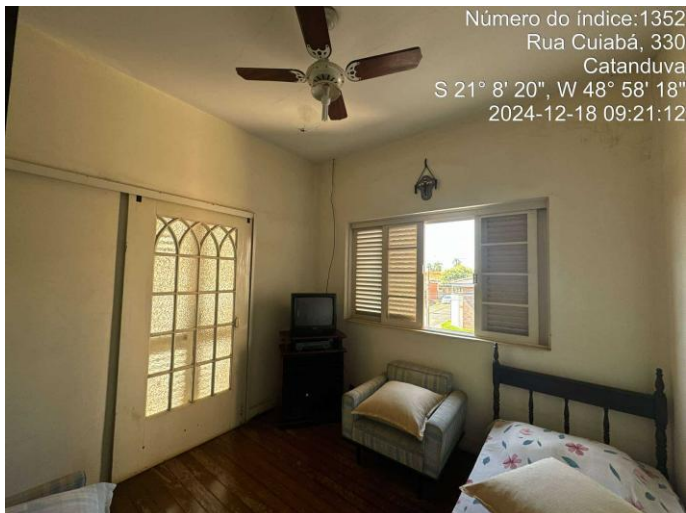




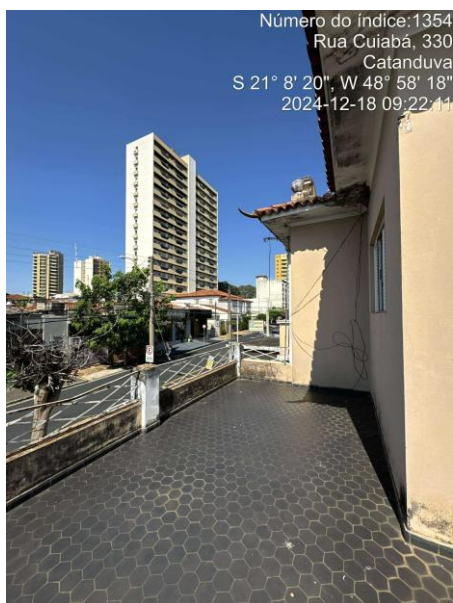
Fotos 05, 06 e 07 – Vistas dos imóveis avaliados, os outros seis terrenos.

A edificação em questão é uma construção predominantemente de dois pavimentos, apresentando configuração térrea apenas nas áreas das garagens e lavanderia. Foi construída em alvenaria de tijolos, com laje de concreto na maior parte dos ambientes e forro de madeira no espaço destinado ao ateliê.

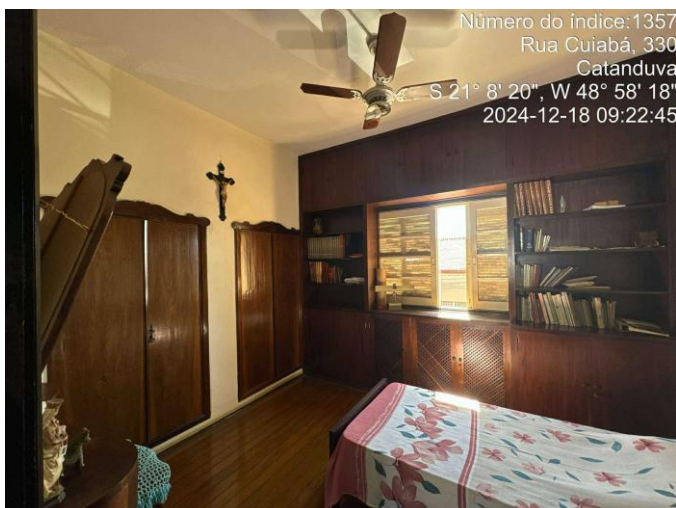
A cobertura é composta por telhas cerâmicas sobre uma estrutura de madeira. As esquadrias são uma combinação de madeira e metal.



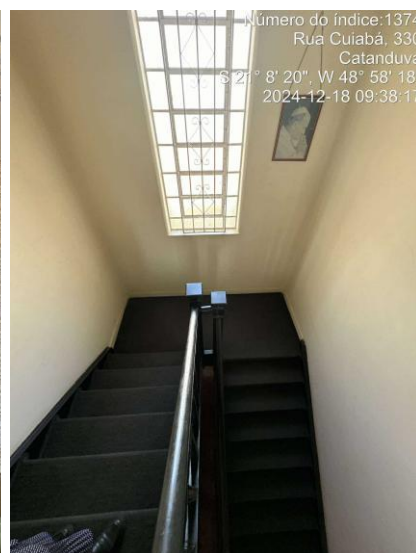
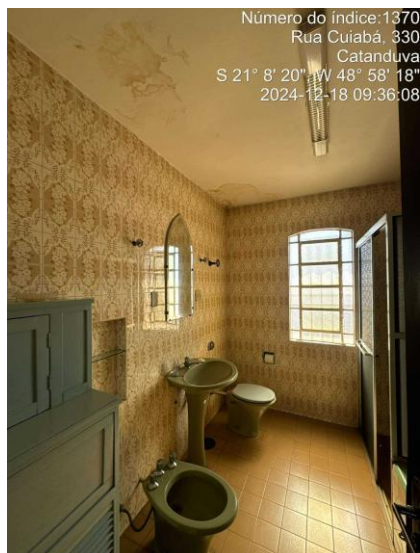
Fotos 12 e 13 – Vista do dormitório 02, piso superior, com saída para sacada.



Fotos 14 e 15 – Vista da sacada, superior, do imóvel.



Fotos 16 e 17 – Vistas dos dormitórios 03 e 04, superior, do imóvel.



Fotos 24 e 25 – Vistas do BWC social, superior, do imóvel.

Foto 26 – Vista da escada.

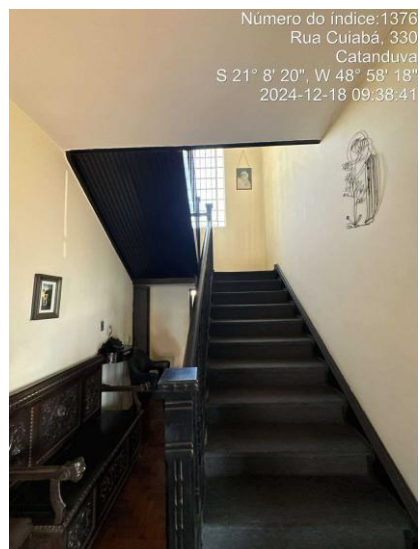
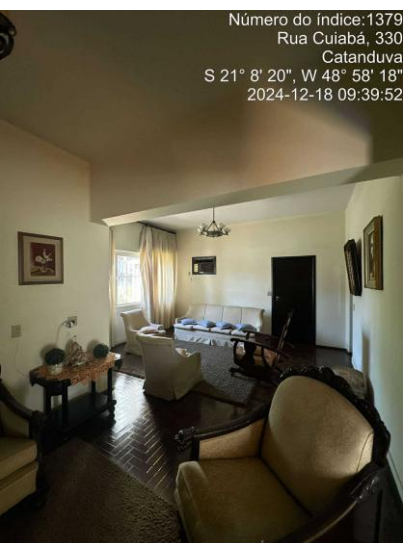
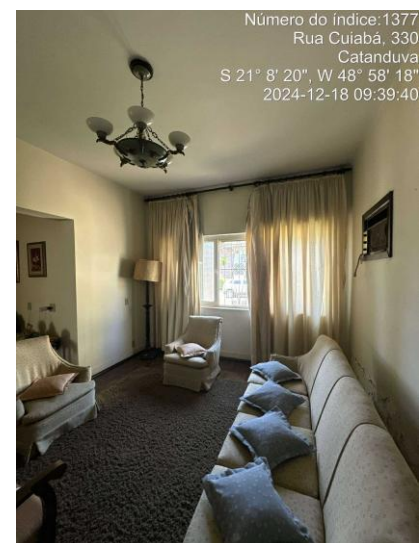
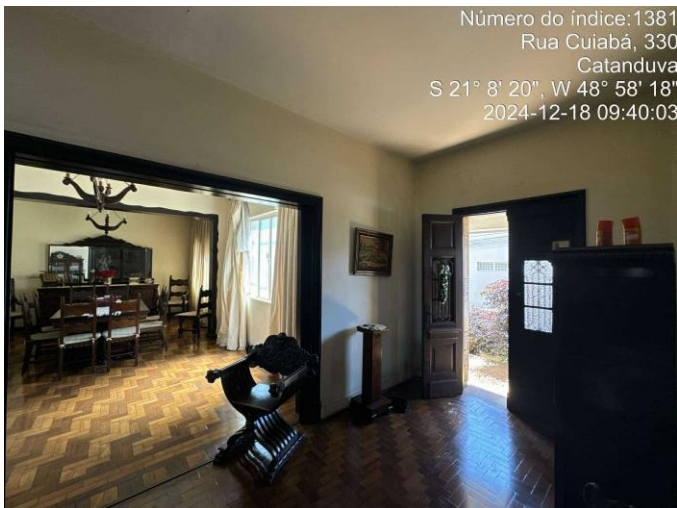


Foto 27 – Vista da escada.

Fotos 28 e 29 – Vistas superior do quintal do imóvel.



Fotos 30, 31 e 32 – Vistas das salas inferiores do imóvel.



Fotos 33 e 34 – Vistas do hall de entrada do imóvel.



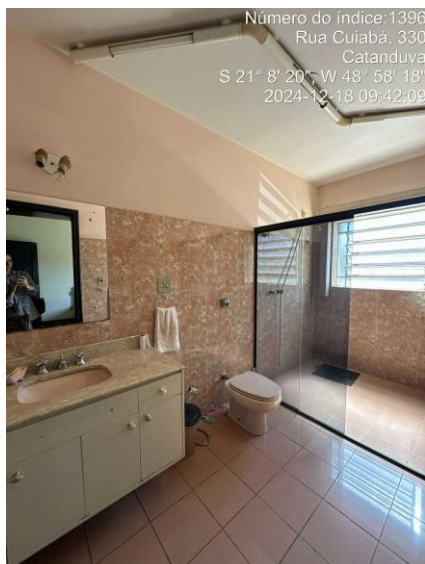
Fotos 35 e 36 – Vistas das salas de jantar do imóvel.



Foto 37 – Vista do BWC social.

Fotos 38 e 39 – Vistas da cozinha do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THAÍS SIVIERO TONETO, Protocolado em 05/04/2025 às 19:06, sob o número WCTD25700287625. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028650-49.2022.8.26.0562 e código 82823240.



Fotos 40 e 41 – Vista da suíte, do piso inferior, do imóvel.

Foto 42 – Vista da 2ª cozinha.



Fotos 43, 44 e 45 – Vista externa do imóvel pelo quintal do imóvel.



Fotos 46 e 47 – Vista do ateliê e depósito.

5. Anexo

- Memorial de Cálculo.

6. Encerramento

Segue o presente Laudo em 15 páginas de um só lado, sendo a última datada e assinada.

A subscritora não autoriza a utilização através de cópia parcial ou total deste Laudo, em qualquer outra circunstância, diferente daquela a que se destina. O uso indevido deste, sem a devida autorização da Perita e/ou da MM Juíza, será cobrado do Autor o valor total dos honorários periciais evidenciado neste Laudo Pericial.

Esta Perita declara-se totalmente imparcial quanto às observações e conclusões descritas no presente Laudo, onde considerou como verdadeiras as informações verbais e escritas utilizadas na sua elaboração, até que se prove o contrário. O Laudo pode ser retificado ou complementado caso seja apresentado novos documentos ou informações de fonte fidedigna.

Catanduva-SP, 31 de março de 2025.


Thaís Siviero Toneto
Engenheira Civil
CREA 5069694094

Elemento 06 – Fonte: João Miguel Corretor

Oferta por R\$ 320.000,00

Elemento 07 – Fonte: João Miguel Corretor

Oferta por R\$ 500.000,00

Elemento 08 – Fonte: João Miguel Corretor

Oferta por R\$ 400.000,00

Elemento 09 – Fonte: João Miguel Corretor

Oferta por R\$ 250.000,00

Homogeneidade – O conceito de homogeneidade, embora amplamente utilizado em seu sentido comum, é particularmente relevante no campo estatístico, sobretudo na análise de amostras oriundas de populações distintas, que podem apresentar ou não características semelhantes. Quando essas populações compartilham atributos similares, são consideradas homogêneas – princípio que também se aplica aos dados amostrais utilizados em avaliações imobiliárias.

No presente estudo, os valores obtidos para os elementos que compõem o espaço amostral foram submetidos a um processo de homogeneização, mediante a aplicação de fatores de ajuste que permitem a equiparação das características dos imóveis comparáveis àquelas do imóvel avaliado. Os fatores aplicados foram: Fator Oferta, Fator Profundidade, Fator Frente, Fator Topografia e Fator Consistência do Solo. A utilização desses fatores possibilitou a adequação dos dados às condições do terreno objeto, tornando os valores comparáveis e proporcionando maior precisão à avaliação.

- Fator Oferta

Para os dados oriundos de ofertas de venda, foi aplicado um redutor mínimo de 10%, considerando que os valores anunciados, via de regra, tendem a se posicionar acima dos valores efetivamente praticados no mercado. Tal ajuste visa aproximar os valores ofertados do valor de transação, conferindo maior fidedignidade aos dados utilizados na avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THAÍS SIVIERO TONETO, Protocolado em 05/04/2025 às 19:06, sob o número WCTD25700287625. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00286650-49.2022.8.26.0562 e código 00286650-49.2022.8.26.0562.

A variância precisa ser menor que 15% para que os cálculos tenham uma boa confiança, portanto:

Elementos	Preço/m ²	(Xi – X) ^2
01	R\$ 928,85	(928,85 – 926,70) ^2 = 4,62
02	R\$ 992,21	(992,21 – 926,70) ^2 = 4.291,56
05	R\$ 901,06	(901,06 – 926,70) ^2 = 657,41
07	R\$ 992,60	(992,60 – 926,70) ^2 = 4.342,81
08	R\$ 889,65	(889,65 – 926,70) ^2 = 1.372,70
09	R\$ 855,82	(855,82 – 926,70) ^2 = 5.023,97
Média	R\$ 926,70	Somatório = 15.693,07

$$15.693,07 / (n-1) = \sqrt{3.138,61} = 56,02$$

$$56,02 / 926,70 \times 100 = 6,04\%, \text{ menor que } 15\%, \text{ então ok!}$$

Usando a Distribuição t-Student (t) para 6 amostras com 90% de confiabilidade:

$$L.S = \text{média} + ((t \times S) / (\sqrt{n-1})) = 926,70 + ((2,015 \times 56,02) / (\sqrt{6-1})) = \text{R\$ } 977,18/\text{m}^2$$

$$L.I = \text{média} - ((t \times S) / (\sqrt{n-1})) = 926,70 - ((2,015 \times 56,02) / (\sqrt{6-1})) = \text{R\$ } 876,22/\text{m}^2$$

- O valor médio para os imóveis em análise foi de:

$$\text{Matrícula nº 25.726} = 615,00 \text{ m}^2 \text{ do terreno} \times \text{R\$ } 926,70/\text{m}^2 = \text{R\$ } 569.920,50$$

$$\text{Matrícula nº 58.176} = 239,85 \text{ m}^2 \text{ do terreno} \times \text{R\$ } 926,70/\text{m}^2 = \text{R\$ } 222.268,99$$

$$\text{Matrícula nº 58.177} = 261,00 \text{ m}^2 \text{ do terreno} \times \text{R\$ } 926,70/\text{m}^2 = \text{R\$ } 241.868,70$$

$$\text{Matrícula nº 58.178} = 270,25 \text{ m}^2 \text{ do terreno} \times \text{R\$ } 926,70/\text{m}^2 = \text{R\$ } 250.440,68$$

$$\text{Matrícula nº 58.179} = 206,35 \text{ m}^2 \text{ do terreno} \times \text{R\$ } 926,70/\text{m}^2 = \text{R\$ } 191.224,55$$

$$\text{Matrícula nº 58.180} = 133,06 \text{ m}^2 \text{ do terreno} \times \text{R\$ } 926,70/\text{m}^2 = \text{R\$ } 123.306,70$$

$$\text{Matrícula nº 58.181} = 144,49 \text{ m}^2 \text{ do terreno} \times \text{R\$ } 926,70/\text{m}^2 = \text{R\$ } 133.898,88$$

áreas externas são jardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotadas de piscina ou churrasqueira. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda.

- Custo unitário básico de edificações – Sinduscon

De acordo com o requisito legal, os sindicatos estaduais publicam regularmente os Custos Unitários Básicos (CUB), sendo que o Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo (SindusCon/SP) tornou disponível ao público:

Mês	R\$/m²				Índice - Base Fev07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	2.967,43	1.567,91	1.304,80	94,72	-	-	-	-	0,27%	0,07%	0,53%	0,00%
Fev	<u>2.970,05</u>	1.567,91	1.307,42	94,72	-	-	-	-	0,09%	0,00%	0,20%	0,00%
Mar												
Abr												
Mai												
Jun												
Jul												
Ago												
Set												
Out												
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP, FGH

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

R16-N R1-A R8-A R16-A CAL-8N	2021 2022 2023 2024 2025
---	---

- Depreciação segundo a Tabela Ross-Heideck

Existem diversos métodos disponíveis para calcular a depreciação física e funcional das construções. O método de Ross-Heidecke é amplamente utilizado nesse contexto. O critério delineado a seguir representa uma adaptação do método de Ross, considerando o obsolescimento, o estilo construtivo, os acabamentos e o estado de conservação da edificação, a fim de determinar seu valor de mercado. O valor unitário da edificação avaliada, estipulado com base no padrão construtivo, é multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc), para incorporar a depreciação.

Este processo visa proporcionar uma avaliação mais precisa e abrangente da depreciação da edificação, considerando vários elementos que podem impactar seu valor atual.

O fator Foc é determinado pela expressão: $Foc = R + K * (1 - R)$

Em que:

R= Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimar, obtido na “Tabela Vida Referencial (Ir) e Valor Residual (R) estimados para os padrões especificados nesse estudo”.

K= Coeficiente de Ross-Heidecke, encontrado na “Tabela Valores do Coeficiente de Ross-Heidecke”, onde entramos com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão construtivo (IR); e a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no “Quadro Classificação do Estado de Conservação da Edificação Segundo Heidecke”.

» Prédio Residencial:

$$Foc = R + K * (1 - R) = 0,20 + 0,134 * (1 - 0,20) = 0,3072$$

$$523,98 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.970,05 \times 0,3072 = \text{R\$ } 478.079,02$$