



Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª. Vara Civil da Comarca de Fernandópolis - SP

Processo nº: 0003023-32.2024.8.26.0189
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Tutela de Urgência
Exequente: Eneide Iliete Nossa dos Santos e outros
Executado: Mirla Cristina Nossa e outro

Fernando Jesus Caldas, Engenheiro Civil, especialista em gerenciamento de projetos pela FGV/RJ, registrado no CREA/SP sob o nº 5062210430, membro sócio do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP) sob o número 1978, auxiliar da justiça na condição de perito judicial regularmente inscrito no Portal dos Auxiliares da Justiça do Estado de São Paulo, extremamente honrado com o cargo que lhe foi confiado, vem apresentar a Vossa Excelência, Laudo de avaliação de imóveis em cumprimento à determinação estabelecida as folhas **40** dos autos de referido processo, que segue e fica fazendo parte integrante deste na forma da lei.

Termos em que,
P. Deferimento

Fernandópolis, 04 de dezembro de 2.024

Eng. Fernando Jesus Caldas
Engenheiro Civil
CREA (SP): 5062210430
Especialista em Gerência de Projetos – FGV/RJ
IBAPE/SP - 1978



FERNANDO JESUS CALDAS
— ENGENHARIA E INOVAÇÃO —



LAUDO PERICIAL

**ENGENHARIA
DIAGNÓSTICA E DE
AVALIAÇÃO**

ELABORADO POR





I. Informações do Profissional

Resumo da Formação do Perito

Graduado em Engenharia Civil Plena pela Universidade Camilo Castelo Branco - UNICASTELO/ Campus de Fernandópolis (SP) (2009). / Pós Graduando em especialização de “Análise de Estruturas e Sistemas Construtivos de Concreto e Aço” pela UNICASTELO (2017) / Pós Graduado em MBA Executivo em Gerência de Projetos - lato sensu, pela Fundação Getúlio Vargas FGV (2013) / Regularmente nomeado Perito Judicial da 1a. Vara Civil do Fórum da Comarca de Fernandópolis (2014) / Técnico em Segurança do Trabalho , IEP Jales (SP) (2004), / Técnico em Informática, EELAS Fernandópolis (SP) (2002), / Responsável técnico de empresa de Engenharia desde 2005, com participação efetiva na gerencia e execução em obras de grande porte.



CONTATO





II. Informações do Processo

Processo nº: 0003023-32.2024.8.26.0189
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Tutela de Urgência
Exequente: Eneide Iliete Nossa dos Santos e outros
Executado: Mirla Cristina Nossa e outro

III. Introdução

Conforme determinado as folhas **45** do processo em epígrafe, este perito realizou a perícia no local no imóvel na data de **04 de dezembro de 2024, às 9hs** para realização da perícia judicial *in loco*, para coleta de informações para realização da avaliação do imóvel situado Rua Sebastião Antônio Pereira, nº 250 – Bairro Coester – Fernandópolis.

De acordo com os procedimentos técnicos recomendados para vistorias do gênero foram adotadas as seguintes medidas:

☐	Determinação da localização do imóvel	☐
☐	Inspeção geral do imóvel	☐
☐	Situação econômica do país;	☐
☐	Situação do mercado imobiliário;	☐
☐	Valor de mercado do bem avaliado;	☐
☐	Área construída (benfeitorias) no imóvel (se houver)	☐
☐	Área do terreno do imóvel;	☐
☐	Infraestrutura para utilização do bem;	☐
☐	Relatos dos interessados;	☐
☐	Observação das condições da edificação e outros componentes do bem avaliado "in situ"	☐
☐	Coordenação de todos os dados técnicos	☐
☐	Redação e montagem do Laudo	☐



Na ocasião da perícia foram utilizados os seguintes equipamentos:

- 1) *Celular com câmera fotográfica Iphone 15 Pro Apple*



- 2) *Outros recursos/ferramentas de apoio utilizados:*

Google Earth: Utilização das imagens do programa Google Earth para apresentar as características e localização da área sob perícia



Isto posto, passa o infra-assinado apresentar o seguinte:

IV. Laudo de Avaliação de Imóvel

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

A avaliação imobiliária é um processo de análise geral acerca de uma propriedade, que busca determinar quanto ela realmente vale, independentemente do tipo de imóvel, quer seja rural, quer seja urbano.



Dentro desse processo, o principal documento, que dá respaldo para o veredicto final, é o laudo de avaliação de imóveis, um instrumento jurídico, criado de acordo com as Normas da ABNT, Sistema CONFEA-CREA, Diretrizes IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias) e RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Esse instrumento é fundamental em qualquer tipo de operação que envolva o imóvel — não apenas na compra e venda, mas também em processos judiciais, uma vez que concede segurança jurídica.

O trabalho dos profissionais de engenharia envolvidos no processo consiste em aplicar as técnicas baseadas na NBR 14653, sendo que as avaliações distintas podem chegar a valores diferentes de acordo com interesse comerciais e fatores emocionais.

O laudo de avaliação, como prova técnica de valor, serve para a certificação da expressão monetária de um bem, para uma determinada finalidade, situação e data. É exigível nos processos judiciais envolvendo valores controversos ou não explicitamente definidos, tais como valor do aluguel, nos casos de ação renovatória ou revisional dos contratos de locação de imóveis comerciais; cálculo dos valores de mercado e de liquidação forçada ou venda compulsória atendendo requisitos das entidades financeiras, quando se tratar de alienação fiduciária, hipotecas, garantias e penhoras; pelo poder público, nos casos de desapropriações ou para fins de tributação; nas empresas privadas, atendendo finalidades fiscais, contábeis ou gerenciais, além de diversas outras oportunidades, conforme a legislação, nos eventos de incorporação, fusão, cisão, dissolução de sociedades ou ajustes de avaliação patrimonial, quando se faz imprescindível o laudo de avaliação de imóveis e bens móveis reconhecidos na conta *ativo permanente imobilizado*.

Os procedimentos a serem adotados nos trabalhos de elaboração dos laudos técnicos para certificação de valores de bens de qualquer natureza estão contidos nas normas técnicas da ABNT da série NBR 14653 conforme abaixo. Recomenda-se a sua aplicação em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados, em consonância com a Lei Federal 5194 de 24/12/66, com as resoluções n. 205, 1010 e 345 do CONFEA e com as próprias normas técnicas da ABNT que definem os métodos e procedimentos para a elaboração de laudo técnico:



NBR14653-1 de 04/2001 Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais

NBR14653-2 de 02/2011 Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos

NBR14653-3 de 05/2004 Avaliação de bens - Parte 3: Imóveis rurais

NBR14653-4 de 12/2002 Avaliação de bens - Parte 4: Empreendimentos

NBR14653-5 de 06/2006 Avaliação de bens - Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral

NBR14653-6 de 06/2008 Avaliação de bens - Parte 6: Recursos naturais e ambientais

NBR14653-7 de 02/2009 Avaliação de bens - Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos

A caracterização do documento como laudo de avaliação depende do atendimento aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas acima, conforme o caso, por meio do enquadramento nos graus de precisão e fundamentação I, II ou III, em função do rigor técnico empregado na execução dos trabalhos contratados. Para o enquadramento no grau I, é imprescindível o atendimento aos requisitos essenciais estabelecidos em cada norma. O grau de precisão e fundamentação do laudo deve ser previamente estabelecido entre o contratante e o engenheiro de avaliações, tendo em vista os honorários inerentes ao volume e complexidade do trabalho.

V. Localização

O Imóvel a ser avaliado, está situado no imóvel a situado a Rua Sebastião Antônio Pereira, nº 250 – Bairro Coester na cidade de Fernandópolis, com suas medidas, benfeitorias e confrontações,

O imóvel possui as seguintes características e disponibilidades de serviços:



**VIZINHANÇA**

- Zona Urbana

**TRANSPORTE**

- Acessível para transporte provados (taxi e aplicativos)

**MELHORAMENTOS**

- Redes de energia elétrica

**COMUNICAÇÃO**

- Telefônica

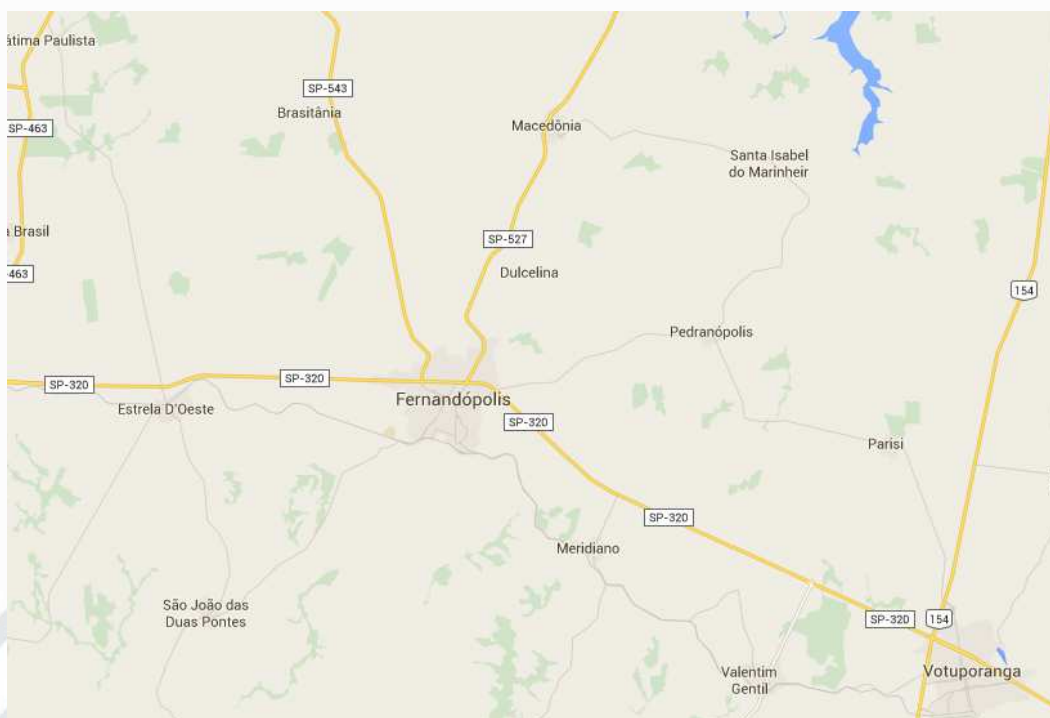
**INFRAESTRUTURA URBANA**

- Avenidas e ruas devidamente pavimentadas
- Iluminação

Localização do imóvel



Localização do Município de Fernandópolis no Estado de São Paulo

Localização do Município no contexto Regional – Fonte *Google Maps*



Localização do imóvel no município de Fernandópolis – Fonte *Google Maps*





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FERNANDÓPOLIS
P.M. FERNANDÓPOLIS
RUA PORTO ALEGRE, 350 - JARDIM SANTA RITA
CNPJ: 47.842.836/0001-06
Ficha Cadastral Exercício: 2024

Cadastro: 000000388300

Cobrança: Sem Isenção

Inscrição: 000000388300

Período:

Setor:

Lei:

Quadra: 40

Alteração: 01/11/2023

Lote: P1

Unidade: 1

Cadastro: 27/10/2010

Seção:

Face: 03 - Ambos

Proprietário

Nome: JOAO

CPF/CNPJ: 161.***.648.-**

RG/Inscrição: 4913

Compromissário e/ou Co-responsável

Nome: JOAO

CPF/CNPJ: 161.***.648.-**

RG/Inscrição: 4913

Endereço do Imóvel

Logradouro: AVENIDA - SEBASTIAO ANTONIO ... 250

Bairro: COESTER

Loteamento:

Complemento:

CEP: 15603-033

Endereço de Correspondência

Logradouro: AVENIDA - SEBASTIAO ANTONIO ... 250

Bairro: COESTER

Cidade: FERNANDOPOLIS

Complemento:

CEP: 15603-033

UF: SP

Características do Terreno

Área do Terreno: 165,00

Zoneamento: SETOR D9

Profundidade: 1,00

Testada: 28,50

Lad. Esquerdo: 18,50

Lad. Direito: 18,50

Fração Ideal: 1,00

Característica	Descrição	Característica	Descrição	Característica	Descrição
0003 - Tipo de Documento	0001 - ESCRITURA	0006 - Ocupação do Imóvel	0006 - CONSTRUIDO	0007 - Situação	0001 - ESQUA/1 FRENTE
0008 - Topografia	0003 - DECLIVE	0009 - Utilização da Unidade	0002 - RESIDENCIAL	0010 - Patrimônio	0002 - PARTICULAR
0001 - Fator Terreno (Tamanho)	0001 - Não Aplica Fator Global / Site /				

Características da Edificação

Área Edificada: 193,19

Data de Construção:

Área Edif. Total: 193,19

Pontos(totais): 118,00

Classificação

Característica	Descrição	Característica	Descrição	Característica	Descrição
0016 - Caracterização	0003 - RESIDENCIAL-16	0017 - Tipo de Construção	0002 - ALVENARIA-12	0018 - Tipo de Estrutura	0002 - ALVENARIA-12
0019 - Revestimento Externo - 1	0003 - LATEX/QUE-10	0020 - Revestimento Externo - 2	0006 - CERAMICA/OUT-15	0022 - Revestimento Interno - 1	0003 - LATEX/QUE-08
0023 - Revestimento Interno - 2	0005 - AZULEJO TETO-10	0025 - Piso - 1	0003 - LAJE-06	0026 - Forro - 2	0001 - INEXISTENTE
0028 - Cobertura - 1	0004 - TELHA-07	0033 - Piso - 1	0004 - LAJE VITRIF-12	0034 - Piso - 2	0006 - TACD/ASSOAL-16
0036 - Instalação Sanitária - 1	0005 - +1 INTERNA-13	0038 - Instalação Elétrica - 1	0003 - EMBUTIDA-10	0040 - Estado de Conservação	0002 - BOM-06
0051 - Coleta de Lixo	0001 - Sim	0050 - Combate à Incêndio	0001 - Sim		

Ficha cadastral de identificação do imóvel junto ao município local

VI. Identificação do imóvel

Endereço: Rua Sebastião Antônio Pereira, nº 250 – Bairro Coester,

Área Edificada: 193,19m²

fernando@projetando.eng.br | 17-99648-6956

Rua Napoli, 71 Vila Veneto – Fernandópolis/SP

11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JESUS CALDAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 11:27, sob o número WFND24700902639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003023-32.2024.8.26.0189 e código YAocLqQ4.

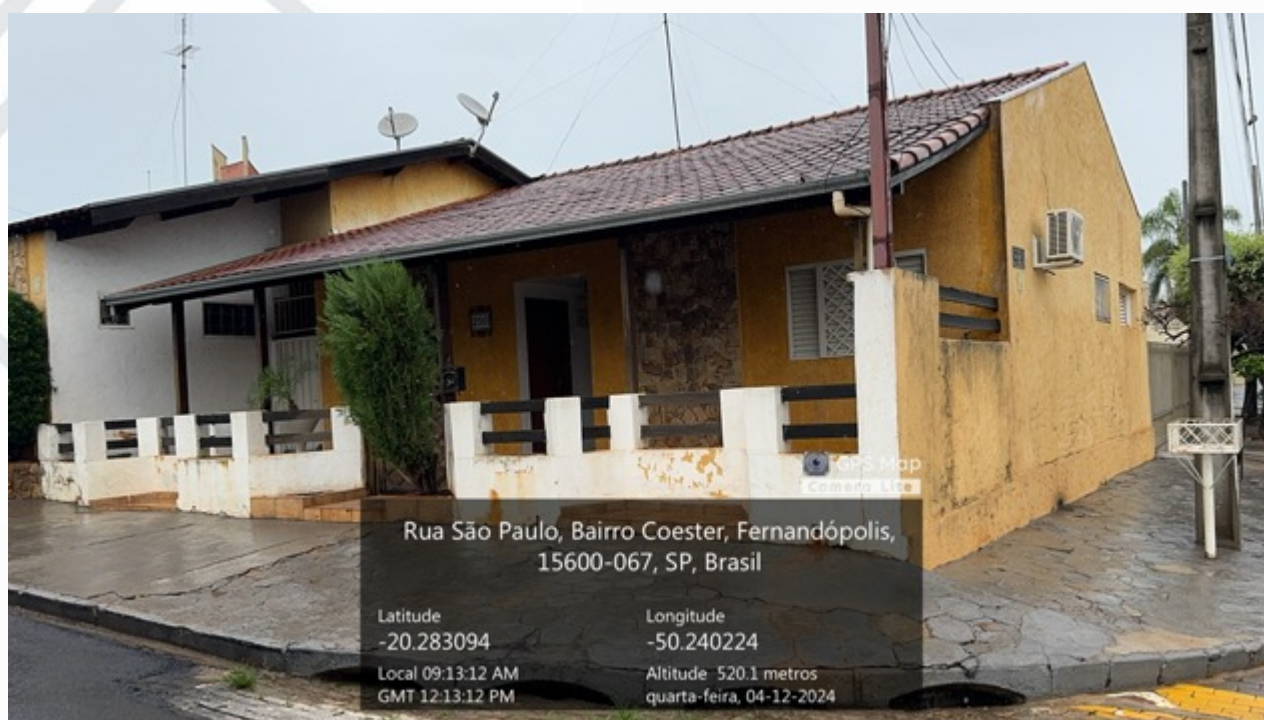
**Construções / Benfeitorias:****Edificação**

Em vistoria verificamos que o imóvel é uma Edificação Residencial do tipo térrea com idade aparente da edificação (conservação) de 18 (Dezoito) anos, seu padrão construtivo é considerado médio

Em inspeção visual verificamos que as edificações possuem as seguintes características:

- a) Possui fechamento em suas divisas
- b) Imóvel em laje
- c) Telhado do corpo da casa em telha cerâmica
- d) As paredes estão em estado mediano de conservação
- e) As instalações elétricas e hidráulicas aparentam estar em bom funcionamento
- f) As esquadrias são do tipo metálico e madeira
- g) O imóvel necessita de manutenções pontuais e de uma ampla pintura
- h) O imóvel possui piso do tipo madeira (taco) e cerâmico

Obs.: É importante salientar que não faz parte de nosso escopo, verificar condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não temos razões para suspeitar que exista algum problema sério, e nos responsabilizar por estes aspectos e suas possíveis implicações.

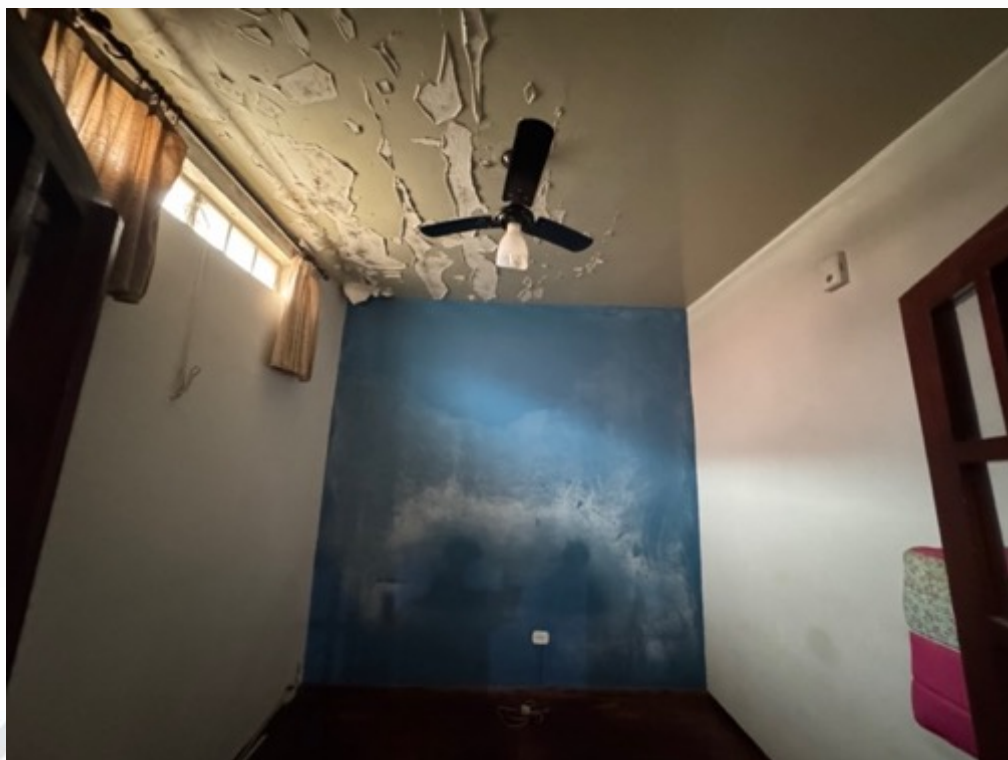




Vista parcial da sala de estar



Vista parcial da sala de estar II



Sala reservada (provavelmente antiga sala de TV)



Vista da cozinha /copa



Vista do poço de iluminação



Vista da garagem e área de lazer



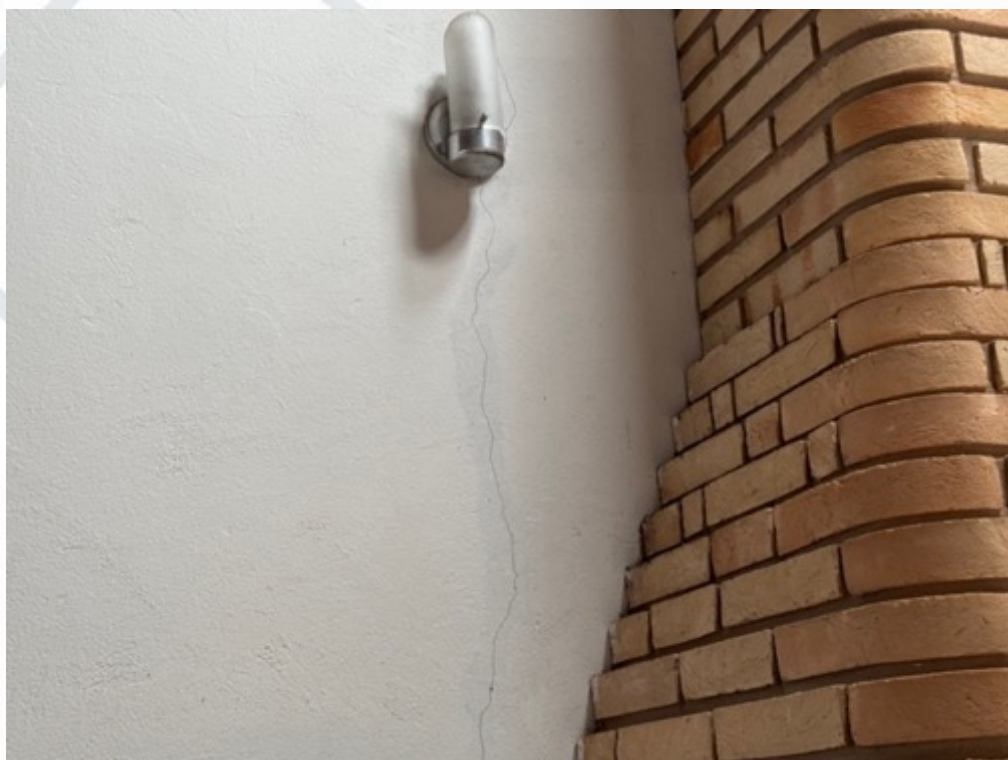
Area remanescente sem construção (área de ventilação)



Deposito



Patologias evidenciadas na edificação



Patologias evidenciadas na edificação



Lavanderia



Sanitário externo



Corredor de acesso aos quartos



Suíte 01 – (dormitório e sanitário)



Dormitório 01



Sanitário social



Dormitório 02



Pontos de patologias evidenciados na área dos dormitórios



Varanda / alpendre frontal



Fachada da edificação



VII. Método de Avaliação

Para a realização deste trabalho, este perito havia adotado como método de avaliação o sistema do “MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO”, cuja sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir da pesquisa imobiliária realizada, as quais, resumidamente são apresentadas na homogeneização descritas neste laudo.

Com bases nas informações levantadas o valor do imóvel, ajustado a Situação Paradigma, será obtido pelo produto entre a sua área total e o respectivo valor unitário básico. Na avaliação deste método, descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geoeconômica enquadrada (“Centro”), pois a utilização de “fatores de transposição” para tentar enquadrá-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados. Desta forma, grande foi a dificuldade de obtenção de informações confiáveis. Há de se considerar a escassez de elementos, e a grande variação de valores da região à medida que nos afastamos do centro comercial da cidade.

Este perito esteve em busca de possíveis imóveis que foram comercializados ou que estão a venda para serem utilizados como amostragem para a realização da referida avaliação, porém não foi evidenciado e/ou localizados imóveis/amostragem suficientes análogos ao imóvel que está sendo avaliado.

Após estudo dos documentos apresentados e vistoria ao imóvel, bem como informações levantadas, o bom senso nos levou a optar pela aplicação da avaliação através do “MÉTODO EXPEDITO / CUSTO DE CONSTRUÇÃO, já consagrado em trabalhos desta natureza.

Para a elaboração do presente trabalho, foram os seguintes critérios de avaliação:

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:



“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação III.**

a) Do Terreno:

Para a Avaliação da Terra Nua, foi adotado o método Direto de “Nível Expedito”, sendo definido no referido método, que:

“O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação, bem com o àquele que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

- a) homogeneidade dos bens levados a mercado;*
- b) número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;*
- c) inexistência de influências externas;*
- d) racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas tendências; _*
- e) perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.”*

Os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado praticado na região geoeconômica próxima da localização das áreas a serem avaliadas, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno R\$/ha (1 ha = 10.000 m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis



comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

VIII. Avaliação Do imóvel

De posse de todas as informações de características locais e econômicas no mês de **novembro de 2.024** obtivemos os seguintes valores para aplicação do presente Laudo Pericial de Avaliação:

1. Terreno (Método Nível de Rigor Expedito)

Terreno

Número do Imóvel	Tipo da área	Tipo de imóvel	Area do imóvel m2	Valor p/ m2 do terreno	VALOR TOTAL DO TERRENO
1	Residencial	Residencial	240,00	R\$ 800,00	192.000,00

O valor adotado para avaliação da parte ideal do terreno correspondente ao imóvel é de R\$ 192.000,00.

b) Benfeitorias Construções (Método dos Preços de Custo de Reprodução)

Será adotado o “MÉTODO DOS PREÇOS DE CUSTO DE REPRODUÇÃO”, usualmente utilizado nos trabalhos desta natureza, não só pela sua tradicionalidade, como também em virtude de ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, dentro do Estado de São Paulo, inclusive aqueles de rara comercialização.

Após a realização de vistoria ao imóvel, com observação de suas características construtivas, adotaremos a mesma como padrão poupar/médio da edificação a ser avaliada.

Para tanto, utilizaremos a média dos Custos Unitários Básicos de Edificações do SINDUSCON / SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil e Grandes Estruturas no Estado de São Paulo, e os custos do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI do IBGE / Governo Federal, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR - 12.721 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da Lei no 4591, conforme tabela a seguir:



Variável	Custo médio m² - moeda corrente	Custo médio m² - número-índice	Custo médio m² - variação percentual no mês	Custo médio m² - variação percentual no ano	Custo médio m² - variação percentual em doze meses
Unidade	Reais	Número-índice	%	%	%
Unidade Geográfica					
Brasil	1.773,20	887,60	0,36	2,97	3,46
Norte	1.820,93	907,23	0,27	2,73	4,04
Nordeste	1.651,20	892,03	0,49	3,28	3,82
Sudeste	1.818,71	870,60	0,34	3,09	3,33
Sul	1.893,82	905,74	0,12	2,78	3,28
Centro-Oeste	1.790,49	913,78	0,31	2,00	2,69
Rondônia	1.961,07	1.093,65	0,55	7,56	8,12
Acre	1.961,21	1.035,43	0,01	4,02	4,22
Amazonas	1.819,54	890,64	0,14	1,48	2,27
Roraima	1.920,43	797,65	0,47	2,54	5,33
Pará	1.767,38	847,49	0,33	2,02	3,86
Amapá	1.767,87	858,65	0,37	4,19	5,50
Tocantins	1.876,88	986,78	0,16	3,93	4,69
Maranhão	1.721,31	907,06	0,02	4,08	5,36
Piauí	1.651,69	1.097,73	0,28	2,28	5,35
Ceará	1.658,02	957,78	0,73	4,82	4,95
Rio Grande do Norte	1.676,01	844,81	0,32	3,58	6,02
Paraíba	1.701,15	940,76	0,37	3,02	3,03
Pernambuco	1.591,08	850,60	0,69	1,38	0,78
Alagoas	1.594,14	796,18	0,36	1,94	2,35
Sergipe	1.581,91	840,50	0,32	3,41	3,88
Bahia	1.649,24	872,99	0,61	3,44	3,89
Minas Gerais	1.666,55	917,09	0,66	3,39	3,38
Espírito Santo	1.608,28	892,32	0,36	1,88	1,92
Rio de Janeiro	1.959,49	893,06	0,38	3,44	3,54
São Paulo	1.870,82	844,72	0,16	2,87	3,30
Paraná	1.899,71	908,41	0,20	4,12	4,73
Santa Catarina	2.012,88	1.089,74	0,08	1,28	1,80
Rio Grande do Sul	1.769,19	802,82	0,01	2,00	2,34
Mato Grosso do Sul	1.742,36	819,58	0,21	2,39	2,21
Mato Grosso	1.841,33	1.050,19	0,68	2,20	4,18
Goiás	1.746,13	922,32	0,20	2,16	2,20
Distrito Federal	1.817,42	802,73	0,03	1,38	1,75

Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI**Custos médios e índices, segundo as áreas geográficas – setembro de 2.024**

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Índices de Preços, Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil. –

<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9270-sistema-nacional-de-pesquisa-de-custos-e-indices-da-construcao-civil.html?=&t=resultados>



Setor de Economia



Boletim Econômico - outubro de 2024(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
out/23	178,25	-0,05	2,01	2,34	174,27	0,00	4,63	4,88	184,31	-0,14	-1,05	-0,62	165,72	0,21	2,71	2,87
nov/23	178,48	0,13	2,14	2,32	174,31	0,02	4,65	4,81	184,81	0,27	-0,78	-0,57	165,72	0,00	2,71	2,71
dez/23	178,48	0,00	2,14	2,14	174,31	0,00	4,65	4,65	184,81	0,00	-0,78	-0,78	165,72	0,00	2,71	2,71
jan/24	178,47	0,00	0,00	2,21	174,34	0,02	0,02	4,67	184,76	-0,03	-0,03	-0,67	165,72	0,00	0,00	2,71
fev/24	178,67	0,11	0,11	2,32	174,34	0,00	0,02	4,63	185,21	0,25	0,22	-0,38	165,72	0,00	0,00	2,71
mar/24	178,85	0,10	0,21	2,62	174,42	0,05	0,06	4,57	185,55	0,18	0,40	0,35	165,72	0,00	0,00	2,71
abr/24	178,94	0,05	0,26	2,40	174,45	0,02	0,08	3,83	185,72	0,09	0,49	0,70	165,72	0,00	0,00	2,71
mai/24	181,02	1,16	1,43	2,20	177,91	1,99	2,07	3,38	185,97	0,14	0,63	0,72	168,46	1,66	1,66	3,27
jun/24	182,39	0,76	2,19	2,35	179,93	1,13	3,22	3,66	186,62	0,29	0,92	0,69	169,79	0,79	2,46	3,48
jul/24	183,18	0,43	2,63	2,71	180,32	0,22	3,45	3,53	187,83	0,71	1,63	1,72	170,16	0,22	2,68	2,89
ago/24	183,83	0,36	3,00	3,02	180,77	0,25	3,71	3,78	188,77	0,50	2,14	2,09	170,62	0,27	2,96	3,17
set/24	184,48	0,35	3,36	3,44	180,98	0,11	3,83	3,85	190,01	0,66	2,61	2,95	170,87	0,14	3,11	3,32
out/24	185,21	0,40	3,77	3,90	181,04	0,04	3,86	3,88	191,65	0,87	3,70	3,99	170,87	0,00	3,11	3,11

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.010,06	53,29
Material	829,94	43,79
Despesas Administrativas	55,43	2,92
Total	1.895,43	100,00

(*) Encargos Sociais: 143,33%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro em R\$/m²

	Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto	
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.864,46	0,33	R-1	2.261,02	0,25	R-1	2.761,39	0,31
PP-4	1.751,66	0,46	PP-4	2.162,63	0,37	R-8	2.242,36	0,41
R-8	1.675,73	0,51	R-8	1.895,43	0,40	R-16	2.432,64	0,48
PIS	1.290,51	0,36	R-16	1.843,11	0,41			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/04

<https://sindusconsp.com.br/download/boletim-economico-setembro-2024-com-desoneracao/>

Valor Unitário da Edificação = (Índice de Custo SINAPI + Índice de Custo CUB Sinduscon) / 2

Valor Unitário da Edificação = (R\$ 1.870,82 + R\$ 1.290,51)

Valor Unitário da Edificação = R\$ 1.580,67



Portanto conforme a média aritmética obtida dos custos apresentados acima, obtemos o valor de **R\$ 1.580,67** (Um mil quinhentos e oitenta reais e sessenta e sete centavos) por metro quadrado de construção.

a) Depreciação de Idade – F(d):

Em avaliações de imóveis, usualmente utilizam-se os critérios de ROSS-HEIDECKE ou de G.B.DEI VEGNI-NERI, consagrados pela engenharia de avaliações, que consideram uma depreciação progressiva através dos anos. Adotaremos o critério de G.B. DEI VEGNI-NERI, que é dado pela tabela abaixo:

G. B. DEI VEGNI - NERI			
Depreciação das edificações em função da idade e uso*			
idade (X)	Fator de Depreciação (D)	idade (X)	Fator de Depreciação (D)
1 ano	1.00	26 anos	0.5658
2 anos	0.9666	28 anos	0.5334
4 anos	0.9332	30 anos	0.4990
6 anos	0.8998	32 anos	0.4656
8 anos	0.8664	34 anos	0.4322
10 anos	0.8330	36 anos	0.3988
12 anos	0.7996	38 anos	0.3654
14 anos	0.7642	40 anos	0.3320
16 anos	0.7328	42 anos	0.2986
18 anos	0.6994	44 anos	0.2652
20 anos	0.6660	46 anos	0.2318
22 anos	0.6326	48 anos	0.1948
24 anos	0.5992	50 anos	0.1650
Acima de 50 anos, o valor residual é 0.1650			
(*) Os serviços relativos a pedreiro, encanamentos, pisos e rodapés, esquadrias, pintura em geral e instalação elétrica e hidráulica são os preponderantes e sobre eles deve recair maior atenção do avaliador, ao pesquisar o estado da construção para efeito de apuração de sua depreciação física.			

O Valor das Edificações (V.E.) será obtido pela seguinte relação:

$$V.E. = S \times V.U.E \times F(d)$$



Onde:

- V.E. = Valor da Edificação
- S = área total construída
- V.U.E. = **R\$ 1.580,67 / m²**
- F(d) = fator depreciação pela idade + conservação

Assim teremos:

Edificação / Benfeitorias.

$$VE = S \times V.U.E \times F(d)$$

Número do Imóvel	Tipo de imóvel	Área construída (S)	Valor p/ m2 de construção - (V.U.E.)	Idade aparente	Fator de depreciação - F(d)	Valor total - (V.E.)
1	Residencial	200,00	1.580,67	18	0,6994	R\$ 221.103,42

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VT):

Será obtido através da somatória dos itens VI – 1 Valor da terra Nua (V.T.N.) e VI - 2 – Valor das Edificações – (V.E.).

Portanto:

$$\mathbf{VT = V.T.N. + V.E.}$$

Onde:

VT = Valor Total do Imóvel

V.T.N. = Valor da terra nua

V.E. = Valor das edificações / benfeitorias

E assim:

Valor total do imóvel:



Número do Imóvel	REFERÊNCIA	Valor do terreno (V.T.N.)	Valor da Edificação (V.E.)	Valor total do Imóvel (V.T.)
1	Edificação	192.000,00	R\$ 221.103,42	413.103,42

Valor total da avaliação do imóvel – R\$ 413.103,42 (Quatrocentos e treze mil, cento e três reais e quarenta e dois centavos)

IX. Considerações Finais e Conclusão

Com base na análise detalhada das características do imóvel localizado na cidade de Fernandópolis e após a aplicação das normas técnicas pertinentes, especialmente a **NBR 14653**, que estabelece os critérios para avaliação de bens, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado corresponde – **R\$ 413.103,42 (Quatrocentos e treze mil, cento e três reais e quarenta e dois centavos)**

Essa avaliação foi realizada conforme os princípios técnicos da Engenharia de Avaliações, observando os procedimentos descritos pela **ABNT NBR 14653**, que requer a consideração dos fatores econômicos, geográficos e estruturais do imóvel. A determinação do valor é fundamentada nas condições de mercado da região, levando em consideração a tipologia do imóvel, sua localização e suas benfeitorias.

Destaca-se que a variação nos valores estimados pode ocorrer em função de flutuações de mercado, com uma margem de erro aceitável de **até 5%**, conforme a amostragem utilizada no estudo. Essa margem foi calculada em consonância com os parâmetros de precisão estabelecidos na referida norma técnica.

Dessa forma, o laudo elaborado atende aos requisitos exigidos por instituições financeiras, entidades governamentais, e outros processos que demandem uma avaliação justa e precisa do bem. Tal documento assegura a confiabilidade das informações e



oferece suporte técnico adequado para tomadas de decisão envolvendo o imóvel, seja para fins de alienação, tributação, ou outros processos judiciais.

Encerramento

Com trinta e sete (37) páginas numeradas, encerra-se a presente avaliação técnica e me disponho a dirimir eventuais dúvidas.

Fernandópolis, 04 de dezembro de 2.024.

Termos em que,
P. Deferimento.

Eng. Fernando Jesus Caldas
Engenheiro Civil
CREA (SP): 5062210430
Especialista em Gerência de Projetos – FGV/RJ
IBAPE/SP - 1978
Perito Judicial



Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª. Vara Civil da Comarca de Fernandópolis - SP

Processo nº: 0003023-32.2024.8.26.0189
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Tutela de Urgência
Exequente: Eneide Iliete Nossa dos Santos e outros
Executado: Mirla Cristina Nossa e outro

Fernando Jesus Caldas, Engenheiro Civil, especialista em gerenciamento de projetos pela FGV/RJ, registrado no CREA/SP sob o nº 5062210430, membro sócio do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP) sob o número 1978, auxiliar da justiça na condição de perito judicial regularmente inscrito no Portal dos Auxiliares da Justiça do Estado de São Paulo, extremamente honrado com o cargo que lhe foi confiado, vem apresentar a Vossa Excelência, Laudo Complementar de avaliação de imóvel (aluguel) em cumprimento à determinação estabelecida as folhas **102** dos autos de referido processo, que segue e fica fazendo parte integrante deste na forma da lei.

Termos em que,
P. Deferimento

Fernandópolis, 12 de fevereiro de 2.025

Eng. Fernando Jesus Caldas
Engenheiro Civil
CREA (SP): 5062210430
Especialista em Gerência de Projetos – FGV/RJ
IBAPE/SP - 1978



I. Informações do Processo

Processo nº: 0003023-32.2024.8.26.0189
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Tutela de Urgência
Exequente: Eneide Iliete Nossa dos Santos e outros
Executado: Mirla Cristina Nossa e outro

II. Introdução

Conforme o despacho exarado por este juízo, constante às folhas **104**, o qual determinou a complementação das informações relativas à avaliação do valor locativo do imóvel objeto da presente lide, o(a) subscritor(a), no exercício das suas atribuições, vem, respeitosamente, apresentar os esclarecimentos complementares, abordando as questões técnicas indispensáveis para atender à determinação judicial.

Dessa forma, passa-se à exposição detalhada das informações e esclarecimentos requeridos.

Objeto a ser avaliado: imóvel situado Rua Sebastião Antônio Pereira, nº 250 – Bairro Coester – Fernandópolis.

III. AVALIAÇÃO DO ALUGUEL POR COMPARAÇÃO DIRETA COM TRATAMENTO POR FATORES

1. Introdução

A avaliação do valor de aluguel por comparação direta com tratamento por fatores é uma metodologia amplamente reconhecida e utilizada na Engenharia de Avaliações, conforme preceituam as Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especificamente a NBR 14653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos. Essa técnica fundamenta-se na comparação do imóvel avaliado com outros similares que possuam valores de locação



conhecidos, ajustando-se as diferenças através de fatores de homogeneização, de modo a refletir com maior precisão o valor de mercado do aluguel.

Essa abordagem é essencial para estimar, de forma fundamentada e técnica, o valor locativo de um imóvel urbano, considerando suas características físicas, localização, condições de mercado e demais aspectos relevantes. É especialmente útil em processos judiciais, onde a definição de valores locativos se torna indispensável para a apuração de aluguéis devidos.

2. Fundamentos e Conceitos

A metodologia de comparação direta consiste em identificar imóveis similares no mercado, cujas condições locatícias são conhecidas, e aplicar fatores de ajuste para uniformizar as diferenças observadas entre os imóveis comparáveis e o imóvel avaliado. Esses fatores incluem, mas não se limitam a:

- Localização geográfica: Ajustes de acordo com a valorização ou desvalorização do imóvel em função de sua posição urbana (região, bairro, proximidade de serviços, acessibilidade, entre outros);
- Características físicas: Diferenciação por área construída, padrão construtivo, estado de conservação e características adicionais, como número de vagas de garagem ou presença de área de lazer;
- Condições de mercado: Ajustes considerando a demanda e a oferta por imóveis similares na mesma época de avaliação.

O uso do tratamento por fatores visa garantir que as diferenças entre o imóvel avaliado e os comparáveis sejam refletidas nos cálculos, evitando distorções.

3. Procedimentos Metodológicos

Para a determinação do valor de aluguel do imóvel objeto desta avaliação, foram seguidos os seguintes passos metodológicos:

3.1. Levantamento de Dados do Imóvel Avaliado:

As características do imóvel avaliado foram descritas em detalhes, contemplando sua localização, área construída, área de terreno, padrão construtivo, estado de conservação, uso predominante e demais características relevantes.



3.2. Pesquisa de Mercado:

Realizou-se levantamento no mercado imobiliário local para identificar imóveis locados recentemente ou disponíveis para locação que apresentassem características comparáveis ao imóvel avaliado. Para isso, foram utilizados portais imobiliários, consultas com imobiliárias locais e outras fontes de dados confiáveis.

3.3. Seleção de Imóveis Comparáveis:

Os imóveis identificados foram analisados criteriosamente, selecionando-se aqueles que apresentavam maior similaridade com o imóvel avaliado em relação a fatores como localização, uso e características físicas.

3.4. Homogeneização por Fatores:

As diferenças entre os imóveis comparáveis e o imóvel avaliado foram tratadas utilizando-se fatores de homogeneização. Os fatores aplicados seguiram as diretrizes da NBR 14653-2:2011, com base em percentuais ajustados empiricamente, a partir da análise de mercado.

Os ajustes incluem:

- Fator de localização (FL): Considerou-se a valorização ou desvalorização relativa da região de localização dos comparáveis em relação ao imóvel avaliado.
- Fator de área (FA): Realizou-se proporcionalidade com a área útil dos imóveis comparáveis.
- Fator de estado de conservação (FC): Ajustou-se com base no estado de conservação observado, sendo atribuído percentual positivo ou negativo.
- Fator de tempo (FT): Corrigiu-se a defasagem temporal entre os contratos analisados e a data de referência do laudo.

3.5. Determinação do Valor Locativo:

Com base nos valores de aluguel dos imóveis comparáveis ajustados pelos fatores aplicados, foi determinada a média ponderada, resultando no valor locativo mensal do imóvel avaliado.

4. Normas Técnicas e Referenciais Legais

O presente trabalho foi desenvolvido em estrita conformidade com as diretrizes estabelecidas pelas seguintes normas e legislações aplicáveis:



- ABNT NBR 14653-1:2001 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais: Referência para o desenvolvimento das avaliações de bens, abordando aspectos metodológicos gerais.
- ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos: Norma específica para avaliação de imóveis urbanos, com detalhamento sobre métodos comparativos.
- Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015): Em especial os artigos 465 e 477, que disciplinam a realização de perícias e avaliações judiciais.
- Lei nº 8.245/1991 – Lei do Inquilinato: Fundamenta questões relativas à locação de imóveis urbanos.

IV. AVALIAÇÃO DO ALUGUEL

Imóvel avaliando

imóvel situado Rua Sebastião Antônio Pereira, nº 250 – Bairro Coester – Fernandópolis, possuindo três dormitórios, sala de estar, cozinha, área de churrasco, garagem, depósito, sanitário externo, sanitários internos.

Área: 185m²

Método empregado:

Para a avaliação do aluguel do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:



F1: localização

F2: conservação

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

asa para locação no centro, entre as ruas Rio Grande do Sul e Bahia. Com três quartos, um banheiro social, duas salas, copa, cozinha, despensa, área de serviço e um despejo. Garagem coberta para dois carros. - <https://imobiliariaresidencia.com/imovei>

Área:	180m ²
Valor:	R\$1.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5,56
Fator de homogeneização localização:	1,10
Fator de homogeneização conservação:	1,10

Imóvel 2:

Casa com 4 quartos, Rua Geraldo Filete, 160 - Jardim Progresso - Fernandópolis/SP - 4 Quartos - 1 Suíte 3 Banheiros - <https://www.idealfernandopolis.com.br/imovel/casa-fernandopolis-4-quartos/CA0174-IALB?from=rent>

Área:	200m ²
Valor:	R\$2.300,00
Valor por metro quadrado:	R\$11,50
Fator de homogeneização localização:	0,90
Fator de homogeneização conservação:	0,90

Imóvel 3:

- Bairro Coster - casa com 3 quartos, 1 suíte, 2 vagas, Coester - Fernandópolis/SP - v. dos <https://www.kikobim.com.br/imovel/casa-para-aluguel-3-quartos-1-suite-2-vagas-coester-fernandopolis-sp/1139>

Área:	270m ²
Valor:	R\$2.200,00
Valor por metro quadrado:	R\$8,15



Fator de homogeneização localização: 1,00
Fator de homogeneização conservação: 1,00

Imóvel 4:

Imóvel no Parque das Nações - Garagem estendida -Sala, 2 copas, Cozinha ,3 quartos sendo 1 suíte, 1 banheiro social Área de serviço, Despejo -
<https://www.kikobim.com.br/imovel/imovel-no-parque-das-nacoes/1153>

Área: 140m²
Valor: R\$1.800,00
Valor por metro quadrado: R\$12,86
Fator de homogeneização localização: 0,90
Fator de homogeneização conservação: 0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	5,56	1,10	1,10	6,72
2	11,50	0,90	0,90	9,31
3	8,15	1,00	1,00	8,15
4	12,86	0,90	0,90	10,41

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 8,65$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 1,58$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:



O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,54$

Amostra 1: $d = |6,72 - 8,65| / 1,58 = 1,22 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |9,31 - 8,65| / 1,58 = 0,42 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |8,15 - 8,65| / 1,58 = 0,32 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |10,41 - 8,65| / 1,58 = 1,11 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = \bar{X} - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = \bar{X} + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 8,65 - 1,64 * 1,58/\sqrt{(4 - 1)} = 7,15$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 8,65 + 1,64 * 1,58/\sqrt{(4 - 1)} = 10,15$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$7,78 a R\$9,51



Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 9,31 (amostra 2); 8,15 (amostra 3).

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$8,73

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$8,73 * 185,00 = R\$1.615,34

Valor do aluguel do imóvel avaliando:

R\$1.615,34

V. Encerramento



A avaliação do valor locativo do imóvel objeto deste laudo foi conduzida com base em critérios técnicos e em conformidade com as normas e legislações aplicáveis, buscando proporcionar uma estimativa justa e precisa, respaldada por análise de mercado confiável e devidamente tratada. O resultado obtido reflete o valor de aluguel mensal do imóvel, considerando suas características específicas e o comportamento do mercado locatício na data de referência, sendo atribuído o valor de **R\$ 1.615,34 (um mil seiscientos e quinze reais e trinta e quatro centavos)**.

Com dez (10) páginas numeradas, encerra-se a presente complementação de avaliação técnica e me disponho a dirimir eventuais dúvidas.

Fernandópolis, 12 de fevereiro de 2.025.

Termos em que,
P. Deferimento.

Eng. Fernando Jesus Caldas
Engenheiro Civil
CREA (SP): 5062210430
Especialista em Gerência de Projetos – FGV/RJ
IBAPE/SP - 1978
Perito Judicial