

EXCELENTÍSSIMO(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE PIRAJU - SP

Processo nº 00056790320118260452

Mirella Morais Minossi Zaina Rodrigues,
Engenheira Civil, devidamente nomeada por Vossa Excelência nos autos
da Ação em epígrafe, vem respeitosamente, apresentar o Laudo Pericial.

Nestes termos,

Espera e pede deferimento.

16 de junho de 2025

Mirella Morais Minossi Zaina Rodrigues
CREA/SP – 5070001452

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.INTRODUÇÃO

O presente laudo tem como objetivo determinar o valor de mercado de um imóvel no Município de Piraju-SP.

Trata-se de um imóvel localizado na cidade de Piraju, no Estado de São Paulo, tendo como benfeitoria uma casa, cercada por muro em toda sua extensão com sinais de desocupado por longo período de tempo.

A casa apresenta falta de manutenção e sinais de exteriorização em sua totalidade (pintura descascada, forro e telhados danificados, entre outros..)

O terreno possui cota acima da rua, e o acesso ao imóvel avaliado é bom.

2.METODOLOGIA

Este Laudo foi elaborado, atendendo aos princípios dos códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e de acordo com as normas pertinentes da ABNT.

A metodologia para avaliação empregada é a de direito comparativo de dados do mercado. Na aplicação do método comparativo, para avaliação de um imóvel, recomendam a expressa caracterização dos elementos que contribuem para formação do valor ainda assegura a confiabilidade dos elementos além da necessidade de dispensarmos tais elementos um tratamento de homogeneização que possibilite conferir aos mesmos, equivalência de situação, de características e no tempo e financeira.

4.RESULTADOS

Avaliação do imóvel

A quantidade e características das amostras pesquisadas para comparação influem diretamente na precisão e avaliação, motivo pelo qual a avaliadora efetuou pesquisa na região de influência do imóvel avaliado, verificando ofertas de vendas ou vendas efetuadas, procedendo a homogeneização adequada para o grupo pesquisado.

Com isso teve de recorrer a corretores e imobiliárias para obter estas informações do mercado local. Com a finalidade de referências uma amostragem estatística de elementos comparáveis semelhantes aos aspectos avaliados, capazes de proporcionar um estudo de inferência estatística que se aproxime da realidade do mercado local do imóvel avaliado, tomando o cuidado de aplicar com bastante correção os fatores de homogeneização.

Desta forma, permitiu-se a obtenção de 5(cinco) imóveis com algumas características semelhantes ao avaliado, com as amostragens enumeradas a seguir:

Elementos referenciais

Terrenos

Amostra 1

Local: Piraju-SP

Área lote: 230,59 m²

Valor: R\$ 80.000,00

Valor unitário: R\$ 346,94/m²

Amostra 2

Local: Piraju-SP

Área lote: 125 m²

Valor: R\$ 90.000,00

Valor unitário: R\$ 720/m²

Amostra 3

Local: Piraju-SP

Área lote: 250 m²

Valor: R\$ 120.000,00

Valor unitário: R\$ 480/m²

Amostra 4

Local: Piraju-SP

Área lote: 200 m²

Valor: R\$ 60.000,00

Valor unitário: R\$ 550 /m²

Amostra 5

Local: Piraju-SP

Área lote: 210 m²

Valor: R\$ 110.000,00

Valor unitário: R\$ 523,81/m²

5.REGISTRO FOTOGRÁFICO

































6. CONCLUSÃO

A composição do valor total do terreno avaliado foi obtida através do método direito comparativo de dados do mercado, ou seja:

Valor do metro quadrado R\$524,15

Evolução dos cálculos

Formação de Valores

Estima-se Valor do terreno = R\$209.660,00

Intervalo de confiança de 10% para o valor estimado:

Mínimo = R\$188.694,00

Máximo = R\$230.626,00

Portanto, teremos:

Valor Obtido = R\$209.660,00

Valor mínimo = R\$188.694,00

Valor máximo = R\$230.626,00

A avaliação do imóvel envolve a análise do estado de conservação e a sua influência no valor de mercado. A depreciação pode ser de ordem física, funcional, ambiental ou econômica e é importante considerar todos esses fatores para uma avaliação precisa.

No caso do imóvel em questão, é observada a depreciação física (referente a deterioração dos materiais de construção, pintura, reboco, estrutura, telhado, forro, piso, esquadrias, em geral); Depreciação funcional (relacionada à inadequação do imóvel as necessidades atuais) com áreas ineficientes e má distribuição dos cômodos; E depreciação econômica, que influencia no valor de mercado do imóvel.

Conforme permitido pela norma e diante dos cálculos acima, a avaliadora estima o valor do imóvel em:

Valor = 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)

ANEXO I

Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



Amostra 4



Amostra 5



A disposição de Vossa Excelência para esclarecimentos que forem julgados necessários.

Piraju, 16 de junho de 2025