

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE – SP



Paulo Cezar Notário, engenheiro mecânico, infra-assinado, Perito nomeado por Vossa Excelência nos autos do Processo **1024553-11.2020.8.26.0482**, em que **Construtora Dharma Ltda.**, move em face de **Vilma da Silva Batista**, pelo Sr. Juízo da 3ª vara cível da comarca de Presidente Prudente – sp, vem, **respeitosamente**, após haver procedido aos estudos e às diligências que se fizeram necessários, apresentar o que segue:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1- <u>Condições preliminares</u>	<u>pg. 02</u>
2- <u>Pesquisa e levantamentos técnicos</u>	<u>pg. 02</u>
3- <u>Vistoria e exame</u>	<u>pg. 03</u>
4- <u>Identificação do resultado</u>	<u>pg. 18</u>
5- <u>Quesitos</u>	<u>pg. 31</u>
6- <u>Conclusão</u>	<u>pg. 33</u>
7- <u>Fechamento</u>	<u>pg. 33</u>

1- CONDIÇÕES PRELIMINARES

Síntese da Inicial -

A Requerente é legítima proprietária do lote nº 18, quadra “E”, do loteamento “Residencial Itapuã”, situado em Presidente Prudente/SP. Em 26/04/2003, celebrou com os Requeridos contrato de compromisso de compra e venda do referido lote, pelo valor de R\$ 20.096,00, a ser pago mediante entrada de R\$ 500,00 e o saldo em 120 parcelas mensais, com reajuste anual pelo IGP-M/FGV.

Em razão de renegociações do débito, foram firmados aditivos contratuais em 03/09/2015 e 22/08/2019. No último aditivo, restou pactuado saldo devedor de R\$ 27.626,40, a ser quitado mediante entrada de R\$ 4.000,00 e 35 parcelas mensais reajustáveis de R\$ 675,04.

Os Requeridos deixaram de adimplir as obrigações assumidas, encontrando-se inadimplentes com 10 parcelas, conforme demonstrado em ficha financeira. Diante da mora, a Requerente promoveu notificação extrajudicial, recebida em 11/09/2020, concedendo prazo de 15 dias para quitação do débito, sob pena de rescisão contratual e reintegração de posse.

Apesar da notificação, a inadimplência persistiu. A Requerente afirma ter cumprido integralmente suas obrigações contratuais, inclusive a execução das obras de infraestrutura do loteamento e a imissão dos Requeridos na posse do imóvel. Assim, diante do descumprimento contratual, busca a tutela jurisdicional para resguardar seus direitos e cobrar os valores decorrentes da inadimplência.

2- PESQUISA E LEVANTAMENTOS TÉCNICOS

Normalmente neste item do laudo, colocamos textos para consulta, para que em caso de dúvidas de algum termo técnico, possam ser consultados e examinados. Para tanto, encontramos como os textos técnicos que abordam assuntos referentes ao respectivo laudo, os quais são extensos e igualmente consultivos. Assim sendo, disponibilizamos os sites a seguir, para que possam ser pesquisados via internet, caso necessário, e também, reduzindo o conteúdo na apresentação deste trabalho.

Link de acesso ao vídeo da perícia.

https://drive.google.com/file/d/18qiiD3Xj4uYiy5qgBnM89MUrU7QldPL1/view?usp=drive_link

https://drive.google.com/file/d/1w3K1B9hFcpTQ-YTTZAGiGGw7ceP78qI3/view?usp=drive_link

3- VISTORIA E EXAME

Este Juízo solicitou o serviço deste profissional de Avaliação e Perícia através de carta de intimação. Assim, encontramos com as partes **RESIDENCIAL ITAPUÃ na Quadra "E" lote denúmero "18"** **Presidente Prudente - SP**, no dia **05/09/2025**, às **10:30:00**.

Portanto, estiveram presentes e prestaram esclarecimentos à perícia:

- ❖ Donizete Aparecido batista
- ❖ Josimar Bruno da Silva Batista
- ❖ Eduardo Notário

Quanto ao imóvel, foi observado inicialmente:

1. **Revestimento e Pintura: não possui revestimento e pintura em todos os ambientes;**
2. **Documentação: não está atualizado com a construção existente;**
3. **Estrutural: apresenta desgaste pelo tempo em alguns pontos;**
4. **Piso e contrapiso: possui piso em alguns ambientes e em outros apenas contrapiso;**
5. **Fechamento de alvenaria: não está totalmente finalizado;**
6. **Forro e laje: não está totalmente concluído;**
7. **Parte elétrica: quase todos os cômodos possuem parte elétrica;**
8. **Portas e Janelas: não possui todas as portas e janelas;**
9. **Cobertura: totalmente concluída;**



Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno

CREA 5060081891



Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno

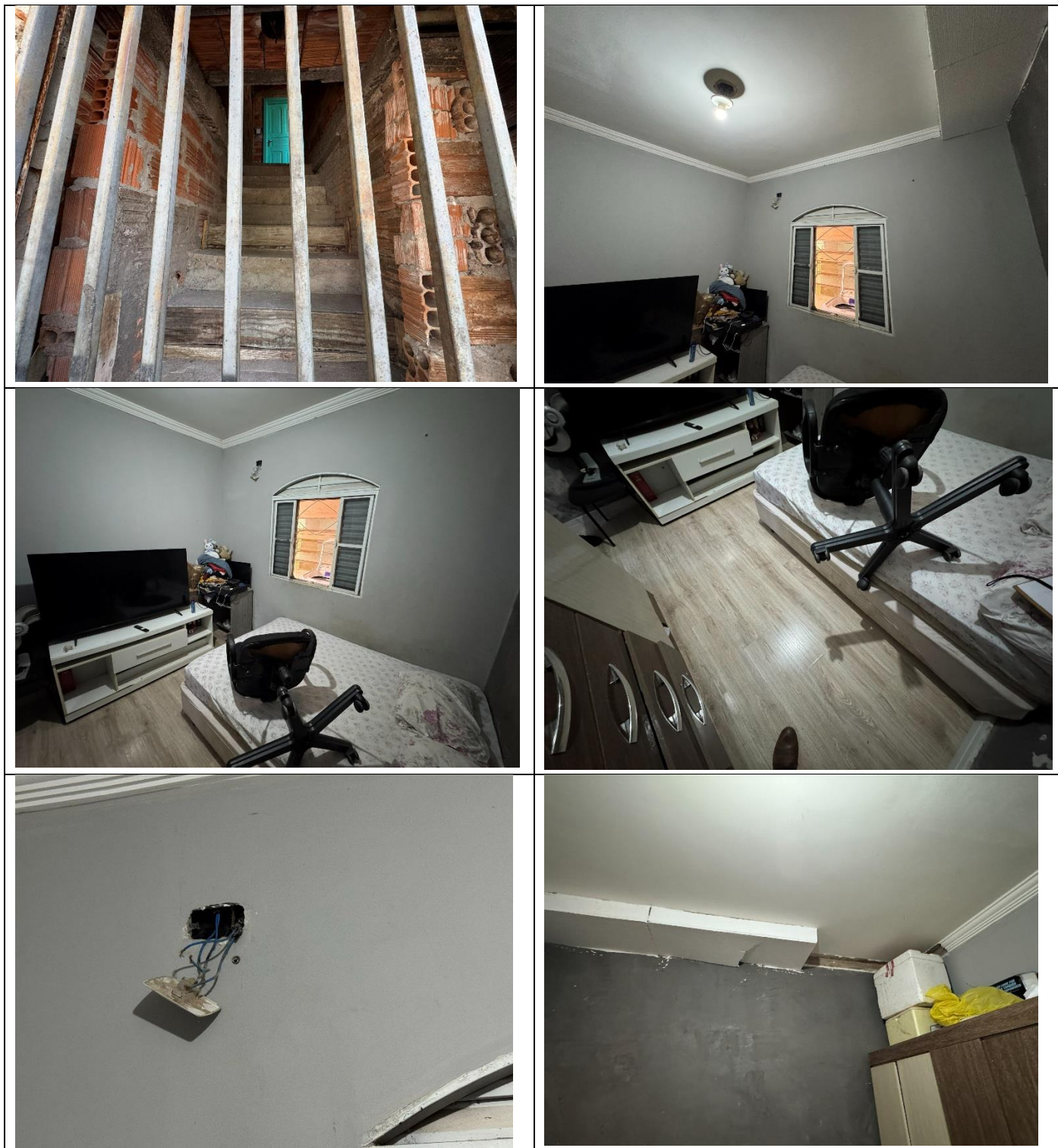
CREA 5060081891



Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno

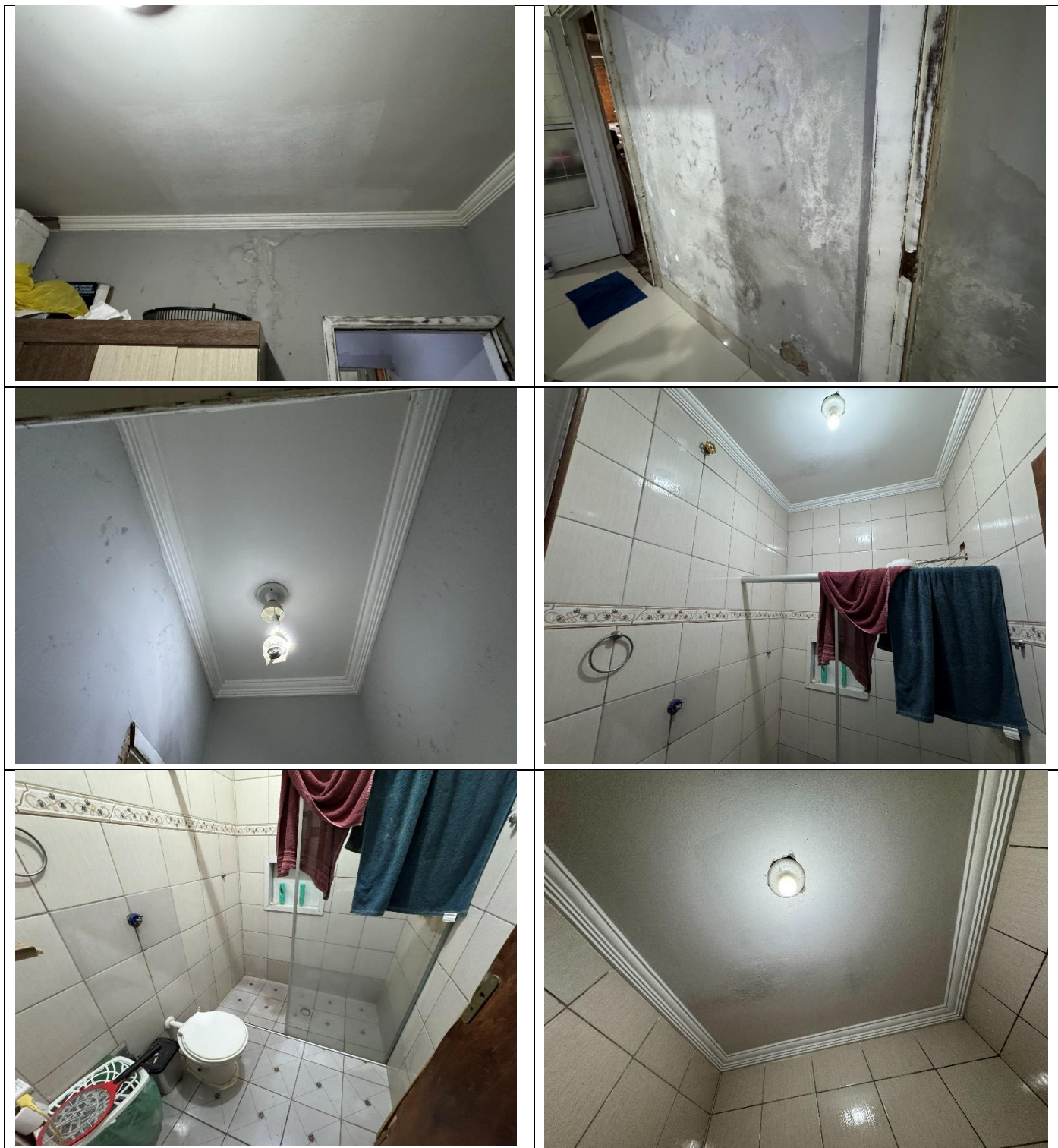
CREA 5060081891



Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno

CREA 5060081891



Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno

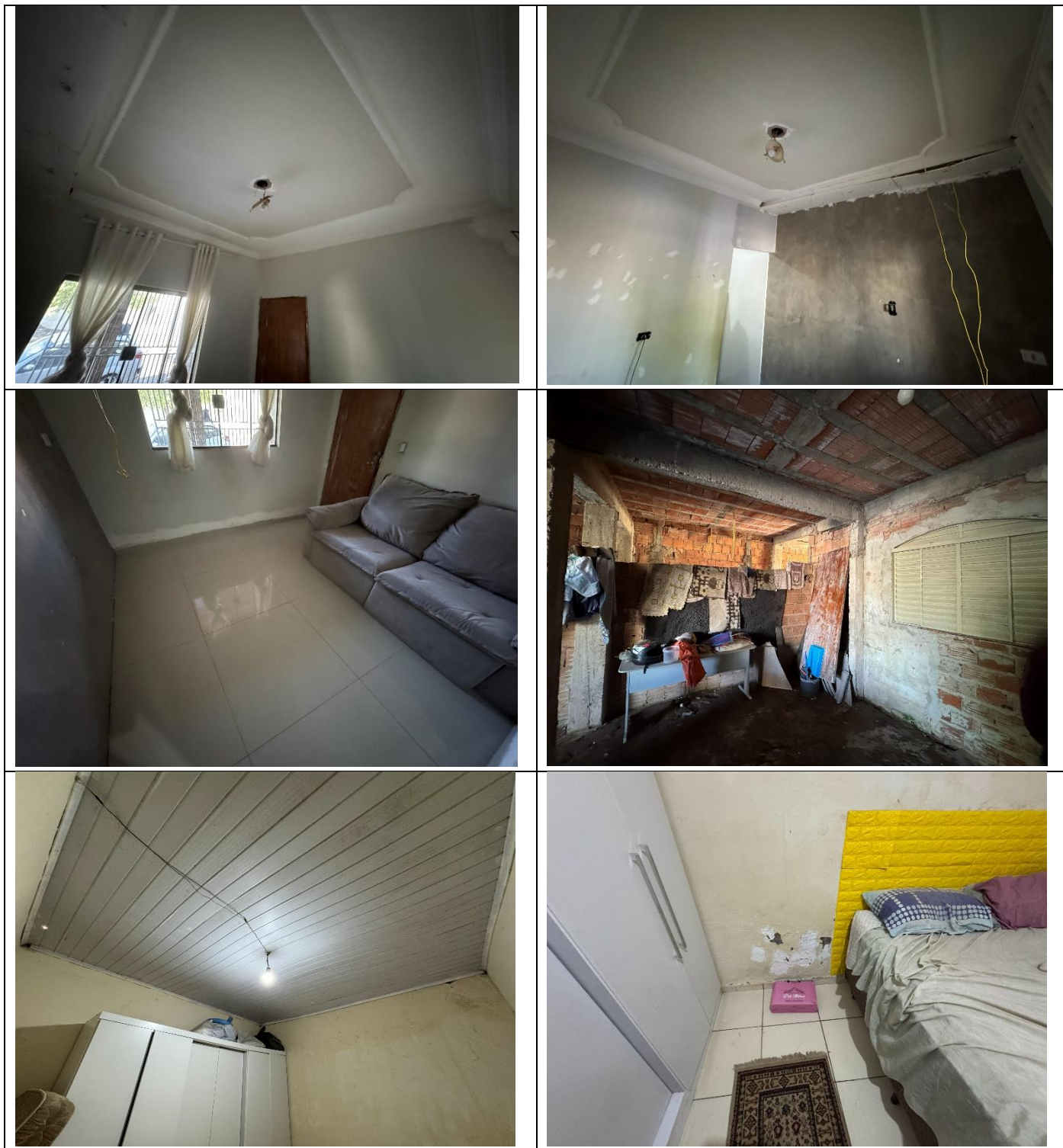
CREA 5060081891



Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno

CREA 5060081891



Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno

CREA 5060081891



Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno

CREA 5060081891



Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno

CREA 5060081891



Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno

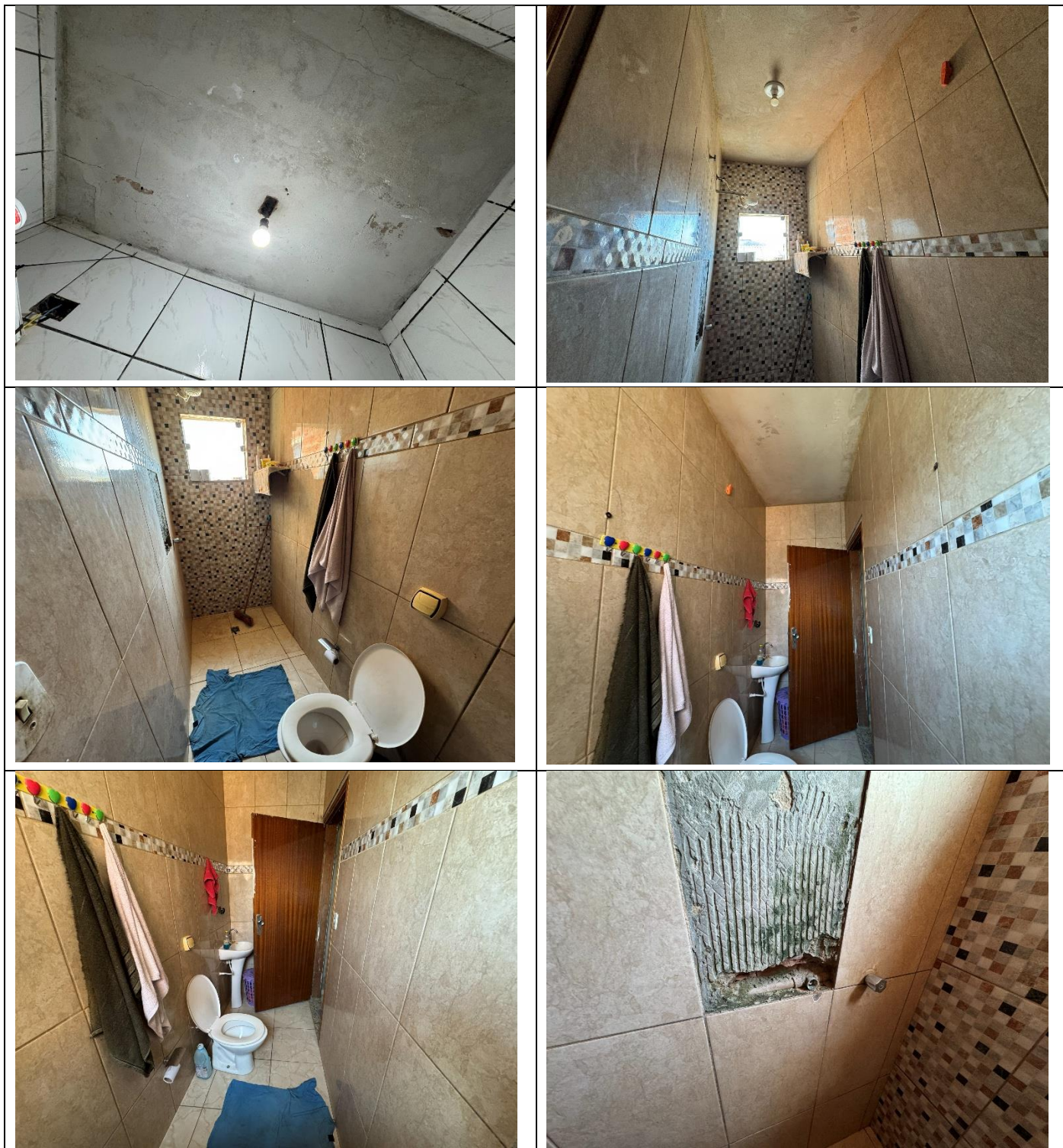
CREA 5060081891



Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno

CREA 5060081891



Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno

CREA 5060081891



Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno

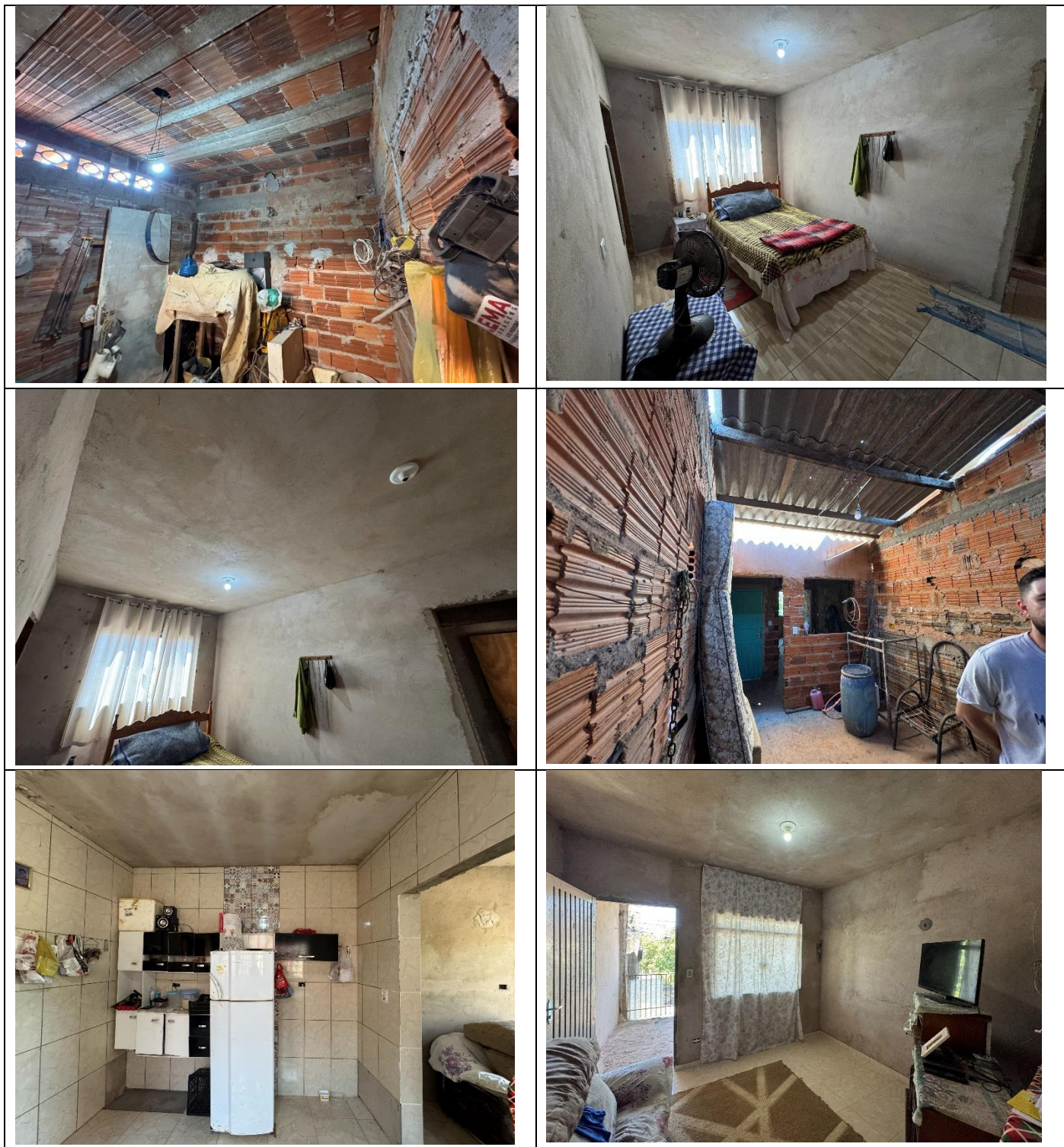
CREA 5060081891



Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno

CREA 5060081891



Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno

CREA 5060081891

**4- IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO**

Encontramos com as partes no local agendado, fizemos uma reunião com todos, para estabelecer o procedimento da perícia e passamos analisar o imóvel em questão.

Foi de manhã a vistoria do imóvel, o que contribuiu para a análise de todas os ambientes com grande atenção para cada local. Para a avaliação deste imóvel usaremos os métodos estipulados pela ABNT NBR 14653;

- Método comparativo direto de dados de mercado; consiste em comparar o imóvel a outros que estão sendo vendidos ou já foram negociados na mesma região ou próximo.
- Método involutivo; identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. O método

Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno
CREA 5060081891

involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

- Método evolutivo; identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. O método da capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

Para chegar a um valor mais aproximado possível de mercado do imóvel separaremos em uma avaliação de mercado do terreno sem a construção e depois o terreno junto a construção.

O valor do imóvel será calculado com base na seguinte fórmula:

$$VT = A \times q$$

Onde:

Vt = Valor de mercado do terreno em R\$

A = Área do terreno em m²

q = Valor unitário por m² de terreno em R\$/m²

Elemento comparativo Nº 1

Características	Fator Multiplicação	Dados
Localização	1,0	Residencial Itapuã
Ofertante		Imobiliária Leal Imóveis
Data da oferta	1,0	20/06/2025
Formato do terreno	1,0	Regular
Tamanho do terreno	1,0	200,00 m ²
Área Construída		180,00 m ²
Valor Venda		R\$ 800.000,00

Valor unitário do imóvel	R\$ 4.444,44
--------------------------	--------------

Elemento comparativo Nº 2

Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno

CREA 5060081891

Características	Fator Multiplicação	Dados
Localização	1,0	Residencial Itapuã
Ofertante		Imobiliária Leal Imóveis
Data da oferta	1,0	14/06/2025
Formato do terreno	1,0	Regular
Tamanho do terreno	1,0	200,00 m ²
Área Construída		100,00 m ²
Valor Venda		R\$ 265.000,00

Valor unitário do imóvel	R\$ 2.650,00
--------------------------	--------------

Elemento comparativo Nº 3

Características	Fator Multiplicação	Dados
Localização	1,0	Residencial Itapuã
Ofertante		Imobiliária Leal Imóveis
Data da oferta	1,0	16/03/2025
Formato do terreno	1,0	Regular
Tamanho do terreno	0,95	210,00 m ²
Área Construída		132,00 m ²
Valor Venda	0,95	R\$ 450.000,00

Valor unitário do imóvel	R\$ 3.408,92
--------------------------	--------------

Elemento comparativo Nº 4

Características	Fator Multiplicação	Dados
Localização	1,0	Residencial Itapuã
Ofertante		Imobiliária Leal Imóveis
Data da oferta	1,0	27/06/2025
Formato do terreno	1,0	Regular
Tamanho do terreno	1,0	200,00 m ²

Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno

CREA 5060081891

Área Construída		320,00 m ²
Valor Venda		R\$ 750.000,00

Valor unitário do imóvel	R\$ 2.343,75
--------------------------	--------------

Elemento comparativo Nº 5

Características	Fator Multiplicação	Dados
Localização	1,0	Residencial Itapuã
Ofertante		Imobiliária Leal Imóveis
Data da oferta	1,0	13/10/2025
Formato do terreno	1,0	Regular
Tamanho do terreno	0,88	260,00 m ²
Área Construída		170,00 m ²
Valor Venda	0,88	R\$ 380.000,00

Valor unitário do imóvel	R\$ 1.967,06
--------------------------	--------------

Elemento comparativo Nº 6

Características	Fator Multiplicação	Dados
Localização	1,0	Residencial Itapuã
Ofertante		Imobiliária Leal Imóveis
Data da oferta	1,0	12/05/2025
Formato do terreno	1,0	Regular
Tamanho do terreno	1,0	200,00 m ²
Área Construída		130,00 m ²
Valor Venda		R\$ 379.000,00

Valor unitário do imóvel	R\$ 2.915,38
--------------------------	--------------

Elemento comparativo Nº 7

Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno

CREA 5060081891

Características	Fator Multiplicação	Dados
Localização	1,0	Residencial Itapuã
Ofertante		Imobiliária Leal Imóveis
Data da oferta	1,0	12/11/2025
Formato do terreno	1,0	Regular
Tamanho do terreno	0,95	210,00 m ²
Área Construída		132,00 m ²
Valor Venda	0,95	R\$ 410.000,00

Valor unitário do imóvel	R\$ 2.950,76
--------------------------	--------------

Elemento comparativo Nº 8

Características	Fator Multiplicação	Dados
Localização	1,0	Residencial Itapuã
Ofertante		Imobiliária Leal Imóveis
Data da oferta	1,0	16/05/2025
Formato do terreno	1,0	Regular
Tamanho do terreno	1,0	200,00 m ²
Área Construída		130,00 m ²
Valor Venda		R\$ 360.000,00

Valor unitário do imóvel	R\$ 2.769,23
--------------------------	--------------

Conforme os valores unitários dos elementos analisados, chegamos a um valor médio de terreno e construção;

Valores comparativos unitários

Tipo	Valores
Elemento 1	R\$ 4.444,44
Elemento 2	R\$ 2.650,00
Elemento 3	R\$ 3.408,92
Elemento 4	R\$ 2.343,75

Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno
CREA 5060081891

Elemento 5	R\$ 1.967,06
Elemento 6	R\$ 2.915,38
Elemento 7	R\$ 2.950,76
Elemento 8	R\$ 2.769,23

Valor unitário médio	R\$ 2.931,19
----------------------	--------------

Com o valor médio unitário, podemos em fim fazer um comparativo com as características do imóvel;

Comparativo imóvel

Características	Fator Multiplicação	Valores
Área Construída		328,90 m ²
Valor imóvel		R\$ 964.068,39
Documentação	R\$ 20.000,00	R\$ 944.068,39
Parte elétrica	R\$ 2.000,00	R\$ 942.068,39
Parte hidráulica	R\$ 1.000,00	R\$ 941.068,39
Telhado	R\$ 2.000,00	R\$ 939.068,39
Alvenaria	R\$ 3.000,00	R\$ 936.068,39
Forro	R\$ 15.000,00	R\$ 921.068,39
Portas e janelas	R\$ 5.000,00	R\$ 916.068,39
Revestimento de Piso	R\$ 60.000,00	R\$ 856.068,39
Reboque das paredes	R\$ 30.000,00	R\$ 826.068,39
Calhas e Rufos	R\$ 25.000,00	R\$ 801.068,39
Estrutural	R\$ 5.000,00	R\$ 796.068,39
Pintura e Massa corridas	R\$ 60.000,00	R\$ 736.068,39

Valor imóvel	R\$ 736.068,39
--------------	----------------

Conforme foi feito o cálculo, segui o valor do imóvel acima.

Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno
CREA 5060081891

- Dentro dos descontos colocados em pauta, como pode ser observado pelas fotos trata-se de um imóvel cujo vários cômodos não estão rebocados e nem com chapisco.



- A parte de alvenaria falta poucos fechamentos.



Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno

CREA 5060081891

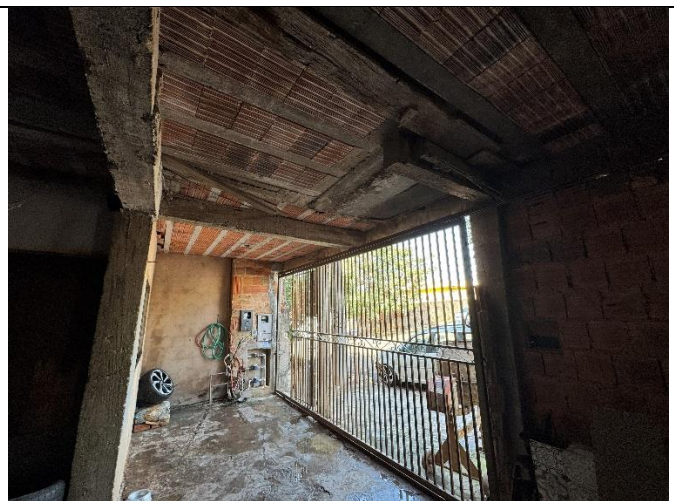


- Parte estrutural da casa em alguns pontos como no corredor, na fachada e na garagem, estão expostos, sem proteção contra o tempo pode causar problemas estruturais na edificação.



Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno
CREA 5060081891



• O telhado está totalmente concluído, porém foi observado alguns pontos com a falta de rufos e calhas, o que prejudica a alvenaria e fechamentos. Um exemplo deste problema está nas paredes manchadas em alguns cômodos e forros de gesso com emenda indicando que já foi trocado por umidade ou rachadura.



Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno
CREA 5060081891

• Em ambientes como banheiros e cozinha, áreas molhadas em geral, foi observado cortes do revestimento estando exposto o reboque e pisos manchados, o que pode indicar vazamentos ou vazamentos já resolvidos. Como não possuímos uma conclusão concreta, não foi descontado referente a esses possíveis problemas.



• A parte elétrica esta praticamente toda finalizada, apenas em cômodos onde não possuem o reboque que não apresenta algumas tomadas passadas os fios. Conforme foi feita a vistoria, não foi notado nenhum problema elétrico com lâmpadas e tomadas.



Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno
CREA 5060081891

• A parte hidráulica igual a elétrica não foi observada nenhum problema com vazamento de água, e também igual a elétrica, está praticamente toda finalizada. Apenas em cômodos onde não estão concluídos existe a falta desta.



• Portas e janelas existe a falta em alguns cômodos não terminados conforme a imagem.



• Revestimento de piso foi o principal desconto, já que não possui revestimento de piso tanto na parte do quintal como em muitos ambientes, faltando uma grande metragem. Foi feito o cálculo usando os valores base da tabela de matérias e piso da SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), colocando um piso comum de boa qualidade. Um dos principais gastos de um imóvel é o revestimento de piso, podendo chegar de 25% a 30% do valor da obra.

Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno

CREA 5060081891



• Pintura e massa corrida se trata de outro gasto bem considerável, já que além do material não ser barato, a mão de obra também é cara. O imóvel possui alguns ambientes com pintura e massa corrida, porem vários outros apenas no reboque ou menos. A parte de fora também não apresenta pintura, estando apenas na alvenaria.





• A documentação do imóvel foi considerada como fator de deságio no valor de mercado, uma vez que constitui elemento essencial para negociações imobiliárias, bem como para o correto recolhimento de tributos, taxas e encargos relacionados à construção. Considerando que tais valores são tabelados por prefeituras e cartórios conforme a região, adotou-se valor estimativo simbólico, já contemplando a futura mão de obra de profissional habilitado (engenheiro) para a realização da averbação.

Eventuais dificuldades no processo de averbação também foram ponderadas, tendo em vista que se trata de edificação executada de forma progressiva, sem a elaboração de projeto técnico aprovado e sem a orientação de profissional legalmente habilitado, o que pode acarretar inconformidades com a legislação vigente do Estado de São Paulo e com o Código de Obras e normas urbanísticas do município.

Como exemplos dessas inconformidades, destacam-se: ambientes com dimensões amplas, porém com insuficiência de iluminação e ventilação naturais, em razão de janelas com dimensões inadequadas; ausência de corredores com recuos mínimos exigidos; escada localizada na fachada com projeção excedente, invadindo o passeio público; lixeira implantada em local impróprio, obstruindo a circulação; e não atendimento à altura mínima do pé-direito na área da escada.

Ressalta-se que as normas técnicas e legislações de engenharia e construção têm por finalidade assegurar condições adequadas de uso, segurança e habitabilidade aos usuários. O descumprimento dessas normas resulta em situações que comprometem a segurança, como escadas que não permitem circulação livre, com risco de impacto da cabeça na laje do pavimento superior, além de degraus com altura excessiva, dificultando a circulação e aumentando o risco de acidentes.

5- QUESITOS

QUESITOS DA PARTE AUTORA

1. Queira o Sr. Perito descrever, pormenorizadamente, o imóvel objeto da presente ação, indicando suas metragens, a localização, topografia do terreno e demais características que possam interessar ao perfeito esclarecimento da causa;

Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno
CREA 5060081891

R . Os dados característicos do imóvel estão diz descrito no item 4 do laudo.

2. Queira o Sr. Perito informar se as benfeitorias construídas pelo Réu foram devidamente autorizadas pelo poder público;

R . A construção foi feita sem uma planta da residência nem o habits da prefeitura, portanto a construção não está oficializada e foi feita pelo próprio proprietário

3. Queira o Sr. Perito informar essas benfeitorias observaram a norma prevista no código de obras do município e ao que prevê ao Código Civil Brasileiro quanto às limitações ao direito de construir?

R . Não toda a residência foi feita de forma artesanal conforme a cabeça do proprietário.

4. Queira o Sr. Perito informar se as obras de construção do imóvel foram devidamente precedidas de projetos executivo e complementares por profissional devidamente legalizado e com anotação de responsabilidade técnica;

R . . Não toda a residência foi feita de forma artesanal conforme a cabeça do proprietário

5. Queira o Sr. Perito informar se existem vícios de construção aparentes no imóvel;

R . Sim existe vícios de construção descritos detalhadamente no item 4 deste laudo.

6. O imóvel é documentalmente regular perante os órgãos públicos? Em caso de resposta negativa quais as irregularidades e o valor aproximado para a regularização?

R . Não foi possível proceder à consulta de eventuais pendências do imóvel junto à Prefeitura Municipal, em razão de norma administrativa que restringe a prestação dessas informações exclusivamente ao proprietário. Contudo, conforme declarado pelo próprio proprietário, o imóvel não se encontra regularizado perante a municipalidade.

7. Em caso de irregularidade, é possível a regularização do imóvel?

R . Sim a regularização sempre é possível é na c será necessário a confecção de uma planta e adequação da estrutural do imóvel para solicitação do habits.

8. São pagos tributos municipais referentes ao imóvel? Em caso negativo, qual o valor atualizado do débito?

R . Não foi possível proceder à consulta de eventuais pendências do imóvel junto à Prefeitura Municipal, em razão de norma administrativa que restringe a prestação dessas informações exclusivamente ao proprietário. Contudo, conforme declarado pelo próprio proprietário, o imóvel não se encontra regularizado perante a municipalidade.

9. Qual a idade aparente do imóvel?

R . 20 anos

Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno
CREA 5060081891

10. Qual o estado de conservação da edificação?

R . O estado de conservação do imóvel é considerado inadequado, sendo necessária a realização de reparos essenciais para garantir a segurança da edificação, bem como a implementação de melhorias estruturais.

11. O imóvel tem condições de habitabilidade?

R . O imóvel apresenta condições de uso para moradia no estado atual; contudo, faz-se necessária a adoção de determinados cuidados, bem como a execução de melhorias estruturais, com o objetivo de elevar os níveis de segurança, estabilidade e desempenho da edificação.

12. Qual a área construída da referida edificação?

R . 328,90 m²

13. Qual o valor da referida edificação, considerando as respostas aos quesitos nº 6 a 9 e abatidos os débitos, caso existentes?

R . R\$ 736.068,39, não foi possível obter os débitos pendentes na prefeitura.

14. Quais os valores, referentes ao lote e a benfeitoria, separadamente?

R . R\$ 736.068,39 , o valor do terreno nesta localidade está estimado em R\$ 300. 000,00

15. Qual o valor para a demolição da edificação?

R . Valor estimado para a demolição dos edifícios no ultrapassa as R\$100.000, 00 , devido a necessidade de maquinas pesadas e limpeza do terreno.

16. Qual(is) o(s) critério(s) utilizado(s) para elaboração da presente perícia?

R . Para a avaliação deste imóvel usamos os métodos estipulados pela ABNT NBR 14653;

- **Método comparativo direto de dados de mercado; consiste em comparar o imóvel a outros que estão sendo vendidos ou já foram negociados na mesma região ou próximo.**
- **Método involutivo; identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.**

Laudo de Avaliação Técnica 1024553-11.2020.8.26.0482

Paulo Cezar Notário - Engenheiro Mecânico Pleno
CREA 5060081891

17. Outras considerações que o D. Perito julgar convenientes.

R . Em razão da execução do imóvel ter ocorrido de forma predominantemente artesanal, a regularização das inconformidades estruturais, a elaboração e/ou adequação dos projetos técnicos (plantas) e o saneamento da documentação necessária tendem a demandar investimento expressivo, cujo custo estimado poderá alcançar aproximadamente 50% do valor do imóvel.

6- CONCLUSÃO

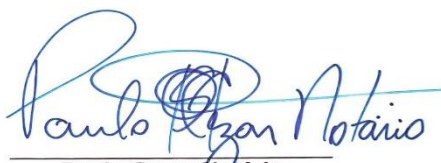
Trata-se de imóvel com área construída significativamente superior à área do terreno, encontrando-se, contudo, em estado inacabado, conforme os diversos pontos técnicos anteriormente elencados. Os elementos de comparação adotados foram obtidos junto a imobiliária atuante na região, a qual apresentou imóveis com características semelhantes ao bem avaliando. Quanto às inconformidades construtivas, estas foram devidamente mencionadas anteriormente; todavia, esclarece-se que não constituem o principal fator determinante para a aplicação dos descontos no valor do imóvel, os quais decorrem, sobretudo, de outros aspectos relevantes já analisados.

Valor imóvel	R\$ 736.068,39
---------------------	-----------------------

7- FECHAMENTO

Vai o presente Laudo impresso, via computador, em **33 (Trinta e três)** folhas escritas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada

Presidente Prudente – SP, 22 de Dezembro de 2025


Paulo Cezar Notário
Engenheiro Mecânico Pleno
CREA nº 5060081891



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 736.068,39
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Dezembro/2025 a Outubro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	304 dias	1,040759
Percentual correspondente	304 dias	4,075943 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R\$ 766.070,12
Sub Total	(=)	R\$ 766.070,12
Valor total	(=)	R\$ 766.070,12

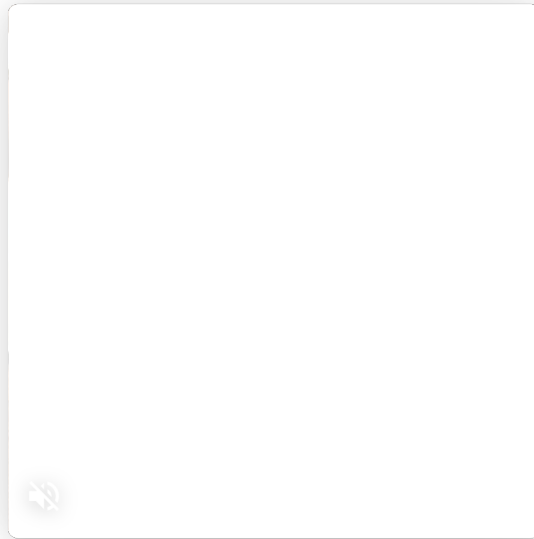
Memória analítica do cálculo

Valor inicial	736.068,39
Data inicial	01/12/2025
Data final	01/10/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	737.908,56
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	739.384,38
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	745.595,21
01/03/2026	01/04/2026	0,4400 (%)	748.875,83
01/04/2026	01/05/2026	0,8900 (%)	755.540,82
01/05/2026	01/06/2026	0,6200 (%)	760.225,17
01/06/2026	01/07/2026	0,4100 (%)	763.342,10
01/07/2026	01/08/2026	0,0600 (%)	763.800,10
01/08/2026	01/09/2026	-0,4000 (%)	760.744,90
01/09/2026	01/10/2026	0,7000 (%)	766.070,12

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 766.070,12
Valor total	(=)	R\$ 766.070,12



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