



LAUDO PERICIAL

0005299-09.2024.8.26.0004

Perito de Engenharia

Perito de Usucapião

Perito Avaliador de Imóveis

Perito Grafotécnico

Perito Papiloscopista

Perito Documentoscópico

Perito em Biometria Facial

lucasamayaperito@gmail.com
(38) 9 8801-5770

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(iza) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa/SP.

Processo Digital nº: 0005299-09.2024.8.26.0004

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Alienação Judicial

Requerente: Jose Manoel Quirino Filho

Requerido: Josefa de Melo Silva Quirino

LAUDO PERICIAL

Entidade requisitante: MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa/SP.

Ação: Judicial.

Local dos exames: São Paulo/SP

Data dos exames: 10/02/2025.

Lucas Uara Almeida Amaya, Engenheiro Civil nomeado pela Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa, para desempenhar as minhas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referente aos autos **n.º: 0005299-09.2024.8.26.0004**.

RESUMO DA AVALIAÇÃO

**AVALIAÇÃO DE VALOR DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA CIDADE DE SÃO
PAULO - SP**

IMÓVEL RESIDENCIAL

RUA NILO CAIRO, Nº 988

CHÁCARA MARIA TRINDADE

ÁREA CONSTRUÍDA: 142,5 m²

VALOR ENCONTRADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO:

R\$ 200.000,00

(duzentos mil reais)

DATA: FEVEREIRO 2025



IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa/SP.

FINALIDADE DO LAUDO

Subsidiar o Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa/SP, nos autos 0005299-09.2024.8.26.0004.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado de um imóvel situado na localizado na RUA NILO CAIRO, Nº 988, CHÁCARA MARIA TRINDADE - SP.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

As características do imóvel avaliando são:

Área do imóvel (m²): 142,50m²
Setor Urbano: Classe Baixa.
Idade aparente: Superior a 10 anos.
Vagas de garagem: 1
Suítes: 0
Dormitórios: 2
Conservação do imóvel: Boa.

As informações acerca do imóvel urbano foram obtidas através de coleta de informações encontradas nos autos deste processo e visita in loco.

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel situado em perímetro urbano na RUA NILO CAIRO, Nº 988, CHÁCARA MARIA TRINDADE - SP.

ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL

O acesso ao imóvel é feito através da RUA NILO CAIRO, Nº 988, CHÁCARA MARIA TRINDADE - SP, lado esquerdo para quem sobe a rua.

MAPA DO LOCAL

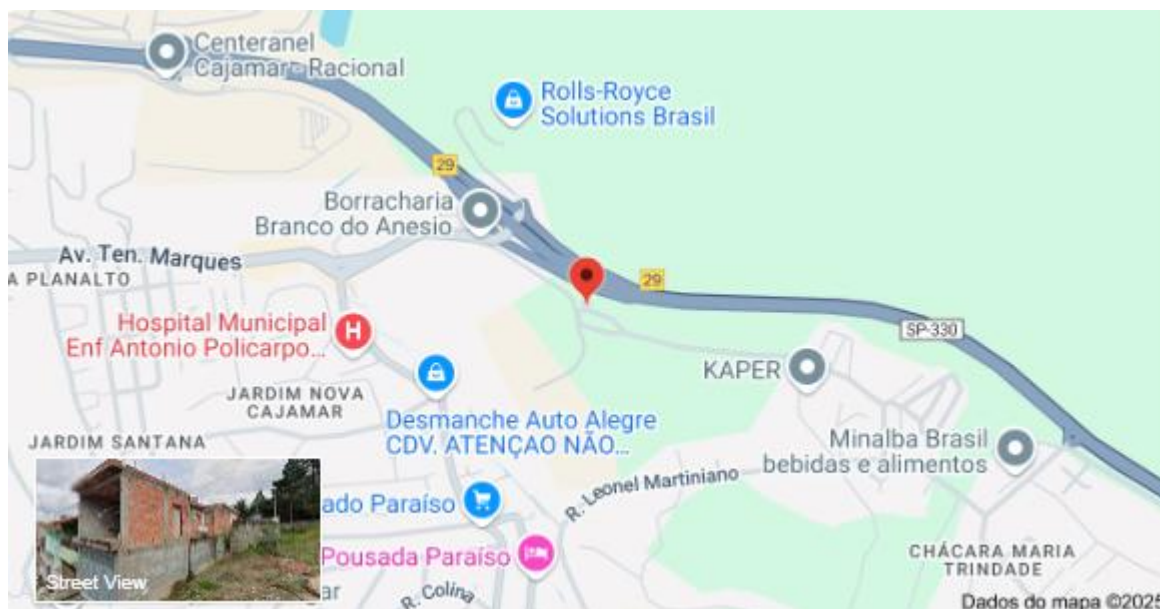


Fig. 1 – Vista aérea do local, com acessos.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



- **Pavimentos:** 2 pavimentos (térreo + 1º andar), com indícios de construção em andamento ou inacabada no segundo pavimento superior (possível cobertura).
- **Fachada:** Revestida com cerâmica em padrão de pequenos losangos nas cores cinza e branco. Apresenta estilo moderno, contrastando com os imóveis vizinhos.
- **Garagem:** Portão de garagem branco tipo basculante com uma porta de acesso lateral integrada. A inclinação da calçada é bastante acentuada.
- **Sacada:** Com guarda-corpo de vidro temperado com estrutura metálica branca no 1º andar.
- **Cobertura:** Parte do último andar aparenta estar com laje exposta e cobertura com telhado de amianto (ondulado), o que pode indicar uma área em construção ou não finalizada.

- **Tipo de ambiente: Área de garagem coberta.**
- **Piso:** Revestimento cerâmico tipo pedra (com padrão marmorizado/cinza esverdeado), em bom estado de conservação.
- **Paredes:** Pintadas na cor amarela clara; há indícios de umidade na parede lateral direita (mofo ou infiltração visível próxima ao chão).
- **Cobertura:** Laje de concreto com acabamento simples; há luminária central com lâmpada instalada.
- **Acesso interno:** Porta de correr em alumínio com vidro fosco, contendo cortinas internas.
- **Área lateral externa:** Corredor com o mesmo tipo de piso; utilizado como área de serviço com varal de roupas preso à parede lateral.



Descrição do Ambiente – Sala de Estar (térreo)

- **Piso:** Cerâmica branca em grandes placas quadradas, com rejunte aparente, bem conservado.
- **Paredes:** Pintadas em tom bege claro, decoradas com quadros e molduras.
- **Iluminação natural:** Ambiente bem iluminado por luz natural, com duas aberturas:
 - Janela lateral de correr com esquadria de alumínio branca e cortinas translúcidas.
 - Porta de correr frontal em vidro com cortinas brancas, com detalhes em renda, voltada para a área da frente do imóvel.
- **Iluminação artificial:** Luminária de teto com design moderno e difusor fosco.
- **Escada:** Estrutura metálica com degraus em madeira clara, com guarda-corpo tubular branco. Dá acesso ao pavimento superior.



Descrição do Ambiente – Cozinha

- **Piso:** Cerâmica branca, semelhante ao utilizado em outras áreas internas da casa.
- **Revestimento de paredes:** Totalmente azulejada até o teto com cerâmica branca e padrão floral discreto em relevo.
- **Mobiliário:** Armários superiores e inferiores com acabamento em padrão amadeirado cinza e portas alternadas (algumas com acabamento preto).
- **Bancada:** Granito escuro com pia embutida em inox; armário inferior com acabamento preto.
- **Iluminação:** Luminária de teto com lâmpada simples. Há sinais de **manchas no teto** (possivelmente por umidade) no canto superior direito da imagem.



Descrição do Ambiente – Corredor Interno

- **Piso:** Cerâmica esmaltada verde-clara com padrão geométrico em formato losangular, contendo pequenos detalhes em cor escura nos vértices.
- **Paredes:** Reboco liso, pintadas de branco; sem presença de rodapé visível.
- **Teto:** Pintado de branco, com altura padrão. Há uma saliência na parte final do corredor (provavelmente estrutural ou para embutir instalações).
- **Disposição:** Corredor reto, estreito e comprido, com pelo menos uma porta lateral à esquerda e porta ao fundo (possivelmente de acesso a quarto, banheiro ou área externa).
- **Estado de conservação:** Regular. Há pequenas imperfeições e ondulações na pintura das paredes, além de marcas no rodapé e rejunte visivelmente escurecido.



Descrição do Ambiente – Banheiro

- **Revestimento de paredes:** Totalmente azulejado, com padrão em pastilhas quadradas em tons de branco, cinza e preto. Faixa decorativa horizontal central com motivo floral.
- **Piso:** Cerâmica clara em padrão bege com frisos horizontais. Contém ralo central de piso.
- **Louças e metais:**
 - **Vaso sanitário** com caixa acoplada.
 - **Lavatório pedestal** com torneira metálica simples.
- **Ventilação e iluminação natural:** Janela basculante com grade metálica, permitindo entrada de luz e ventilação.
- **Complementos:**
 - **Prateleira/suporte de parede** em MDF branco com objetos de uso diário.
 - **Suporte de toalha** metálico e saboneteira embutida na cerâmica.
- **Estado de conservação:** Regular. Há **manchas escuras no teto**, possivelmente relacionadas à umidade ou mofo, e leve desgaste no piso.



- **Descrição do Ambiente – Quarto**
- **Piso:** Cerâmica verde-clara com padrão geométrico em losangos e detalhes escuros nos vértices (mesmo padrão do corredor).
- **Paredes:**
 - Uma parede (ao fundo) pintada de amarelo claro.
 - As demais em branco, com **manchas escuras de umidade** e descascamento visível próximo ao teto, especialmente nos cantos superiores.
- **Teto:** Branco, com lâmpada pendente simples (sem luminária).
- **Ventilação/Iluminação natural:** A janela não está visível, mas há cortina vermelha com suporte, o que indica a existência de uma abertura lateral.



Descrição do Ambiente – Quarto 2 (individual)

- **Piso:** Cerâmica verde-clara com padrão geométrico em losangos (mesmo dos demais cômodos).
- **Paredes:** Pintadas de azul. A parede lateral esquerda apresenta **descascamento acentuado** e marcas visíveis de **infiltração vertical (escorrimentos d'água)**.
- **Teto:** Mostra **extensa área com mofo, manchas escuras e indícios de umidade crônica**, especialmente acima do guarda-roupa.





Descrição do Ambiente – Varanda (andar superior)

- **Piso:** Cerâmica esmaltada verde-clara com padrão geométrico idêntico ao utilizado em outros ambientes da casa.
- **Guarda-corpo:** Estrutura de vidro temperado com suportes metálicos (brancos). Em bom estado aparente, proporcionando vista frontal da rua.
- **Cobertura:** Laje com acabamento simples; teto branco com luminária central (sem lâmpada visível).
- **Parede lateral esquerda:** Pintada de azul claro, onde está fixada uma **escada metálica em zigue-zague** (sem corrimão) que dá acesso ao pavimento superior (cobertura ou laje).
- **Apoio estrutural:** Presença de um pilar de sustentação em madeira (marrom escuro).
- **Vista frontal:** Rua com leve aclive, imóveis residenciais e vegetação ao fundo. Apresenta boa ventilação e iluminação natural.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A Rua Doutor Nilo Cairo, nº 988, está localizada no bairro Chácara Maria Trindade, situado na região noroeste da Grande São Paulo. A localidade é predominantemente residencial, com características que combinam áreas urbanizadas e trechos de vegetação nativa.

Infraestrutura Urbana e Mobilidade

A região conta com infraestrutura básica consolidada, incluindo redes de energia elétrica, abastecimento de água, coleta de esgoto e serviços de coleta de lixo. O bairro dispõe de acesso facilitado à Rodovia Anhanguera, uma das principais vias de ligação entre a capital e o interior paulista, o que favorece a mobilidade de residentes e visitantes.

O transporte público também está presente na área, com linhas de ônibus como a 1015-10 (Terminal Jardim Britânia – Chácara Maria Trindade), que conecta o bairro a outras zonas urbanas e terminais de transporte coletivo.

Serviços e Comodidades

Em relação aos serviços, a Chácara Maria Trindade dispõe de comércios locais, como mercadinhos, padarias, farmácias e pequenos estabelecimentos de prestação de serviços, capazes de atender à demanda cotidiana da população. A oferta de escolas públicas e postos de saúde está disponível nos arredores, ainda que parte desses equipamentos esteja localizada em bairros vizinhos.

Lazer, Meio Ambiente e Qualidade de Vida

Proximidade com o Parque Anhanguera, uma das maiores áreas verdes da cidade de São Paulo. O parque oferece trilhas, áreas para piqueniques, pistas para caminhada e outras atividades de lazer em contato com a natureza. Essa proximidade contribui para a valorização ambiental e paisagística da região.

A localidade é caracterizada por ruas tranquilas, terrenos amplos e construções de baixo gabarito, conferindo ao bairro uma atmosfera bucólica e pouco adensada.

Aspectos Imobiliários

No setor imobiliário, a região apresenta perfil de valorização estável, com imóveis predominantemente residenciais, incluindo casas térreas, sítios urbanos, chácaras e terrenos amplos.

Jurisdicionalidade e Limites Municipais

É relevante destacar que existem divergências quanto à jurisdição administrativa do bairro. Embora comumente referenciada como parte do município de São Paulo, há registros e manifestações locais que apontam a Chácara Maria Trindade como pertencente ao município de Cajamar – SP.

MÉTODOLOGIA DE AVALIAÇÃO - UTILIZAÇÃO DO CUB

Considerando a ausência de amostras representativas de mercado (comparáveis direta e recentemente negociadas) na região onde se situa o imóvel periciado, optou-se pela utilização do método de custo de reprodução, conforme previsto nas normas técnicas da ABNT e diretrizes da engenharia de avaliações.

O CUB é calculado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (**SindusCon-SP**) e varia conforme o padrão da construção (baixo, normal ou alto) e o tipo de edificação. Para uma residência unifamiliar de **padrão baixo**, o projeto-padrão correspondente é o **R1-B**.

A utilização do Custo Unitário Básico (CUB/m²) como referência para determinação do custo de construção da edificação é justificada com base nos seguintes pontos:

Inexistência de Amostras de Mercado

A pesquisa mercadológica realizada não identificou imóveis com características físicas, localização e padrão construtivo comparáveis ao imóvel avaliado, o que inviabiliza a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomenda a NBR 14.653-2 da ABNT.

Metodologia Consagrada e Oficial

O CUB é um índice oficialmente divulgado pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil dos Estados (SindusCon) e publicado mensalmente. Seu uso é amplamente aceito na engenharia de avaliações como parâmetro confiável para estimativa do custo direto de construção, especialmente em imóveis padrão popular, como o presente caso.

Adequação ao Padrão da Edificação

O imóvel avaliado trata-se de uma residência unifamiliar térrea, de padrão construtivo baixo, compatível com o projeto-padrão R1-B adotado na estrutura do CUB de JANEIRO/2025, o que garante a coerência da estimativa adotada.

Custo estimado

Valor estimado = Área construída do imóvel (142,50m²) × CUB (R\$1.996,41) = R\$ 284.487,43

Esse será o custo estimado total da edificação.

Aplicação da Depreciação por Localização

A localização do imóvel apresenta características de baixa valorização imobiliária, tais como infraestrutura urbana limitada, distância de polos comerciais e de serviços, acesso restrito por transporte coletivo e divergências administrativas entre os municípios de São Paulo e Cajamar. Tais fatores impactam negativamente a atratividade mercadológica e a liquidez do imóvel, justificando a aplicação de um fator de depreciação de 30% sobre o valor estimado da edificação.

Foi aplicado um fator redutor (depreciação 30%) sobre o valor estimado da construção com base no CUB, considerando os aspectos negativos do entorno da Rua Doutor Nilo Cairo, 988 – Chácara Maria Trindade – SP:

- Acesso difícil ou precário
- Distância de centros comerciais e de serviços
- Baixa liquidez no mercado local

🧮 Cálculo com depreciação de 30%:

$$R\$284.487,43 \times (1 - 0,30) = \mathbf{R\$199.141,20}$$

VALOR MÉDIO ENCONTRADO PARA O IMÓVEL = R\$ 200.000,00

(duzentos mil reais)

RESULTADO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, na data base de fevereiro de 2025, temos o seguinte valor de mercado para o imóvel avaliando:

R\$ 200.000,00

(duzentos mil reais)

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Este trabalho segue as condições relacionadas, além de estar sujeito às seguintes limitações:

- Nesta avaliação, computamos como corretos os dados pesquisados e as informações fornecidas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- O imóvel objeto desta avaliação foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste Laudo.
- O signatário não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando.
- Este Laudo apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução ou porventura, em qualquer outra parte dele que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidos.
- Este Laudo foi elaborado com observância escrita aos princípios dos códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e de acordo com as normas técnicas da ABNT.

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

LUCAS UARA ALMEIDA AMAYA
ENG. CIVIL
CREA: 240626/D
CPF: 115.183.966-31

LOCAL E DATA DO LAUDO

SÃO PAULO, FEVEREIRO de 2025.

TERMO DE ENCERRAMENTO

O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.