



@adpatbrasil

Engº Vinicius Santarelli Souza

CREA 5069699499

Membro da ADAPT (Comunidade de Patologia das construções)

Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 138

1

Excelentíssimo Senhor, Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Araraquara – S.P.

PROCESSO Nº 1000067-94.2024.8.26.0037

ASSUNTO – DIREITO CIVIL

Repte: Nivel João Guirão

Reqdo: Nilton Aparecido Guirão

Vinicius Santarelli Souza, perito nomeado nos autos em epígrafe, tendo concluído o trabalho pericial, vem até V.Excia, enviar o Laudo Técnico conforme decisão das fls 111-112 dos autos.

Outrossim, requer o perito a necessária autorização para liberação de seus honorários profissionais a serem pagos pela DEFENSORIA PÚBLICA, conforme documentos juntados nos Autos; havendo necessidade da comunicação escrita do Juízo para a Secretária de Justiça e Cidadania, quanto a realização do trabalho pericial a contento

Termos em que, Pede Deferimento.

Araraquara, 30 de março de 2025

ENGº VINICIUS SANTARELLI SOUZA

Perito Judicial

CREA Nº 5069699499

MEMBRO DA ADPAT Nº 1686

(documento assinado de forma digital)

Fone: (16) 98166-7294

e-mail: viniciussantarelli7@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS SANTARELLI SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/03/2025 às 10:56, sob o número WARQ25700498529. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000067-94.2024.8.26.0037 e código 9c9xYrXI.



@adpatbrasil

Engº Vinicius Santarelli Souza

CREA 5069699499

Membro da ADAPT (Comunidade de Patologia das construções)

Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 139

2

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2. VISTORIA	3
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
4. CONSTRUÇÃO	5
5. REGISTROS FOTOGRÁFICOS	6
6. AVALIAÇÃO	18
6.1 Nível de precisão	18
6.2 Metodologia Utilizado	18
6.3 Tipo de avaliação	19
6.4 Amostras comparativas	20
6.5 Avaliação	26
7. RESPOSTA DOS QUESITOS APRESENTADOS	30
7.1 Quesitos do Reqte (Fls. 126-127)	30
7.2 Quesitos do Exectdo	30
8. CONCLUSÃO	31

LAUDO TÉCNICO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho pericial tem como finalidade o atendimento à determinação judicial para a vistoria e avaliação da imóvel matrícula 63.773 do 1º CRI de Araraquara-SP, a fim de apurar seu valor de aluguel conforme determinação judicial das fls. 111-112 dos Autos.

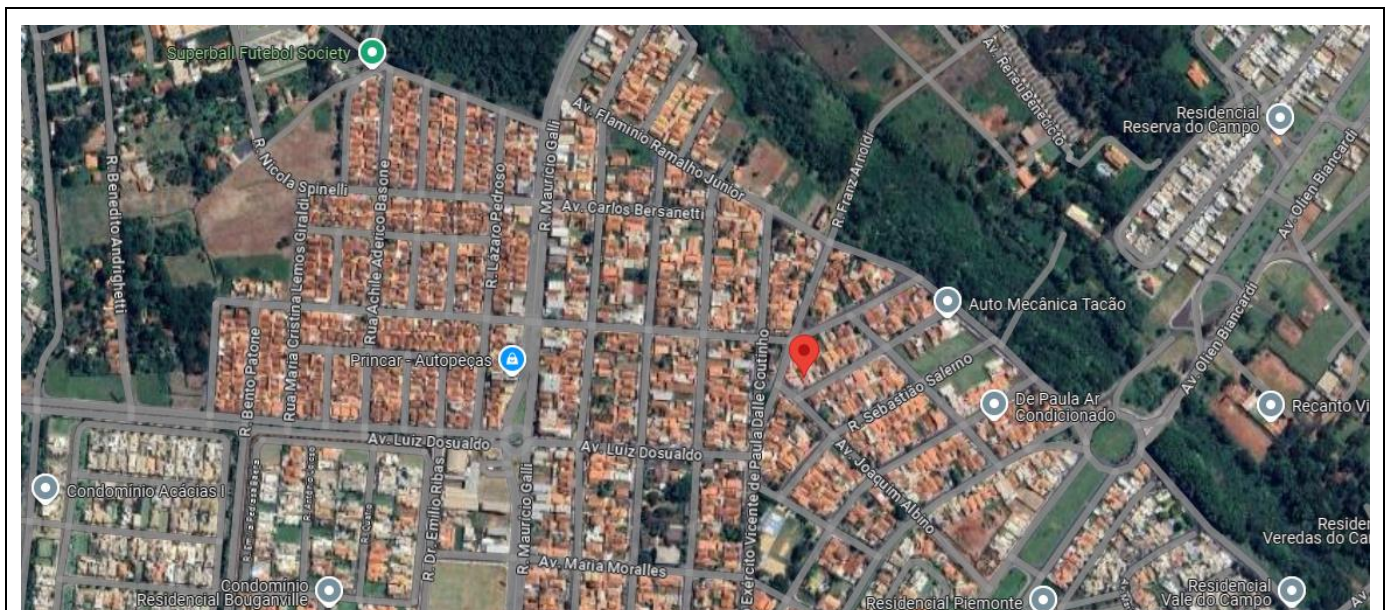
Nas fls. 1-4 dos autos, a parte Reqte alega que as partes possuem um imóvel em comum em decorrência de sucessões hereditárias e doações. Informa que o Reqdo se recusa a realizar a venda do referido imóvel. Requer assim que seja dada a consequente extinção do condomínio, bem como dada a indivisibilidade do imóvel, seja determinada a respectiva venda em hasta pública pelo maior lance.

Nas fls. 109-110, o MP-SP informa que apenas um dos Reqdos, Sr. Nilton Aparecido Girão, foi contrário à venda do imóvel. Todos os outros Reqdos foram citados e nenhum se contrapôs ao pedido da inicial. Por esse motivo, o Ministério Público não se opõe ao deferimento do pedido de extinção do condomínio da coisa indivisível.

Assim, foi decidido nas fls. 111-112 dos autos a perícia para se determinar o valor do imóvel.

2. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 10/03/2025, às 09:30 diretamente no local do imóvel, tendo sido acompanhado pela parte Reqte do processo.



Na foto acima observamos a localização do imóvel pelo Google Earth



@adaptbrasil

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma residência unifamiliar de padrão baixo (R1-B), situada na Rua Lazoretta Giansante Zucco, nº. 17, Bairro Jardim Imperador na cidade de Araraquara - SP.

O imóvel é uma residência térrea, objeto de matrícula 63.773 do 1º C.R.I. de Araraquara – SP.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA					
Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br					
INSCRIÇÃO CADASTRAL 19.161.002.00	EXERCÍCIO 2025	DATA EMISSÃO 29/03/2025	MOEDA REAL	CÓD. MUNICÍPIO 0306	Nº CADASTRO 73392
PROPRIETÁRIO ANTONIO GUIRÃO SANCHES					
COMPROMISSÁRIO					
ÁREA DO TERRENO 250,00	ÁREA DE CONSTRUÇÃO 84,32	TESTADA 10,00	FATOR OBSOLESCÊNCIA 0,96	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRAD 2003	FATOR GLEBA 1,00
VALOR VENAL TERRENO 104.033,80	VALOR VENAL PRÉDIO 79.580,76	ALÍQUOTA 0,2000	VALOR IMPOSTO 367,23	DESCONTO/MORADIA NÃO	L.C. 884 / 889 e 895
VALOR EXCEDENTE 0,00	ALÍQUOTA EXCESSO 0,00	VLR DO IMP. EXCEDENTE 0,00	VALOR VENAL TOTAL DO 183.614,56	VALOR LIQUIDO A PAGAR 367,23	MATRÍCULA: 63773 TRANSCRIÇÃO: 0
ENDEREÇO DE ENTREGA R LAZORETTA GIANZANTE ZUCCO Nº 17 JD SANTO ANTONIO CEP 14806-222 ARARAQUARA SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL R LAZORETTA GIANZANTE ZUCCO Nº 17 LOTE 02 QUADRA 04 ANTONIO (JD SANTO) ARARAQUARA SP CEP 14806-222					
				ANDAR	APARTAMENTO

a. Classificação do terreno

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, ligação elétrica, água, de esgoto, iluminação pública, telefonia e coleta de lixo.

Área do terreno: 250,00 m², metragem conforme informada no IPTU.

b. Classificação da edificação

Residência unifamiliar composto por garagem, uma sala de estar, uma cozinha, dois dormitórios, um banheiro e área externa com lavanderia.

Área Construída: 84,32 m², metragem conforme informada no IPTU.

c. Característica da região

A região em que se encontra o imóvel é um bairro de classe média baixa, zona mista, com muitas residências e pequenos comércios, porém servido de linhas de ônibus urbanas, escolas, faculdades, farmácias, supermercado e fácil acesso para as principais regiões da cidade.



@adpatbrasil

Engº Vinicius Santarelli Souza

CREA 5069699499

Membro da ADAPT (Comunidade de Patologia das construções)

Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 142

5

4. CONSTRUÇÃO

O imóvel é residência térrea, padrão popular, idade aparente da construção de 70 anos, necessitando de alguns reparos.

Construção de alvenaria de tijolos, coberta de telhas cerâmicas, esquadrias de ferro, piso parte cerâmico, paredes rebocadas e pintada, e com azulejo no, banheiro e cozinha. Na parte externa temos piso cerâmico o e cobertura de telha galvanizada.

Observa-se que o imóvel possui pequenas fissuras em parte da parede. Na parte externa na lateral do imóvel vemos na parte inferior que a pintura está desgastada necessitando de reparo.

No geral, a residência necessita de poucos reparos e se encontra em estado satisfatório de conforto e segurança.



@adpatbrasil

5. REGISTROS FOTOGRÁFICOS



FOTO 01 – Vista geral da frente do imóvel



FOTO 02 – Vista parcial da parede frontal da residência. Nota-se umidade na parte inferior da casa e muro lateral sem reboque.



FOTO 03 – Vista parcial da parte frontal da residência. Nota-se a muro lateral sem reboco e pequenos desgastes na parte inferior da parede abaixo da janela

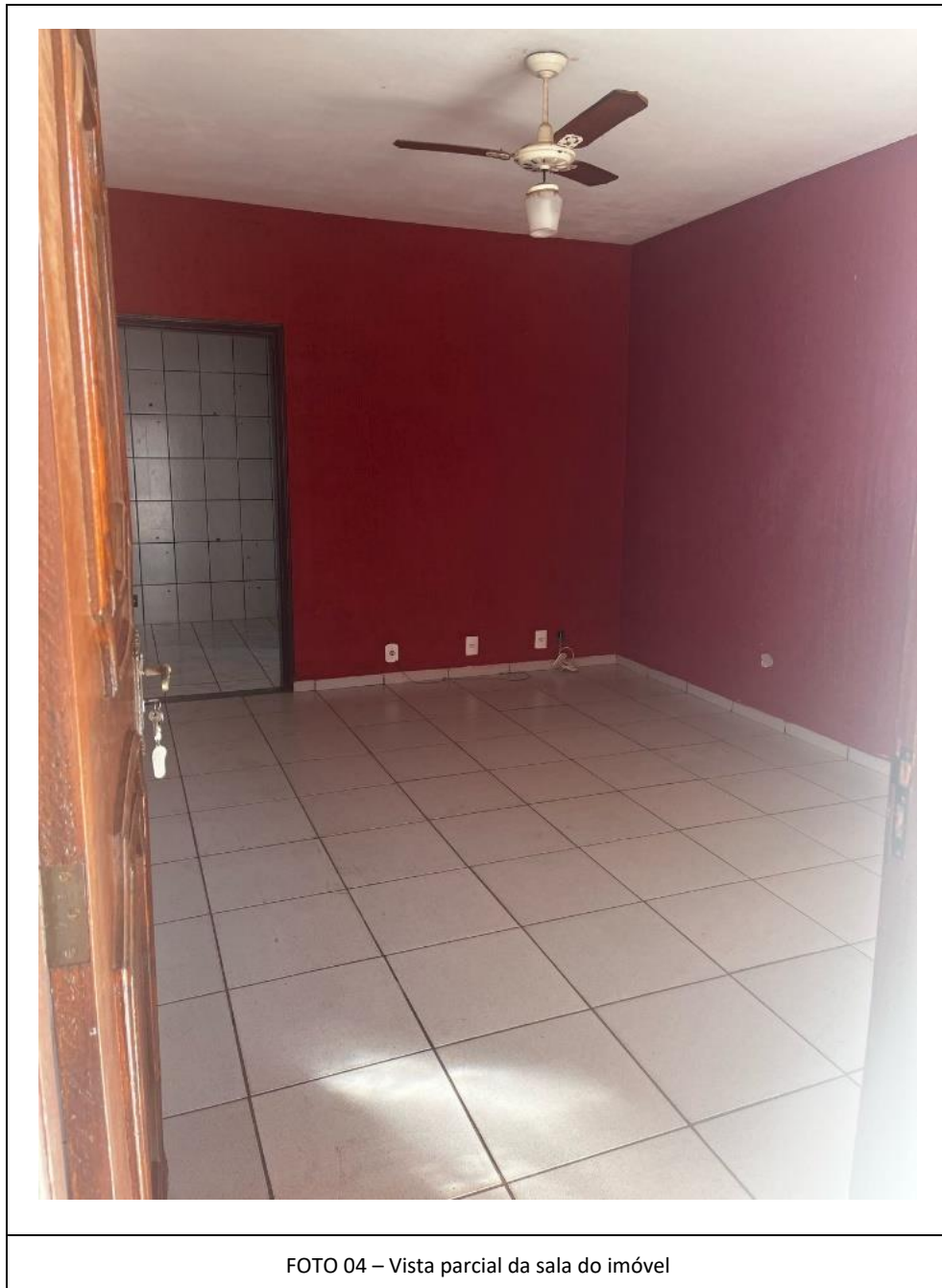




FOTO 05 – Vista parcial do dormitório. Nota-se desgaste na pintura



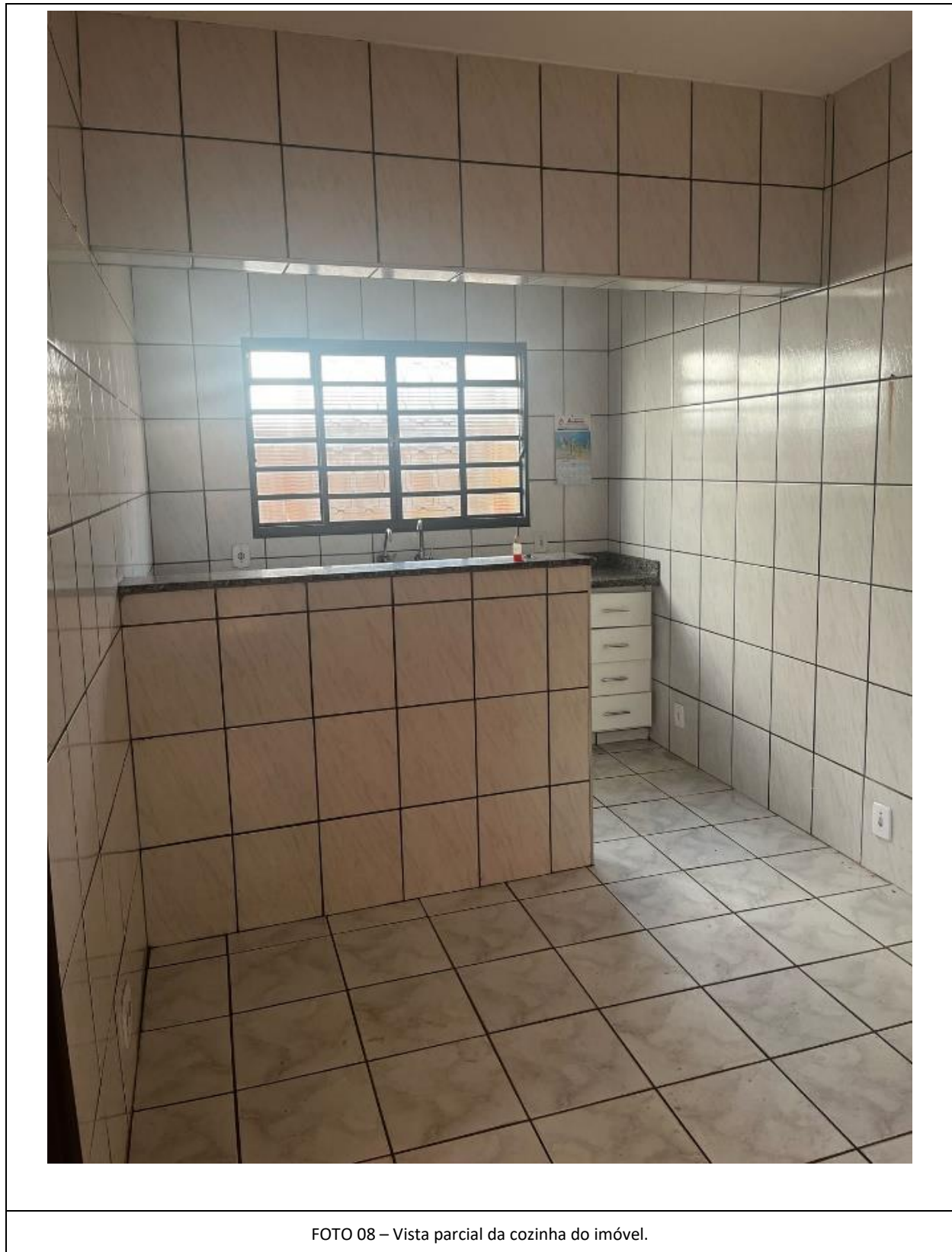
FOTO 06 – Vista parcial do segundo dormitório do imóvel. Nota-se desgaste na pintura.



@adaptbrasil



FOTO 07 – Vista parcial do banheiro do imóvel





@adaptbrasil



FOTO 09 – Vista parcial da cozinha do imóvel



FOTO 10 – Vista parcial da lavanderia do imóvel



FOTO 11 – Vista parcial da área externa do imóvel.



FOTO 12 – Vista parcial da área externa do imóvel.



@adpatbrasil

6. AVALIAÇÃO

6.1 Nível de precisão

O nível de precisão adotado segundo a ABNT NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos), será de precisão normal.

6.2 Metodologia Utilizado

Para avaliação mercadológica do imóvel será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Esse Método consiste em proceder a uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos. É o método que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando, ele é descrito pela 14653-2 da ABNT, como sendo:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Ainda, de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, item 9.2:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

Ainda, de acordo com o IBAPE/SP, em seu manual de VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS afirma que esse método deve sempre ser o escolhido quando possível, conforme abaixo:

Sustenta o cálculo do valor de mercado de venda de edificações, tanto na aplicação do Método Evolutivo, como também para a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Importa salientar que o referido Método Comparativo Direto de Dados de Mercado deve ser preferido sempre que possível, para a determinação do Valor de Mercado, conforme a ABNT NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis similares e próximos ao imóvel avaliando.

A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- Localização;



@adpatbrasil

- Idoneidade das fontes de informação;
- Semelhança com o imóvel avaliando;
- Atualidade;

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados a seguir, conforme recomendação das normas:

- Localização;
- Padrão construtivo;
- Estado de conservação;
- Obsolescência;
- Fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

O nível de precisão adotado segundo a ABNT NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos), será de precisão normal e para isso será seguido as normas abaixo:

Norma NBR 13.752 da ABNT – Periciais de engenharia na construção.

Norma NBR 14.653 da ABNT – Avaliações de bens.

6.3 Tipo de avaliação

Todas as pesquisas foram realizadas entre os dias 12/03/2025 até 16/03/2025. Os imóveis encontrados sofreram tratamento do fator de oferta, ou seja, será adotado 90% do favor da oferta, esse valor é recomendado pelo IBAPE no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido”.

Além disso, verificou o tipo de construção de cada imóvel de oferta, as amostras foram na mesma região do imóvel avaliando, não sendo então necessário tratá-las devido a sua localização.

Todos os imóveis pesquisados são da classe R1-B (Residência unifamiliar padrão baixo) e R1-N (Residência unifamiliar padrão normal), classe essas que se enquadra o imóvel avaliando. Para o tipo de construção, foi utilizado conforme abaixo:

Outro fator observado foi a quantidade de quartos do imóvel. Podemos observar que combinando o tipo de construção e a quantidade de dormitórios no imóvel temos uma variação no valor do m².


Classificação	Tipo de Construção
1	Para imóveis necessitando de alguns reparos e com a qualidade do acabamento/ material inferior
2	Para imóveis onde necessita uma pintura e/ou reparo simples
3	Para imóveis com bom estado de conservação para a sua classe de construção, necessitando apenas de uma pintura

6.4 Amostras comparativas

<u>AMOSTRA 01</u>	
Fonte pesquisada: Borsari Imóveis	
Valor: R\$ 300.000,00	
Área: 93,0 m ²	
Local: Jardim Imperador	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibapec no item 10.1: "pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido")	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-imperador-bairros-araraquara-com-garagem-93m2-venda-RS300000-id-2777880217/	
Vu para residência: R\$ 300.000,00 x 0,9 / 94,0	
<u>VU = R\$/m² 2.903,23</u>	



@adpatbrasil

AMOSTRA 02	
Fonte pesquisada: Imobiliária Cardinali	
Valor: R\$ 260.000,00	
Área: 101,0 m²	
Local: Jardim Imperador	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido")	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-imperador-bairros-araraquara-com-garagem-100m2-venda-RS260000-id-2764091720/	
Vu para residência: R\$ 260.000,00 x 0,9 / 101,0	
<u>VU = R\$/m² 2.316,83</u>	

AMOSTRA 03	
Fonte pesquisada: Borsari Imóveis	
Valor: R\$ 195.000,00	
Área: 88,0 m²	
Local: Jardim Imperador	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido")	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-jardim-imperador-bairros-araraquara-com-garagem-88m2-venda-RS195000-id-2712759120/	
Vu para residência: R\$ 195.000,00 x 0,9 / 88,0	
<u>VU = R\$/m² 1.994,32</u>	

<u>AMOSTRA 04</u>	
Fonte pesquisada: Imobiliária Cardinali	
Valor: R\$ 282.000,00	
Área: 89,0 m ²	
Local: Jardim Imperador	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido")	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-imperador-bairros-araraquara-com-garagem-89m2-venda-RS282000-id-2712780801/	
Vu para residência: R\$ 282.000,00 x 0,9 / 89,0	
<u>VU = R\$/m² 2.851,69</u>	


<u>AMOSTRA 05</u>	
Fonte pesquisada: Imobiliária São Paulo	
Valor: R\$ 230.000,00	
Área: 118,0 m ²	
Local: Jardim Imperador	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido")	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-imperador-bairros-araraquara-com-garagem-118m2-venda-RS230000-id-2659820288/	
Vu para residência: R\$ 230.000,00 x 0,9 / 118,0	
<u>VU = R\$/m² 1.754,24</u>	




@adpatbrasil

AMOSTRA 06	
Fonte pesquisada: FOUR & IMOB	
Valor: R\$ 295.000,00	
Área: 89,0 m ²	
Local: Jardim Imperador	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido")	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-imperador-ii-bairros-araraquara-com-garagem-89m2-venda-RS295000-id-2786583028/	
Vu para residência: R\$ 295.000,00 x 0,9 / 89,0	
<u>VU = R\$/m² 2.983,15</u>	

AMOSTRA 07	
Fonte pesquisada: Imobiliária Cardinali	
Valor: R\$ 275.000,00	
Área: 93,0 m ²	
Local: Jardim Uirapuru	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido")	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-uirapuru-bairros-araraquara-com-garagem-94m2-venda-RS275000-id-2756610240/	
Vu para residência: R\$ 275.000,00 x 0,9 / 93,0	
<u>VU = R\$/m² 2.661,29</u>	

AMOSTRA 08	
Fonte pesquisada: Borsari Imóveis	
Valor: R\$ 300.000,00	
Área: 146,0 m ²	
Local: Jardim Uirapuru	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido")	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-uirapuru-bairros-araraquara-com-garagem-146m2-venda-RS300000-id-2738300145/	
Vu para residência: R\$ 300.000,00 x 0,9 / 146,0	
<u>VU = R\$/m² 1.849,32</u>	

AMOSTRA 09	
Fonte pesquisada: Tedde Work	
Valor: R\$ 320.000,00	
Área: 136,0 m ²	
Local: Jardim Uirapuru	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido")	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-uirapuru-bairros-araraquara-com-garagem-136m2-venda-RS320000-id-2605268122/	
Vu para residência: R\$ 320.000,00 x 0,9 / 136,0	
<u>VU = R\$/m² 2.117,65</u>	



@adaptbrasil

AMOSTRAS COMPARATIVAS

Nº	Endereço	Imobiliária	Preço (R\$)	Área Construída (m²)	Valor do m²	Fator	Valor do m tratado
1	Jardim Imperador	Borsari Imóveis	R\$ 300.000,00	93,00	R\$ 3.225,81	0,90	R\$ 2.903,23
2	Jardim Imperador	Imobiliária Cardinali	R\$ 260.000,00	101,00	R\$ 2.574,26	0,90	R\$ 2.316,83
3	Jardim Imperador	Borsari Imóveis	R\$ 195.000,00	88,00	R\$ 2.215,91	0,90	R\$ 1.994,32
4	Jardim Imperador	Imobiliária Cardinali	R\$ 282.000,00	89,00	R\$ 3.168,54	0,90	R\$ 2.851,69
5	Jardim Imperador	Imobiliária São Paulo	R\$ 230.000,00	118,00	R\$ 1.949,15	0,90	R\$ 1.754,24
6	Jardim Imperador	FOUR & IMOB	R\$ 295.000,00	89,00	R\$ 3.314,61	0,90	R\$ 2.983,15
7	Jardim Uirapuru	Imobiliária Cardinali	R\$ 275.000,00	93,00	R\$ 2.956,99	0,90	R\$ 2.661,29
8	Jardim Uirapuru	Borsari Imóveis	R\$ 300.000,00	146,00	R\$ 2.054,79	0,90	R\$ 1.849,32
9	Jardim Uirapuru	Tedde Work	R\$ 320.000,00	136,00	R\$ 2.352,94	0,90	R\$ 2.117,65
						Média	R\$ 2.381,30



@adpatbrasil

6.5 Avaliação

Será considerado para análise o tipo de construção do imóvel e a quantidade de quartos. É possível verificar a influência dos 2 fatores no valor do m²

Amostra	Valor do m ² tratado	Tipo de construção	Qtde Quartos
1	R\$ 2.903,23	3,00	3,00
2	R\$ 2.316,83	2,00	3,00
3	R\$ 1.994,32	2,00	1,00
4	R\$ 2.851,69	3,00	3,00
5	R\$ 1.754,24	1,00	2,00
6	R\$ 2.983,15	3,00	2,00
7	R\$ 2.661,29	3,00	2,00
8	R\$ 1.849,32	1,00	2,00
9	R\$ 2.117,65	2,00	2,00

Com isso iremos calcular a média saneada do valor tratado de 30% mínima e máxima, chegando assim nos valores abaixo e estando todas as amostras dentro do limite da média saneada.

Média Saneada	
Limite Superior (+ 30%)	R\$ 3.095,69
Limite Inferior (- 30%)	R\$ 1.666,91

Temos ainda o Campo arbítrio do imóvel que pela norma pode variar de +15% e - 15%:

Campo de arbítrio	
Limite Superior (+ 15%)	R\$ 2.738,49
Vu Médio	R\$ 2.381,30
Limite Inferior (- 15%)	R\$ 2.024,10



@adpatbrasil

Podemos observar ainda abaixo que foi atingido o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3



@adpatbrasil

6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
---	--	----	----	----	---

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

1) Resultado da Avaliação:

Atributos de entrada:

Variáveis	
Área Privativa	84,32 m ²
Estado de conservação	2
Nº de Quartos	2

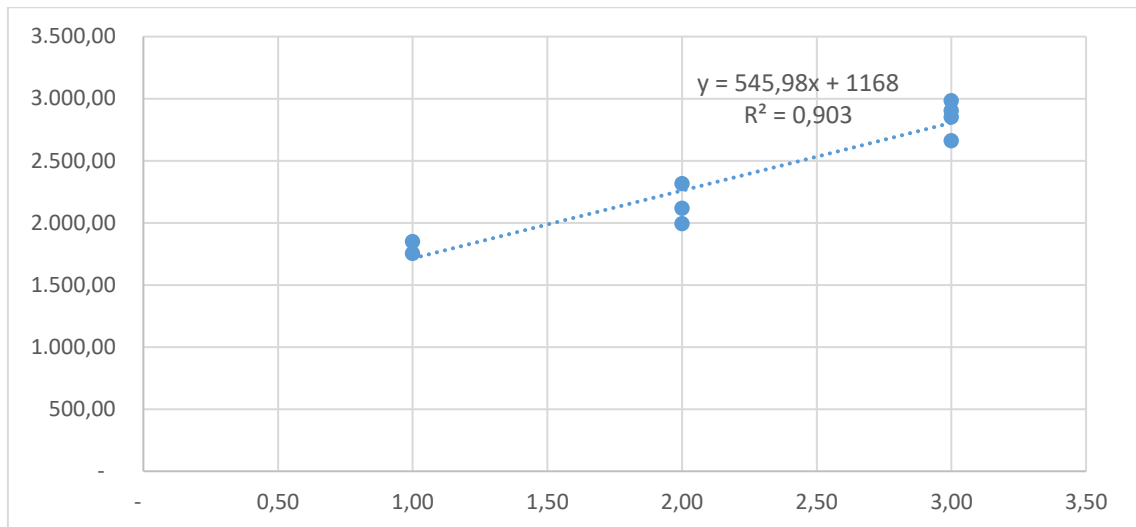
Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	R\$ 189.115,19	- 5,81%	
Valor Médio	R\$ 200.791,19	-	III
Valor Máximo	R\$ 212.467,18	5,81%	

Abaixo vemos que o gráfico de tendência o $R^2 = 0,903$, ou seja, acima dos 80%, fator considerado ideal por norma, determinando que a pesquisa está dentro do padrão esperado. Além disso nos fornece a equação para o cálculo do valor do m², sendo



@adpatbrasil



$Vu = 545,98x + 1168$, sendo o X o padrão da construção determinado, onde o imóvel objeto de ação se encontra no 2.

Com isso, temos o seguinte valor do m^2 :

$$Vu = 545,98 \times 2 + 1168$$

$$\mathbf{Vu = R\$ 2.259,96 / m^2.}$$

Sendo assim:

$$Vi = Vu \times Ap$$

Onde: Vi = Valor do imóvel
Vu = Valor unitário médio do imóvel
Ap = Área privativa

$$Vi = 2.259,96 \times 84,32$$

$$\mathbf{Vi = R\$ 190.559,8}$$

Conforme mostrado, o imóvel em questão possui 2 dormitórios, o que valoriza um pouco, nesse caso, o valor sofrerá pequena valorização sendo arredondado para cima:

$$\mathbf{Vi = R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)}$$



@adpatbrasil

7. RESPOSTA DOS QUESITOS APRESENTADOS

7.1 Quesitos do Reqte (Fls. 126-127)

1. Queira o Senhor perito descrever o imóvel e construções objeto da presente perícia?

R: Informado no laudo.

2. Queira o Senhor perito descrever a região em que se situa o imóvel objeto da presente perícia?

R: Informado no laudo. O Imóvel está em região predominantemente residencial, com pequenos comércios e possui acesso fácil para todas as regiões da cidade.

3. Queira o Senhor perito informar qual o padrão do imóvel objeto da presente perícia?

R: O imóvel é residência térrea, padrão de construção R1-B (Residência unifamiliar padrão baixo)

4. O imóvel se encontra em boas condições de uso/habitação?

R: O imóvel possui algumas necessidades de reparo informados no laudo, porém no geral se encontra em condição satisfatório de uso e segurança.

5. Informe o senhor perito, qual o valor do terreno sem as construções?

R: Não foi realizado o valor apenas do terreno. A norma prega que sempre que possível é necessário seguir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

6. O imóvel objeto da presente perícia pode ser objeto de financiamento?

R: Sim.

7. Qual é o valor de venda do imóvel objeto da presente perícia?

R: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

7.2 Quesitos do Exectdo

Não encontrado quesitos nos autos.



@adpatbrasil

Engº Vinicius Santarelli Souza

CREA 5069699499

Membro da ADAPT (Comunidade de Patologia das construções)

Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 168

31

8. CONCLUSÃO

O presente laudo conclui que o valor do imóvel é de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Encerro o presente trabalho, composto por 31 páginas, onde realizei onde realizei vistoria “in loco” e permaneço a disposição para qualquer esclarecimento que se entenda pertinente.

Araraquara, 30 de março de 2025

ENGº VINICIUS SANTARELLI SOUZA

Perito Judicial

CREA Nº 5069699499

MEMBRO DA ADPAT Nº 1686

(documento assinado de forma digital)

Fone: (16) 98166-7294

e-mail: viniciussantarelli7@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS SANTARELLI SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/03/2025 às 10:56, sob o número WARQ25700498529. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000067-94.2024.8.26.0037 e código 9chxYrXI.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 200.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Março/2025 a Março/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	365 dias	1,041018
Percentual correspondente	365 dias	4,101775 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 208.203,55
Sub Total	(=)	R\$ 208.203,55
Valor total	(=)	R\$ 208.203,55

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	200.000,00
Data inicial	01/03/2025
Data final	01/03/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	201.280,00
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	202.145,50
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	202.873,23
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	203.400,70
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	204.071,92
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	203.786,22
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	204.764,39
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	205.132,97
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	205.543,24
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	206.057,09
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	206.469,21
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	208.203,55

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 208.203,55
Valor total	(=)	R\$ 208.203,55

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