



LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

JUSTIÇA ESTADUAL - COMARCA DE SÃO CARLOS - SP

CARTÓRIO DA 4ª VARA CÍVEL

PROCESSO: 0004603-04.2022.8.26.0566

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO

REQUERENTE: MARCELO FERNANDO PENEDO E OUTROS

REQUERIDO: ROGERIO PENEDO FERREIRA DA SILVA



SUMÁRIO

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1 Objetivo.....	3
1.2 Descrição do Imóvel	3
2 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	5
2.1 Valor do Imóvel.....	5
2.2 Valor do Terreno	6
2.2.1 Tratamento por Fatores	6
2.3 Valor das Construções	8
2.3.1 Valores Unitários.....	8
2.3.2 Depreciação	9
2.3.3 Cálculo do Valor da construção	9
2.4 Valor total do Imóvel (Vi)	10
3- RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	11
3.1- Quesitos do Juízo (Pág 164).....	11
4- CONCLUSÃO.....	12
5. ENCERRAMENTO.....	12

Anexo 01 – Pesquisa de Mercado

Anexo 02 – Documentação Fotográfica

Anexo 03 – Croqui de Situação

Anexo 04 - ART – Anotação de Responsabilidade Técnica



1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

No transcorrer deste trabalho serão obedecidos aos preceitos básicos da NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliações de Imóveis Urbanos) da ABNT, bem como as recomendações da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

1.1 Objetivo

O presente laudo pericial tem por escopo avaliação da construção situada na Rua Antônio Martinez Carrera, nº 936, bem como do terreno onde está erigida a construção. O imóvel fica localizado no loteamento denominado Vila Carmem - Vila Boa Vista – Gleba C, situado nesta cidade de São Carlos descritos a seguir.

1.2 Descrição do Imóvel

O imóvel avaliando trata-se de uma residência assobradada localizada na rua Rua Antônio Martins Carrera, nº 936 no loteamento denominado Vila Carmem - Vila Boa Vista – Gleba C, situado nesta cidade de São Carlos – SP.

O terreno corresponde ao Lote 06-B da Quadra 13 do referido loteamento. Possui formato regular, medindo 5,00 metros de frente para a Rua Antônio Martins Carrera, 25,00 metros do lado direito e 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 06-A e lote 07 e 25,00 metros no fundo confrontando com o lote 30, encerrando uma área superficial de 125,00 m². O imóvel é objeto da Matrícula nº 88.825.

A edificação é corresponde a uma residência assobradada e contém na parte térrea garagem coberta, hall de entrada, sala, cozinha, copa, banheiro e um quarto. Na parte superior possui varanda, 02 dormitórios, banheiro e uma suíte.



A signatária efetuou vistoria no imóvel no dia 21/08/2023 conforme agendamento publicado pela Imprensa Oficial. Acompanhou a vistoria o locatário do imóvel.

Nesta oportunidade, o imóvel foi inspecionado, tendo sido tiradas as fotos que ilustram o anexo 02 deste laudo.

Nas imediações do imóvel predominam edificações residenciais de padrão entre simples e médio, sendo servida por asfalto, luz, água, esgoto, rede telefônica e demais melhoramentos públicos básicos.

O padrão construtivo da residência enquadra-se no “residencial simples”. Seu estado de conservação enquadra-se no estado “d” de de Ross- Heidecke, ou seja, entre regular e reparos simples de acordo com as patologias constatadas na data de vistoria.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES				
TERRENO: Matrícula: 88.825 - Área Total: 125,00 m ²				
CARACTERÍSTICAS DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS:				
CÔMODO	PISO	TETO	PAREDES	OBS
PAVIMENTO TÉRREO				
Garagem	Cerâmica Esmaltada	Látex PVA sobre laje	Grafiato	Possui portão basculante com motor
Hall de entrada	Cerâmica Esmaltada	Látex PVA sobre laje	Pintura com látex PVA sem massa	
Sala	Cerâmica Esmaltada	Látex PVA sobre laje	Grafiato	
Cozinha	Cerâmica Esmaltada	Látex PVA sobre laje	Pintura com látex acrílico	
Copa	Cerâmica Esmaltada	Látex PVA sobre laje	Pintura com látex acrílico	
Banheiro Social	Cerâmica Esmaltada	Látex PVA sobre laje	Paredes azulejadas até o teto	Possui box de vidro



Quarto	Cerâmica Esmaltada	Látex PVA sobre laje	Pintura com látex PVA sem massa	
Cobertura lateral externa na frente	Cerâmica Esmaltada	Látex PVA sobre laje	Grafiato	
Cobertura lateral externa no meio	Cerâmica Esmaltada	Telha translúcida	Pintura com látex PVA sem massa	
Cobertura lateral externa fundo	Cimentado	Látex PVA sobre laje	Pintura com látex PVA sem massa	
Quintal no Fundo	Cimentado	Descoberto	Pintura com látex PVA sem massa	
PAVIMENTO SUPERIOR				
Varanda na Frente	Cerâmica Esmaltada	Telhado de madeira com telhas cerâmicas	Pintura com látex PVA sem massa	Possui Churrasqueira
Quarto Suíte	Cerâmica Esmaltada	Látex PVA sobre laje	Pintura com látex PVA sem massa e Grafiato	
Banheiro Suíte	Cerâmica Esmaltada	Látex PVA sobre laje	Paredes azulejadas até o teto	
Quarto Meio	Cerâmica Esmaltada	Látex PVA sobre laje	Pintura com látex PVA sem massa	
Banheiro Social	Cerâmica Esmaltada	Látex PVA sobre laje	Paredes azulejadas até o teto	Possui box de vidro
Quarto Fundo	Cerâmica Esmaltada	Látex PVA sobre laje	Pintura com látex PVA sem massa	Possui Closet

2 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

2.1 Valor do Imóvel

O valor total do imóvel em sua integridade será dado pelo Método Evolutivo, sendo dado pela soma das parcelas relativas ao terreno e às construções existentes, multiplicada por um fator de comercialização, ou seja:



Valor do Imóvel = Fator de Comercialização x (Valor Terreno + Valor da Construção)

2.2 Valor do Terreno

O terreno será avaliado através do método comparativo de dados. Essa metodologia consiste em elementos semelhantes ao avaliando, e tem o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados será feita através do tratamento por fatores e a inferência estatística.

2.2.1 Tratamento por Fatores

O tratamento por fatores seguiu as especificações da Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE, versão 2011, e seu memorial de cálculos junto com seus cálculos estatísticos foram realizados através de planilha específica.

Os fatores utilizados foram os seguintes:

a) Fator de Oferta:

Utilizado para se descontar dos imóveis anunciados para venda valores extras que geralmente são dados pelos ofertantes, esperando atingir uma margem para negociação através da barganha com os comprados. Admite-se geralmente uma superestimativa da ordem de 10%, o que resulta em $FF=0,90$ para imóveis em oferta e $FF = 1,0$ para dados imóveis vendidos.

b) Fator de Topografia:

Utilizado quando os elementos comparativos apresentarem características topográficas em teor discrepantes ao avaliando, deverão ser utilizados os parâmetros de correção declividade (active, declive) e desnível em relação à via (abaixo ou acima do nível da rua).

A tabela a seguir identifica os parâmetros utilizados no tratamento por fatores:

CÁLCULOS ESTATÍSTICOS											
Elem.	Dados Originais				Fatores homogeneizantes					Valor ajustado	
	Preço (R\$)	Fonte	Área (m2)	R\$ / m2	F o	F lo	F top	F Esquina	F hom	R\$ / m2	
1	R\$ 160.000,00	Oferta	250,00	R\$ 640,00	0,9	1,0	1,0	1,0	0,9	R\$ 576,00	
2	R\$ 180.000,00	Oferta	250,00	R\$ 720,00	0,9	1,0	1,0	1,0	0,9	R\$ 648,00	
3	R\$ 260.000,00	Oferta	300,00	R\$ 866,67	0,9	1,0	1,0	1,2	1,0	R\$ 889,20	
4	R\$ 90.000,00	Oferta	128,48	R\$ 700,50	0,9	1,0	0,9	1,0	0,8	R\$ 567,40	
5	R\$ 480.000,00	Oferta	500	R\$ 960,00	0,9	1,0	1,0	1,0	0,9	R\$ 864,00	
1	MÉDIAS		ORIGINAL	R\$ 731,79					SANEADA	R\$ 708,92	
		Desvpad		96,15						150,44	
		C.V.		13,14%						21,22%	
		Nº Elementos		5						4	
2	INTERVALO DE CONFIANÇA										
		tc		1,53						1,64	
		min		668,33						593,59	
		max		795,25						824,25	
3	CRITÉRIO DE EXCLUSÃO		C								
		a) Média +/- 30%		219,54						212,68	
		b) Desvio Padrão		96,15						150,44	
	ADOTADO --->	c) Chauvenet		158,65						248,22	
4	AMPLITUDE DE CORTE										
				158,65						248,22	
		min		573,14						460,70	
		max		890,44						957,14	
5	GRAU DE PRECISÃO										
		Ampl I.C. (80%)								230,65	
		Média								708,92	
		Dif. %								32,536%	
6	GRAU DE PRECISÃO		II								



Portanto o valor para o terreno é de:

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO		
Medidas do Terreno	TESTADA (Fp):	5,00 m
	ÁREA (A) :	125,00 m ²
	PROF.EQ. (Pe):	25,00 m
Coeficientes:		Utilizado
Coef. Transposição =	0,00	Não
Coef. Testada =	0,00	Não
Coef. Área =	0,00	Não
Coef. Profundidade =	0,00	Não
Coef. Frentes Múltiplas =	0,00	Não
Valor unitário =	708,92	R\$/m²
Vu.trat. =	708,92	R\$/m²
VALOR DO TERRENO		R\$ 88.615,00

2.3 Valor das Construções

Para determinar o valor das construções serão utilizadas as características construtivas, dimensões, conservação, funcionalidade e idade aparente.

Será feita através do Método de Valores de Venda para avaliação das construções existentes, com a utilização das tabelas descritas na Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE, versão 2011 - Valores de Venda de Imóveis Urbanos.

2.3.1 Valores Unitários

Baseado na Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE, versão 2011, a construção principal possui padrão "superior", cujo valor unitário de venda é dado por um coeficiente que é multiplicado pelo R8-N, índice de custo da construção civil, publicado mensalmente pelo SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo). De acordo com a última publicação de junho de 2023 temos:

R8-N = 1.957,89 R\$/m² - Janeiro de 2024



2.3.2 Depreciação

Os valores unitários apurados são referentes a construções novas, sendo necessário se aplicar um coeficiente de depreciação que represente a situação física do imóvel nas datas atuais.

Para a depreciação será utilizado o Método de Ross-Heidecke, que leva em conta o estado de conservação do imóvel e a idade, geralmente utilizando a vida útil da estrutura.

O Fator de depreciação, será dado por:

$$\text{Fator de depreciação} = R + K \times (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão.

K = coeficiente de Ross/Heidecke – tabelado.

2.3.3 Cálculo do Valor da construção

O valor total das construções será dado pela somatória dos produtos das áreas construídas pelos respectivos valores unitários, multiplicada pelo fator de depreciação e estado de conservação, ou seja:

$$\text{Valor das Construções} = \text{Fator de depreciação} \times \text{Estado de conservação} (\text{Área Construída} \times \text{qi})$$

Os cálculos e resultados intermediários serão apresentados através da seguinte tabela:



CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES				
R8-N :	1.957,89	janeiro/24		
Kaj. :	1,00			
Kconstr :	1,056	Casa Simples		
Idade :	25,00			
Áreas construídas(m ²)		Pesos		Unit. (R\$/m ²)
Residência Principal:	144,80	qp =	1,000	2.067,53
Garagem:	25,00	q1 =	1,000	2.067,53
Varanda:	25,00	q2 =	0,700	1.447,27
Coberturas (Laje)	8,60	q3 =	0,400	827,01
Cobertura Teha	3,00	q4 =	0,100	206,75
Ac total:	206,40	Ac.eq.=	191,04	m²
DEPRECIÇÃO				
Vutil =	70	anos	% Vutil =	35,7%
"R" =	20,0%		1-a =	0,758
estado =	"d" Entre regular e reparos simples			8,10%
K =	0,696			
Foc =	0,757			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			R\$ 298.921,83	

2.4 Valor total do Imóvel (Vi)

O valor total do imóvel será dado pela soma do valor do terreno com o valor total das construções, multiplicado pelo Fator de Comercialização e multiplicado pelo fator de depreciação pela construção não possuir o habite-se, que, no caso, face ao já ajustamento da tabela de valores de venda, será igualado à unidade, ou seja:

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Fator de Comercialização} \times (\text{Valor Terreno} + \text{Valor Construção})$$

Assim, temos:



CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL		
VALOR DO TERRENO	R\$	88.615,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	R\$	298.921,83
Terreno + Construção:		R\$ 387.536,83
Fator Comercialização x		0,94
VALOR DO IMÓVEL:		R\$ 364.284,62
VALOR DO IMÓVEL EM NÚMEROS REDONDOS:		R\$ 364.280,00

Portanto, o valor atual e de mercado para o imóvel avaliando, em números redondos é de **R\$ 364.280,00 (Trezentos e sessenta e quatro mil, duzentos e oitenta reais).**

3- RESPOSTAS AOS QUESITOS

3.1- Quesitos do Juízo (Pág 164)

- a) Qual o valor de mercado do imóvel situado à Rua Antônio Martinez Carrera, n.º 936, São Carlos – SP, objeto da matrícula n.º 88.825 do CRI de São Carlos, considerando a edificação nele existente, que não objeto de averbação?

Resposta: Conforme item 2.4 deste laudo, atual e de mercado para o imóvel avaliando, considerando a edificação nele existente em números redondos é de R\$ 364.280,00 (Trezentos e sessenta e quatro mil, duzentos e oitenta reais).



4- CONCLUSÃO

Após as vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, esta perita conclui que:

- a) O valor atual e de mercado para o imóvel avaliando, considerando a edificação nele existente em números redondos é de R\$ 364.280,00 (Trezentos e sessenta e quatro mil, duzentos e oitenta reais).

5. ENCERRAMENTO

Este laudo de avaliação é composto de DOZE (12) páginas de corpo e QUATRO (04) anexos.

Nada mais, a signatária coloca-se à disposição deste Juízo para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

HONRADA PELA NOMEAÇÃO!

São Carlos, 02 de fevereiro de 2024.

Nayara Santiago Maia Francelin

Engenheira Civil / Perita Judicial

CREA/SP: 5069271792

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 364.280,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Fevereiro/2024 a Fevereiro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	731 dias	1,090523
Percentual correspondente	731 dias	9,052348 %
Valor corrigido para 01/02/2026	(=)	R\$ 397.255,89
Sub Total	(=)	R\$ 397.255,89
Valor total	(=)	R\$ 397.255,89

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	364.280,00
Data inicial	01/02/2024
Data final	01/02/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/02/2024	01/03/2024	0,8100 (%)	367.230,67
01/03/2024	01/04/2024	0,1900 (%)	367.928,40
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	369.289,74
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	370.988,47
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	371.915,93
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	372.882,91
01/08/2024	01/09/2024	0,1900 (%)	373.591,39
01/09/2024	01/10/2024	0,1300 (%)	374.077,05
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	376.097,07
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	378.428,87
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	379.715,52
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	380.133,21
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	384.808,85
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	387.271,63
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	388.936,89
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	390.337,07
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	391.351,94
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	392.643,41
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	392.093,70
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	393.975,75
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	394.684,91
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	395.474,28
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	396.462,97
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	397.255,89

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 397.255,89
Valor total	(=)	R\$ 397.255,89

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