



EXMO(A) SR(A) DR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATANDUVA-SP

Processo nº: **0004029-22.2022.8.26.0132**

Requerente: **VALDECIR PEREIRA DA SILVA E OUTRO**

Requerido: **SEBASTIÃO CÂNDIDO DO AMARAL NETO E OUTRO**

ADILSON RENAN OLIVIO, engenheiro civil e de segurança de trabalho, **CREA/SP nº 5063464627**, nomeado e compromissado Perito Judicial, nos Autos em epígrafe fls. 52, após os estudos, diligências e vistorias que se fizeram necessárias, vem respeitosamente até Vossa Excelência apresentar o seguinte,

LAUDO PERICIAL

Termos em que,
P. Deferimento

Catanduva, 9 de março de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

ADILSON RENAN OLIVIO

Perito Judicial Nomeado
Engenheiro Civil – CREA/SP 5063464627
Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA/SP 5063464627
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 223399-F
Tecnólogo em Gestão Empresarial
Pós-Graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia





SUMÁRIO

1.	FOLHA RESUMO	3
2.	PRINCÍPIOS E RESSALVAS	4
3.	OBJETIVO	4
4.	METODOLOGIA	5
5.	VISTORIA PERICIAL	6
6.	CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
7.	IMÓVEL AVALIANDO (VISTORIA E CONSTATAÇÕES)	11
8.	AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO	14
9.	AVALIAÇÃO DO VALOR LOCATÍCIO DO IMÓVEL	15
9.1.	VALOR LOCATÍCIO DO IMÓVEL	16
10.	QUESITOS.....	17
11.	CONCLUSÃO.....	17
12.	ENCERRAMENTO.....	18
13.	ANEXO 1 - PESQUISA DE MERCADO E CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO	19
14.	ANEXO 2 - PARÂMETROS PARA AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS E/OU EDIFICAÇÕES.....	28
15.	ANEXO 3 – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)	31



1. FOLHA RESUMO ¹

PROCESSO Nº:	0004029-22.2022.8.26.0132
EXEQUENTE:	VALDECIR PEREIRA DA SILVA E OUTRO
EXECUTADO:	SEBASTIÃO CÂNDIDO DO AMARAL NETO E OUTRO
OBJETIVO ESPECÍFICO:	Como objetivo específico, o presente Laudo Pericial, tem a realização de vistoria e análise do imóvel objeto dos autos, a fim de que seja avaliado o valor de venda praticado pelo mercado imobiliário local correspondente ao imóvel objeto (avaliando) bem como o seu valor locatício.
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	Rua Terra Nova, n. 540, Parque Glória IV, Catanduva/SP.
DATA E HORA DA DILIGÊNCIA:	A vistoria do imóvel objeto foi realizada no dia 14 de fevereiro de 2025, e teve seu início por volta das 11h45min.
CONCLUSÃO:	<ul style="list-style-type: none">• O valor de venda para o imóvel avaliando, situado à <u>Rua Terra Nova, n. 540, Parque Glória IV, Catanduva/SP</u>, é de R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais), válidos para a data do Laudo Pericial.• O valor locatício para o imóvel avaliando, situado à <u>Rua Terra Nova, n. 540, Parque Glória IV, Catanduva/SP</u>, é de R\$ 800,00 / mês (oitocentos reais por mês), válidos para a data do Laudo Pericial.• O presente trabalho apresentou Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, conforme a Norma da ABNT NBR 14653-2:2011.
ART Nº:	2620250318203 Item 004

¹ Obs.: Esta folha resumo não exclui a importância de se observar todas as análises e conclusões técnicas descritas no corpo do Laudo Pericial.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Laudo Pericial observou criteriosamente os seguintes princípios fundamentais:

- a. Foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Art. 473 da Lei nº 13.105/2015 – CPC;
- b. Os honorários profissionais do perito não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;
- c. O Perito não tem nenhuma inclinação pessoal na matéria envolvida neste laudo, nem contempla, tanto no momento atual quanto no futuro, qualquer interesse nos bens relativos a esta perícia;
- d. No melhor conhecimento e crédito do Perito, as análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e levantamentos de acordo com os padrões periciais;
- e. Na presente avaliação, admite-se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas foram de boa fé e por isso são confiáveis;
- f. Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos de títulos, invasões, hipotecas, dívidas municipais e outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

3. OBJETIVO

O presente trabalho tem como objetivo geral auxiliar de forma imparcial o Excelentíssimo Juízo, de forma a contribuir tecnicamente para o deslinde das questões controvertidas nos autos do processo.

Como objetivo específico, o presente Laudo Pericial, tem a realização de vistoria e análise do imóvel objeto dos autos, a fim de que seja **avaliado o valor de venda praticado pelo mercado imobiliário local correspondente ao imóvel objeto (avaliando) bem como o seu valor locatício.**

4. METODOLOGIA

Para a avaliação do valor de mercado de um bem (imóvel) existem, fundamentalmente, duas metodologias a saber:

- **Método Direto:** método que define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo de Dados de Mercado.

O método Comparativo Direto de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos (fatores) através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

- **Métodos Indiretos:** Métodos que definem o valor do imóvel por meio de processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Sendo os seguintes:

O método da Capitalização da Renda determina o valor do imóvel encarando-o como um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode-se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.

O método Involutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração das benfeitorias, obtendo-se o valor do terreno nu. Deve ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando.

O método da Quantificação do Custo de Reprodução se caracteriza por reproduzir os custos de construção com bases em orçamentos. Uma vez que se obtenha o padrão construtivo, as medidas da parcela edificada e analisada as condições de manutenção e obsolescência, é possível reproduzir o custo construtivo da edificação.

Por fim, o método Evolutivo deverá ser aplicado de forma em que o imóvel é dividido em seus componentes individuais, como terreno, construção, entre outros. Sendo mais comum a avaliação do terreno pelo Método Comparativo de Dados de Mercado e as edificações e benfeitorias pelo Método da Quantificação do Custo de Reprodução. Logo, somando os valores dos componentes avaliados chega-se ao valor de mercado do bem avaliando.

Portanto, neste trabalho para avaliação do valor de mercado do imóvel objeto dos autos adotou-se o método **Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde o valor do imóvel é obtido



através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos (fatores) através de tratamentos matemáticos.

Ademais, foi realizada uma investigação técnica do imóvel objeto, consistindo-se em: Análise de documentação apresentada nos autos, vistoria técnica do imóvel, e região de imediações, levantamento de dados do imóvel e pesquisa de mercado, consulta a livros e material de referência.

Para este trabalho tomou-se como referência as seguintes normas e referências técnicas:

- ABNT NBR 13.752-1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil;
- ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens – Parte 1;
- ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2;
- ABNT NBR 14.653-3:2011 – Avaliação de Bens – Parte 3;
- ABUNAHMAN, Sérgio Antônio. **Curso básico de engenharia legal e de avaliações.** 4ª ed. São Paulo: PINI, 2008.
- IBAPE SÃO PAULO-2011 - Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia;
- IBAPE SÃO PAULO-2015 – Norma Básica para Perícias de Engenharia.

5. VISTORIA PERICIAL

Na vistoria, verifica-se o imóvel avaliando e seu contexto, localização, facilidades de acesso e o tipo de adensamento do entorno, bem como a topografia, as características da edificação, **estado de conservação**, além de todos os demais fatores que possam vir a influir no valor de mercado ou locatício do bem.

A diligência para a realização da vistoria do imóvel objeto foi realizada no dia **14 de fevereiro de 2025**, e teve seu início por volta das **11h45min**.

A vistoria foi acompanhada pelos presentes:

- Maria Cristina Bertucci de Amaral (Requerido);

6. CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está localizado na **Rua Terra Nova, n. 540, Parque Glória IV, Catanduva/SP**.

O imóvel avaliando está localizado em uma região predominantemente residencial no bairro **Parque Glória IV da cidade de Catanduva/SP**, com terreno de **250,00 m²** (conforme espelho do IPTU), no terreno, foi construído **uma residência unifamiliar**, com área construída de aproximadamente **121,90 m²** (conforme espelho do IPTU). A edificação é constituída de:

- 1 Varanda em telhas de fibrocimento;
- Garagem para 2 carros;
- Área de serviço;
- Cozinha;
- Sala;
- Circulação;
- 3 Dormitórios;
- Banheiro social.

A região é de utilização predominantemente residencial no bairro **Parque Glória IV da cidade de Catanduva/SP**, porém não muito distante ao imóvel é possível encontrar prestadores de serviços e instituições que se inserem no entorno do imóvel avaliando. O referido logradouro público é servido por todos os equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, quais sejam:

- a) Vias revestidas com pavimentação asfáltica;
- b) Infraestrutura para distribuição de energia elétrica;
- c) Infraestrutura para distribuição de água potável;
- d) Infraestrutura para captação de águas pluviais e coleta de esgotos;
- e) Infraestrutura para comunicações (telefonia, tv a cabo e internet);
- f) Coleta de resíduos sólidos domiciliares;
- g) Acesso por transporte público;
- h) Iluminação pública, e;
- i) Serviço postal.



FACHADA DO IMÓVEL E NUMERAÇÃO IMOBILIÁRIA



14 de fevereiro de 2025 às 11:54
-21.122904,-48.950842
Catanduva, SP



Fonte: Registrado pelo Perito



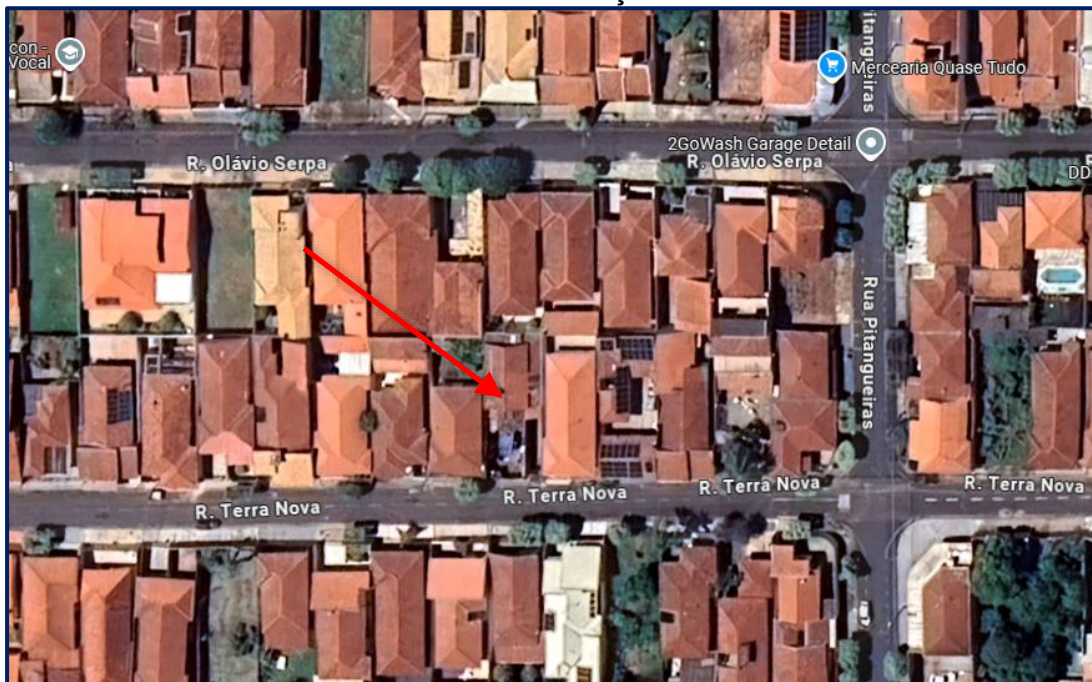
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localizado na cidade de Catanduva-SP



Fonte: Wikipédia

Visão aérea da localização do imóvel



Fonte: Google Maps



ESPELHO DO IPTU -

<p>MUNICÍPIO DE CATANDUVA Secretaria Municipal de Finanças PRAÇA CONDE FRANCISCO MATARAZO, nº 1 Bairro: CENTRO Cidade: CATANDUVA / SP</p>		<p>Código de Débito 3087516</p>
<p>Matrícula 356343008601001</p>	<p>Cadastro 0002541801</p>	<p>Commissário SEBASTIAO CANDIDO DO AMARAL NETO 063.842.838-67</p>
<p>Proprietário SEBASTIAO CANDIDO DO AMARAL NETO CNPJ/CPF: 063.842.838-67</p>		
<p>Localização do Imóvel Logra: R TERRA NOVA Nº 540 CEP: 15800-031 Bairro: PARQUE GLORIA IV Complemento: Setor: 8, Quadra: C, Lote: 06, Unidade:</p>		
<p>NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO: Atendendo ao disposto no artigo 84 Lei Complementar 098/1998, alterada pela LC 336/2006, fica V.S. devidamente notificado da cobrança do IPTU do Exercício de 2025.</p> <p>O pagamento deste débito não quita débitos anteriores.</p> <p>Opções de pagamento: • DESCONTO DE 10% (dez por cento) PARA PAGAMENTO TOTAL À VISTA. • PARCELAMENTO EM 10 VEZES.</p> <p>ATENÇÃO!!! A NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DO ANO DE 2025 ACOMPANHA O BOLETO DA COTA ÚNICA E DA PRIMEIRA PARCELA. Quem optar pelo parcelamento, as demais parcelas estão disponíveis no site da Prefeitura – link no QR CODE. A impressão é rápida e fácil!</p> <p><i>Caso não concorde com o lançamento do IPTU, o pedido de revisão deverá ser protocolado na Central de Atendimento da Prefeitura.</i></p>		
<p>IPTU - 2025 Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxas de Serviços Urbanos</p>		<p>Valor 705,84</p>
<p>Composição do Lançamento Receita IPTU</p>		<p>TOTAL 705,84</p>
<p>Valores Venais</p>		<p>Terreno: 15.341,09 Edificada: 58.957,78 V.V. Total: 74.298,87</p>
<p>Áreas do Imóvel</p>		<p>Terreno: 250,00 Edificada: 121,90 Fração: 883,60</p>
<p>Alíquotas</p>		<p>Terreno: 1 Edificada: 1</p>
<p>Padrão</p>		<p>0001B-Tipo 1 - Padrão B</p>

Fonte: Apresentado ao Perito pela Requerida no momento da Diligência Pericial.



7. IMÓVEL AVALIANDO (VISTORIA E CONSTATAÇÕES)

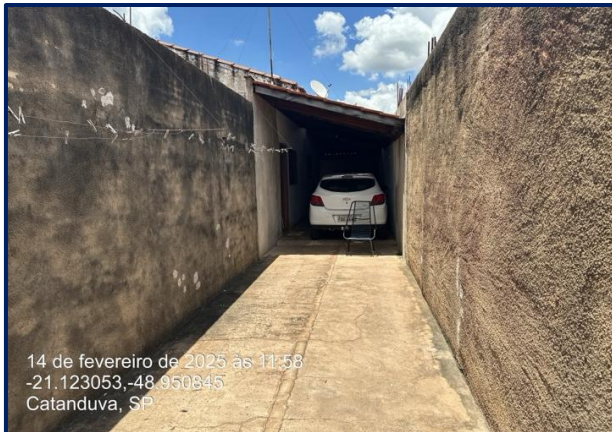
Observe abaixo os registros fotográficos e as constatações realizadas durante a diligência pericial ao imóvel avaliando.



Área externa - frente. ↑



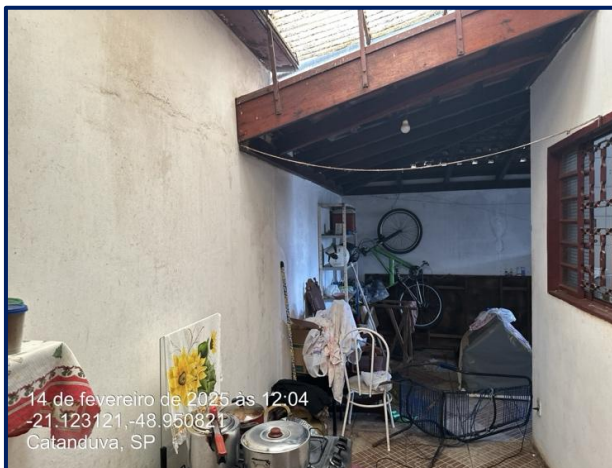
Área externa - frente. ↑



Área externa - lateral direita. ↑



Garagem. ↑



Área externa - fundos. ↑



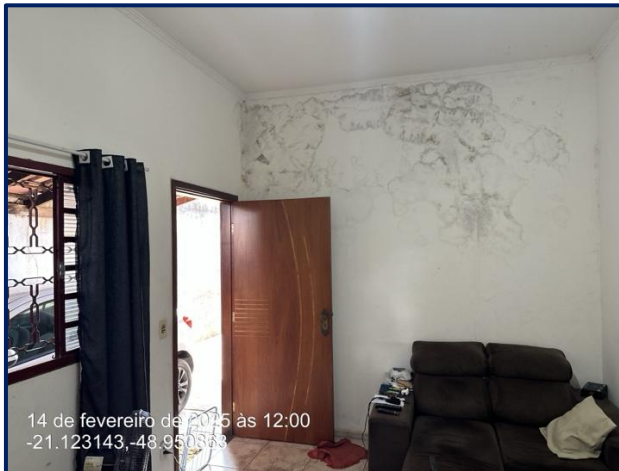
Área externa - lateral esquerda. ↑



Área de serviço. ↑



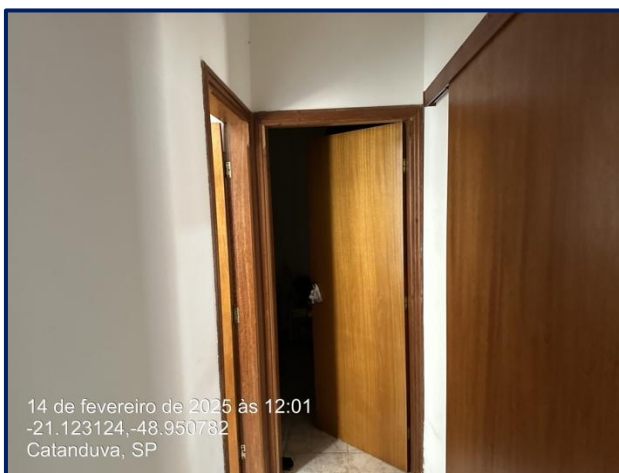
Cozinha. ↑



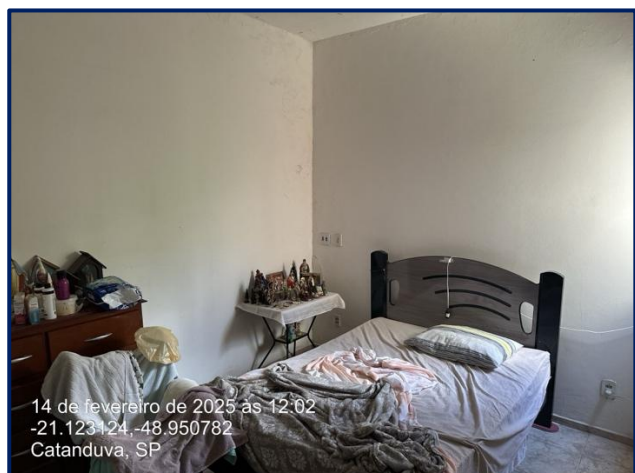
Sala. ↑



Circulação. ↑



Circulação. ↑



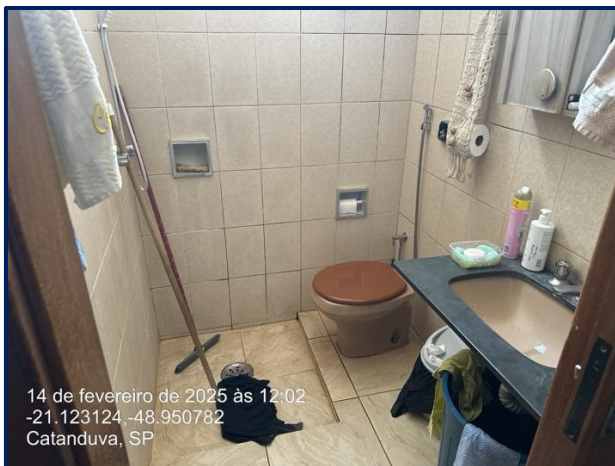
Dormitório 1. ↑



Dormitório 2. ↑



Dormitório 3. ↑



Banheiro social. ↑

Logo,

Após realizada a vistoria técnica, foi possível notar que o imóvel apresenta as seguintes características:

Edificação unifamiliar:

- Padrão de acabamento econômico (méd.), conforme classificação IBAPE/SP;
- Idade aparente de 15 anos;
- Estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes (Ref. F), conforme classificação do IBAPE/SP.
- O imóvel apresenta um pequeno fator de desvalorização devido a estar localizado nos fundos do terreno apenas com acesso pela lateral através do corredor direito.



8. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Para a avaliação do terreno, será aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, seguindo-se todos os preceitos estabelecidos em suas normas.

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

Vi = Vu homog * Aa, onde:

- Vi – Valor do imóvel avaliando
- Vu homog – Valor unitário homogeneizado: **R\$ 1.518,449/m²***
- Aa – Área construída do avaliando: **121,90 m²**

Substituindo-se na fórmula matemática os valores numéricos, tem-se que:

$$\mathbf{Vi = 121,90 \times 1.518,449 \rightarrow Vi = R\$ 185.098,92}$$

Portanto,

O VALOR DE MERCADO AVALIADO PARA O IMÓVEL NA PRESENTE DATA É:

R\$ 185.000,00

(cento e oitenta e cinco mil reais).

***Anexo ao Laudo Pericial:** Pesquisa de mercado, fatores, cálculos de homogeneização e verificações.



9. AVALIAÇÃO DO VALOR LOCATÍCIO DO IMÓVEL

A seguir, serão apresentados os cálculos, considerações e conclusões referentes à avaliação do valor locatício do imóvel em questão.

Para essa avaliação, será aplicado o **Método da Remuneração do Capital**, que determina o valor locatício do imóvel considerando-o como um capital que, quando operado em um mercado normal, gera rendimentos. Sua aplicação requer a definição da taxa de remuneração e do valor do imóvel.

Como o valor de mercado dos imóveis já foi avaliado, o próximo passo é a determinação da taxa de remuneração do capital.

Após uma pesquisa mercadológica de imóveis de padrão similar aos analisados, foram obtidos os seguintes valores praticados para venda e aluguel na cidade de Catanduva/SP. Observe o recorte abaixo.

COMPRAR ALUGAR

Casa para venda e locação
Parque Glória Iv, Catanduva, SP

191,92 m² 3 quartos
3 banheiros 2 vagas

Cod.: 37212

Aluguel **R\$ 2.800,00**
Compra **R\$ 650.000,00**

Fonte: Imobiliária Pró-Imóveis. Acesso em 03/2025.

<https://imobiliariaproimoveis.com.br/>



Logo, é possível determinar a taxa de remuneração a partir da seguinte fórmula:

$tr = Va / Vv$, onde:

- tr – Taxa de remuneração
- Va – Valor de aluguel: **R\$ 2.800/mês**
- Vv – Valor de venda: **R\$ 650.000,00**

Substituindo-se na fórmula matemática os valores numéricos obtidos em pesquisa mercadológica, tem-se que:

$tr = 2800,00 / 650.000,00 \rightarrow$

$tr = 0,0043 = 0,43 \% a.m$

9.1. VALOR LOCATÍCIO DO IMÓVEL

Portanto, o valor locatício do imóvel avaliando será calculado com base na seguinte fórmula:

$VI = Va * tr$, onde:

- VI – Valor locatício
- Va – Valor de mercado do imóvel avaliando: **R\$ 185.000,00**
- tr – Taxa de remuneração: **0,0043 a.m.**

Substituindo-se na fórmula matemática os valores numéricos, tem-se que:

$VI = 185.000 * 0,0043 \rightarrow VI = R\$ 795,50/mês$

Portanto,

O VALOR LOCATÍCIO AVALIADO PARA O IMÓVEL NA PRESENTE DATA É:

R\$ 800,00/mês

(oitocentos reais por mês).

10. QUESITOS

As partes não apresentaram quesitos.

11. CONCLUSÃO

Após as diligências realizadas, estudos, avaliações e todo o exposto/apresentado no presente Laudo Pericial, conclui-se que:

- Foi considerado todos os fatores que podem influir no valor de um imóvel, o resultado advindo das operações matemáticas efetuadas no corpo deste trabalho, espelha o valor de mercado e locatício praticados pelo mercado imobiliário local para o tipo e padrão do bem em questão.

Isto dito.

- O valor de venda para o imóvel avaliando, situado à Rua Terra Nova, n. 540, Parque Glória IV, Catanduva/SP, é de **R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais)**, válidos para a data do Laudo Pericial.

- O valor locatício para o imóvel avaliando, situado à Rua Terra Nova, n. 540, Parque Glória IV, Catanduva/SP, é de **R\$ 800,00 / mês (oitocentos reais por mês)**, válidos para a data do Laudo Pericial.

- O presente trabalho apresentou **Grau de Fundamentação II** e **Grau de Precisão III**, conforme a Norma da ABNT NBR 14653-2:2011.



12. ENCERRAMENTO

Encerro o presente Laudo Pericial que é composto de **18 páginas** e **3 anexos**, perfazendo um total de **32 páginas**, ao mesmo tempo em que me coloco à inteira disposição deste Juízo para dirimir quaisquer dúvidas que possam surgir a respeito deste trabalho no trâmite normal da ação.

Termos em que,
P. Deferimento

Catanduva, 9 de março de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

ADILSON RENAN OLIVIO

Perito Judicial Nomeado
Engenheiro Civil – CREA/SP 5063464627
Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA/SP 5063464627
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 223399-F
Tecnólogo em Gestão Empresarial
Pós-Graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia





13. ANEXO 1 - PESQUISA DE MERCADO E CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL AVALIANDO: EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR (RESIDÊNCIA)

RUA TERRA NOVA, N. 540, PARQUE GLÓRIA IV, CATANDUVA/SP.

MARÇO/2025



I – PARÂMETROS DE ENTRADA PARA O TRATAMENTO DE HOMOGENEIZAÇÃO

→ IMÓVEL (AVALIANDO):

• Fator Oferta:

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, aplica-se um desconto para compensar o ágio imposto a título de negociação nas mesmas. Fator Oferta: 0,90

• Fator Localização:

O fator localização se dá pela transposição do elemento pesquisado em relação ao imóvel avaliando, o avaliador será orientado pela sua sensibilidade em relação à proporção entre um logradouro e outro no que tange à sua força comercial de venda. Fator Localização (avaliando): 1,00

• Fator "Foc":

O fator "Foc" se dá pela avaliação da obsolescência e do estado de conservação do imóvel avaliando, através do método de Ross-Heidecke. Fator Foc (avaliando): 0,6627

• Fator de Padrão:

O fator de testada se dá pela relação da tipologia construtiva e padrão de construção do imóvel avaliando em conformidade com o IBAPE/SP. Fator Padrão (avaliando): 1,070

• Fator Terreno:

As diferenças entre as áreas de terreno aonde estão implantadas o avaliando e elementos amostrais será considerada neste fator. Ele é calculado através da fórmula. $Ft = ((\text{Área Terreno do Elem. Pesquisado}) / (\text{Área Terreno do Elem. Avaliando})) ^ 1/8$. Fator Terreno (avaliando): 1,00

• Fator Especial:

O fator especial se dá pela sensibilidade do avaliador a depender benfeitorias, manifestações patológicas, dentre outros fatores que geram valorização ou desvalorização entre o elemento pesquisado e o imóvel avaliando. Fator especial (avaliando): 0,97



II – PESQUISA DE MERCADO (ELEMENTOS DA AMOSTRA)





PESQUISA DE MERCADO ELEMENTOS COMPARATIVOS						
FOTO	Elemento 1					
	Endereço:	Parque Glória IV, Catanduva/SP				
	Localização:	1	Padrão-Pc:	Idade Ap.:	R:	IR:
	Preço Ofertado:	R\$ 210.000,00				
	Área Constr.:	94,51 m ²	1,251	10	0,20	70
	Área Terreno:	125,00 m ²				
	Ofertante:	Imobiliária Alternativa https://www.ialt.com.br/home Cód.: CA06875				
	Valor Unitário:	R\$ 2221,99 / m ²	Estado de conservação-Ec:		E	
	Observações:	Possui área churrasqueira integrada a garagem.				1,1
FOTO	Elemento 2					
	Endereço:	Parque Glória IV, Catanduva/SP				
	Localização:	1	Padrão-Pc:	Idade Ap.:	R:	IR:
	Preço Ofertado:	R\$ 250.000,00				
	Área Constr.:	122,50 m ²	1,251	15	0,20	70
	Área Terreno:	280,00 m ²				
	Ofertante:	Imobiliária Alternativa https://www.ialt.com.br/home Cód.: CA05740				
	Valor Unitário:	R\$ 2040,82 / m ²	Estado de conservação-Ec:		E	
	Observações:					1
FOTO	Elemento 3					
	Endereço:	Parque Glória IV, Catanduva/SP				
	Localização:	1	Padrão-Pc:	Idade Ap.:	R:	IR:
	Preço Ofertado:	R\$ 250.000,00				
	Área Constr.:	77,75 m ²	1,251	10	0,20	70
	Área Terreno:	140,00 m ²				
	Ofertante:	Imobiliária Alternativa https://www.ialt.com.br/home Cód.: CA08612				
	Valor Unitário:	R\$ 3215,43 / m ²	Estado de conservação-Ec:		E	
	Observações:	Possui acabamentos conservados e revestimento cerâmico em todo o quintal.				1,05
FOTO	Elemento 4					
	Endereço:	Parque Glória I, Catanduva/SP				
	Localização:	1	Padrão-Pc:	Idade Ap.:	R:	IR:
	Preço Ofertado:	R\$ 160.000,00				
	Área Constr.:	98,99 m ²	1,070	15	0,20	70
	Área Terreno:	117,42 m ²				
	Ofertante:	Imobiliária Alternativa https://www.ialt.com.br/home Cód.: CA05171				
	Valor Unitário:	R\$ 1616,32 / m ²	Estado de conservação-Ec:		F	
	Observações:					1



FOTO	Elemento 5					
	Endereço:	Parque Glória III, Catanduva/SP				
	Localização:	1	Padrão-Pc:	Idade Ap.:	R:	IR:
	Preço Ofertado:	R\$ 180.000,00				
	Área Constr.:	122,88 m ²	1,070	15	0,20	70
	Área Terreno:	250,00 m ²				
	Ofertante:	Imobiliária Monteiro https://monteiroimoveiscatanduva.com.br/ CA01617				
	Valor Unitário:	R\$ 1464,84 / m ²	Estado de conservação-Ec:		F	
	Observações:					

FOTO	Elemento 6					
	Endereço:	Parque Glória II, Catanduva/SP				
	Localização:	1	Padrão-Pc:	Idade Ap.:	R:	IR:
	Preço Ofertado:	R\$ 300.000,00				
	Área Constr.:	111,53 m ²	1,251	10	0,20	70
	Área Terreno:	137,20 m ²				
	Ofertante:	Imobiliária Monteiro https://monteiroimoveiscatanduva.com.br/ CA02673				
	Valor Unitário:	R\$ 2689,86 / m ²	Estado de conservação-Ec:		E	
	Observações:					



IV – VERIFICAÇÃO DOS INTERVALOS DE CONFIANÇA DO VALOR UNITÁRIO

O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de **30%**. Assim, sendo o Valor Unitário Básico do Imóvel é igual a **R\$ 1.518,449/m²**, os limites impostos são:

Intervalo de elementos homogêneos	
Limite Inferior (-30%)	1.062,91
Limite Superior (30%)	1.973,98

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolado os limites do intervalo adotado, a saber, de 30%, o valor unitário básico de área (média), desvio-padrão e coeficiente de variação. Observe os resultados:

Média	1.518,449
Desv. Padrão	271,75
CV (%)	17,90



V – VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET

Média Aritmética = **R\$ 1.518,449/m²** ----- Valor Crítico para **6** amostras: **1,73**

Elem. Crítico Inferior	1.239,75	Ok
Elem. Crítico Superior	1.967,04	Ok

Verificação pelo Critério Excludente de Chauvenet		
Para 6 elementos a razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão é de 1,73		
D6/6 = (X méd - Elemento Crítico Inferior) / desvio padrão		
D6/6 =	1,03	<1,73
D6/6 = (Elemento Crítico Superior - X méd) / desvio padrão		
D6/6 =	1,65	<1,73

Assim, o critério de Chauvenet demonstra que os elementos pesquisados são pertinentes para a média aritmética, o desvio-padrão e coeficiente de variação, conforme os valores encontrados.

Média	1.518,449
Desv. Padrão	271,75
CV (%)	17,90



VI – LIMITES PELA TEORIA ESTATÍSTICA DAS PEQUENAS AMOSTRAS

No tocante aos Limites de Confiança calculados segundo a Teoria Estatísticas das Pequenas Amostras (**em que $n < 30$**), considerando-se **$n = 6$** , graus de liberdade **$(n - 1) = 5$** e grau de confiança de **80%**, valor percentual para distribuição “**t**” de Student é **1,48**.

Assim, aplicando-se à fórmula,

$X_{\text{máx,mín}} = X_{\text{médio}} \pm t_c \times [\delta / (n - 1)^{0,5}]$, grau de confiança de 80% temos que:	
$T_c =$	1,48
$X_{\text{min}} =$	1.338,59
$X_{\text{máx}} =$	1.698,31

Em conformidade com os cálculos aritméticos e os intervalos de confiança dos métodos estatísticos, o Valor Unitário Básico do Imóvel mais adequado para a unidade em questão resulta em:

Média	1.518,449
Desv. Padrão	271,75
CV (%)	17,90

VII – CÁLCULO DO VALOR DA AMPLITUDE

Cálculo do Valor da Amplitude		
Amplitude 1 (%) =	$\frac{(X_{\text{méd}} - X_{\text{min}}) \times 100}{X_{\text{méd}}}$	11,85
Amplitude 2 (%) =	$\frac{(X_{\text{máx}} - X_{\text{méd}}) \times 100}{X_{\text{méd}}}$	11,85
Amplitude total (%) =	23,69 < 30%	Grau III de Precisão



VII – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO: TRATAMENTO POR FATORES

a) Graus de fundamentação no tratamento por fatores

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Conforme a Norma NBR 14653-2:2011, no tocante a fundamentação, a avaliação enquadra-se no Grau II

b) Graus de precisão para o tratamento por fatores

Tabela 6 - Graus de precisão na estimativa de fator					
Descrição	GRAU				
	III		II		I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	X	30% a 50%		> 50%

No tocante à precisão, sendo a amplitude inferior a 30%, a avaliação enquadra-se no Grau III



14. ANEXO 2 - PARÂMETROS PARA AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS E/OU EDIFICAÇÕES

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Fonte: IBAPE/SP



3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Fonte: IBAPE/SP



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Fonte: IBAPE/SP



15. ANEXO 3 – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART Múltipla

2620250318203

Item 004

1. Responsável Técnico

ADILSON RENAN OLIVIO

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2610493070

Empresa Contratada:

Registro: 5063464627-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: TJSP - COMARCA DE CATANDUVA

CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

Ação Institucional:

Valor do Contrato: 1202,24

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua Terra Nova

Nº: 540

Complemento:

Bairro: Parque Glória IV

Cidade: Catanduva

UF: SP

CEP: 15807277

Data de Início: 24/02/2025 Previsão de Término: 24/08/2025 Documento

0004029-22.2022.8.26.0132

Nível de Atuação	Atividade Profissional	Obra/Serviço	
Execução	Perícia	de imóveis	9
	Laudo	de imóveis	Contratos

5. Observações

ART REFERENTE A PERÍCIA E LAUDO PERICIAL REFERENTE AO PROCESSO Nº 0004029-22.2022.8.26.0132.

6. Declarações

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____
data

ADILSON RENAN OLIVIO - CPF: 407.527.828-00

TJSP - COMARCA DE CATANDUVA - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confrea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 186,30

Registrada em: 25/02/2025

Valor Pago R\$

Nosso Número: 2620250318203

Versão do sistema

Impresso em: 25/02/2025 09:51:10