

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 14ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP,
FORO REGIONAL II – SANTO AMARO.**

PROCESSO Nº 0037035-85.2023.8.26.0002

Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença – Condomínio**
Exequente: **Luiz Guimarães Soares**
Executado: **Júlia Soares de Almeida e Outros**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos retro mencionado, tendo concluído o trabalho com que foi distinguido, vem pela presente, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou e que seguem consubstanciadas por meio do seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetiva o presente laudo, determinar o possível **valor de mercado** do imóvel situado na **Avenida Gregório Bezerra, 698 (900), Jardim Maria Rita, São Paulo/SP**.

1.2 - Às fls. 31 dos autos, o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 – A vistoria do imóvel foi previamente agendada nos autos (fls. 59/60) e executada no dia **08 de agosto de 2024**, com a presença de:

- a) Dr. Guilherme Francisco Cardoso;
- b) Júlia Soares de Almeida;
- c) Eduardo Lopes de Almeida;
- d) Mário Soares;
- e) Fábio Sora de Araújo;
- f) Dr. Cristiano Figueiredo de Macedo

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO:

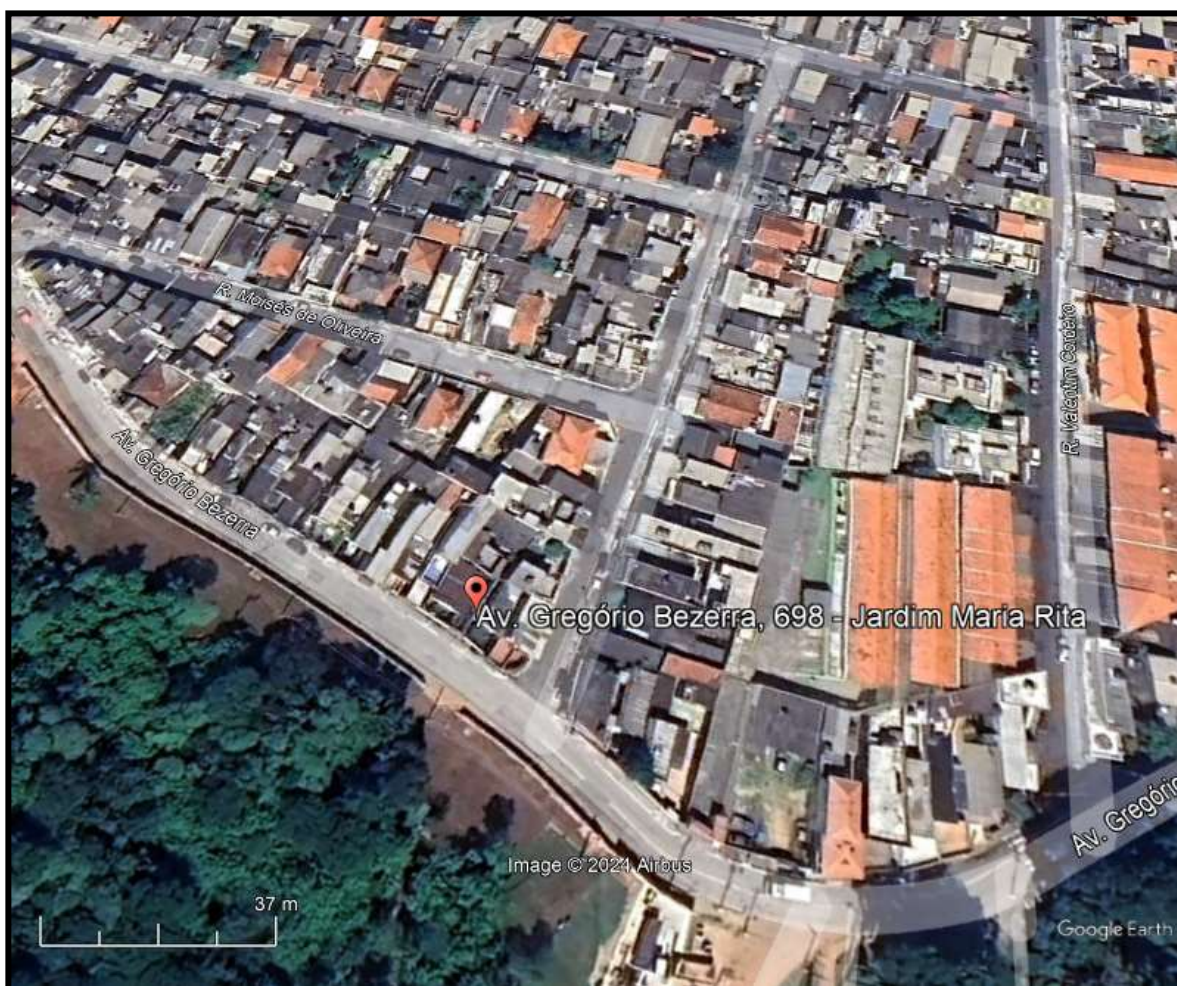
O imóvel em questão situa-se na **Avenida Gregório Bezerra, 698 (900), Jardim Maria Rita, São Paulo/SP**.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Trata-se de uma região dotada de toda a infraestrutura convencional. Atualmente encontra-se ocupada por edifícios residenciais térreos, com comércio local e transporte e serviços públicos essenciais, como: redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública; pavimentação; sistema de drenagem de águas pluviais, etc, bem como dos serviços públicos essenciais e privados, transporte coletivo intenso, comércio local.



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.2 - O IMÓVEL EM QUESTÃO:

O imóvel residencial em questão, conforme vistoria e levantamento físico feito no local, é dotado de 3 (três) edificações residenciais no mesmo terreno, conforme será apresentado a seguir.

Características gerais do imóvel:

2.2.1. TERRENO:

a) topografia: em aclave no sentido da frente para os fundos.

b) dimensões:

- frente: 10,00 m;
- fundo: 10,00 m;
- lado direito: 25,00 m;
- lado esquerdo: 25,10 m;
- área total: **251,00 m²**

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 24 de agosto de 1987.	
203.799	01		
<p>IMÓVEL: - TERRENO constante do lote nº 02 da quadra 8, do loteamento denominado Jardim Imperio, no Bairro do Rio Branco, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, medindo 10m de frente para a Avenida Gregório Bezerra, antiga Estrada Existente, por 75m de frente aos fundos, no lado direito, de quem do terreno olha para a Via pública, confinando com o lote nº 3; 25,20m no lado esquerdo, onde divide com o lote nº 1 e 10m nos fundos, onde confronta com o lote nº 15, encerrando a área de 251,00m², dista meia ou quase, 10,30m de esquina (excluído o canto chanfrado) com a Rua Alvaro Venturi, antiga Rua Quatro. Contribuinte nº 162.145.0002-5.</p>			

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.2.2. EDIFICAÇÕES:

Sobre o terreno mencionado constatamos a existência das seguintes edificações:

a) Edificação Principal (67,08 m²):

Trata-se de uma edificação residencial com **67,08 m²**, dotada de 2 quartos, sala, cozinha e banheiro.

b) Edificação Intermediária (34,95 m²):

Trata-se de uma edificação residencial com **34,95 m²**, dotada de 1 quarto, sala, cozinha e banheiro.

c) Edificação dos Fundos do Terreno (48,00 m²):

Trata-se de uma edificação residencial com **48,00 m²**, dotada de 1 quarto, sala, cozinha, banheiro, varanda e área do tanque.

As principais características construtivas verificadas são:

a - sistema estrutural: de concreto armado (vigas, pilares e sistema de fundação);

b - alvenaria: de tijolos e/ou blocos assentados em argamassa de cimento e areia;

c - revestimentos da fachada: reboco;

d - esquadrias e ferragens: de ferro e madeira;

e - cobertura: telhas de cerâmica e fibrocimento, apoiadas em madeiramento serrado;

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

f - pinturas: esmalte e caliação;

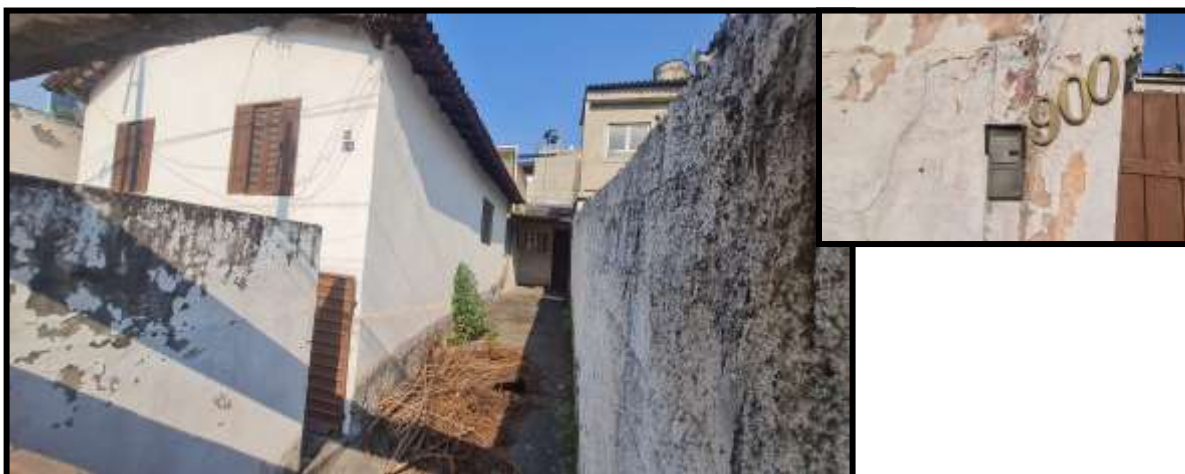
g - fechamento perimetral: muros de alvenaria com reboco e portão metálico na frente;

i - pisos internos: cimento queimado e cerâmica;

j - revestimento interno: reboco e azulejos (banheiro e cozinha das casa intermediária e de fundos);

k - forros: edificação principal não é forrada; a edificação intermediária tem forro de laje e à dos fundos, forro de gesso;

- **Idade aparente:** 55 anos;
- **Estado de Conservação:** As 3 (três) precisam de reparos importantes. Por não estarem sendo habitadas há muito tempo e devido ao péssimo estado conservação, é o entendimento da perícia que apresentam condições satisfatórias de habitabilidade. As edificações estão sem ligação de água e energia elétrica. Precisando de reformas de vulto para terem condições mínimas de habitabilidade.



1. Tomada da Avenida Gregório Bezerra, mostrando o imóvel e a edificação principal, com o número 900 de identificação.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2. Tomada da Avenida Gregório Bezerra, mostrando o imóvel e a edificação principal.



3. Edificação Principal. Vista de um dos dormitórios.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



4. Edificação Principal. Vista interna do banheiro.



5. Edificação Principal. Vista de outro dormitório.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



6. Edificação Principal. Vista do dormitório da foto 3.



7. Edificação Principal. Vista da cozinha.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



8. Vista da fachada da edificação intermediária.



9. Vista interna da edificação intermediária.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



10. Vista interna da edificação intermediária. Cozinha.



11. Vista interna da edificação intermediária. Dormitório.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



12. Edificação dos fundos do terreno.



13. Edificação dos fundos do terreno. Vista da varanda.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



14. Edificação dos fundos do terreno. Vista do dormitório.



15. Edificação dos fundos do terreno. Nova vista do dormitório.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



16. Edificação dos fundos do terreno. Vista interna do banheiro.



17. Edificação dos fundos do terreno. Área vdo tanque.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO ADOTADO:

No desenvolvimento da avaliação é recomendado o emprego de métodos de cálculo calçados em raciocínios confiáveis e em processos condizentes com os objetivos do trabalho e que haja meios técnicos suficientes para se atingir o fim visado.

No caso em estudo, foram observadas as exigências técnicas da **NBR 14.653 – Partes 1 e 2 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

No presente caso, a **avaliação do imóvel** será feita com base no **MÉTODO EVOLUTIVO**, o qual, segundo a **NBR 14.653-2** assim se define:

8.2.4.1 – *A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.*

3.1.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para avaliação da área de terreno será empregado o **Método Comparativo de Dados de Mercado** a partir de pesquisa feita na região do imóvel, cuja homogeneização será feita por meio de inferência estatística/regressão linear.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

*O **Método Comparativo** é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação de preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.*

3.1.2 - AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

As **edificações** receberam o tratamento de avaliação com base no estudo denominado "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017**", de autoria do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**, cujas tipologias, valores unitários e respectivos fatores de depreciação são apropriados para a avaliação das edificações em questão, com as adaptações necessárias a cada caso verificado. Ao valor unitário de construção selecionada não foram aplicados quaisquer outros fatores valorizantes e/ou desvalorizantes a título de "*compensações*", "*fator de comercialização*" ou "*vantagem da coisa feita*", por terem sido considerados embutidos nos padrões do próprio estudo. Aplicação da correspondente depreciação com base no fator **FOC** (fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação), do próprio estudo utilizado.

Observação: Para o caso em estudo, o **fator de comercialização** será adotado como igual a **1,00**, pelas próprias características do imóvel e sua localização.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3.2 – VALOR DO IMÓVEL:

3.2.1 – VALOR DO TERRENO:

O Tratamento dos dados da amostra (com 7 elementos do mesmo condomínio), bem como a definição do valor de mercado mais provável do apartamento em estudo, foi feito por método científico com tratamento técnico com a utilização da Regressão Linear/Inferência Estatística, observando-se os procedimentos básicos constantes do **ANEXO A** (*Procedimentos para utilização de modelos de regressão linear*) da **NBR 14.653 - 2ª PARTE**.

Foi empregado o software “ SISDEA Windows - Regressão Linear e Redes Neurais ”, de autoria da Pelli Sistemas Engenharia .

O **valor do terreno** obtido por meio de Inferência Estatística/Regressão Linear, apresentou os seguintes resultados:

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 251,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Total
- Mínimo (10,19%) = 357.172,12
- Médio = 397.716,92
- Máximo (10,19%) = 438.261,72

- Intervalo Predição
- Mínimo (26,75%) = 291.320,60
- Máximo (26,75%) = 504.113,24
- Mínimo (IP) =
- Máximo (IP) =
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 338.059,38
- RL Máximo = 457.374,46

Tendo-se em conta os valores obtidos, o signatário entende que o valor médio entre os resultados é o que melhor representa o valor de mercado do imóvel em questão, ou seja:

V_{TERRENO} – DEZEMBRO/2024 = R\$ 398.000,00

(APROXIMAÇÃO EM ATÉ ±1% CONFORME PREVISTO NA NBR 14.653-2)

Segue-se a devida juntada dos precedentes exigidos pela **NBR 14.653-2**.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISADOS

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA	FATOR FONTE	VALOR (R\$)		
				OFERTA	HOMOG.	UNIT.
1	REMAXJOY#6HIKL	280,00	0,90	459.000,00	413.100,00	1.475,36
2	TE1469	250,00	0,90	395.000,00	355.500,00	1.422,00
3	1565	250,00	0,90	215.000,00	193.500,00	774,00
4	BV5811	250,00	0,90	299.000,00	269.100,00	1.076,40
5	TE0278	250,00	0,90	480.000,00	432.000,00	1.728,00
6	TE0028	310,00	0,90	600.000,00	540.000,00	1.741,94
7	TE1381	325,00	0,90	470.000,00	423.000,00	1.301,54

DADO	SIM	NÃO	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL	VALOR TOTAL
1	X		REMAXJOY#6HIKL	280,00	413.100,00
2	X		TE1469	250,00	355.500,00
3		X	1565	250,00	193.500,00
4		X	BV5811	250,00	269.100,00
5	X		TE0278	250,00	432.000,00
6	X		TE0028	310,00	540.000,00
7	X		TE1381	325,00	423.000,00
8	X			0,00	0,00

RELATÓRIO ESTATÍSTICO - REGRESSÃO LINEAR

1. Data de referência:

- terça-feira, 3 de dezembro de 2024

2. Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	8
Dados utilizados no modelo:	6

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3. Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,5585015 / 0,5585015
Coefficiente de determinação:	0,3119239
Fisher - Snedecor:	1,36
Significância do modelo (%):	1,00

4. Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	80%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

5. Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

6. Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5599617230,76 9	1	5599617230,76 9	1,360
Não Explicada	12352250769,2 31	4	3088062692,30 8	
Total	17951868000,0 00	5		

7. Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor total = +123161,5385 +1093,846154 * Área total

8. Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	1,17	32,78
Valor total	y	0,46	67,60

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

9. Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor total	0,96	0,82

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	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	III
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	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	I
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	I
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

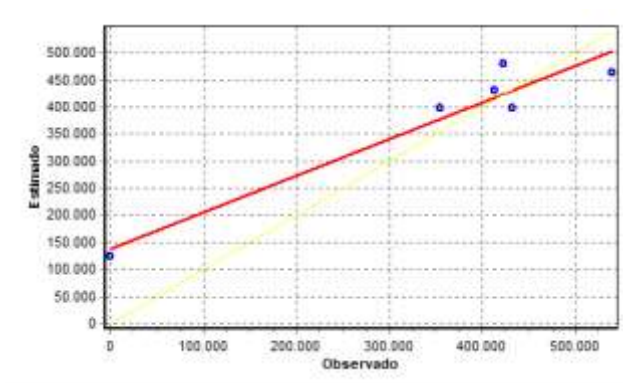
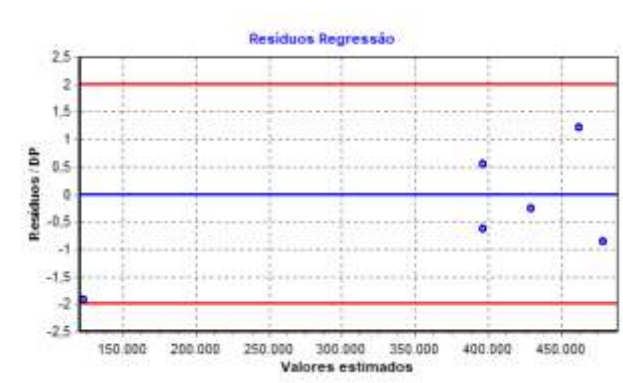


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3.2.2 – VALOR DAS EDIFICAÇÕES:

O **valor da edificação**, segundo seu estado geral e com base no estudo mencionado no item 3.1.2 retro, resulta da seguinte equação algébrica:

$$\mathbf{V_{EDIFICAÇÕES - DEZEMBRO/2024} = S * q * F_{Deprec} (FOC)}$$

Onde:

S = área total construída: 150,03 m² (67,08 + 34,95 + 48,00)

Padrão da Construção: residência de padrão econômico.

q = preço unitário de venda segundo a classificação do estudo utilizado, base CUB/Sinduscon (R8N) = 0,919 x R\$ 2.036,30/m² = R\$ 1.871,36/m²

Idade Aparente: 55 anos

Valor Residual: 20%

Idade Referencial: 70 anos

Coefficiente Hoss-Heidecke – K: 0,1449

F_{Depreciação} (FOC) = 0,315

V_{EDIFICAÇÕES - DEZEMBRO/2024} = 150,03 m² x R\$ 1.871,36/m² x 0,315

$$\mathbf{V_{EDIFICAÇÕES - DEZEMBRO/2024} = R\$ 88.000,00}$$

(APROXIMAÇÃO EM ATÉ ±1% CONFORME PREVISTO NA NBR 14.653-2)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3.2.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

O *valor de mercado do imóvel*, na data base de **dezembro de 2024**, com base no **Método Evolutivo** será representado pela equação algébrica:

$$V_{\text{IMÓVEL - DEZEMBRO 2024}} = (V_{\text{EDIFICAÇÕES}} + V_{\text{TERRENO}}) \times Fc$$

Onde:

$$V_{\text{EDIFICAÇÕES}} = \text{R\$ } 88.000,00$$

$$V_{\text{TERRENO}} = \text{R\$ } 398.000,00,00$$

$$Fc = \text{fator de comercialização (0)} = 1,00$$

Substituindo, teremos:

$$V_{\text{IMÓVEL - DEZEMBRO/2024}} = (\text{R\$ } 88.000,00 + \text{R\$ } 398.000,00) \times 1,00$$

$$V_{\text{IMÓVEL - DEZEMBRO/2024}} = \text{R\$ } 486.000,00$$

(QUATROCENTOS E OITENTA E SEIS MIL REAIS)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

4.1. Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3, item 3.2**, o possível **valor de mercado do imóvel**, na data base do laudo (**03 de dezembro de 2024**), em números inteiros, é de:

VIMÓVEL - DEZEMBRO/2024 = R\$ 486.000,00
(QUATROCENTOS E OITENTA E SEIS MIL REAIS)

4.2. Conforme mencionado no item 2.2.2 retro, **as 3 (três)** precisam de reparos importantes. Por não estarem sendo habitadas há muito tempo e devido ao péssimo estado conservação, é o entendimento da perícia que apresentam condições satisfatórias de habitabilidade. As edificações estão sem ligação de água e energia elétrica. Precisando de reformas de vulto para terem condições mínimas de habitabilidade. Portanto, não possuem condições também de locação sem as devidas reformas necessárias.

5 – QUESITOS

5.1 QUESITOS DA EXECUTADA (FLS. 51/52):

1. Onde o imóvel periciado está localizado?

Resposta: Favor reportar-se ao item 2.1 do laudo.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2. Qual o método de avaliação para a determinação do locatício do imóvel periciado?

Resposta: Método Evolutivo, conforme item 3.1 do laudo.

3. Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores locatícios, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

Resposta: Favor reportar-se ao Anexo 01 do laudo.

4. Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?

Resposta: Em face da própria região do imóvel e circunvizinha, foram selecionados elementos de comparação com características similares ao imóvel sub judice (Anexo 01).

5. Qual o valor do metro quadrado do locatício do imóvel da perícia designada?

Resposta: Favor reportar-se ao item 4.2 do laudo.

6. Quais são as benfeitorias existentes no imóvel?

Resposta: Favor reportar-se ao item 2.2 do laudo, onde consta as descrições físicas do imóvel e respectivas ilustrações.

7. Qual seu estado de conservação?

Resposta: Idem resposta ao quesito anterior.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

8. Quais são os comércios e meios de transporte existente nas proximidades?

Resposta: Favor reportar-se ao item 2.1 do laudo.

9. Qual o valor sugerido para locação do imóvel periciado?

Resposta: Favor reportar-se ao Capítulo 4 - Conclusão do laudo.

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 35 (trinta e cinco) páginas, assinadas digitalmente pelo signatário.

São Paulo, 03 de dezembro de 2024.


LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA/SP Nº 060087686.1

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ANEXO 01

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENOS NO JARDIM IMPÉRIO E ENTORNO, SÃO PAULO/SP.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

Localização:	Rua Ouro Grosso, 871, Jardim Peruche, São Paulo/SP
Informante:	Re/Max Joy – fone: (11) 5555.9145
Fonte:	vivarea (site)
Código do Imóvel:	Remaxjoy#6HIKL
Data	novembro/2024
Área do Terreno:	280,00 m ²
Características:	Terreno com construção velha para demolição
Preço:	R459.900,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

Localização:	Rua José Bonifácio Filho, 192, Jardim São Benedito, São Paulo/SP.
Informante:	Prohabitar Imóveis – fone: (11) 5669.7944

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Fonte:	imovelweb (site)
Código do Imóvel:	TE1469
Data	novembro/2024
Área do Terreno:	250,00 m ²
Características:	Terreno vazio
Preço:	R\$ 395.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

Localização:	Rua Morgado de Setúbal, 45, Jardim Maria Rita, São Paulo/SP
Informante:	Atos Realiza Negócios Imobiliários – fone (11) 96823.0187
Fonte:	Site próprio
Código do Imóvel:	1565
Data	Novembro/2024
Área do Terreno:	250,00 m ²
Características:	Terreno com edificação para demolição

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Preço: R\$ 215.000,00

Fator Fonte: 0,90 (oferta)



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

Localização: Jardim República, próximo do Colégio Pinheiro e estação do Jardim Primavera.

Informante: Pereira Macedo Imóveis - fone (11) 99601.9392

Fonte: imovelweb (site)

Código do Imóvel: BV5811

Data novembro/2024

Área do Terreno: 250,00 m²

Características: Terreno vago

Preço: R\$ 299.000,00

Fator Fonte: 0,90 (oferta)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

Localização:	Rua Américo Nunes, Jardim Régis, São Paulo/SP.
Informante:	Prohabitar Imóveis – fone (11) 5669.7944 e 94755.7835
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	TE0278
Data	novembro/2024
Área do Terreno:	250,00 m ²
Características:	Terreno vago
Preço:	R\$ 480.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

Localização:	Jardim Satélite, Terceira Divisão de Interlagos, São Paulo/SP.
Informante:	LV Rocha Imóveis – fone (11) 2645.4320 e 97818.1936
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	TE0028
Data	novembro/2024
Área do Terreno:	310,00 m ²
Características:	Terreno vago
Preço:	R\$ 600.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

Localização:	Rua José André Pttini, 453 Jardim Satélite, Terceira Divisão de Interlagos, São Paulo/SP.
Informante:	Prohabitar Imóveis – fone (11) 5669.7944 e 94755.7835
Fonte:	vivareal (site)
Código do Imóvel:	TE1381
Data	novembro/2024
Área do Terreno:	325,00 m ²
Características:	Terreno vago
Preço:	R\$ 470.000,00
Fator Fonte:	0,90 (oferta)



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA	FATOR FONTE	VALOR (R\$)		
				OFERTA	HOMOG.	UNIT.
1	REMAXJOY#6HIKL	280,00	0,90	459.000,00	413.100,00	1.475,36
2	TE1469	250,00	0,90	395.000,00	355.500,00	1.422,00
3	1565	250,00	0,90	215.000,00	193.500,00	774,00
4	BV5811	250,00	0,90	299.000,00	269.100,00	1.076,40
5	TE0278	250,00	0,90	480.000,00	432.000,00	1.728,00
6	TE0028	310,00	0,90	600.000,00	540.000,00	1.741,94
7	TE1381	325,00	0,90	470.000,00	423.000,00	1.301,54