

EXMO. (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO - DA COMARCA DA CAPITAL- SP

Autos nº: **1065237-21.2024.8.26.0002 - AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS**

Requerente: **CRISTIANE CARNEIRO DE MORAES**

Requerida: **CLÁUDIO AURELIO CARNEIRO**

ANNE LOUIZE PISKE POERNER, engenheira civil, perita judicial, nomeada para os autos supra, finalizados seus estudos, diligências e vistorias, vem respeitosamente a V. presença apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO PERICIAL

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo (SP), 13 de junho de 2025.

ANNE LOUIZE PISKE POERNER

Esp. em Auditoria, Perícias e Avaliações de Engenharia

Esp. em Patologia das Construções – Diagnósticos e Tratamentos

Engenheira Civil – Perita Judicial

CREA-SP 5070832438



Av. José Maria Fernandes nº 871
 CEP: 02185-030 - São Paulo / SP
 Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
 anne@nobrepericias.com.br

Anne Louize Piske Poerner
 CREA-SP 5070832438

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	1
2	ESCOPO DO TRABALHO	1
3	ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO	2
3.1	Acordo de partilha	2
4	VISTORIA	3
4.1	Do local	3
4.1.1	Características gerais.....	3
4.1.2	Características da região	4
4.1.3	Melhoramentos públicos.....	4
4.1.4	Zoneamento.....	5
4.2	Do imóvel.....	5
4.2.1	Do terreno.....	5
4.2.2	Benfeitorias	6
4.3	Documentação fotográfica.....	7
5	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	10
5.1	Conceitos gerais	10
5.2	Valor do Terreno	11
5.2.1	Metodologia aplicada.....	11
5.2.2	Amostras de mercado	11
5.2.3	Tratamento de dados.....	11
5.2.4	Modelo de regressão	13
5.2.5	Grau de fundamentação	13
5.2.6	Grau de precisão.....	14
5.3	Valor das benfeitorias.....	15
5.3.1	Valor unitário básico.....	15
5.3.2	Depreciação.....	15
5.3.3	Benefícios e despesas indiretas - BDI	16
5.3.4	Grau de Fundamentação	16
5.4	Valor avaliatório total.....	17
5.5	Valor locativo.....	17
6	AVALIAÇÃO.....	18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANNE LOUIZE PISKE POERNER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/06/2025 às 16:37, sob o número WSTA25705624328. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1065237-21.2024.8.26.0002 e código uITRKYVWn.



Av. José Maria Fernandes nº 871
 CEP: 02185-030 - São Paulo / SP
 Fone/WhatsApp: 0800 591 5938
 anne@nobrepericias.com.br

Anne Louize Piske Poerner
 CREA-SP 5070832438

6.1	Valor do terreno	18
6.2	Valor das benfeitorias.....	19
6.3	Valor avaliatório total.....	20
6.4	Valor locativo do imóvel.....	20
7	CONCLUSÕES.....	21
8	ENCERRAMENTO	21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANNE LOUIZE PISKE POERNER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/06/2025 às 16:37, sob o número WSTA25705624328. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1065237-21.2024.8.26.0002 e código UTRKVVWn.

1 INTRODUÇÃO

a) O presente laudo refere-se aos autos da **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS** proposta por **CRISTIANE CARNEIRO DE MORAES** contra **CLÁUDIO AURELIO CARNEIRO**, em curso perante a **10ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO - DA COMARCA DA CAPITAL- SP**, processo nº **1065237-21.2024.8.26.0002**.

b) A requerente propõe a presente demanda visando a extinção de condomínio originário do inventário do genitor das partes, e pagamento dos alugueis decorrentes do uso exclusivo do imóvel por parte do requerido.

c) O requerido contesta a presente demanda alegando que nunca se opôs à extinção de condomínio e que sempre esteve de acordo com a venda do imóvel.

d) A determinação de fls. 106 dos autos deferiu a realização da prova pericial, para avaliação do imóvel objeto e do aluguel, sendo nomeada a signatária do presente laudo.

e) As partes não indicaram assistentes técnicos, tampouco apresentaram quesitos.

2 ESCOPO DO TRABALHO

A análise do feito permitiu observar que a presente perícia deverá ter as seguintes finalidades precípuas:

- a) analisar a documentação juntada aos autos, associada àquelas eventualmente obtidas por ocasião das diligências;
- b) vistoriar o imóvel avaliando, identificando suas localizações, características intrínsecas, benfeitorias existentes e demais detalhes pertinentes;
- c) realizar pesquisas de mercado atual, colhendo elementos comparativos, tratando-os de modo a torná-los comparáveis ao imóvel avaliando.
- d) estimar o valor atual de locação do imóvel.

3 ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO

A signatária analisará os documentos pertinentes, com o objetivo de subsidiar tecnicamente as suas conclusões e respostas aos quesitos.

3.1 Acordo de partilha

(fls. 27/34 dos autos)

Súmula: trata-se de plano de partilha amigável, assinado em 01.04.2013, em que restaram definidas as cotas dos herdeiros, dentre eles as partes da presente demanda.

Comentários:

a) A respeito do imóvel objeto da Transcrição nº 200.214 do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo houve a divisão em 76,93% ao requerido e 23,07% à requerente.

b) O imóvel em questão consistia de terreno situado na rua "I", contendo 315m² e testada de 10m.

c) Junto à fls. 35/36 dos autos observa-se a homologação da partilha conforme sentença dos autos 0016461-95.2010.8.26.0099.

d) A certidão de dados cadastrais do imóvel, fls. 26 dos autos, indica a existência de benfeitoria com área de 90m² edificada em 1982.

e) Já na Figura 1 observa-se a presença das construções atuais desde, pelo menos, 2004.



Figura 1 - - Imagem aérea do local em 2004 (Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>)

4 VISTORIA

As diligências iniciaram-se no dia 26.04.2025, às 8h, oportunidade na qual foi vistoriado o imóvel sub judice e efetuado o levantamento dos dados físicos.

Acompanharam a vistoria:

Pela requerente:

- a) Ninguém compareceu.

Pelo requerido:

- b) Sr. Cláudio Aurelio Carneiro.

4.1 Do local

4.1.1 Características gerais

O imóvel objeto localiza-se junto à rua Domingos Luís Grou, 115, no município de São Paulo/SP, conforme ilustrado na Figura 2.



Figura 2 - Imagem aérea do objeto da perícia. (Fonte: adaptado do Google Earth)

4.1.2 Características da região

A área em questão encontra-se em uma região com característica de uso misto (residencial e comercial), a saber:

- a) residencial: constituído por residências térreas e assobradadas e edifícios de padrão popular a médio.
- b) comercial: formado por estabelecimentos de âmbito local, tais como lanchonetes, padaria, dentre outros.

4.1.3 Melhoramentos públicos

As proximidades do imóvel vistoriado possuem os principais melhoramentos públicos, tais como: rede de energia elétrica, rede de telefonia pública, rede de abastecimento de água, ruas calçadas e/ou pavimentadas, coleta de lixo, iluminação pública, dentre outros.

4.1.4 Zoneamento

De acordo com a Lei n.º 18.177, de 25 de julho de 2024, a qual dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo do município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se inserido na ZM - Zona mista, conforme demonstrado na Figura 3.



Figura 3 - Mapa de Zoneamento (Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>)

Os parâmetros de ocupação para o zoneamento em questão são assim definidos:

- a) recuo frontal: 5 m.;
- b) taxa de ocupação máxima: 85%;
- c) coeficiente de aproveitamento máximo: 2;
- d) gabarito máximo: 28m.

4.2 Do imóvel

4.2.1 Do terreno

O terreno possui a área de 315,00m², conforme indicado na transcrição nº 200.214.

4.2.2 Benfeitorias

Por ocasião da vistoria foi constatada a presença de duas edificações no terreno, sendo elas:

01) Residência principal: contendo 99,13m² distribuídos em garagem, duas salas, cozinha, lavanderia, banheiro e dois quartos e que apresenta as seguintes características construtivas e de acabamento:

- a) paredes: em alvenaria, rebocadas com argamassa de cal, cimento e areia e pintadas;
- b) piso: cerâmico;
- c) forro: laje rebocada com argamassa de cal, cimento e areia e pintada, com exceção da lavanderia que possui forro de madeira;
- d) cobertura: em telhas sobre estrutura;
- e) portas: em madeira;
- f) janelas: em alumínio e vidro.
- g) estado de conservação: necessitando de reparos simples a importantes;
- h) idade aparente: 50 anos.

02) Edícula: contendo 47,94m² distribuídos em sala, cozinha, lavanderia, banheiro e quarto e que apresenta as seguintes características construtivas e de acabamento:

- a) paredes: em alvenaria, rebocadas com argamassa de cal, cimento e areia e pintadas;
- b) piso: cerâmico, com exceção da lavanderia que não possui acabamento sobre o piso cimentado;
- c) forro: em PVC ou em madeira;
- d) cobertura: em telhas sobre estrutura;
- e) portas: em madeira;
- f) janelas: em alumínio e vidro.
- g) estado de conservação: necessitando de reparos simples a importantes;
- h) idade aparente: 50 anos.

Na Figura 4 é possível identificar o croqui das benfeitorias.



Figura 4 – Croqui das benfeitorias. (Fonte: a signatária)

4.3 Documentação fotográfica

Nas fotografias observam-se os detalhes citados:



Foto 1 - Vista frontal do imóvel.



Foto 2 - Vista da fachada frontal do imóvel.



Foto 3 - Vista da garagem do imóvel.



Foto 4 - Vista da sala do imóvel.

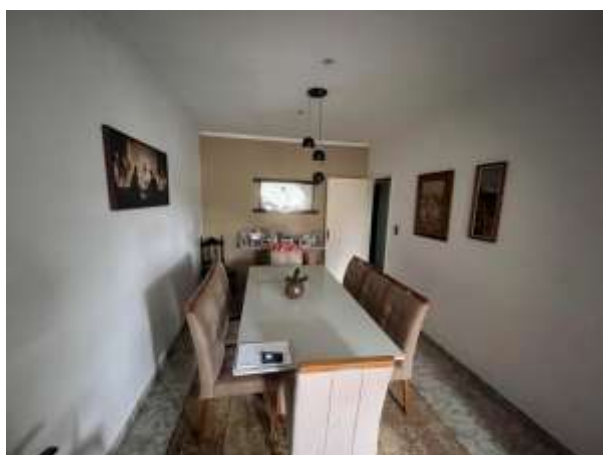


Foto 5 - Vista da sala do imóvel.

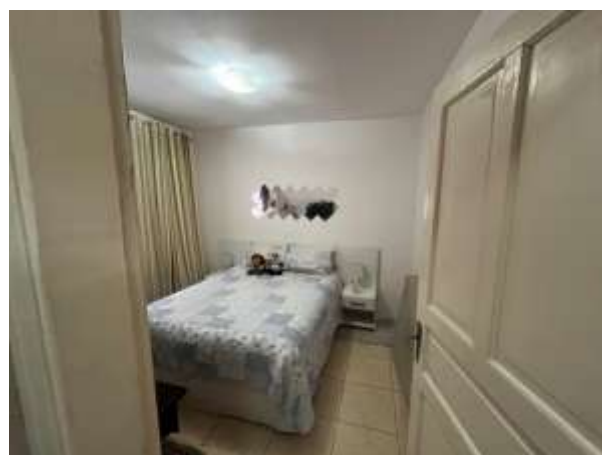


Foto 6 - Vista de quarto do imóvel.



Foto 7 - Vista do banheiro do imóvel.



Foto 8 - Vista de quarto do imóvel.



Foto 9 - Vista da garagem do imóvel.



Foto 10 - Vista da lavanderia do imóvel.



Foto 11 - Vista da lavanderia e cozinha do imóvel.



Foto 12 - Vista do acesso à edícula.



Foto 13 - Vista da lavanderia da edícula.



Foto 14 - Vista da cozinha da edícula.



Foto 15 - Vista da sala da edícula.



Foto 16 - Vista de quarto da edícula.



Foto 17 - Vista de banheiro da edícula.

5 CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

5.1 Conceitos gerais

O trabalho avaliatório encontra-se fundamentado na NBR 14.653 – Avaliação de Bens, nas partes a seguir relacionadas: NBR 14653-1: Procedimentos Gerais; NBR 14653-2: Imóveis Urbanos.

A NBR 14.653 da ABNT é a norma exigível em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações, aplicável aos imóveis, seus frutos e direitos.

5.2 Valor do Terreno

5.2.1 Metodologia aplicada

Para a valoração do imóvel objeto foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, o qual consiste em determinar o valor através da comparação direta com imóveis similares colocados à locação, respeitando-se as diferenças existentes entre eles.

5.2.2 Amostras de mercado

A coleta de elementos amostrais foi realizada a partir de consulta às imobiliárias locais e de identificação direta na região geoeconômica do imóvel objeto; e a influência deles na formação dos valores foi obtida por estatística inferencial.

5.2.3 Tratamento de dados

As amostras coletadas devem ser devidamente tratadas de modo a torná-las comparáveis ao imóvel avaliando, sendo recomendada atenção especial para os seguintes pontos:

- a) tornar os dados homogêneos com o auxílio de modelos estatísticos;
- b) utilização de modelos de regressão que utilizem variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato;
- c) a definição do valor é obtida através de comparação com dados de mercado assemelhados;
- d) as fontes de pesquisa devem ser diversificadas;
- e) dependendo das informações disponíveis, qual idade e quantidade dos dados levantados, podem ser empregados o tratamento por fatores, ou o tratamento científico;

- f) o tratamento por fatores deve utilizar fatores e critérios fundamentados por estudos de entidades técnicas regionais reconhecidas, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;
- g) o tratamento científico é o tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo com validade para o comportamento do mercado.

Para chegar à avaliação, procura-se trilhar o mesmo caminho que seria percorrido por um comprador que, hipoteticamente, estivesse em busca de uma propriedade com as características semelhantes às do imóvel avaliando.

Os cálculos estatísticos e análises exigidas para atender os preceitos da NBR – 14.653-2 foram realizados com o auxílio do software “INFER – Versão 32” elaborado pela Ária Sistemas de Informática. Esse software auxilia na obtenção do modelo de melhor ajuste, através do cálculo dos coeficientes de correlação e determinação, intervalos de confiança, significâncias, verificação de normalidade de resíduos, de homocedasticidade, de multicolinearidade, de “outliers” e análise de variâncias.

Todas as verificações encontram-se no **ANEXO 1 – PESQUISA DE MERCADO E ESTATÍSTICA INFERENCIAL**, do presente Laudo.

De posse dos elementos de pesquisa, realizou-se a análise para identificar as variáveis dependentes e independentes; as quais foram combinadas para obtenção do modelo de melhor ajuste.

A amostra foi inferida para três variáveis, sendo uma dependente (valor unitário) e duas independentes (área e PGV), descritas na sequência:

- a) Valor unitário: variável dependente quantitativa que expressa em R\$/m², o valor unitário do imóvel avaliando já considerando o fator oferta;
- b) Área: variável numérica, expressa em m², que identifica a variação do valor venal em relação à dimensão da superfície do imóvel;
- c) PGV: variável quantitativa, expressa em expressa em R\$/m², que identifica a variação do valor da locação em relação ao valor da Planta Genérica de Valores do município de São Paulo.

Notas:

¹Fator oferta:

Em análise aos modelos, não foi possível estabelecer uma relação efetiva entre os valores ofertados e negócios realizados. Para suprir esta deficiência, foi aplicada a dedução de 10% nos preços ofertados no mercado para cobrir risco de eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

5.2.4 Modelo de regressão

Diante do exposto anteriormente, obteve-se o seguinte modelo de regressão:

$$[Valor\ unitário] = 1 / (3,9069 \times 10^{-3} - 0,04874 / [Área] - 4,7534 \times 10^{-4} \times Ln([PGV]))$$

5.2.5 Grau de fundamentação

Para fins de especificação da presente avaliação, informa-se que os trabalhos técnicos realizados alcançaram grau II de fundamentação, nos termos da norma, conforme detalhado no Tabela 1:

Item	Descrição	Pontos obtidos		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem com foto e características observadas no local 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
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) As medidas das características do imóvel não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) O	Admitida, desde que: a) As medidas das características do imóvel não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) O valor estimando não

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANNE LOUIZE PISKE POERNER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/06/2025 às 16:37, sob o número WSTA25705624328. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1065237-21.2024.8.26.0002 e código uITRKYWn.

			valor estimando não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral para a referida variável, em módulo.	ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral para a referida variável, de per si e simultaneamente e em módulo.
5	Nível de Significância máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	5%	10%
TOTAL		15		
GRAU ATINGIDO		III	II	I
Pontos Mínimos		16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente		2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 1 - Enquadramento do grau de fundamentação – regressão linear. (Fonte: Adaptado da NBR 14653-2)

5.2.6 Grau de precisão

Para fins de especificação da presente avaliação, informa-se que os trabalhos técnicos realizados alcançaram grau III de precisão, nos termos da norma, conforme detalhado no Tabela 2:

VALOR CENTRAL ESTIMADO NO MODELO DE REGRESSÃO		1.789,01	
Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa	MÍNIMO	1.684,71	
	MÁXIMO	1.907,09	
AMPLITUDE TOTAL		12,43%	
Descrição	GRAU ATINGIDO		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Tabela 2 - Enquadramento do grau de precisão. (Fonte: Adaptado da NBR 14653-2)

5.3 Valor das benfeitorias

O valor das benfeitorias será determinado através método da quantificação do custo, consistindo basicamente na apuração do custo por metro quadrado de uma nova edificação de acordo com seu padrão construtivo, e sobre este valor será aplicado o índice de depreciação física e funcional da construção. Segundo esse critério, tem-se para cálculo das benfeitorias a seguinte expressão:

$$VB = A \times Vu \times FOC \times (1+BDI)$$

Em que:

A = área construída;

Vu = valor unitário;

FOC = fator de obsolescência e estado de conservação.

5.3.1 Valor unitário básico

O valor unitário das benfeitorias será avaliado pelo método de identificação do custo utilizando o custo unitário básico (CUB), do mês de março de 2025, o mais recente disponível na data de elaboração da avaliação, calculado pelo SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo¹, para projeto semelhante ao projeto padrão, conforme NBR 14.653, item 8.3.1.1, adequando-se, se necessário, a edificação avaliada aos projetos padrões através dos índices de estimativas de gasto por etapa de obra, publicados no site www.tcpoweb.pini.com.br.

5.3.2 Depreciação

O fator de obsolescência e estado de conservação será obtido a partir da seguinte expressão²:

¹ Obtido em: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

² Parâmetros obtidos em: https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1622144809-1571834643-VEIU_0410_baixa.pdf

$$F_{OC} = R + K \times (1-R)$$

Em que:

R = coeficiente residual;

K = coeficiente de Ross/Heideck.

5.3.3 Benefícios e despesas indiretas - BDI

Diante da não comprovação da subcontratação de empresas para a administração da obra em discussão e da ausência de projetos, recolhimentos de leis sociais e da emissão de notas fiscais não será considerado qualquer percentual relativo ao BDI.

5.3.4 Grau de Fundamentação

Para fins de especificação da presente avaliação, informa-se que os trabalhos técnicos realizados alcançaram grau II de fundamentação, nos termos da norma, conforme detalhado na Tabela 3.

Item	Descrição	Pontos obtidos		
		III	II	I
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.
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
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
TOTAL DE PONTOS OBTIDOS		6		
GRAU ATINGIDO		III	II	I
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

Tabela 3 - Enquadramento do grau de fundamentação - benfeitorias. (Fonte: Adaptado da NBR 14653-2)

5.4 Valor avaliatório total

O valor indenizatório consiste na soma do valor do terreno com o valor das benfeitorias para cada situação, corresponde a:

$$VA = VT + VB;$$

Em que:

VA = Valor avaliatório total do imóvel;

VT = Valor do terreno;

VB = Valor das benfeitorias.

5.5 Valor locativo

O valor locativo será obtido a partir da aplicação da taxa de renda publicada pelo Índice FipeZAP+ (<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap>) para residências e comércios no município de São Paulo, conforme a expressão:

$$VL = VAT \times T$$

Em que:

VL = Valor locativo;

VAT = Valor avaliatório total;

T = taxa de renda.

6 AVALIAÇÃO

6.1 Valor do terreno

O valor do terreno, conforme critérios fixados no item 5 do presente laudo, será obtido a partir da multiplicação entre o valor unitário médio devidamente homogeneizado e a área total, a partir das características do imóvel avaliando:

- a) Área do terreno = 315,00m².
- b) PGV = R\$ 827,00/m².

Assim, aplicando-se as características do imóvel avaliando na equação da regressão, obtêm-se os valores unitários (estimado, máximo e mínimo) para um intervalo de confiança de 80 %:

[Valor unitário estimado] = R\$ 1.789,01 / m²;

[Valor unitário mínimo] = R\$ 1.684,71 / m²;

[Valor unitário máximo] = R\$ 1.907,09 / m².

Considerando-se que o valor avaliatório é dado pela expressão:

[Valor] = [Área do Terreno] x [Valor unitário]

Em que:

[Área do terreno] = 315,00 m².

Tem-se:

[Valor Estimado do terreno] = R\$ 563.538,15;

[Valor Mínimo do terreno] = R\$ 530.683,65;

[Valor Máximo do terreno] = R\$ 600.733,35.

Nessas condições, o valor estimado para o terreno dentro do intervalo de confiança de 80%, fica arbitrado em:

VALOR DO TERRENO = R\$ 563.540,00

(QUINHENTOS E SESSENTA E TRÊS MIL, QUINHENTOS E QUARENTA REAIS)

VÁLIDO PARA MAIO DE 2025

6.2 Valor das benfeitorias

Levando-se em conta os critérios fixados no item 5.3, tem-se para a avaliação das benfeitorias identificadas por ocasião da vistoria os valores na Tabela 4:

RESIDÊNCIA PRINCIPAL				
Área Construída:	99,13	m ²		
Padrão Construtivo:	Residencial padrão baixo			
Custo Unitário Básico (*)	R\$ 2.023,21	/m ²		
Valor Unitário com BDI	R\$ 2.023,21	/m ²	BDI	0,00 %
Vida Referencial:	70	anos	Valor Residual:	20%
Idade da Edificação:	50	anos		
Idade em % da vida referencial:	71,43	%		
Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)			
Depreciação Conservação	33,20		Fator K:	0,25899
FOC:	0,40719			
Valor Avaliatório:	R\$ 81.666,35	Abril de 2025		

(*) Percentual do CUB

EDÍCULA				
Área Construída:	47,94	m ²		
Padrão Construtivo:	Residencial padrão baixo			
Custo Unitário Básico (*)	R\$ 2.023,21	/m ²		
Valor Unitário com BDI	R\$ 2.023,21	/m ²	BDI	0,00 %
Vida Referencial:	70	anos	Valor Residual:	20%
Idade da Edificação:	50	anos		
Idade em % da vida referencial:	71,43	%		
Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)			
Depreciação Conservação	33,20		Fator K:	0,25899
FOC:	0,40719			
Valor Avaliatório:	R\$ 39.494,45	Abril de 2025		

(*) Percentual do CUB

Tabela 4 - Características da edificação. (Fonte: a signatária).

Nessas condições, arbitra-se para a benfeitoria:

<p>VALOR DA BENFEITORIA = R\$ 121.160,00</p> <p>(CENTO E VINTE E UM MIL, CENTO E SESSENTA REAIS)</p> <p>VÁLIDO PARA MAIO DE 2025</p>

6.3 Valor avaliatório total

O valor avaliatório total consiste na soma do valor do terreno com o valor das benfeitorias para cada situação, e assim corresponde a:

$$VA = VT + VB$$

$$VA = R\$ 563.540,00 + R\$ 121.160,00$$

$$VA = R\$ 684.700,00$$

Nessas condições, estima-se para o imóvel o seguinte valor avaliatório total:

<p>VALOR AVALIATÓRIO TOTAL = R\$ 684.700,00 (SEISCENTOS E OITENTA E QUATRO MIL, SETECENTOS REAIS) VÁLIDO PARA MAIO DE 2025</p>
--

6.4 Valor locativo do imóvel

O valor avaliatório do imóvel consiste na multiplicação do valor da sua cota do imóvel pela taxa de renda e assim corresponde a:

$$VL = VAT \times T$$

$$VL = R\$ 684.700,00 \times 0,51\%$$

$$VL = R\$ 3.491,97$$

Nessas condições, estima-se para o imóvel o seguinte valor locativo:

<p>VALOR LOCATIVO DA ÁREA RESIDENCIAL = R\$ 3.500,00 (TRÊS MIL, QUINHENTOS REAIS) VÁLIDO PARA MAIO DE 2025</p>
--

7 CONCLUSÕES

Levando-se em conta as prescrições da NBR 14.653-1 e da NBR 14653-2, editadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, conforme considerações apresentadas no item 5 e descrições apresentadas no item 4 do presente laudo, conclui-se que:

- a) O imóvel em estudo foi objeto de divisão que resultou na proporção de 76,93% ao requerido e 23,07% à requerente.
- b) O imóvel tem seu valor para venda avaliado em R\$ 684.700,00 (seiscentos e oitenta e quatro mil, setecentos reais), válidos para maio de 2025.
- c) Já para locação corresponde a R\$ 3.500,00 (três mil, quinhentos reais), válidos para maio de 2025.

8 ENCERRAMENTO

Finalizados seus estudos e diligências, tem-se por encerrado o presente trabalho, que se compõe de 21 (vinte e uma) páginas assinadas digitalmente pela perita.

Acompanham o presente laudo, os seguintes anexos:

ANEXO 1 – PESQUISA DE MERCADO E ESTATÍSTICA INFERENCIAL

São Paulo (SP), 13 de junho de 2025.

ANNE LOUIZE PISKE POERNER

Esp. em Auditoria, Perícias e Avaliações de Engenharia
Esp. em Patologia das Construções – Diagnósticos e Tratamentos
Engenheira Civil – Perita Judicial
CREA-SP 5070832438