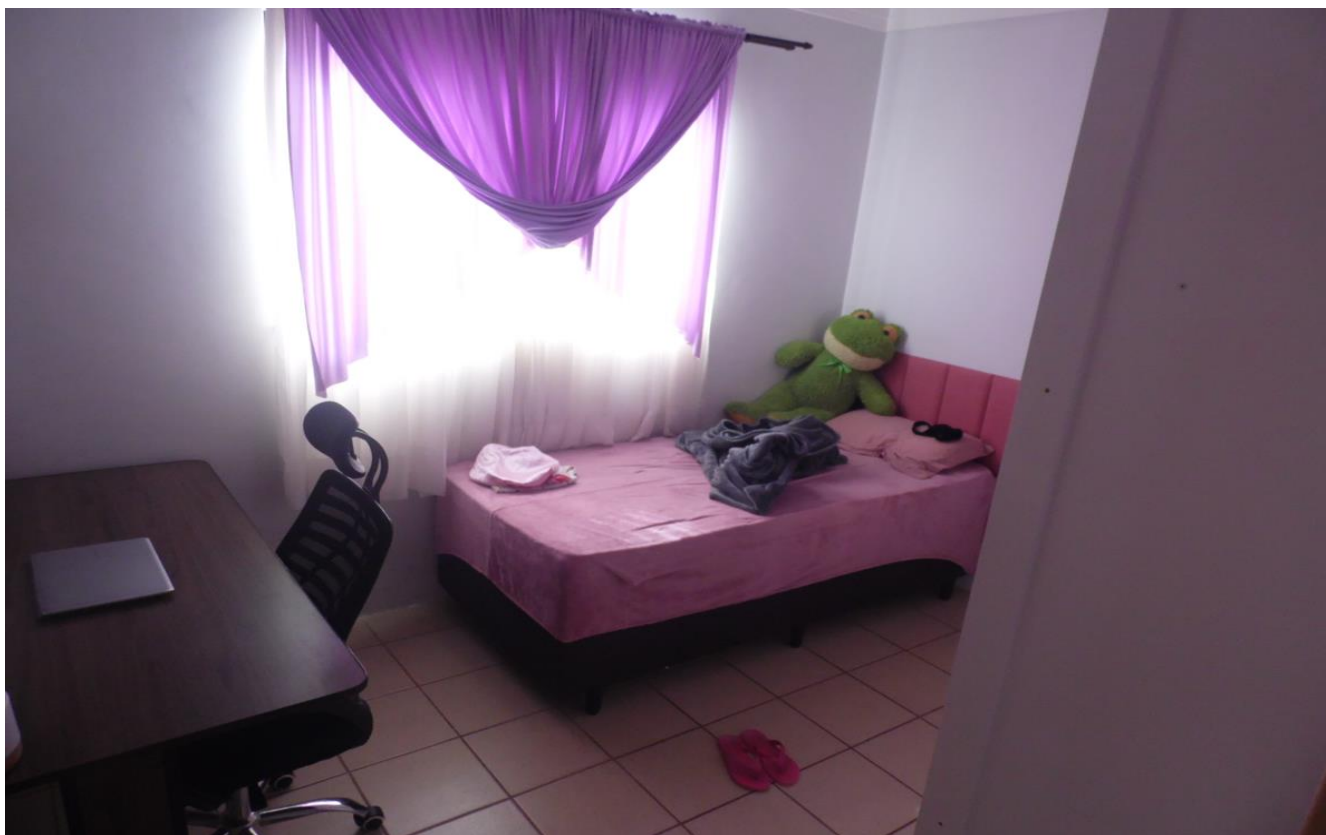


Imagem 10 – Um dos Dormitórios - pisos cerâmicos, Laje, Esquadrias em metal, instalações elétricas embutidas, paredes rebocadas e pintura em Látex, ambiente em boas condições.



Imagem 11 – O outro Dormitório - mesmo padrão construtivo, pintura precisando de revisão.



Imagem 12 – Parte dos fundos, Suíte - ainda em construção, contrapiso, forração em gesso, instalação elétrica sem fiação, mas com caixas de passagens e conduítes, e paredes rebocadas.



Imagem 13 – Closet - também em construção, contrapiso, nichos em gesso (dry wall), paredes rebocadas e pintura a ser realizada, quando concluído elevará o valor de mercado do imóvel.



Imagem 14 – Banheiro da Suíte - pisos e revestimentos cerâmicos assentados e instalação hidráulica concluída, ainda está pendente a instalação elétrica (fiação) e acabamentos finais.



Imagem 15 –Na parte frontal foi constatado a presença de fissuras, no entanto, são patologias de pequena gravidade, que só precisam de reparos adequados para serem eliminadas.

ANEXO IV – CUB Sinduscon/SP - mês referência: Abril / 2026

Setor de Economia



Boletim Econômico - Abril de 2026

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42	301,03	0,14	0,14	3,26
mai/25	297,41	0,65	1,35	4,04	333,22	1,34	1,49	3,46	258,58	-0,35	1,12	4,91	305,97	1,64	1,79	3,24
jun/25	300,13	0,91	2,28	4,17	338,43	1,56	3,08	3,88	258,49	-0,04	1,09	4,57	311,28	1,74	3,55	4,21
jul/25	302,21	0,70	2,99	4,46	342,31	1,15	4,26	4,84	258,52	0,01	1,10	3,85	315,78	1,45	5,05	5,49
ago/25	302,85	0,21	3,20	4,31	343,05	0,22	4,49	4,80	258,99	0,18	1,29	3,53	317,19	0,45	5,52	5,67
set/25	303,37	0,17	3,38	4,15	343,28	0,07	4,56	4,77	259,85	0,33	1,62	3,19	317,19	0,00	5,52	5,52
out/25	303,82	0,15	3,53	3,92	343,36	0,02	4,58	4,76	260,69	0,32	1,95	2,63	317,84	0,21	5,74	5,74
nov/25	304,64	0,27	3,81	3,98	344,15	0,23	4,82	4,97	261,59	0,35	2,30	2,50	317,84	0,00	5,74	5,74
dez/25	305,58	0,31	4,14	4,14	345,30	0,33	5,17	5,17	262,25	0,25	2,56	2,56	319,85	0,63	6,40	6,40
jan/26	306,44	0,28	0,28	4,19	345,89	0,17	0,17	5,28	263,46	0,46	0,46	2,55	319,85	0,00	0,00	6,40
fev/26	306,73	0,09	0,37	4,19	346,12	0,07	0,24	5,35	263,81	0,13	0,59	2,47	319,85	0,00	0,00	6,40
mar/26	307,03	0,10	0,47	4,17	346,29	0,05	0,29	5,38	264,26	0,17	0,77	2,37	319,85	0,00	0,00	6,40
abr/26	308,78	0,57	1,05	4,50	346,68	0,11	0,40	5,44	267,55	1,24	2,02	3,11	320,34	0,15	0,15	6,41

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2026

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.212,80	56,51
Material	874,22	40,74
Despesas Administrativas	59,07	2,75
Total	2.146,09	100,00

(*) Encargos Sociais: 177,01%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, abril de 2026 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.105,28	0,49	R-1	2.578,86	0,51	R-1	3.124,39	0,52
PP-4	1.970,37	0,65	PP-4	2.400,97	0,54	R-8	2.521,83	0,59
R-8	1.876,30	0,65	R-8	2.146,09	0,57	R-16	2.731,24	0,63
PIS	1.464,33	0,58	R-16	2.086,13	0,56			

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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, abril de 2026 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.487,55	0,57	CAL-8	2.634,12	0,60
CSL-8	2.144,32	0,58	CSL-8	2.310,02	0,60
CSL-16	2.862,11	0,59	CSL-16	3.019,47	0,60
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.291,64	0,53			
GI	1.216,09	0,65			

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

ANEXO V - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
RESIDENCIAL	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	1,500
		1.3.2 – Padrão Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Padrão Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
		1.3.3 – Padrão Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Padrão Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4 – Padrão Superior com elevador	2,172	2,226	2,640
		1.3.5 – Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 – Padrão Luxo	3,490	----	----
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 – Padrão Simples sem elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2 – Padrão Simples com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Padrão Médio sem elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3 – Padrão Médio com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Padrão Superior sem elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4 – Padrão Superior com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 – Padrão Luxo	3,610	----	----
	GALPÃO	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

Observação:

- Para a avaliação da residência edificada no imóvel foi utilizado como parâmetro de referência a Casa no Padrão Simples, com Intervalo de Preços Mínimo, cujo **Pc = 1,251**, para a residência principal; e para a parte dos fundos, ainda em construção, foi utilizado como parâmetro de referência a Casa no Padrão Econômico, com Intervalo de Preços Médio, cujo **Pc = 1,070**.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 380.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

11/05/2026 a 01/09/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

113 dias

1,004882

Percentual correspondente

113 dias

0,488233 %

Valor corrigido para 01/09/2026

(=)

R\$ 381.855,29

Sub Total

(=)

R\$ 381.855,29

Valor total

(=)

R\$ 381.855,29

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

