Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

CENTRAL DE EFETIVIDADE

PROCESSO Nº: 0130135-80.2013.5.13.0027
AUTOR: UNIÃO FEDERAL
RÉU: VALTEX INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFECÇÕES E MALHARIA LTDA, KÁTIA REGINA CARDOSO SPPEZAPRIA DA NÓBREGA E VALDIR PEREIRA DA NÓBREGA

ADRIANA PALMÉRIO SILVA, engenheira civil, infra-assinado, inscrito no CREA/PE: sob o Registro Nacional: 1805965158, tendo sido solicitado por V. EXª. para atuar como perito técnico, apresenta o laudo pericial técnico, para que sejam atingidos os objetivos propostos, tendo concluído o laudo pericial, vem, mui respeitosamente, requerer que seja expedido mandado de pagamento de seus honorários profissionais correspondentes ao trabalho efetuado, permanecendo à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que porventura se tornarem necessários.

N. Termos

P. Deferimento

Recife, 07 de junho de 2025

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho

Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

CENTRAL DE EFETIVIDADE

PROCESSO Nº: 0130135-80.2013.5.13.0027

AUTOR: UNIÃO FEDERAL

RÉU: VALTEX INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFECÇÕES E MALHARIA LTDA, KÁTIA REGINA CARDOSO SPPEZAPRIA DA NÓBREGA E VALDIR PEREIRA DA NÓBREGA

LAUDO TÉCNICO-PERICIAL
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO e AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. INTRODUÇÃO 3
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS 3
3. OBJETIVO 3
4. DILIGÊNCIA 4
5. RESUMO DAS ÁREAS 10
6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 11
7. QUESTIONÁRIO 13
8. ENCERRAMENTO 15
9. ANEXOS 15

LAUDO DE AVALIAÇÃO 17

1. PROCEDIMENTOS E CÁLCULOS AVALIATÓRIOS 17

1.1 Valor de mercado de compra e venda do terreno 17
1.1.1. Pesquisa de dados de mercado 17
1.1.2. Aspectos sobre a modelagem e estimativa de valor 17

1.2. Custo de reedição das benfeitorias 19
1.2.1. Custo de reprodução (CN) 19

1.3. Valor de mercado de compra e venda do imóvel como um todo 25

2. CONCLUSÃO 26

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

1. INTRODUÇÃO

O presente Laudo Pericial foi elaborado com as conformidades vigentes, em especial a NBR- 13752 de DEZ/1996- Perícias de Engenharia na Construção Civil da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, de acordo com a Lei Federal 5.194/66 e com as resoluções nº 205/71 e nº 218/73 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Laudo Pericial observou criteriosamente os seguintes princípios fundamentais:

2.1) Foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia

2.2) Os honorários profissionais do perito não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;

2.3) O Perito não tem nenhuma inclinação pessoal na matéria envolvida neste laudo, nem comtempla, tanto no momento atual quanto no futuro, qualquer interesse nos bens relativos a esta perícia,

2.4) No melhor conhecimento e crédito do Perito, as análises, opiniões e conclusões expressada no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e levantamentos, de acordo com os padrões periciais.

3. OBJETIVO

O presente laudo pericial, tem por objetivo realização de PERÍCIA JUDICIAL, conforme o Despacho com id: 2bc0d1a de:

"Considerando que a dívida desatualizada consolidada neste processo é de R$307.748,78 e que a avaliação o imóvel matrícula 14.773 está situado em área urbana, designa-se como auxiliar deste Juízo a engenheira civil Adriana Palmério

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

Silva, CPF 024.109.554-95, e-mail adrianapalmerio@yahoo.com.br, com endereço à Rua Pajussara, 110, Ap.1503, Bloco D, Tejipió, Recife/PE, CEP 50920-120, que deverá ser notificada para aceite, indicação de proposta de honorários e agendamento pericial, no prazo de 5 (cinco) dias, nos termos do art. 465, § 2º, do CPC. Ressalte-se que a, em aceitando o encargo, deve expert comparecer ***ao imóvel com matrícula 14.773****, descrito na certidão ID.9cf23b9, que pode ser acessada através do link https://pje.trt13.jus.br/pjekz/validacao, e proceder à identificação,/24051317263059300000024555733?instancia=1dimensionamento, avaliação, bem como apontar e descrever outras características que julgar necessárias no laudo pericial a ser confeccionado nos presentes autos. Pontua-se que a parte executada deverá arcar com os honorários periciais, sendo utilizado, para quitação, o crédito depositado nesses autos (ID.2e987ac) bem como eventual crédito futuro a ser disponibilizado no presente processo piloto."*

A fim de oferecer maiores subsídios à decisão do Exmo. Sr. Dr. Juiz.

4. DILIGÊNCIA

No dia 23 de novembro de 2024, às 11:30h estavam presentes na diligência:

- Valdir Pereira da Nóbrega - Proprietário
- Wagner A. da Silva – Representante da T1 Topografia e Projetos
- Elidio Guilherme da Silva Neto – Assistente da Perita

Na Avenida Vírgínio Veloso Borges, S/N, Distrito Industrial – Santa Rita, PB.

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho

Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

Abaixo segue a demarcação do terreno, realizado pela equipe de Topografia, com a seguinte Matrícula: Nº 14.773:

Características dos Terrenos	
Matrícula	**Área (m²)**
14.773	19.379,97

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica



Imagem 1 – Vista da região onde se localiza o imóvel com certidão Nº 14.773.

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

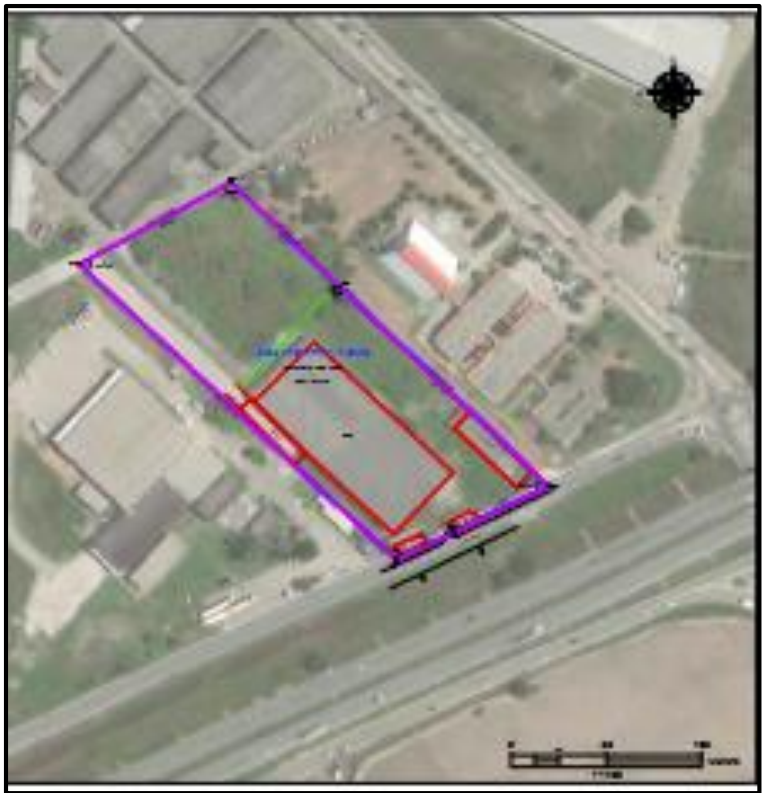


Figura 1 – Vista do Levantamento do Terreno com Certidão com Matrícula com Nº 14.773 sobreposta na imagem de satélite.

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

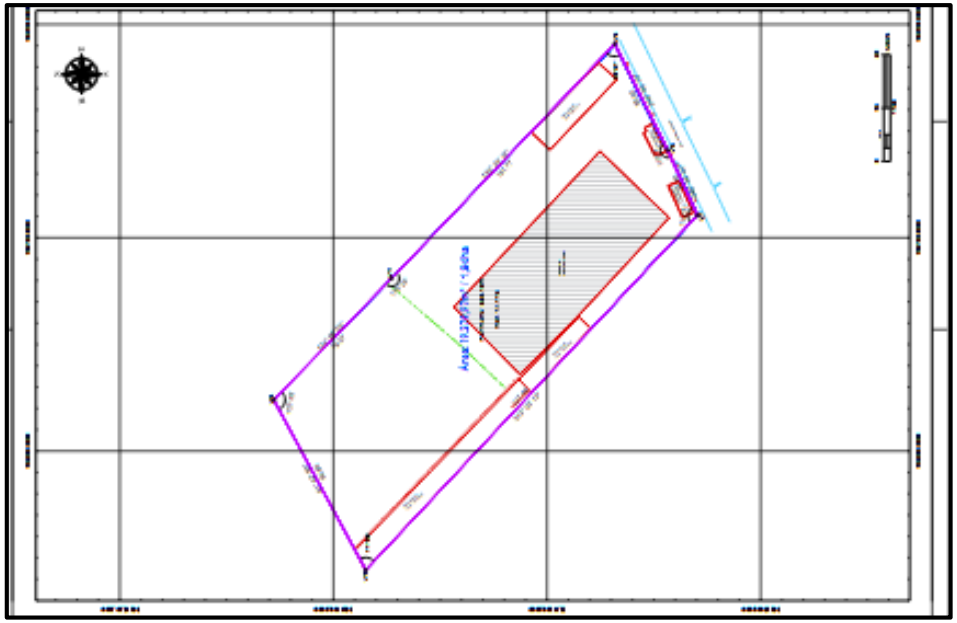


Figura 2 – Levantamento – Terreno com a Certidão com Nº 14.773 com área = 19.379,97m².

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

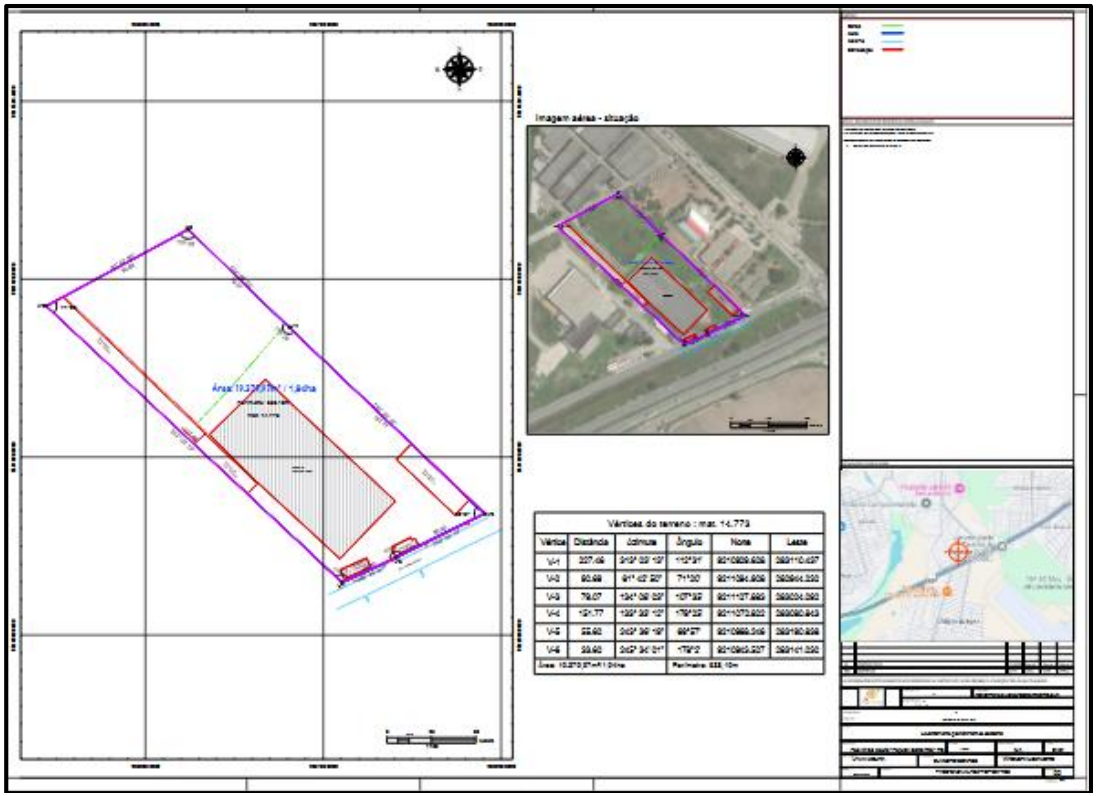


Figura 3 – Levantamento Topográfico.

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

5. RESUMO DAS ÁREAS

Imóvel	Área Construída (m²)
Imóvel 1	85,62
Imóvel 2	72,46
Imóvel 3	530,17
Galpão	4.551,93
Imóvel 5	1.377,37

Imóvel	Área(m²)
Terreno com Matrícula Nº 14.773	19.379,97

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Vista da entrada do terreno com matrícula Nº 14.773



Foto 2 – Vista Lateral da área externa do imóvel da lide, mostrando a rua asfaltada e com iluminação pública.



Foto 3 – Vista do galpão.



Foto 4 – Vista de um dos imóveis existentes no imóvel.

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho

Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica



Foto 5 – Vista do outro imóvel existente.



Foto 6 – Vista de um dos imóveis existentes no imóvel.



Foto 7 – Vista do outro imóvel existente - degradado.



Foto 8 – Outra vista dos imóveis existentes no imóvel.

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

7. QUESTIONÁRIO

1. Qual é a delimitação exata das áreas dos terrenos descritos nas matrículas 14.595 e 14.773?

Resposta: Foi realizado o levantamento topográfico do imóvel com matrícula Nº 14.773, conforme o Despacho com id: ebc0d1a. Parte descrito no Item 3 – Objetivos deste laudo pericial. A área do terreno é igual à 19.379,97m². conforme o levantamento topográfico apresentado na Figura3.

2. Qual a extensão total de cada terreno (m²) e como se distribuem as áreas entre as duas matrículas?

Resposta: A área do imóvel com matrícula Nº 14.773 é de 19.379,97 m².

3. Quais edificações existem nos terrenos das matrículas 14.595 e 14.773? Especifique a localização e a natureza de cada uma delas (galpões, escritórios, loja comercial, escritórios e igreja).

Resposta: Conforme descrito antes apenas o imóvel com matrícula Nº14.773, foi devidamente realizado o levantamento topográfico e o estudo de avaliação. Segue a tabela com os imóveis e suas áreas construídas.

Imóvel	Área Construída (m²)
Imóvel 1 - Administrativo	85,62
Imóvel 2 - Administrativo	72,46
Imóvel 3 - Inativo	530,17
Galpão - Igreja	4.551,93
Imóvel 5 - Administrativo	1.377,37

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

4. As construções estão distribuídas exclusivamente em cada terreno ou há edificações que ocupam áreas de ambos os terrenos? Caso haja, qual é a extensão de cada edificação em cada matrícula?

Resposta: As edificações descritas acima, encontram-se apenas no terreno com matrícula Nº 14.773.

5. Quais materiais foram usados nas construções e qual a condição estrutural das edificações (boa, regular, precária)?

Resposta: Todas as edificações existentes no terreno com matrícula Nº14.773, são em alvenaria de tijolos cerâmicos. Regular.

6. Qual a área construída total nos terrenos e como ela está distribuída entre as diferentes construções?

Resposta:

Imóvel	Área (m²)
Galpão	4.551,94
Imóvel 1	61,75
Imóvel 2	61,76
Imóvel 3	547,35
Imóvel 4	

7. Existem acessos independentes para cada um dos terrenos ou as construções conjuntas de acessos? Em caso afirmativo, como é realizada a divisão de acesso?

Resposta: Conforme descrito antes apenas o imóvel com matrícula Nº14.773, foi devidamente realizado o levantamento topográfico e o estudo de avaliação. E os imóveis existentes e relatados estão todos

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

no mesmo terreno e com apenas um acesso até o momento da perícia.

8. Em sua avaliação, qual é o valor atualizado do terreno e das edificações, considerando o estado atual e o tipo de uso das construções?

Resposta: Terreno = R$ 9.000.000,00

Benfeitorias = R$ 3.680.634,55.

9. De acordo com sua avaliação e a partir da análise dos documentos juntados a esta petição de quesitos, houve valorização do valor do imóvel no decorrer dos anos? Se sim, de quanto?

Resposta: De acordo com a Certidão de Inteiro Teor anexada aos autos, e com id: 27048, e com o resultado do Laudo de Avaliação, houve a valorização do imóvel. O valor era de R$ 5.638.000,00, na data de 05/06/2013. Na data de 31/05/2025, o valor encontrado foi de R$ 12.681.000,00 (doze milhões, seiscentos e oitenta e um mil reais). Sendo uma valoração de R$ 7.043.000,00 (sete milhões, e quarenta e três mil reais).

8. ENCERRAMENTO

O presente laudo contém 38 (trinta e oito) laudas, impressas de um só lado, sendo esta última datada e assinada eletronicamente pelo Perito Responsável.

9. ANEXOS

- Planta de Demarcação do Terreno com Matrícula: 14.773 - T1-

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

DE-CAB-VALTEX-TOP-001-R00.

- Laudo de Avaliação

Recife, 07 de junho de 2025

ADRIANA PALMÉRIO SILVA

Engenheira Civil

CREA/PE Registro Nacional: 1805965158-IBAPE/PE: 0481

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Modelo Completo

1. PROCEDIMENTOS E CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

1.1 Valor de mercado de compra e venda do terreno

1.1.1. Pesquisa de dados de mercado

Foi utilizado dados de glebas urbanizáveis no entorno da região do avaliando. No entanto, em razão da pequena quantidade de dados em oferta, sobretudo com características físicas similares ao avaliando, fez-se necessário ampliar o raio de busca de dados, coletando dados de áreas em outros bairros. De forma geral, a amostra construída na pesquisa realizada é composta por 20 (vinte) dados de mercado, sendo todos utilizados para construção do modelo. A amostra é composta exclusivamente por dados contemporâneos.

1.1.2. Aspectos sobre a modelagem e estimativa de valor

Os 20 elementos coletados sofreram um tratamento estatístico inferencial, considerando-se para tal os atributos que se mostraram mais significativos. Para a construção do modelo de regressão linear foram consideradas as variáveis indicadas com “sim” no quadro do item “3) Descrição das Variáveis”, no Anexo 03 deste laudo.

Após análises durante a modelagem, as variáveis que não foram habilitadas no modelo final foram descartadas por não se mostrarem significativas e/ou apresentarem correlacionadas com outras variáveis e/ou com comportamentos não coerentes com a expectativa de mercado.

Desta forma, identificou-se um modelo matemático de homogeneização entre os dados observados, mediante emprego de metodologia de pesquisa científica, utilizando-se o método dos mínimos quadrados para obtenção de estimativas não tendenciosas dos parâmetros (mediana), dado por:

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

VALOR TOTAL (R$) = e^[-476.7985836 +0.8513194547 * ln (ÁREA) -0.001033354824 * DISTANCIA A VIA +5.258709868E-05 * UTM(N)]

Esta função submetida aos testes usuais pode ser considerada um modelo estatístico que permite a estimativa de valor para o bem avaliando. Ao analisar o modelo, percebe-se que este reflete um comportamento coerente com as hipóteses antecipadamente formuladas pelo avaliador signatário, sendo possível constatar que tanto os sinais dos parâmetros (variáveis independentes) como seus coeficientes geram estimativas aderentes à lógica do mercado imobiliário local. Desta forma, pode-se estimar o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação a partir da substituição dos atributos do avaliando no modelo de regressão, como segue:

Dados do avaliando:

Variável	Conteúdo	Unidade
ÁREA	20.020,00	m²
DISTANCIA A VIA	0,00	m
UTM(N)	9.210.984,00	-

Substituindo os atributos supracitados no modelo de regressão linear, tem-se:
Estimativa de tendência central (mediana): **R$ 8.995.396,66**
Adotando a estimativa de tendência central (mediana) e arredondando conforme faculta a NBR 14653-1, tem-se o valor de mercado estimado em:

Valor de mercado para compra e venda = R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)

OBS.: Todas as análises e simulações referentes à avaliação do imóvel pelo método comparativo de dados de mercado foram realizadas a partir do software “SisDEA”, com auxílio do Excel. Neste sentido, os cálculos, gráficos e as tabelas gerados a partir do referido software estão disponíveis no Anexo 03.

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

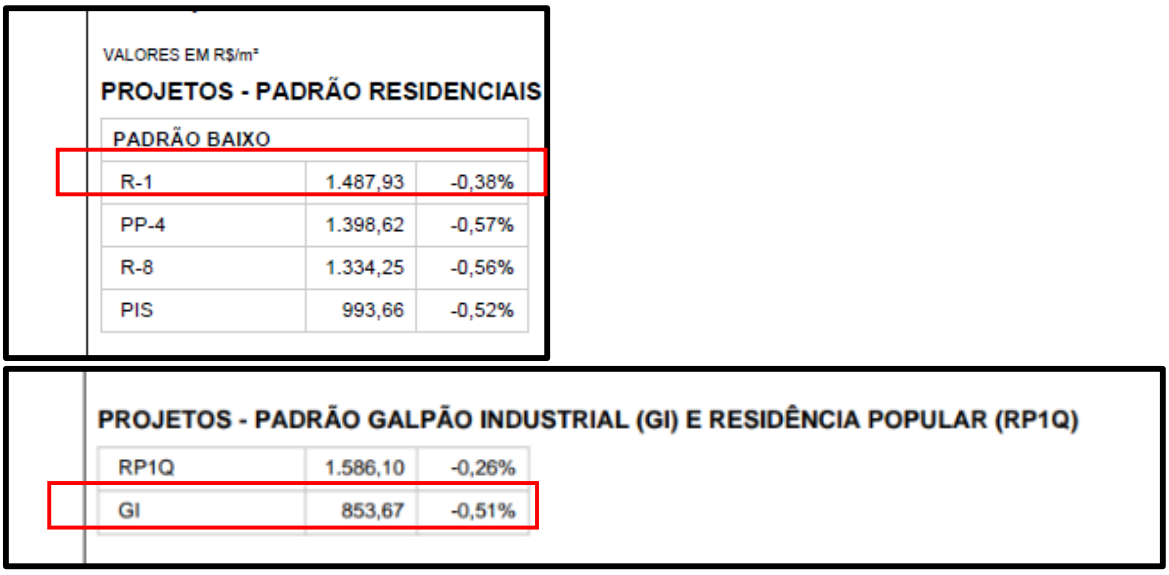
Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

1.2. Custo de reedição das benfeitorias

De acordo com a metodologia adotada para essa avaliação, o valor total do imóvel será obtido pela soma do valor do terreno e a parcela relativa ao custo de reedição das benfeitorias existentes. Assim, para o caso em questão, os tópicos subsequentes registram os cálculos para obtenção de tais custos.

1.2.1. Custo de reprodução (CN)

O custo de reprodução considera as benfeitorias em seu estado novo, podendo ser obtido com base em uma referência de custo unitário básico ou com base em orçamentos detalhados. No trabalho avaliatório em questão, foi adotado a orçamentação paramétrica -- com referência de custo o Custo Unitário Básico (CUB) sem desoneração do Sinduscon/PB, com data base de abril de 2025. Para o BDI, adotou-se como referência o Acórdão do TCU, sendo adotado o valor médio referente à tipologia de Construção de Edifício, isto é, 20,34%, tudo conforme indicado abaixo:



VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	1.487,93	-0,38%
PP-4	1.398,62	-0,57%
R-8	1.334,25	-0,56%
PIS	993,66	-0,52%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.586,10	-0,26%
GI	853,67	-0,51%

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

VALORES DO BDI POR TIPO DE OBRA - 1° QUARTIL, MÉDIO E 3° QUARTIL			
TIPOS DE OBRA	1° Quartil	Médio	3° Quartil
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	20,34%	22,12%	25,00%
CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS E FERROVIAS	19,60%	20,97%	24,23%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO E CONSTRUÇÕES CORRELATAS	20,76%	24,18%	26,44%
CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESTAÇÕES E REDES DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	24,00%	25,84%	27,86%
OBRAS PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS E FLUVIAIS	22,80%	27,48%	30,95%

Adotou-se como referência o Custo Unitário Básico (CUB) para o projeto de padrão residencial (R-1) para as benfeitorias 01, 02 e 03, e o padrão galpão industrial (GI) para o galpão principal. As dimensões foram informadas através do Levantamento Topográfico do referido imóvel.

Por fim, cabe esclarecer que para o galpão principal, foi aplicado um acréscimo de 2% de extra CUB, referente aos projetos.

Portanto, tem-se:

- **Benfeitoria 01**

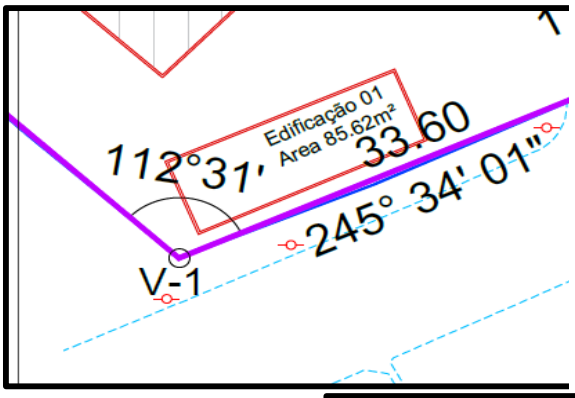
Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho

Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica







Áreas consideradas	
Área real	85,62 m²
Coef. de área equivalente	1,00
Área equivalente - S	85,62 m²

Custo Unitário de Construção - CUC	
Projeto Padrão adotado	RP1Q
CUB adotado	1.586,10 (R$/m²)
Fator de ajuste	1,00
CUB ajustado	**1.586,10 (R$/m²)**
Despesas extra CUB	0%
BDI	20,34% (1° Quartil)
CUC	**1.908,71 (R$/m²)**

Cálculo do Custo de Reedição - CB

Reprodução - CN		163.423,98
% de Custo Residual		20%
Depreciável - CD		130.739,18
Idade aparente - x		30,00
Vida Útil - n		60,00
Coef. Heideck - C		0,1810
α		0,3750000
Depreciação - D	R$	63.817,06
Reedição - CB	**R$**	**99.606,92**

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

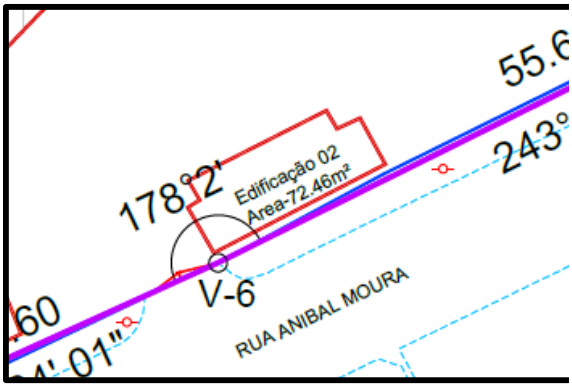
PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho

Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

- **Benfeitoria 02**







Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho

Perícias Judiciais

Insalubridade e Periculosidade

Engenharia Diagnóstica

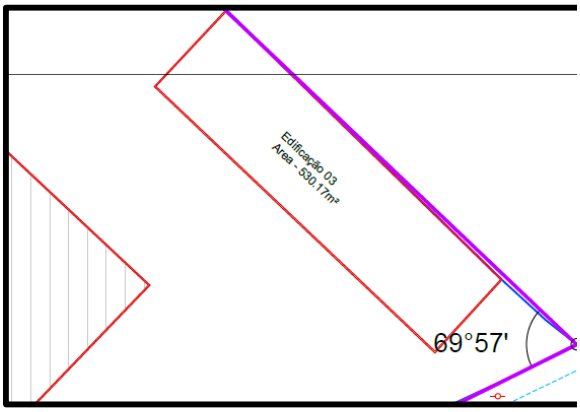
Áreas consideradas	
Área real	72,46 m²
Coef. de área equivalente	1,00
Área equivalente - S	72,46 m²

Custo Unitário de Construção - CUC	
Projeto Padrão adotado	RP1Q
CUB adotado	1.586,10 (R$/m²)
Fator de ajuste	1,00
CUB ajustado	**1.586,10 (R$/m²)**
Despesas extra CUB	0%
BDI	20,34% (1° Quartil)
CUC	**1.908,71 (R$/m²)**

Cálculo do Custo de Reedição - CB

Reprodução - CN		138.305,33
% de Custo Residual		20%
Depreciável - CD		110.644,26
Idade aparente - x		30,00
Vida Útil - n		60,00
Coef. Heideck - C		0,1810
α		0,3750000
Depreciação - D	R$	54.008,23
Reedição - CB	**R$**	**84.297,10**

- **Benfeitoria 03**







Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho

Perícias Judiciais

Insalubridade e Periculosidade

Engenharia Diagnóstica

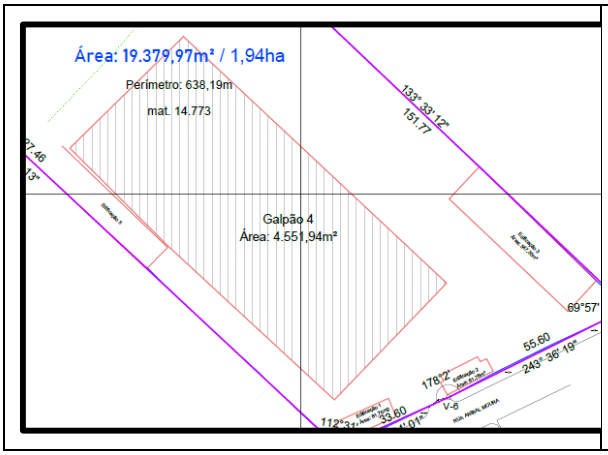
Áreas consideradas	
Área real	530,17 m²
Coef. de área equivalente	1,00
Área equivalente - S	530,17 m²

Custo Unitário de Construção - CUC		
Projeto Padrão adotado	GI	
CUB adotado	853,67	(R$/m²)
Fator de ajuste	0,30	
CUB ajustado	**256,10**	**(R$/m²)**
Despesas extra CUB	0%	
BDI	20,34%	(1° Quartil)
CUC	**308,19**	**(R$/m²)**

Cálculo do Custo de Reedição - CB

Reprodução - CN		163.393,48
% de Custo Residual		20%
Depreciável - CD		130.714,78
Idade aparente - x		30,00
Vida Útil - n		60,00
Coef. Heideck - C		0,3320
α		0,3750000
Depreciação - D	R$	76.141,36
Reedição - CB	**R$**	**87.252,12**

- **Galpão 04 (Galpão principal)**





PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica





Áreas consideradas	
Área real	4.551,94 m²
Coef. de área equivalente	1,00
Área equivalente - S	4.551,94 m²

Custo Unitário de Construção - CUC		
Projeto Padrão adotado	GI	
CUB adotado	853,67	(R$/m²)
Fator de ajuste	1,00	
CUB ajustado	**853,67**	**(R$/m²)**
Despesas extra CUB	2%	
BDI	20,34%	(1° Quartil)
CUC	**1.047,85**	**(R$/m²)**

Cálculo do Custo de Reedição - CB

Reprodução - CN		4.769.762,20
% de Custo Residual		20%
Depreciável - CD		3.815.809,76
Idade aparente - x		30,00
Vida Útil - n		60,00
Coef. Heideck - C		0,3320
α		0,3750000
Depreciação - D	R$	2.222.709,19
Reedição - CB	**R$**	**2.547.053,01**

1.3. Valor de mercado de compra e venda do imóvel como um todo

Conforme já mencionado, a composição final do valor, utilizando o método evolutivo, é obtida pela equação:

VI = (VT + CB) . FC

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

FC é o fator de comercialização.

Os tópicos anteriores objetivaram demonstrar os cálculos para obtenção das parcelas VT e CB da equação. Na falta de dados de mercado para inferir o Fator de Comercialização (FC) ideal para o avaliando em questão, optou-se por arbitrar seu valor de forma neutra, isto é, FC = 1,00. Assim, tem-se as estimativas do valor do imóvel arredondado:

CUSTO DE REEDIÇÃO	
Edificação 01	R$ 99.606,92
Edificação 02	R$ 84.297,10
Edificação 03	R$ 87.252,12
Galpão 04	R$ 2.547.047,42
Edificação 05	R$ 862.430,99
Total	R$ 3.680.634,55

EVOLUTIVO	
Benfeitorias	R$ 3.680.634,55
Valor do terreno	R$ 9.000.000,00
FC	1,00
Valor do Imóvel	R$ 12.681.000,00

2. CONCLUSÃO

De acordo com os procedimentos técnicos empregados pautados nas normas técnicas NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos), bem como fundamentados em estudos estatísticos realizados sobre amostras compostas por dados de mercado, com resultados satisfatórios para o grau de fundamentação e precisão, considerando ainda todas as premissas já

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

apresentadas para as quais as projeções aqui realizadas são válidas, o avaliador conclui e certifica os valores, de forma arredondada, em:

- **Valor de mercado para compra e venda**

R$ 12.681.000,00 (doze milhões, seiscentos e oitenta e um mil reais)

1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Construsul
Modelo:	Modelo de gleba
Data do modelo:	sábado, 31 de maio de 2025
Tipologia:	Glebas Urbanizáveis

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	16
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	20

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Cidade	Numérica	Dicotomica	Variável independente do tipo dicotomica, que representa a localização do imóvel, seguindo os critérios abaixo: 0- Imóvel em santa rita 1- imóvel em João pessoa	Não
ÁREA	Numérica	Quantitativa	Variável independente, do tipo quantitativa, que representa a área total do terreno, medida em m².	Sim
TESTADA	Numérica	Quantitativa	Variável independente quantitativa contínua que representa a dimensão da frente do imóvel.	Não
RENDA DO SETOR	Numérica	Proxy	Renda média do setor censitário onde está inserido o imóvel, expressa em R$, conforme dados do IBGE 2010.	Não

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

Nº DE FRENTES	Numérica	Quantitativa	Variável independente, do tipo quantitativa, que representa o número de frentes que o imóvel possui.	Não
MURADO	Numérica	Dicotomica	Variável independente do tipo dicotomica, que representa se o imóvel é murado, seguindo os crtérios abaixo: 0 - imóvel sem muro 1 - imóvel murado	Não
SITUAÇÃO	Numérica	Dicotomica	Variável independente do tipo dicotômica que indica a situação do terreno, seguindo o critério: 0 - Meio de quadra 1 - Esquina	Não
VOCAÇÃO	Numérica	Dicotomica	Variável independente do tipo dicotomica que representa vocação do imóvel, seguindo os seguintes critérios: 0 - Misto 1 - Industrial	Não
TOPOGRAFIA	Numérica	Dicotomica	Variável independente do tipo dicotômica que indica a topografia do terreno, seguindo o critério: 0 - médio acidentado 1 - Plano	Não
TIPO DE VIA	Numérica	Quantitativa	Variável independente que representa o tipo da via onde está localizado imóvel: 1-via local; 2-via secundária 3 - via principal	Não
DISTANCIA A VIA	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa que representa a distância em linha reta do imóvel até o via (BR 232), expressa em metros.	Sim
UTM(E)	Numérica	Quantitativa	Variável independente quantitativa contínua, que corresponde à posição geográfica do imóvel, em que UTM (E) é a latitude	Não

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

			(coordenadas Leste-Oeste).	
UTM(N)	Numérica	Quantitativa	Variável independente quantitativa contínua, que corresponde à posição geográfica do imóvel, em que UTM (S) é a longitude (coordenadas norte-sul).	Sim
EVENTO	Numérica	Dicotomica	Variável independente do tipo dicotômica que indica se o preço reflete uma condição de oferta ou transação, seguindo o critério: 0 - Transação 1 - Oferta	Não
PREÇO UNITÁRIO (R$/M²)	Numérica	Dependente	Variável independente quantitativa contínua construída pela razão entre o preço total e área dos elementos constituintes da amostra	Não
PREÇO TOTAL (R$)	Numérica	Dependente	Variável independente quantitativa contínua construída com base nos preços totais informados.	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA	2.207,00	220.000,00	217.793,00	27.127,60
DISTANCIA A VIA	0,00	1.701,00	1.701,00	500,70
UTM(N)	9.193.994,00	9.211.599,00	17.605,00	9.206.594,05
PREÇO TOTAL (R$)	650.000,00	10.850.000,00	10.200.000,00	4.716.500,00

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.8963401 / 0.9033999
Coeficiente de determinação:	0.8034257
Fisher - Snedecor:	21.80
Significância do modelo (%):	0.00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	75%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	90%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	15.468	3	5.156	21.798
Não Explicada	3.785	16	0.237	
Total	19.253	19		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

ln (VALOR TOTAL (R$)) = -476.7985836 +0.8513194547 * ln (ÁREA) -0.001033354824 * DISTANCIA A VIA +5.258709868E-05 * UTM(N)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

VALOR TOTAL (R$) = +8.491925622E-208 * e^(+0.8513194547 * ln (ÁREA) * e^(-0.001033354824 * DISTANCIA A VIA) * e^(+5.258709868E-05 * UTM(N))

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA	ln(x)	7.18	0.00
DISTANCIA A VIA	x	-5.20	0.01
UTM(N)	x	2.01	6.12
PREÇO TOTAL (R$)	ln(y)	-1.98	6.52

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
ÁREA	x1	0.00	0.23	-0.39	0.66
DISTANCIA A VIA	x2	0.23	0.00	-0.04	-0.40
UTM(N)	x3	-0.39	-0.04	0.00	-0.08
PREÇO TOTAL (R$)	y	0.66	-0.40	-0.08	0.00

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
ÁREA	x1	0.00	0.76	0.56	0.87
DISTANCIA A VIA	x2	0.76	0.00	0.38	0.79
UTM(N)	x3	0.56	0.38	0.00	0.45
PREÇO TOTAL (R$)	y	0.87	0.79	0.45	0.00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	15,74	16,05	-0,31	-1,9604%	-0,634455	0,01989000
2	15,53	15,82	-0,29	-1,8598%	-0,593826	0,01289800
3	13,76	14,34	-0,57	-4,1617%	-1,177807	0,06711700
4	14,57	14,63	-0,07	-0,4585%	-0,137329	0,00032200
5	16,12	16,12	0,00	-0,0201%	-0,006650	0,00002400
6	13,43	13,87	-0,44	-3,2849%	-0,907064	0,03720600
7	13,43	13,40	0,03	0,2100%	0,057995	0,00056300
8	13,86	14,34	-0,48	-3,4612%	-0,986678	0,04214300
9	15,61	15,77	-0,17	-1,0662%	-0,342136	0,00324700
10	15,42	14,59	0,83	5,4083%	1,715263	0,09960100
11	13,38	14,17	-0,78	-5,8469%	-1,609108	0,27039400
12	15,89	15,77	0,12	0,7845%	0,256403	0,00364400
13	16,20	16,12	0,08	0,4944%	0,164665	0,00209100
14	14,19	13,75	0,44	3,0978%	0,903637	0,06225400
15	14,32	14,52	-0,21	-1,4457%	-0,425542	0,01148800
16	15,80	15,75	0,05	0,3122%	0,101409	0,00051500
17	16,07	16,15	-0,08	-0,5151%	-0,170149	0,03393100
18	15,42	14,54	0,89	5,7442%	1,821809	0,51370900
19	15,88	15,41	0,46	2,9126%	0,950752	0,02677400
20	14,99	14,50	0,50	3,3046%	1,018811	0,03271100

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2 (GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II)**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
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 conferidas 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	3
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
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

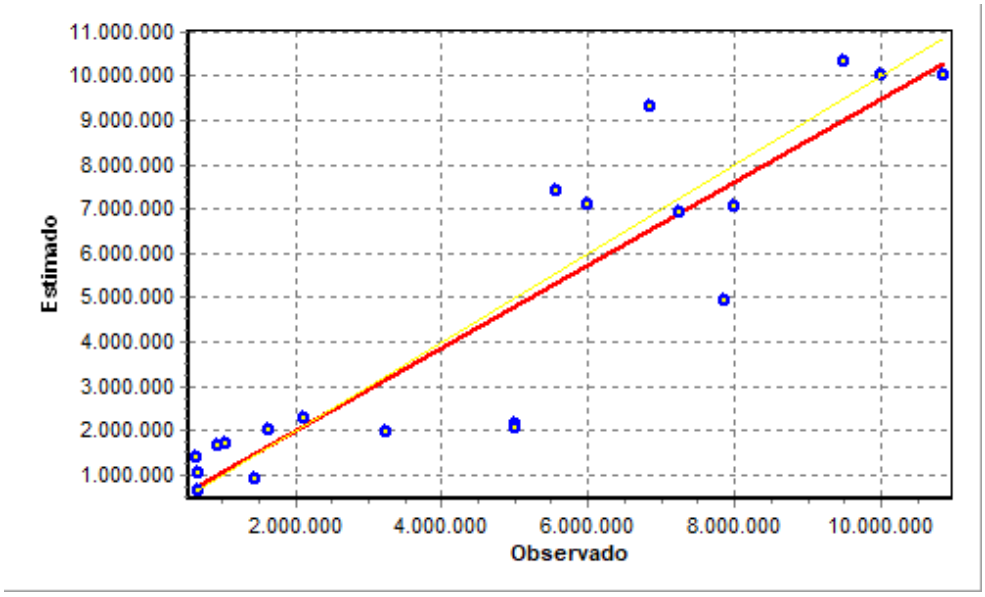
Adriana Palmério Silva

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho

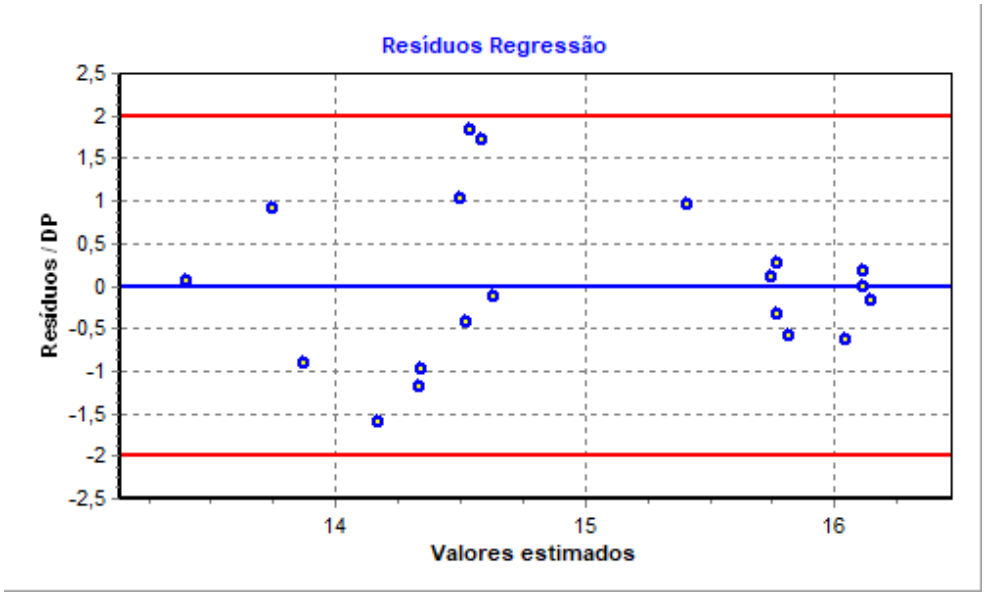
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear

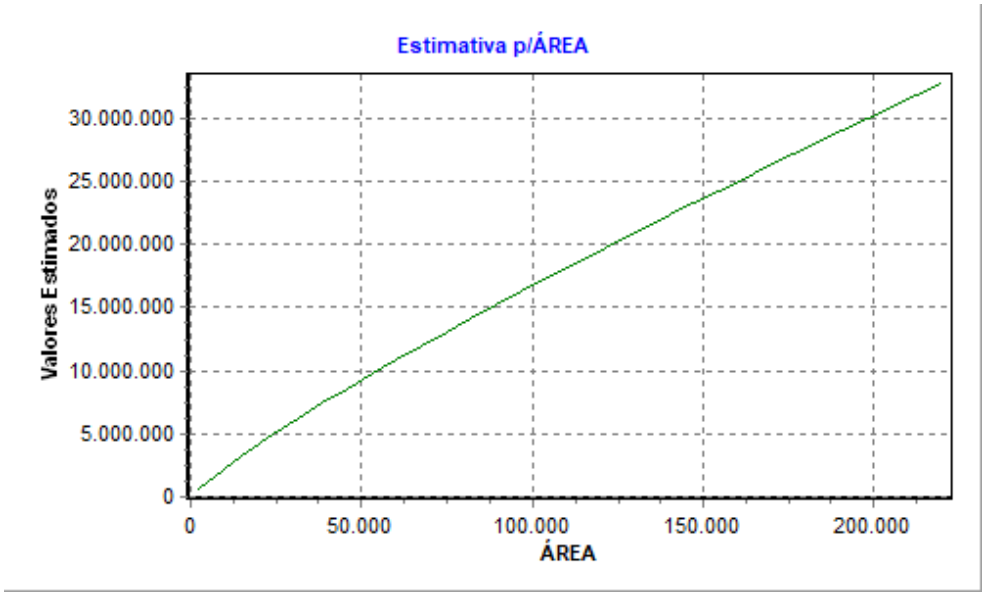


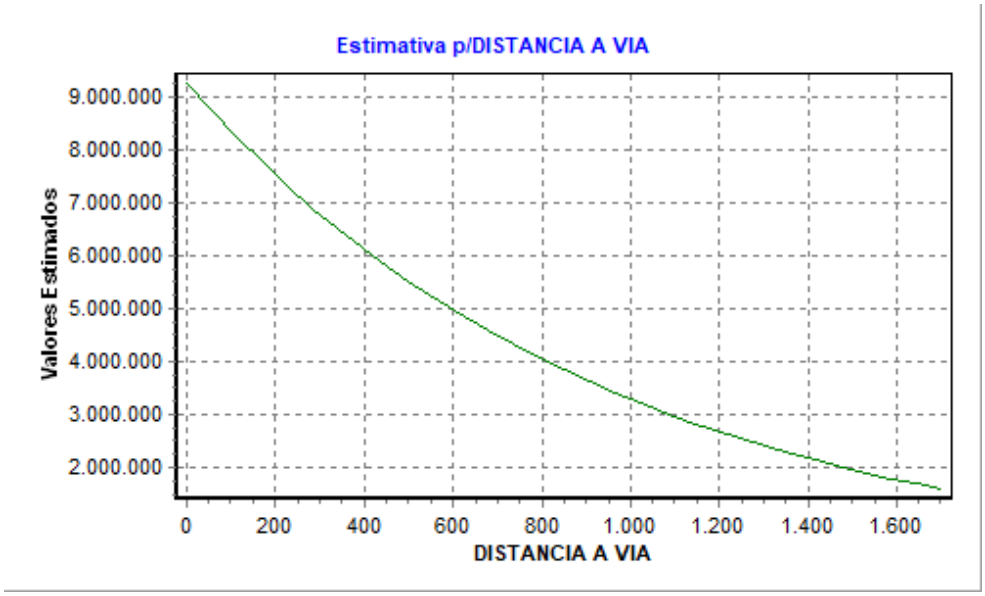
Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

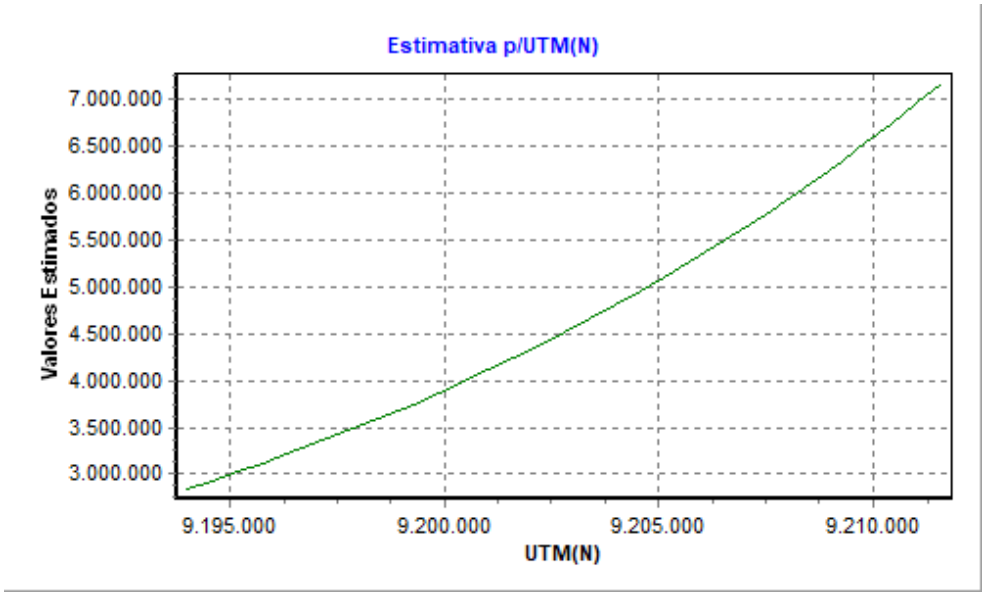
Adriana Palmério Silva

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho

Perícias Judiciais

Insalubridade e Periculosidade

Engenharia Diagnóstica



Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	5.383.513,71	6.820.143,76	7.676.396,21	24,18%	
Valor Médio	7.100.560,18	8.995.396,66	10.124.746,82	-	Não se enquadra
Valor Máximo	9.365.250,58	11.864.436,28	13.353.987,37	31,89%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
ÁREA	20.020,00	Não
DISTANCIA A VIA	0,00	Não
UTM(N)	9.210.984,00	Não

Adotando a estimativa de tendência central e arredondando conforme faculta a NBR 14653-1, tem-se o valor de mercado igual a R$ 9.000.000,00.

Cabe pontuar que a amplitude do intervalo de confiança da estimativa de valor do terreno foi de 56,07%, portanto, superior ao limite para enquadramento mínimo de Grau de Precisão. Esclarecemos que apesar de todo o empenho para alcançar o enquadramento normativo, o mercado local, bem como as características singulares do lote avaliando (gleba situada em distrito industrial)) foram fatores que dificultaram a modelagem, resultando no não enquadramento quanto ao Grau de Precisão para esta estimativa de valor.

Enquadramento em relação a fundamentação para a Quantificação de custos.

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho

Perícias Judiciais

Insalubridade e Periculosidade

Engenharia Diagnóstica

Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

ITEM	DESCRIÇÃO	Graus			Pontuação
		III	II	I	6
1	Estimativa do Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	II
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	II
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	II

Enquadramento segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

GRAUS	III	II	I	GRAU ATINGIDO
Pontos Mínimos	7	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I	II

Quantificação de custo: Grau de Fundamentação II

a) Conforme preconizado pela NBR 14.653-2, o Grau de Fundamentação geral do Laudo é obtido pelas tabelas:

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7

Adriana Palmério Silva
Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
Perícias Judiciais
Insalubridade e Periculosidade
Engenharia Diagnóstica

Graus de fundamentação no caso da utilização do método Evolutivo

ITEM	Descrição	GRAU			Pontuação
		III	II	I	5
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	II
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	II
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	I

Enquadramento do Laudo quanto ao Grau de Fundamentação pelo método evolutivo

GRAUS	III	II	I	**GRAU ATINGIDO**
Pontos Mínimos	8	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I	II

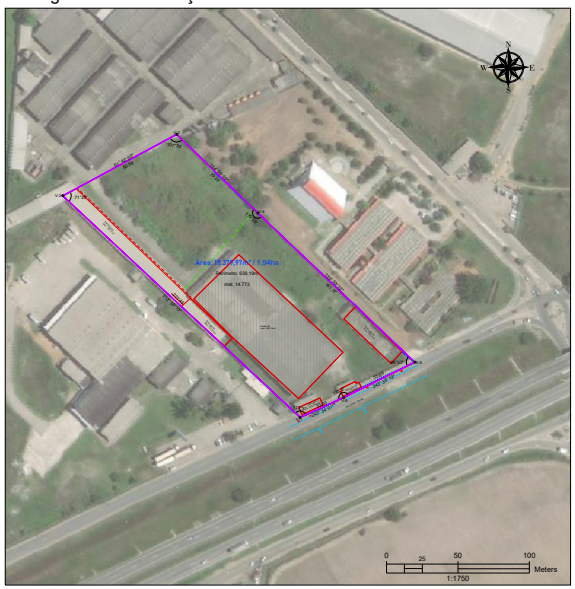
Conforme especificação apresentada neste Anexo, o resultado geral do enquadramento em relação a fundamentação do laudo é **GRAU II**

Adriana Palmério Silva – Perita Judicial
adrianapalmerio@yahoo.com.br
Fone: (81) 9.9974-3092

Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - 86173b7
https://pje.trt13.jus.br/pjekz/validacao/25060810073727300000028207690?instancia=1
Número do processo: 0130135-80.2013.5.13.0027
Número do documento: 25060810073727300000028207690



Imagem aérea - situação



Vértices do terreno : mat. 14.773					
Vértice	Distância	Azimute	Ângulo	Norte	Leste
V-1	227.46	313° 03' 13"	112°31'	9210929.628	283110.437
V-2	90.69	61° 42' 50"	71°20'	9211084.908	282944.232
V-3	79.07	134° 08' 03"	107°35'	9211127.883	283024.092
V-4	151.77	133° 33' 12"	179°25'	9211072.822	283080.843
V-5	55.60	243° 36' 19"	69°57'	9210968.246	283190.838
V-6	33.60	245° 34' 01"	178°2'	9210943.527	283141.030
Área: 19.379,97m²/1,94ha			Perímetro: 638,19m		

LEGENDA:

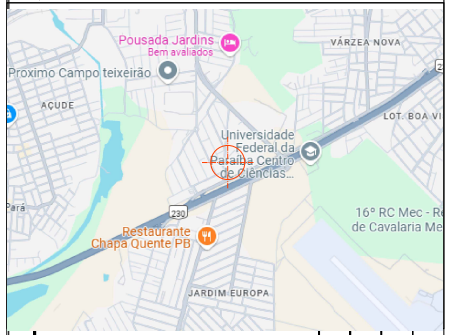
Cerca
Muro
Meio-fio
Edificicação

NOTAS / DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA/ CORRELACIONADOS:

1 - TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS
2 - SISTEMA DE COORDENADAS: UTM SIRGAS2000 25S

DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA/CORRELACIONADOS
1. Pericia Valtex- Santa Rita PB.txt

LOCALIZAÇÃO / PLANTA CHAVE:



REV.	DESCRIÇÃO	DATA	EXEC.	VERIF.	APROV.
00	EMISSÃO INICIAL	04/12/2024	Evandro	Wagner A.	Wagner A.

AS INFORMAÇÕES DESTE DOCUMENTO SÃO PROPRIEDADE DA CONTRATANTE, SENDO PROIBIDA A UTILIZAÇÃO FORA DA SUA FINALIDADE.

CONTRATO Nº: -	Código projeto:	ACAD-Pericia Valtex-Santa Rita-PB.dwg
RESP. TÉCNICO: - CREA: -		

CONTRATANTE: -
MUNICÍPIO: SANTA RITA - PB

TÍTULO: Levantamento planialtimétrico cadastral

ENDEREÇO	ESCALA	OBSERVAÇÃO	FOLHA
Rua Anibal Moura - Popular, Santa Rita - PB	1/500	N/A	01/01

EXECUTADO	VERIFICADO	APROVADO
LYVIA MOURA	EVANDRO SOARES.	WAGNER ALEXANDRO

DATA	CÓDIGO	REVISÃO
Dez/2024	T1-DE-CAB-VALTEX-TOP-001-R00	00

FORMATO: A0

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA PALMERIO SILVA , em 08/06/2025, às 10:07:46 - a5e970a
https://pje.trt13.jus.br/pjekz/validacao/25060810073871400000028207691?instancia=1
Número do processo: 0130135-80.2013.5.13.0027
Número do documento: 25060810073871400000028207691