



Fernando Claiton Barbosa
Perito Engenheiro
RNP: 0707522455 CREA-SP
(11) 94920-3601

Email: fernandoengseg@gmail.com / fernando.claiton.barbosa@gmail.com

LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA

1ª Vara Cível de Praia Grande-SP
Processo nº 0020308-09.2008.8.26.0477
Exequente: Condomínio Edifício Praia do Icarai
Executada: Rita de Cassia Machado e outros
Perito Judicial: Fernando Claiton Barbosa

São Paulo-SP, 16 de dezembro de 2024.

FERNANDO CLAITON BARBOSA
PERITO JUDICIAL DE ENGENHARIA
RNP 0707522455 CREA-SP



Fernando Claiton Barbosa
Perito Engenheiro
RNP: 0707522455 CREA-SP
(11) 94920-3601

Email: fernandoengseg@gmail.com / fernando.claiton.barbosa@gmail.com

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(ÍZA) DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DE PRAIA GRANDE – SP.**

FERNANDO CLAITON BARBOSA, brasileiro, engenheiro de produção, especialista no nível senso lato em engenharia, especialista em perícias judiciais, avaliação de complexos industriais, e, gestão e fiscalização de contratos administrativos, Perito judicial cadastrado na TJSP, inscrito no CONFEA/CREA-SP sob o nº 0707522455, inscrito no CPF/MF sob o nº 046.916.726-21, vem perante Vossa Excelência, respeitosamente, apresentar o **LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA**, com os quesitos formulados pelas partes e suas respectivas respostas, além das conclusões.

Nestes termos, Pede deferimento.

São Paulo-SP, 16 de dezembro de 2024.

FERNANDO CLAITON BARBOSA
PERITO JUDICIAL DE ENGENHARIA
RNP 0707522455 CREA-SP



Fernando Claiton Barbosa
Perito Engenheiro
RNP: 0707522455 CREA-SP
(11) 94920-3601

Email: fernandoengseg@gmail.com / fernando.claiton.barbosa@gmail.com

Fernando Claiton Barbosa, Perito engenheiro, RNP 0707522455 CONFEA/CREA-SP, tendo concluído os trabalhos periciais para qual se compromissou, vem à digna presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões de modo a oferecer subsídios à instrução processual, consubstanciadas no **Laudo Pericial de Engenharia** que se segue:

1. INTERESSADO

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível de Praia Grande-SP.

2. INTRODUÇÃO/OBJETIVO

O autor ajuizou ação de cobrança de quotas conominiais em face de Rita de Cassia Machado e outros, por quantia certa, com pedido de avaliação do imóvel gerador do título executivo.

3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

3.1 - Comunicação da perícia

As partes citadas foram informadas via e-mail em 08/11/2024, sobre data, local e a hora da diligência pericial, a qual foi designada para o dia 14/11/2024 às 10:00 hs no endereço do imóvel avaliando situado na Av Guilhermina, 64, Praia Grande-SP.

Presente o representante da autora, foi realizado uma reunião inaugural e em seguida



Fernando Claiton Barbosa
Perito Engenheiro
RNP: 0707522455 CREA-SP
(11) 94920-3601

Email: fernandoengseg@gmail.com / fernando.claiton.barbosa@gmail.com

procedeu-se a vistoria interna no imóvel avaliando.

3.2 - Informantes

- Eng. Fernando Claiton Barbosa - Perito Judicial;
- Sr. Alexandre Alfeu da Conceição, CPF nº 259.916.688-84, zelador do condomínio autor desde 2004.

4. DA PERÍCIA

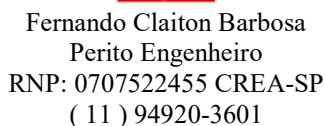
Os trabalhos periciais constaram de:

- Análise dos autos;
- Vistoria do imóvel objeto da lide;
- Registro e relatório fotográfico geral da situação do imóvel;
- Avaliação do imóvel por meio dos dispositivos legais vigentes.

5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DO IMÓVEL OBJETO DA LIDE

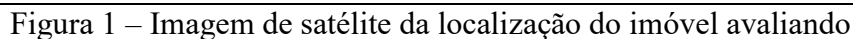
O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento nº 124 localizado no 13º pavimento do Edifício Praia de Icarai, da Av Guilhermina, 64, Praia Grande-SP, com área útil de 49,26 m², área comum de 27,33 m², e área total de 76,59 m², tudo conforme matrícula nº 6.559 do RI de Praia Grande-SP.

Em contato telefônico com a requerida Rita de Cassia Machado, a mesma recusou franquear o acesso ao imóvel avaliando, sendo disponibilizado pelo zelador o



acesso ao apartamento nº 94 do 10º pavimento do mesmo prédio e de planta idêntica.

As imagens e fotos a seguir demonstram a localização do imóvel avaliando e vista externa do edifício.





Fernando Claiton Barbosa
Perito Engenheiro
RNP: 0707522455 CREA-SP
(11) 94920-3601

Email: fernandoengseg@gmail.com / fernando.claiton.barbosa@gmail.com



Fotos 1/2 – vista da fachada do Condomínio Edifício Praia de Icarai



Fernando Claiton Barbosa
Perito Engenheiro
RNP: 0707522455 CREA-SP
(11) 94920-3601

Email: fernandoengseg@gmail.com / fernando.claiton.barbosa@gmail.com





Fernando Claiton Barbosa
Perito Engenheiro
RNP: 0707522455 CREA-SP
(11) 94920-3601

Email: fernandoengseg@gmail.com / fernando.claiton.barbosa@gmail.com





Fernando Claiton Barbosa
Perito Engenheiro
RNP: 0707522455 CREA-SP
(11) 94920-3601

Email: fernandoengseg@gmail.com / fernando.claiton.barbosa@gmail.com



Fotos 3/8 – vista da área comum do Condomínio Edifício Praia de Icarai



Fernando Claiton Barbosa
Perito Engenheiro
RNP: 0707522455 CREA-SP
(11) 94920-3601

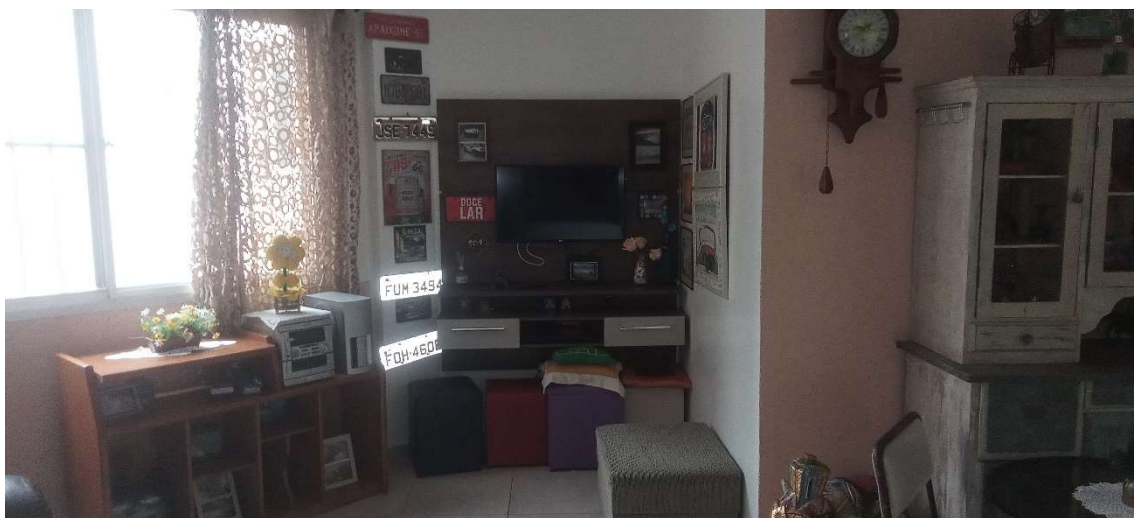
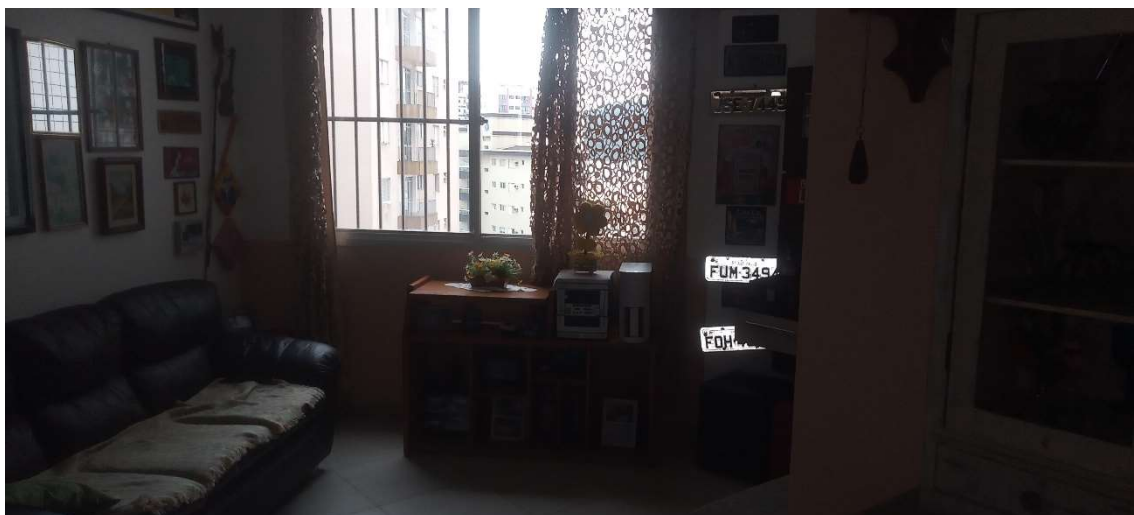
Email: fernandoengseg@gmail.com / fernando.claiton.barbosa@gmail.com





Fernando Claiton Barbosa
Perito Engenheiro
RNP: 0707522455 CREA-SP
(11) 94920-3601

Email: fernandoengseg@gmail.com / fernando.claiton.barbosa@gmail.com





Fernando Claiton Barbosa
Perito Engenheiro
RNP: 0707522455 CREA-SP
(11) 94920-3601

Email: fernandoengseg@gmail.com / fernando.claiton.barbosa@gmail.com



Fotos 9/13 – vista da área privativa da unidade 94 – planta idêntica do imóvel avaliando

6. DO VALOR DE AVALIAÇÃO AO IMÓVEL OBJETO DA LIDE

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizado pela comparação no mercado de outros 18 imóveis tipo cobertura que apresentam anunciados à venda no mercado, com similaridades adequadas ao imóvel avaliando.

Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado de acordo com os dispositivos das Normas de Avaliação de Bens NBR ABNT 14.653-1 e 14.653-2, inclusive a aplicação do fator oferta de 10% de depreciação ao valor anunciado, fins de eliminar especulações de mercado.

6.1. Dados do imóvel avaliando

Área útil do imóvel: 49,26 m²

Topografia: Plana

Consistência do terreno: Solo seco.



Fernando Claiton Barbosa
Perito Engenheiro
RNP: 0707522455 CREA-SP
(11) 94920-3601

Email: fernandoengseg@gmail.com / fernando.claiton.barbosa@gmail.com

6.2. Sentença matemática de cálculo do valor unitário homogeneizado dos elementos comparativos

$$V_u = \{ \{ (V_i \times F_f) - V_b \} / A_t \} \times [F_{tr} + F_a + F_t + F_s - n + 1] \}$$

Sendo:

V_u : Valor unitário homogeneizado do elemento comparativo

V_i : Valor ofertado de venda do elemento comparativo

F_f : Fator oferta

V_b : Valor da benfeitoria do elemento comparativo

A_t : Área útil do imóvel comparativo

F_{tr} : Fator transposição

F_a : Fator área

F_t : Fator topografia

F_s : Fator consistência do solo

n : Número de fatores

6.3 – Tratamento dos fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados individualmente, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

- Fator localização (F_{tr})

Utilizado fator unitário 1,00, tendo em vista a igualdade dos valores de lançamentos fiscais munícipe aos bairros vizinhos (Boqueirão, Ocian, Mirim).

- Fator oferta (F_f)

Utilizado a redução de 10% dos valores obtidos mediante oferta de mercado.

- Fator área (F_a)

Utilizado a expressão matemática conforme publicação do livro



Fernando Claiton Barbosa
Perito Engenheiro
RNP: 0707522455 CREA-SP
(11) 94920-3601

Email: fernandoengseg@gmail.com / fernando.claiton.barbosa@gmail.com

Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos, Abunahman, Sérgio Antonio.

$A_h = [(A_e/A_a) ^ { 1/4 } \text{ ou } 1/8]$, sendo:

A_h : área homogeneizada

A_e : área do elemento comparativo

A_a : área do imóvel avaliando

Para definição de expoente, utiliza-se:

Se $A_e - A_a \leq 30\%$, então $1/4$

Se $A_e - A_a > 30\%$, então $1/8$

- Fator topografia (F_t)

Utilizado terreno plano (sem depreciação, fator 1,00).

- Fator consistência do solo (F_s)

Utilizado terreno seco (sem depreciação, fator 1,00).

- Fator atualização (F_{at})

Utilizado valores atuais em ofertas diretas da fonte.

Quadro resultado de situação paradigma:

Zona de características homogêneas	Bairros Guilhermina
Fator testada	Não se aplica
Fator profundidade	Não se aplica
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Numero de fatores utilizados (n)	4
Área útil do imóvel avaliando	49,26 m ²
Topografia	Plano
Consistência do terreno	Solo seco
Índice fiscal	Não aplicado



Fernando Claiton Barbosa
Perito Engenheiro
RNP: 0707522455 CREA-SP
(11) 94920-3601

Email: fernandoengseg@gmail.com / fernando.claiton.barbosa@gmail.com

Data-base	Dezembro de 2024
-----------	------------------

6.4. Elementos comparativos (Solo seco; Topografia plana)

E1 – R\$ 160.000,00 – AU 37 m²

Bairro Guilhermina, Praia Grande-SP

<https://www.litoralspimovel.com.br/imovel/apartamento-venda-150mil-ate-180mil-1quarto-1vaga-37m2-guilhermina-praia-grande-litoral-sao-paulo-sp/3938897/>

E2 – R\$ 165.000,00 – AU 51 m²

Bairro Guilhermina, Praia Grande-SP

<https://www.litoralspimovel.com.br/imovel/apartamento-venda-150mil-ate-180mil-1quarto-51m2-guilhermina-praia-grande-litoral-sao-paulo-sp/3998748/>

E3 – R\$ 180.000,00 – AU 30 m²

Bairro Guilhermina, Praia Grande-SP

<https://www.litoralspimovel.com.br/imovel/apartamento-venda-150mil-ate-180mil-1quarto-1vaga-30m2-guilhermina-praia-grande-litoral-sao-paulo-sp/3825393/>

E4 – R\$ 179.000,00 – AU 28 m²

Bairro Guilhermina, Praia Grande-SP

<https://www.litoralspimovel.com.br/imovel/apartamento-venda-150mil-ate-180mil-1quarto-1vaga-28m2-guilhermina-praia-grande-litoral-sao-paulo-sp/4005066/>

E5 – R\$ 180.000,00 – AU 81 m²

Bairro Guilhermina, Praia Grande-SP

<https://www.litoralspimovel.com.br/imovel/apartamento-venda-150mil-ate-180mil-2quartos-2vagas-81m2-guilhermina-praia-grande-litoral-sao-paulo-sp/3949040/>

E6 – R\$ 185.000,00 – AU 40 m²

Bairro Guilhermina, Praia Grande-SP

<https://www.litoralspimovel.com.br/imovel/apartamento-venda-180mil-ate-210mil-1quarto-1vaga-40m2-guilhermina-praia-grande-litoral-sao-paulo-sp/3856396/>

E7 – R\$ 190.000,00 – AU 40 m²

Bairro Guilhermina, Praia Grande-SP



Fernando Claiton Barbosa
Perito Engenheiro
RNP: 0707522455 CREA-SP
(11) 94920-3601

Email: fernandoengseg@gmail.com / fernando.claiton.barbosa@gmail.com

<https://www.litoralspimovel.com.br/imovel/apartamento-venda-180mil-ate-210mil-1quarto-40m2-guilhermina-praia-grande-litoral-sao-paulo-sp/3996333/>

E8 – R\$ 185.000,00 – AU 40 m²

Bairro Guilhermina, Praia Grande-SP

<https://www.litoralspimovel.com.br/imovel/apartamento-venda-180mil-ate-210mil-1quarto-40m2-guilhermina-praia-grande-litoral-sao-paulo-sp/4008491/>

E9 – R\$ 195.000,00 – AU 45 m²

Bairro Guilhermina, Praia Grande-SP

<https://www.litoralspimovel.com.br/imovel/apartamento-venda-180mil-ate-210mil-1quarto-1vaga-45m2-guilhermina-praia-grande-litoral-sao-paulo-sp/2524152/>

E10 – R\$ 230.000,00 – AU 52 m²

Bairro Guilhermina, Praia Grande-SP

<https://www.litoralspimovel.com.br/imovel/apartamento-venda-210mil-ate-250mil-1quarto-1vaga-52m2-guilhermina-praia-grande-litoral-sao-paulo-sp/4013152/>

E11 – R\$ 475.000,00 – AU 71 m²

Bairro Guilhermina, Praia Grande-SP

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO725157/venda-apartamento-2-quartos-praia-grande-vila-guilhermina?listFrom=condom%C3%ADnios&listPosition=1>

E12 – R\$ 450.000,00 – AU 77 m²

Bairro Guilhermina, Praia Grande-SP

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO948025/venda-apartamento-2-quartos-praia-grande-vila-guilhermina?listFrom=sugerido&listPosition=2>

E13 – R\$ 525.000,00 – AU 80 m²

Bairro Guilhermina, Praia Grande-SP

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO754125/venda-apartamento-2-quartos-praia-grande-guilhermina?listFrom=sugerido&listPosition=1>



Fernando Claiton Barbosa
Perito Engenheiro
RNP: 0707522455 CREA-SP
(11) 94920-3601

Email: fernandoengseg@gmail.com / fernando.claiton.barbosa@gmail.com

E14 – R\$ 528.000,00 – AU 80 m²

Bairro Guilhermina, Praia Grande-SP

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO756614/venda-apartamento-2-quartos-praia-grande-guilhermina?listFrom=sugerido&listPosition=4>

E15 – R\$ 900.000,00 – AU 118 m²

Bairro Guilhermina, Praia Grande-SP

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO1030005/venda-apartamento-3-quartos-praia-grande-vila-guilhermina?listFrom=prox-condom%C3%ADnios&listPosition=1>

E16 – R\$ 359.000,00 – AU 61 m²

Bairro Guilhermina, Praia Grande-SP

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO805638/venda-apartamento-2-quartos-praia-grande-guilhermina?listFrom=prox-condom%C3%ADnios&listPosition=2>

E17 – R\$ 295.000,00 – AU 62 m²

Bairro Guilhermina, Praia Grande-SP

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO999365/venda-apartamento-1-quarto-praia-grande-vila-guilhermina?listFrom=prox-condom%C3%ADnios&listPosition=3>

E18 – R\$ 540.000,00 – AU 63 m²

Bairro Guilhermina, Praia Grande-SP

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO614830/venda-apartamento-3-quartos-praia-grande-vila-guilhermina?listFrom=prox-condom%C3%ADnios&listPosition=4>

6.5. Quadro resumo de homogeneização dos elementos comparativos

Nr	Valor anunciado	Ff	AU	Ftr	Fa	Ft	Fs	n	Vu
E1	160.000,00	0,90	37,00	1,0000	0,9310	1,00	1,00	5	3.623,16
E2	165.000,00	0,90	51,00	1,0000	1,0087	1,00	1,00	5	2.937,14
E3	180.000,00	0,90	30,00	1,0000	0,9399	1,00	1,00	5	5.075,42



Fernando Claiton Barbosa
Perito Engenheiro
RNP: 0707522455 CREA-SP
(11) 94920-3601

Email: fernandoengseg@gmail.com / fernando.claiton.barbosa@gmail.com

E4	179.000,00	0,90	28,00	1,0000	0,9318	1,00	1,00	5	5.361,30
E5	180.000,00	0,90	81,00	1,0000	1,0641	1,00	1,00	5	2.128,28
E6	185.000,00	0,90	40,00	1,0000	0,9493	1,00	1,00	5	3.951,35
E7	190.000,00	0,90	40,00	1,0000	0,9493	1,00	1,00	5	4.058,14
E8	185.000,00	0,90	40,00	1,0000	0,9493	1,00	1,00	5	3.951,35
E9	195.000,00	0,90	45,00	1,0000	0,9776	1,00	1,00	5	3.812,80
E10	230.000,00	0,90	52,00	1,0000	1,0136	1,00	1,00	5	4.035,01
E11	475.000,00	0,90	71,00	1,0000	1,0468	1,00	1,00	5	6.302,65
E12	450.000,00	0,90	77,00	1,0000	1,0574	1,00	1,00	5	5.561,78
E13	525.000,00	0,90	80,00	1,0000	1,0625	1,00	1,00	5	6.275,33
E14	528.000,00	0,90	80,00	1,0000	1,0625	1,00	1,00	5	6.311,18
E15	900.000,00	0,90	118,00	1,0000	1,1154	1,00	1,00	5	7.656,43
E16	359.000,00	0,90	61,00	1,0000	1,0549	1,00	1,00	5	5.587,48
E17	295.000,00	0,90	62,00	1,0000	1,0592	1,00	1,00	5	4.535,73
E18	540.000,00	0,90	63,00	1,0000	1,0634	1,00	1,00	5	8.203,65

6.6. Média aritmética saneada (MAS) ou valor unitário para venda homogeneizado (V_u)

MA = (S / n), sendo:

MA : média aritmética

S : Somatório dos valores unitários de venda dos elementos comparativos



Fernando Claiton Barbosa
Perito Engenheiro
RNP: 0707522455 CREA-SP
(11) 94920-3601

Email: fernandoengseg@gmail.com / fernando.claiton.barbosa@gmail.com

n : Quantidade dos elementos comparativos

$$MA = (R\$ 89.368,20 / 18) \therefore MA = R\$ 9.96490 / m^2$$

$$-30\% = R\$ 3.475,43$$

}

Excluir o elemento comparativo nº 2, 5, 15, 18 : fora do intervalo

$$+30\% = R\$ 6.454,37$$

$$MAS \text{ ou } V_u = R\$ 68.44269 / 14 = R\$ 4.888,76 / m^2$$

6.7. Valor de avaliação (V_a)

$$V_a = 49,26 m^2 \times R\$ 4.888,76 \therefore V_a = R\$ 240.820,50, \text{ ou, em números redondos:}$$

R\$ 241.000,00



Fernando Claiton Barbosa
Perito Engenheiro
RNP: 0707522455 CREA-SP
(11) 94920-3601

Email: fernandoengseg@gmail.com / fernando.claiton.barbosa@gmail.com

7. ENCERRAMENTO

Ao encerrar o presente Laudo Pericial, composto por 20 folhas digitadas e numeradas, este Perito requer a Vossa Excelência a juntada do Laudo aos autos do Processo nº 0020308-09.2008.8.26.0477.

Nestes termos, Pede deferimento.

Por ser este, o entendimento do perito, firma o presente laudo pericial, continuando ao inteiro dispor deste Douto Juízo.

FERNANDO CLAITON BARBOSA
PERITO DO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DE PRAIA GRANDE-SP
RNP 0707522455 CREA-SP