

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA **VARA CÍVEL** DA COMARCA DE **TAMBAÚ**, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo n.º **0000695-86.2022.8.26.0614**

Repte.: **Fernanda Aparecida Martins Gimenez**

Reqdo.: **Kelly Aparecida Gimenez Marcelino**

MATEUS GALANTE OLMEDO, Engenheiro Civil, Mecânico, Agrônomo e de Segurança do Trabalho - CREA 50607889 42/D-SP, Técnico em Transações Imobiliárias, Pós-Graduado em Avaliação de Imóveis e Pós-Graduado em Perícias de Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos, PERITO JUDICIAL nomeado para desempenhar tal função nos autos do processo em epígrafe, vem, à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar o respectivo Laudo Técnico Pericial, conforme descrição abaixo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I – OBJETIVO

O presente laudo pericial tem por objetivo determinar o VALOR DE MERCADO de três imóveis urbanos, situados nesta cidade e Comarca de Tambaú, Estado de São Paulo, conforme reprodução parcial apresentada a seguir.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871

<p>São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871</p>	<p>São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816</p>	<p>Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (16) 99311-2020</p>
--	---	---

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

II – DATA DA PERÍCIA TÉCNICA

Segundo artigo 474 do Código de Processo Civil:

“As partes terão ciência da data e local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”

Assim, de acordo com o mandamento processual acima, as partes litigantes foram previamente informadas da data, horário e local da perícia técnica, conforme petição de fls. **120** dos autos.

Cumprida às exigências legais, em **30 de maio de 2025, às 09:30 horas**, foi realizada vistoria técnica *in loco* aos **imóveis sub-judice**, ou seja, na data, horário e local aprazados, na presença:

I – Pela Requerente: **O Dr. Anderson Rodrigues Santos.**

II – Pelos Requeridos: **Os correqueridos Alexandre Donizete Gimenes e Rogério Jacildo Lopes Gimenes.**

III – METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

III.1 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

Em primeiro lugar, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo se é para alienação, hipoteca, taxação, inventário, desapropriação, reavaliação de ativos, etc., pois poderão surgir valores dispersos, dependendo do enfoque do problema.

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do imóvel, convindo sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente por que todo valor decorre da utilidade.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br **WhatsApp:** (19) 99775-1871 2

<p>São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871</p>	<p>São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816</p>	<p>Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (16) 99311-2020</p>
--	---	---

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

A palavra valor tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, as definições a seguir mostram os sentidos mais usados na Engenharia de Avaliações.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra venda e da utilidade da propriedade.

VALOR DE REPOSIÇÃO é aquele valor da propriedade determinado na base do que ele custaria (normalmente aos preços correntes de mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

III.2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

III.2.1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

Na avaliação do terreno será baseado na experiência deste Expert através de diversos trabalhos técnicos realizados na Comarca, tomando-se por base a estimativa do valor unitário por metro quadrado de um lote padrão situado na mesma região geoeconômica do imóvel *sub-judice*, multiplicado pelos principais fatores utilizados para homogeneização dos valores de terrenos urbanos recomendados para São Paulo, tais como: dimensões da área, largura da frente, profundidade, topografia e localização, nos termos da NBR- 14653-2 da ABNT e divulgados através da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, conforme demonstrado abaixo.

ESCRITÓRIOS:			e-mail: mgoengenharia@bol.com.br	WhatsApp: (19) 99775-1871	3
São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871	São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816	Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (16) 99311-2020			

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

a) Fatores relativos à área, largura da frente e profundidade.




INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações | www.ibape-sp.org.br

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Área			
	Referências			Coeficiente do fator Frente "f"	Coeficiente do fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C _e	Coef. de área C _a	Área de referência do lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
Frente de referência F _r	f. Mínima P _{mi}	f. Máxima P _{ma}								
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	0,20	0,50	0,50	se aplica	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	0,50	se aplica	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	0,50	se aplica	600	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
4ª Zona Corporações de Condomínio Popular	16	Minimo	-	Não se aplicam		1,10	se aplica	2000	≥800 (f1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
5ª Zona Corporações de Condomínio Médio	16	Minimo	-	Não se aplicam		1,10	se aplica	1500	400 - 2.500	Para este grupo, o intervalo de 800 m2 até um limite inferior indefinido.
6ª Zona Corporações de Condomínio Alto	16	Minimo	-	Não se aplicam		1,05	se aplica	2500	200- 4.000	



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações | www.ibape-sp.org.br

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Área			
	Referências			Coeficiente do fator Frente "f"	Coeficiente do fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C _e	Coef. de área C _a	Área de referência do lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
Frente de referência F _r	f. Mínima P _{mi}	f. Máxima P _{ma}								
7ª Zona Comercial de Condomínio Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	se aplica	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a influência da esquina ou frentes múltiplas.
8ª Zona Comercial de Condomínio Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	se aplica	200	200 - 500	
9ª Zona Comercial de Condomínio Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	se aplica	600	250 - 1000	
10ª Zona Industrial	0,50	se aplica	se aplica	0,50	se aplica	se aplica	se aplica	5.000	100 - 20.000	Relação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
11ª Zona Armazéns	0,50	se aplica	se aplica	0,50	se aplica	se aplica	se aplica	500	150 - 3.000	

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871

4

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

b) Fatores relativos à topografia (Ft).

Situação paradigma: terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m.....	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m.....	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m.....	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

Assim, baseado nas considerações técnicas acima, para o cálculo do valor do terreno, deduzimos a seguinte fórmula técnica:

$$Vt = [Vu / (\text{somatória } (Ct + Cp + Cf) - n + 1)] \times At, \text{ onde:}$$

$$Ct = 1/Ft$$

$$Cp = (Pmi/Pe)^p$$

$$Cf = (Fr/Fp)^f$$

Vt = valor do terreno

Vu = Valor unitário por metro quadrado

Ct = Coeficiente de Topografia

Cp = Coeficiente de Profundidade

Cf = Coeficiente de Frente

n = número de elementos utilizados

At = Área do Terreno

Ft = Fator de Topografia

Pmi = Profundidade Mínima

Pe = Profundidade Equivalente

p = expoente da fórmula do coeficiente de profundidade

Fr = Frente de referência do terreno

Fp = Frente de principal do terreno

f = expoente da fórmula do coeficiente de frente

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871

5

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III.2.2 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Determinação do Custo da Construção pelo Método da Quantificação do Custo - Metodologia

Conforme preconiza a NBR 14.653-2/2011 Avaliações de Imóveis Urbanos, no seu item 8.3.1 tem se que o Método da Quantificação do Custo "Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas."

A seguir demonstraremos os procedimentos empregados para determinação do custo de reprodução e reedição do imóvel.

1. Cálculo da Área Equivalente do Imóvel (NBR 12721)

"A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto ABNT NBR 12.721 para os casos de prédios em condomínio:

$$S = Ap + \sum_{i=1}^n (Aq_i + P_i) \pi r^2$$

Onde:

- S é a área equivalente de construção;
- Ap é a área construída padrão;
- Aqi é a área construída de padrão diferente;
- Pi é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12.721;"

1.1 Coeficientes Médios obtidos na ABNT NBR 12.721 para Pi

a) garagem (subsolo)	0,50	a	0,75
b) área privativa (unidade autônoma padrão)			1,00
c) área privativa salas com acabamento			1,00
d) área privativa salas sem acabamento	0,75	a	0,90
e) área de loja sem acabamento	0,40	a	0,60
f) varandas	0,75	a	1,00
g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes	0,30	a	0,60
h) estacionamento sobre terreno	0,05	a	0,10
i) área de projeção do terreno sem benfeitoria			0,00
j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta)			0,50
k) barrilete	0,50	a	0,75
l) caixa d'água	0,50	a	0,75
m) casa de máquinas	0,50	a	0,75
n) piscinas, quintais, etc.	0,50	a	0,75

2. Estimação do Custo de Construção (NBR 12721)

Para estimação do custo de reprodução da construção pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (Ofe - Ofd)}{S} \right] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

Onde:

- C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;
- CUB é o custo unitário básico;
- OE é o orçamento de elevadores;
- OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas coletivas, urbanização, projetos etc;
- Ofe é o orçamento de fundações especiais;
- Ofd é o orçamento de fundações diretas;
- S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;
- A é a taxa de administração da obra;
- F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;
- L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871

6

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

3. Depreciação da Construção (Ross-Heidecke) (VEIU 2019, IBAPE-SP)

"A depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação é determinado pela Expressão:

$$Foc = R + K x (1 - R)$$

Onde:

Foc Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação;
R Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1;
K Coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - EC) \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{IE}{IR} + \left(\frac{IE}{IR} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

K Coeficiente de Ross-Heidecke;
EC Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1;
IE Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;
IR Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 acima.

A vida referencial (Ir) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são definidos na Tabela 1.

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

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871

7

São João da Boa Vista - SP
 Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
 Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
 Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
 Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
 Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
 Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) é aquela estimada em razão do obsoleto da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

3.2.7 A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta na fixação desta idade.

3.2.8 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 a substituição das 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 seja recuperado 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	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

3.2.10 A Tabela 2 apresentada na sequência apresenta o coeficiente de Ross-Heidecke calculado conforme Equação 7. Para consultá-la:

- Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação I_e e a vida referencial I_r – relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela 1.
- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no Quadro 1.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871

8

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	a	b	c	d	e	f	g	h
0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
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

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871

9

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

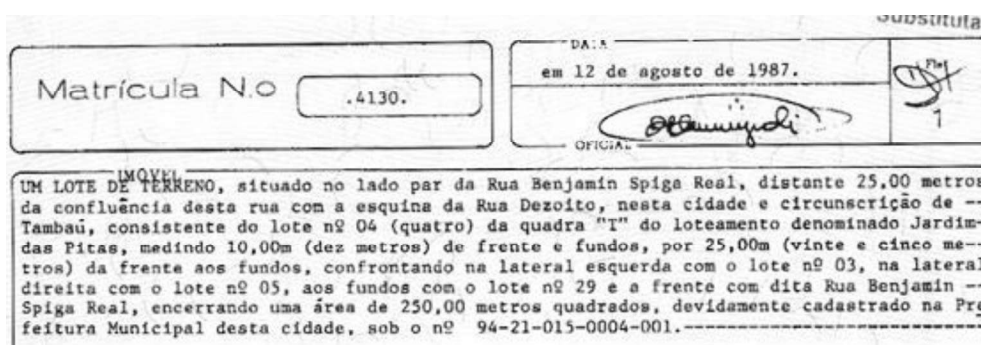
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

IV – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS SUB-JUDICE

IV.1 – Imóvel “A” – Matrícula 4130 do CRI Local

IV.1.1 – Caracterização do Imóvel

Trata-se de imóvel residencial, situado com frente para a Rua Benjamin Spiga Real, n.º 600, Jardim das Pitãs, nesta cidade e Comarca de Tambaú, Estado de São Paulo. As medidas, confrontações e demais elementos de identificação do terreno encontram-se devidamente detalhadas na matrícula do imóvel juntada aos autos, conforme reprodução parcial apresentada a seguir.



Por ocasião da vistoria técnica realizada in loco, este Perito Judicial constatou que o imóvel sub judice consiste em uma edificação destinada à moradia unifamiliar, composta por uma construção principal contendo dois dormitórios, banheiro social, sala de estar, copa/cozinha, área de serviço e garagem.

Constatou-se ainda a existência de uma edícula localizada na parte posterior do terreno, constituída por um dormitório, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, integrando o conjunto edificado do imóvel. As características construtivas e a configuração das edificações encontram-se melhor evidenciadas no registro fotográfico apresentado a seguir.

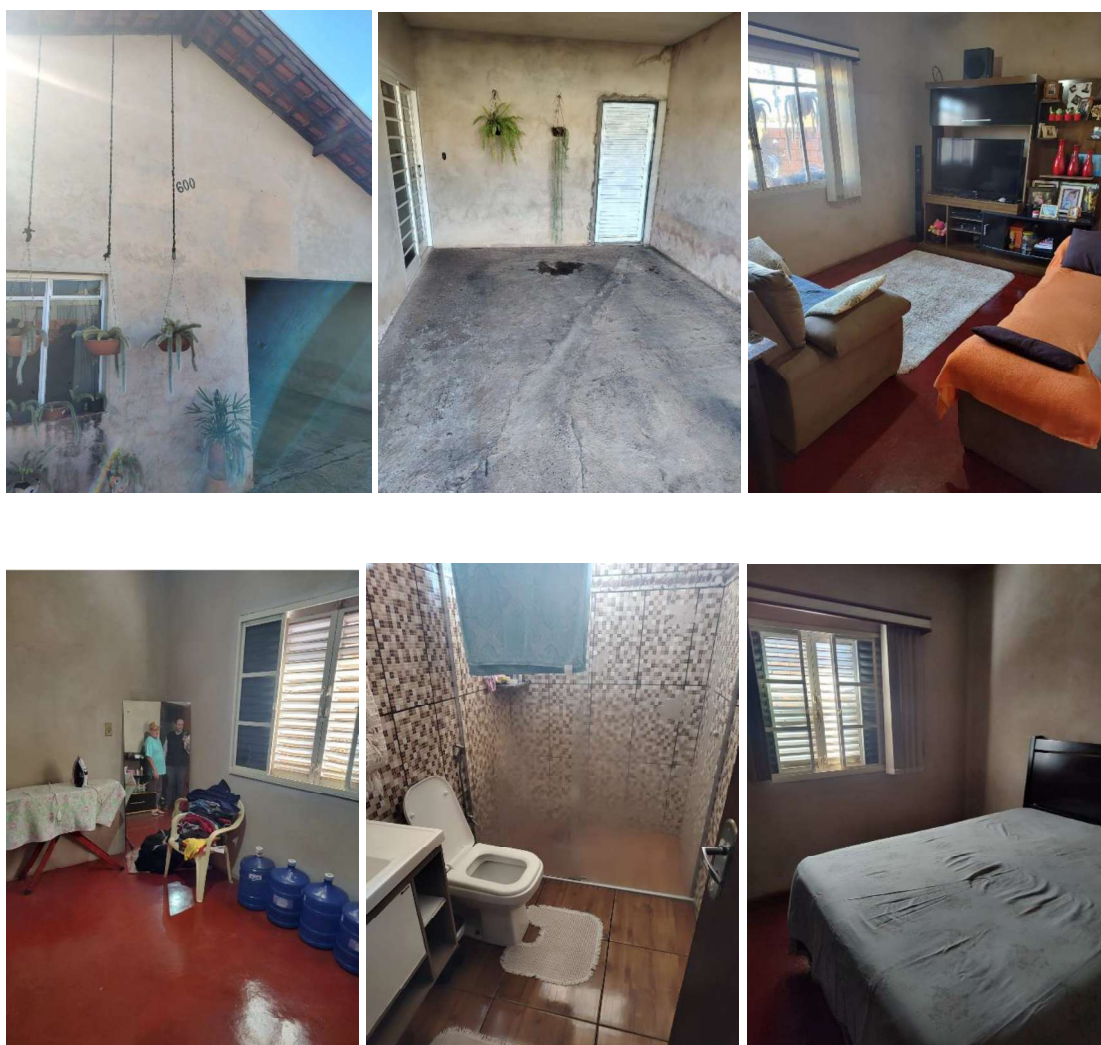
ESCRITÓRIOS:			e-mail: mgoengenharia@bol.com.br	WhatsApp: (19) 99775-1871	10
São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871	São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816	Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (16) 99311-2020			

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

De um modo geral, podemos classificar a residência no padrão “**Casa Padrão Proletário (mínimo)**”, segundo critérios de classificações das edificações do IBAPE/SP. Quanto ao estado de conservação, enquadra-se na **Classe “D” – Entre Regular e Reparos Simples**, segundo os parâmetros da Tabela de Ross-Heidecke.

Com base na análise visual realizada durante a vistoria técnica, estima-se uma idade aparente aproximada de **40 anos** para a edificação. A área construída útil foi estimada em cerca de **140 m²**, considerando as edificações existentes no imóvel.



ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 11

São João da Boa Vista - SP
 Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
 Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
 Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
 Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
 Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
 Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 01/12 - Vistas parciais externas e internas do imóvel *sub-judice*

IV.1.2 – Melhoramentos Públicos

• Dos melhoramentos públicos existentes no imóvel: rede d'água – **SIM**; rede de esgoto – **SIM**; rede elétrica – **SIM**; sistema telefônico – **SIM**; transporte público – **SIM**; coleta de lixo – **SIM**; meio fio (guias e sarjetas) – **SIM**; calçada – **SIM**; asfalto ou outro pavimento – **SIM**.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 12

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio
Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila
Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214,
Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

IV.1.3 – Localização e Ocupação Circunvizinha

O imóvel *sub-judice* encontra-se localizado em uma zona predominantemente residencial, consistente em sua grande maioria de residências unifamiliar de baixo e médio/baixo padrão construtivo.

IV.1.4 – Diagnóstico do Mercado

O mercado imobiliário local caracteriza-se por dinâmica típica de cidades de pequeno porte, em que a oferta e a demanda por imóveis residenciais apresentam comportamento relativamente estável, com negociações predominantemente voltadas ao atendimento da demanda habitacional da própria população residente.

No segmento específico de imóveis residenciais de padrão construtivo baixo e médio/baixo, observa-se maior rotatividade quando comparado a imóveis de padrão superior, tendo em vista tratar-se de produtos voltados ao mercado habitacional de maior amplitude, frequentemente associado a aquisições para moradia própria.

Com base nos elementos colhidos na pesquisa de mercado, bem como na experiência profissional deste Perito Judicial em avaliações imobiliárias realizadas nesta Comarca e em municípios de porte semelhante, o diagnóstico de mercado indica liquidez considerada média, com prazo estimado de aproximadamente 6 (seis) meses para a concretização de eventual negociação, podendo tal período variar em função de fatores como preço de oferta, condições de pagamento, estado de conservação do imóvel e localização dentro do perímetro urbano.

Cumpra salientar que o estudo de mercado tem por finalidade analisar o comportamento da oferta e da demanda para determinado tipo de bem imobiliário inserido em um segmento específico do mercado, permitindo identificar tendências de absorção e formação de preços.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br **WhatsApp:** (19) 99775-1871 13

<p>São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871</p>	<p>São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816</p>	<p>Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (16) 99311-2020</p>
--	---	---

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

De modo geral, o mercado imobiliário apresenta comportamento cíclico, caracterizado por fases sucessivas de expansão, desaceleração, retração e recuperação. Inicialmente, observa-se o crescimento da demanda em patamar superior à oferta, provocando elevação gradual dos preços. Em momento posterior, o aumento da oferta decorrente da expansão anterior tende a reduzir o ritmo de crescimento da demanda, ocasionando estabilização ou redução dos valores praticados. Quando a oferta supera significativamente a demanda, instala-se fase de retração do mercado, marcada pela maior disponibilidade de imóveis e pela redução dos preços. Por fim, à medida que os valores atingem níveis mais atrativos, a demanda tende a se restabelecer, iniciando-se novo ciclo de recuperação do mercado imobiliário.

O gráfico a seguir apresenta, de forma ilustrativa, a posição aproximada do nível de preços no ciclo imobiliário observado no mercado local.



IV.1.5 – Cálculos Avaliatórios

V = R\$ 2.131,81/m² (ref. **fevereiro/2026** - conforme índice R8N da SINDUSCON)

V = R\$ 2.131,81/m² x 0,624 (coef. adaptação) = **R\$ 1.330,25/m²**

ESCRITÓRIOS:			e-mail: mgoengenharia@bol.com.br	WhatsApp: (19) 99775-1871	14
São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871	São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816	Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (16) 99311-2020			

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência a valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Parâmetros utilizados para Determinação do Custo da Construção.				
Área Equivalente da Construção				
Descrição dos Pavimentos	Área Construída (m²)	Equivalência Adotada	Pi	Área Equivalente (m²)
Área Construída	140,00		1,00	140,00
Total	140,00			140,00

Determinação do Custo Unitário da Construção	
CUB - Custo Unitário Básico, publicado pelo Sinduscon	R\$ 1.330,25
OE - Orçamento de Elevadores (Total Gasto)	R\$ 0,00
OI - Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio etc;	R\$ 0,00
Ofe - Orçamento de fundações especiais;	R\$ 0,00
Ofd - Orçamento de fundações diretas;	R\$ 0,00
A - Taxa de administração da obra;	0%
F - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;	0%
L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.	0%
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção	R\$ 1.330,25

Determinação da Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)		
Descrição dos Parâmetros	Parâmetros Adotados	Índices
IE - Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;		40
EC - Depreciação decorrente do estado de conservação	Entre regular e reparos simples	d
Padrão Construtivo Adotado para Determinação da Vida Referencial (I)	Casa Proletário	60
R - Valor residual corresponde ao padrão da edificação em decimal		0,20
Idade em % da vida referencial		67%
K - Coeficiente de Ross-Heidecke Adotado		0,4156
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)		0,5325

Determinação dos Custos de Construção Total do Imóvel	
Custo de Reprodução	
Área Equivalente Calculada (m²)	140,00
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção	R\$ 1.330,25
Coeficiente de Ajuste em Regiões Isoladas (desconsiderar)	1,00
Custos Extras (Exemplo: Transporte do Material em Regiões Isoladas ou outras situações)	R\$ 0,00
Custo de Reprodução	R\$ 186.235,00
Custo de Reedição	
Área Equivalente Calculada (m²)	140,00
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção de Reprodução	R\$ 1.330,25
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc)	0,5325
Custo de Reprodução	R\$ 99.166,41

CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO | REEDIÇÃO ADOTADO

R\$ 99.200,00

(NOVENTA E NOVE MIL, DUZENTOS REAIS)

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo - Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2026 às 18:36, sob o número WTBU26700030536. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000695-86.2022.8.26.0614 e código hV5a0MG2.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Paradigma - 2. Zona	
I.F. Avaliando =	1,00
Fr =	10,00
f =	0,20
Pmi =	25,00
Pma =	40,00
p =	0,5

Valor Estimado - Lote Avaliando								
1	2	3		4		5		6
		Fator de Topografia (Ct)		Fator Profundidade (Cp)		Fator Testada (Ct)		Valor Estimado
Área real do imóvel	Valor Unitário Final	Situação Topográfica	Fator Transp.	Pe	Fator Profund.	Fp	Fator Testada	Vu R\$/m2
250,00	318,73	1	1,0000	25,00	1,0000	10,00	1,0000	318,73

$Vt = [Vu / (\text{somatória } (Ct + Cp + Cf) - 3 + 1)] \times At$

Vt = R\$ 79.681,25

Vt = R\$ 79.700,00

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO							
			Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos	de 30 a 40 anos			
Grande	Apartamento	Fino c/ elev.	1,73	1,73	1,44	1,44	1,15	1,15	0	
		Médio Alto c/ elev.	1,69	1,69	1,46	1,46	1,23	1,23	0	
		Médio c/ elev.	1,54	1,54	1,36	1,36	1,18	1,18	0	
Média	Escritório	Fino c/ elev.	1,52	1,52	1,31	1,31	1,10	1,10	0	
	Apartamento	Médio s/ elev.	1,36	1,36	1,24	1,24	1,12	1,12	0	
	Escritório	Médio c/ elev.	1,35	1,35	1,21	1,21	1,07	1,07	0	
Pequena	Residência	Fino	1,36	1,36	1,24	1,24	1,12	1,12	0	
	Residência	Popular	1,17	1,17	1,11	1,11	1,06	1,06	0	
	Residência	Médio	1,24	1,24	1,17	1,17	1,10	1,10	1,03	1,03
	Residência	Popular	1,24	1,24	1,17	1,17	1,10	1,10	1,03	1,03
	Galpão		1,36	1,36	1,27	1,27	1,18	1,18	1,09	1,09

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO							
	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos	de 30 a 40 anos			
Grande estrutura	1,62	1,62	1,39	1,39	1,16	1,16	0,00	
Pequena estrutura	1,36	1,36	1,23	1,23	1,10	1,10	0,00	
Industrial comum	1,36	1,36	1,27	1,27	1,18	1,18	1,09	1,09
Residencial mades.	1,21	1,21	1,15	1,15	1,09	1,09	0,69	1,03

Referência:

ALONSO, Nelson Roberto Pereira; D'AMATO, Monica. O cálculo fundamentado do fator de comercialização. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – COBREAP, 19., 2017, Foz do Iguaçu. Anais [...]. Foz do Iguaçu: IBAPE, 2017.

$$Vi = (Vb + Vt) \times FC$$

$$Vi = (99.200,00 + 79.700,00) \times 1,03$$

$$Vi = R\$ 184.267,00$$

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 16

São João da Boa Vista - SP
 Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
 Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
 Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
 Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
 Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
 Tel. de Contato: (16) 99311-2020

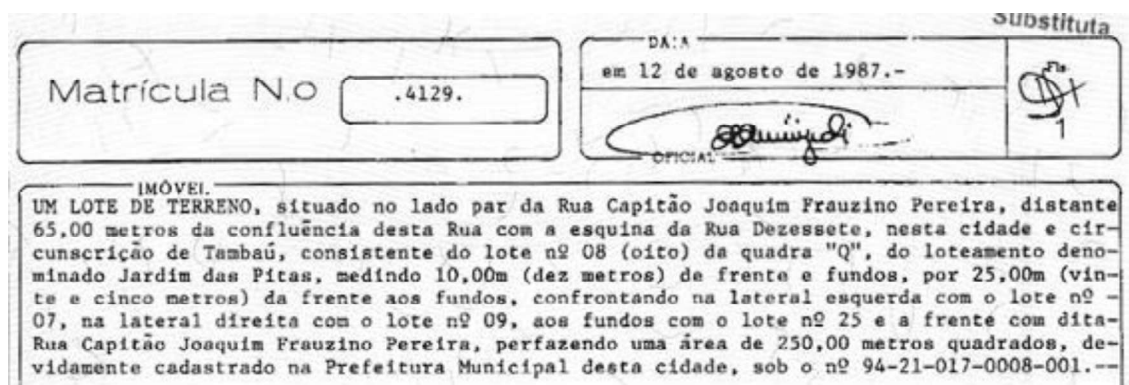
PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

IV.2 – Imóvel “B” – Matrícula 4129 do CRI Local

IV.2.1 – Caracterização do Imóvel

Trata-se de imóvel residencial, situado com frente para a Rua Capitão Joaquim Frauzino Pereira, n.º 450, Jardim das Pitas, nesta cidade e Comarca de Tambaú, Estado de São Paulo. As medidas, confrontações e demais elementos de identificação do terreno encontram-se devidamente detalhadas na matrícula do imóvel juntada aos autos, conforme reprodução parcial apresentada a seguir.



Por ocasião da vistoria técnica realizada in loco, este Perito Judicial constatou que o imóvel sub judice consiste em uma edificação destinada à moradia unifamiliar, composta por uma construção principal contendo dois dormitórios, banheiro social, sala de estar, copa/cozinha, área de serviço e garagem.

Constatou-se ainda a existência de uma edícula localizada na parte posterior do terreno, constituída por um dormitório, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, integrando o conjunto edificado do imóvel. As características construtivas e a configuração das edificações encontram-se melhor evidenciadas no registro fotográfico apresentado a seguir.

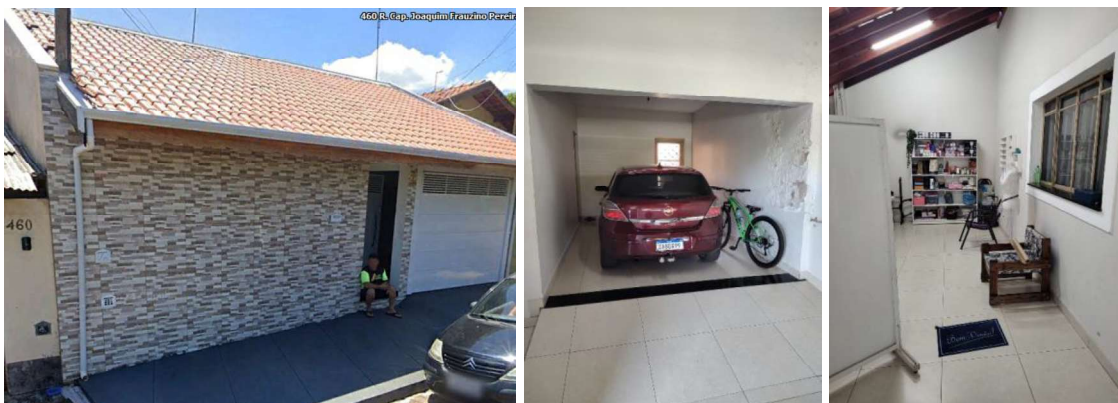
ESCRITÓRIOS:			e-mail: mgoengenharia@bol.com.br	WhatsApp: (19) 99775-1871	17
São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871	São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816	Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (16) 99311-2020			

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

De um modo geral, podemos classificar a residência no padrão “**Casa Padrão Econômico (médio)**”, segundo critérios de classificações das edificações do IBAPE/SP. Quanto ao estado de conservação, enquadra-se na **Classe “C” –Regular**, segundo os parâmetros da Tabela de Ross-Heidecke.

Com base na análise visual realizada durante a vistoria técnica, estima-se uma idade aparente aproximada de **30 anos** para a edificação. A área construída útil foi estimada em cerca de **130 m²**, considerando as edificações existentes no imóvel.



ESCRITÓRIOS:			e-mail: mgoengenharia@bol.com.br	WhatsApp: (19) 99775-1871	18
São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871		São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816		Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (16) 99311-2020	

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 01/09 - Vistas parciais externas e internas do imóvel *sub-judice*

IV.2.2 – Melhoramentos Públicos

• Dos melhoramentos públicos existentes no imóvel: rede d'água – **SIM**; rede de esgoto -**SIM**; rede elétrica – **SIM**; sistema telefônico – **SIM**; transporte público – **SIM**; coleta de lixo – **SIM**; meio fio (guias e sarjetas) – **SIM**; calçada – **SIM**; asfalto ou outro pavimento – **SIM**.

IV.2.3 – Localização e Ocupação Circunvizinha

O imóvel *sub-judice* encontra-se localizado em uma zona predominantemente residencial, consistente em sua grande maioria de residenciais unifamiliar de baixo e médio/baixo padrão construtivo.

IV.2.4 – Diagnóstico do Mercado

O mercado imobiliário local caracteriza-se por dinâmica típica de cidades de pequeno porte, em que a oferta e a demanda por imóveis residenciais apresentam comportamento relativamente estável, com negociações predominantemente voltadas ao atendimento da demanda habitacional da própria população residente.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 19

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

No segmento específico de imóveis residenciais de padrão construtivo baixo e médio/baixo, observa-se maior rotatividade quando comparado a imóveis de padrão superior, tendo em vista tratar-se de produtos voltados ao mercado habitacional de maior amplitude, frequentemente associado a aquisições para moradia própria.

Com base nos elementos colhidos na pesquisa de mercado, bem como na experiência profissional deste Perito Judicial em avaliações imobiliárias realizadas nesta Comarca e em municípios de porte semelhante, o diagnóstico de mercado indica liquidez considerada média, com prazo estimado de aproximadamente 6 (seis) meses para a concretização de eventual negociação, podendo tal período variar em função de fatores como preço de oferta, condições de pagamento, estado de conservação do imóvel e localização dentro do perímetro urbano.

Cumprе salientar que o estudo de mercado tem por finalidade analisar o comportamento da oferta e da demanda para determinado tipo de bem imobiliário inserido em um segmento específico do mercado, permitindo identificar tendências de absorção e formação de preços.

De modo geral, o mercado imobiliário apresenta comportamento cíclico, caracterizado por fases sucessivas de expansão, desaceleração, retração e recuperação. Inicialmente, observa-se o crescimento da demanda em patamar superior à oferta, provocando elevação gradual dos preços. Em momento posterior, o aumento da oferta decorrente da expansão anterior tende a reduzir o ritmo de crescimento da demanda, ocasionando estabilização ou redução dos valores praticados. Quando a oferta supera significativamente a demanda, instala-se fase de retração do mercado, marcada pela maior disponibilidade de imóveis e pela redução dos preços. Por fim, à medida que os valores atingem níveis mais atrativos, a demanda tende a se restabelecer, iniciando-se novo ciclo de recuperação do mercado imobiliário.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br **WhatsApp:** (19) 99775-1871 20

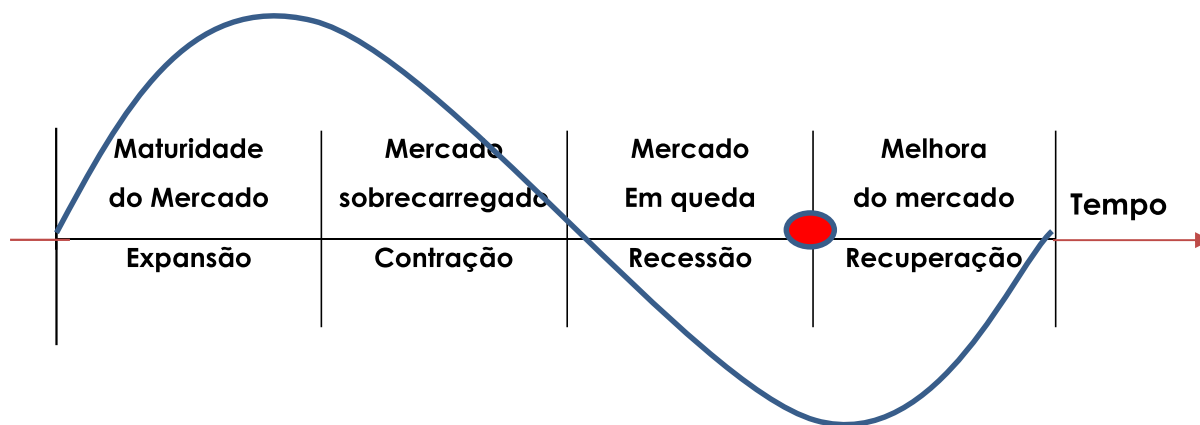
<p>São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871</p>	<p>São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816</p>	<p>Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (16) 99311-2020</p>
--	---	---

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

O gráfico a seguir apresenta, de forma ilustrativa, a posição aproximada do nível de preços no ciclo imobiliário observado no mercado local.

Nível de Preços



IV.2.5 – Cálculos Avaliatórios

V = R\$ 2.131,81/m² (ref. fevereiro/2026 - conforme índice R8N da SINDUSCON)

V = R\$ 2.131,81/m² x 1,070 (coef. adaptação) = **R\$ 2.281,04/m²**

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 21

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Parâmetros utilizados para Determinação do Custo da Construção.				
Área Equivalente da Construção				
Descrição dos Pavimentos	Área Construída (m²)	Equivalência Adotada	Pi	Área Equivalente (m²)
Área Construída	130,00		1,00	130,00
Total	130,00			130,00

Determinação do Custo Unitário da Construção	
CUB - Custo Unitário Básico, publicado pelo Sinduscon	R\$ 2.281,04
OE - Orçamento de Elevadores (Total Gasto)	R\$ 0,00
OI - Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio etc;	R\$ 0,00
Ofe - Orçamento de fundações especiais;	R\$ 0,00
Ofd - Orçamento de fundações diretas;	R\$ 0,00
A - Taxa de administração da obra;	0%
F - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;	0%
L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.	0%
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção	R\$ 2.281,04

Determinação da Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação (Foc)		
Descrição dos Parâmetros	Parâmetros Adotados	Índices
IE - Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;		30
EC - Depreciação decorrente do estado de conservação	Regular	c
Padrão Construtivo Adotado para Determinação da Vida Referencial (I)	Casa Econômico	70
R - Valor residual corresponde ao padrão da edificação em decimal		0,20
Idade em % da vida referencial		43%
K - Coeficiente de Ross-Heidecke Adotado		0,6841
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação (Foc)		0,7473

Determinação dos Custos de Construção Total do Imóvel	
Custo de Reprodução	
Área Equivalente Calculada (m²)	130,00
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção	R\$ 2.281,04
Coeficiente de Ajuste em Regiões Isoladas (desconsiderar)	1,00
Custos Extras (Exemplo: Transporte do Material em Regiões Isoladas ou outras situações)	R\$ 0,00
Custo de Reprodução	R\$ 296.535,20

Custo de Reedição	
Área Equivalente Calculada (m²)	130,00
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção de Reprodução	R\$ 2.281,04
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação (Foc)	0,7473
Custo de Reprodução	R\$ 221.594,82

CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO REEDIÇÃO ADOTADO	
R\$ 221.600,00	
(DUZENTOS E VINTE E UM MIL. SEISCENTOS REAIS)	

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 22

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Paradigma - 2. Zona	
I.F. Avaliando =	1,00
Fr =	10,00
f =	0,20
Pmi =	25,00
Pma =	40,00
p =	0,5

Valor Estimado - Lote Avaliando								
1	2	3		4		5		6
		Fator de Topografia (Ct)		Fator Profundidade (Cp)		Fator Testada (Ct)		Valor Estimado
Área real do imóvel	Valor Unitário Final	Situação Topográfica	Fator Transp.	Pe	Fator Profund.	Fp	Fator Testada	Vu R\$/m2
250,00	318,73	1	1,0000	25,00	1,0000	10,00	1,0000	318,73

$Vt = [Vu / (\text{somatória } (Ct + Cp + Cf) - 3 + 1)] \times At$

Vt = R\$ 79.681,25

Vt = R\$ 79.700,00

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO							
			Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos	de 30 a 40 anos			
Grande	Apartamento	Fino c/ elev.	1,73	1,73	1,44	1,44	1,15	1,15	0	
		Médio Alto c/ elev.	1,69	1,69	1,46	1,46	1,23	1,23	0	
	Médio c/ elev.	1,54	1,54	1,36	1,36	1,18	1,18	0		
Média	Escritório	Fino c/ elev.	1,52	1,52	1,31	1,31	1,10	1,10	0	
	Apartamento	Médio s/ elev.	1,36	1,36	1,24	1,24	1,12	1,12	0	
Pequena	Residência	Fino	1,35	1,35	1,21	1,21	1,07	1,07	0	
		Popular	1,17	1,17	1,11	1,11	1,06	1,06	0	
	Galpão	Médio	1,24	1,24	1,17	1,17	1,10	1,10	1,03	1,03
		Popular	1,24	1,24	1,17	1,17	1,10	1,10	1,03	1,03
		Galpão	1,36	1,36	1,27	1,27	1,18	1,18	1,09	1,09

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO							
	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos	de 30 a 40 anos			
Grande estrutura	1,62	1,62	1,39	1,39	1,16	1,16	0,00	
Pequena estrutura	1,36	1,36	1,23	1,23	1,10	1,10	0,00	
Industrial comum	1,36	1,36	1,27	1,27	1,18	1,18	1,09	1,09
Residencial mades.	1,21	1,21	1,15	1,15	1,09	1,09	0,69	1,03

Referência:

ALONSO, Nelson Roberto Pereira; D'AMATO, Monica. O cálculo fundamentado do fator de comercialização. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – COBREAP, 19., 2017, Foz do Iguaçu. Anais [...]. Foz do Iguaçu: IBAPE, 2017.

$$Vi = (Vb + Vt) \times FC$$

$$Vi = (221.600,00 + 79.700,00) \times 1,03$$

$$Vi = R\$ 310.339,00$$

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 23

São João da Boa Vista - SP
 Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
 Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
 Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
 Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
 Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
 Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

IV.3 – Imóvel “C” – Matrícula 1926 do CRI Local

IV.3.1 – Caracterização do Imóvel

Trata-se de imóvel residencial, situado com frente para a Rua 20 de Agosto, n.º 1230, Jardim Manoel Meirelles, nesta cidade e Comarca de Tambaú, Estado de São Paulo. As medidas, confrontações e demais elementos de identificação do terreno encontram-se devidamente detalhadas na matrícula do imóvel juntada aos autos, conforme reprodução parcial apresentada a seguir.

MATRÍCULA N.º	.1926.	DATA em 08 de julho de 1981.	FLS. 91
<p>IMÓVEL</p> <p>UMA CASA RESIDENCIAL, construída de tijolos e coberta de telhas, contendo diversos cômodos, situado na Rua 20 de Agosto, nº 1230, entre as Ruas Padre Donizetti e Castor Sobreira e seu respectivo terreno constituído do lote nº 08 (oito), da quadra C, do Loteamento denominado Jardim Manoel Meirelles Alves, distante 52,00 metros da curvatura da Rua Padre Donizetti, nesta cidade e circunscrição de Tambaú, medindo 10,00m (dez metros) de frente, igual largura na face dos fundos, confrontando com a Imobiliária Manoel Meirelles Alves; 25,80m (vinte e cinco metros e oitenta centímetros) da frente aos fundos, de um lado, confrontando com o lote nº 07 e do outro lado mede 25,70m (vinte e cinco metros e setenta centímetros) da frente aos fundos, confrontando com o lote nº 09, encerrando uma área de 264,00 metros quadrados, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob o nº 9.160.534.022.</p>			

Por ocasião da vistoria técnica realizada *in loco*, o imóvel *sub-judice* encontrava-se fechado, impossibilitando assim que este Perito Judicial confirmasse sua divisão interna. No entanto, segundo informado o imóvel é composto de 04 dormitórios, 01 banheiro, sala, copa/cozinha, área de serviço e garagem.

De um modo geral, podemos classificar a residência no padrão “**Casa Padrão Simples (mínimo)**”, segundo critérios de classificações das edificações do IBAPE/SP. Quanto ao estado de conservação, enquadra-se na **Classe “D” – Entre Regular e Reparos Simples**, segundo os parâmetros da Tabela de Ross-Heidecke.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br WhatsApp: (19) 99775-1871 24

São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871	São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816	Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (16) 99311-2020
---	--	--

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Com base na análise visual realizada durante a vistoria técnica, estima-se uma idade aparente aproximada de **55 anos** para a edificação. A área construída útil foi estimada em cerca de **130 m²**, considerando as edificações existentes no imóvel.



Fotos 01/03 - Vistas parciais externas do imóvel *sub-judice*

IV.3.2 – Melhoramentos Públicos

- Dos melhoramentos públicos existentes no imóvel: rede d'água – **SIM**; rede de esgoto – **SIM**; rede elétrica – **SIM**; sistema telefônico – **SIM**; transporte público – **SIM**; coleta de lixo – **SIM**; meio fio (guias e sarjetas) – **SIM**; calçada – **SIM**; asfalto ou outro pavimento – **SIM**.

IV.3.3 – Localização e Ocupação Circunvizinha

O imóvel *sub-judice* encontra-se localizado em uma zona mista, consistente em sua grande maioria de residenciais unifamiliar de baixo e médio padrão construtivo.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 25

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

IV.3.4 – Diagnóstico do Mercado

O mercado imobiliário local caracteriza-se por dinâmica típica de cidades de pequeno porte, em que a oferta e a demanda por imóveis residenciais apresentam comportamento relativamente estável, com negociações predominantemente voltadas ao atendimento da demanda habitacional da própria população residente.

No segmento específico de imóveis residenciais de padrão construtivo baixo e médio/baixo, observa-se maior rotatividade quando comparado a imóveis de padrão superior, tendo em vista tratar-se de produtos voltados ao mercado habitacional de maior amplitude, frequentemente associado a aquisições para moradia própria.

Com base nos elementos colhidos na pesquisa de mercado, bem como na experiência profissional deste Perito Judicial em avaliações imobiliárias realizadas nesta Comarca e em municípios de porte semelhante, o diagnóstico de mercado indica liquidez considerada média, com prazo estimado de aproximadamente 6 (seis) meses para a concretização de eventual negociação, podendo tal período variar em função de fatores como preço de oferta, condições de pagamento, estado de conservação do imóvel e localização dentro do perímetro urbano.

Cumprido salientar que o estudo de mercado tem por finalidade analisar o comportamento da oferta e da demanda para determinado tipo de bem imobiliário inserido em um segmento específico do mercado, permitindo identificar tendências de absorção e formação de preços.

De modo geral, o mercado imobiliário apresenta comportamento cíclico, caracterizado por fases sucessivas de expansão, desaceleração, retração e recuperação. Inicialmente, observa-se o crescimento da demanda em patamar superior à oferta, provocando elevação gradual dos preços. Em

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br **WhatsApp:** (19) 99775-1871 26

<p>São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871</p>	<p>São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816</p>	<p>Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (16) 99311-2020</p>
--	---	---

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

momento posterior, o aumento da oferta decorrente da expansão anterior tende a reduzir o ritmo de crescimento da demanda, ocasionando estabilização ou redução dos valores praticados. Quando a oferta supera significativamente a demanda, instala-se fase de retração do mercado, marcada pela maior disponibilidade de imóveis e pela redução dos preços. Por fim, à medida que os valores atingem níveis mais atrativos, a demanda tende a se restabelecer, iniciando-se novo ciclo de recuperação do mercado imobiliário.

O gráfico a seguir apresenta, de forma ilustrativa, a posição aproximada do nível de preços no ciclo imobiliário observado no mercado local.



IV.3.5 – Cálculos Avaliatórios

V = R\$ 2.131,81/m² (ref. **fevereiro/2026** - conforme índice R8N da SINDUSCON)

V = R\$ 2.131,81/m² x 1,251 (coef. adaptação) = **R\$ 2.666,89/m²**

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br **WhatsApp:** (19) 99775-1871 27

<p>São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871</p>	<p>São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816</p>	<p>Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (16) 99311-2020</p>
--	---	---

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência a valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Parâmetros utilizados para Determinação do Custo da Construção.				
Área Equivalente da Construção				
Descrição dos Pavimentos	Área Construída (m²)	Equivalência Adotada	Pi	Área Equivalente (m²)
Área Construída	130,00		1,00	130,00
Total	130,00			130,00

Determinação do Custo Unitário da Construção	
CUB - Custo Unitário Básico, publicado pelo Sinduscon	R\$ 2.666,89
OE - Orçamento de Elevadores (Total Gasto)	R\$ 0,00
OI - Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio etc;	R\$ 0,00
Ofe - Orçamento de fundações especiais;	R\$ 0,00
Ofd - Orçamento de fundações diretas;	R\$ 0,00
A - Taxa de administração da obra;	0%
F - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;	0%
L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.	0%
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção	R\$ 2.666,89

Determinação da Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação (Foc)		
Descrição dos Parâmetros	Parâmetros Adotados	Índices
IE - Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;		55
EC - Depreciação decorrente do estado de conservação	Entre regular e reparos simples	d
Padrão Construtivo Adotado para Determinação da Vida Referencial	Casa Simples	70
R - Valor residual corresponde ao padrão da edificação em decimal		0,20
Idade em % da vida referencial		79%
K - Coeficiente de Ross-Heidecke Adotado		0,2811
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação (Foc)		0,4249

Determinação dos Custos de Construção Total do Imóvel	
Custo de Reprodução	
Área Equivalente Cálculada (m²)	130,00
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção	R\$ 2.666,89
Coefficiente de Ajuste em Regiões Isoladas (desconsiderar)	1,00
Custos Extras (Exemplo: Transporte do Material em Regiões Isoladas ou outras situações)	R\$ 0,00
Custo de Reprodução	R\$ 346.695,70

Custo de Reedição	
Área Equivalente Cálculada (m²)	130,00
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção de Reprodução	R\$ 2.666,89
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação (Foc)	0,4249
Custo de Reprodução	R\$ 147.304,07

CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO REEDIÇÃO ADOTADO	
R\$ 147.300,00	
(CENTO E QUARENTA E SETE MIL, TREZENTOS REAIS)	

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 28

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo - Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Paradigma - 2. Zona	
I.F. Avaliando =	1,00
Fr =	10,00
f =	0,20
Pmi =	25,00
Pma =	40,00
p =	0,5

Valor Estimado - Lote Avaliando								
1	2	3		4		5		6
		Fator de Topografia (Ct)		Fator Profundidade (Cp)		Fator Testada (Ct)		Valor Estimado
Área real do imóvel	Valor Unitário Final	Situação Topográfica	Fator Transp.	Pe	Fator Profund.	Fp	Fator Testada	Vu R\$/m2
275,00	450,00	1	1,0000	26,40	0,9731	10,00	1,0000	462,43

Vt = [Vu / (somatória (Ct + Cp + Cf) - 3 + 1)] x At

Vt = R\$ 127.167,80

Vt = R\$ 127.170,00

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO							
			Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos	de 30 a 40 anos			
Grande	Apartamento	Fino c/ elev.	1,73	1,73	1,44	1,44	1,15	1,15	0	
		Médio Alto c/ elev.	1,69	1,69	1,46	1,46	1,23	1,23	0	
	Escritório	Fino c/ elev.	1,54	1,54	1,36	1,36	1,18	1,18	0	
		Médio s/ elev.	1,36	1,36	1,24	1,24	1,12	1,12	0	
Média	Escritório	Médio s/ elev.	1,35	1,35	1,21	1,21	1,07	1,07	0	
	Residência	Fino	1,36	1,36	1,24	1,24	1,12	1,12	0	
Pequena	Residência	Popular	1,17	1,17	1,11	1,11	1,06	1,06	0	
	Residência	Médio	1,24	1,24	1,17	1,17	1,10	1,03	1,03	
	Residência	Popular	1,24	1,24	1,17	1,17	1,10	1,03	1,03	
		Galpão	1,36	1,36	1,27	1,27	1,18	1,09	1,09	

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO							
	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos	de 30 a 40 anos			
Grande estrutura	1,62	1,62	1,39	1,39	1,16	1,16	0,00	
Pequena estrutura	1,36	1,36	1,23	1,23	1,10	1,10	0,00	
Industrial comum	1,36	1,36	1,27	1,27	1,18	1,18	1,09	
Residencial modes.	1,21	1,21	1,15	1,15	1,09	1,09	0,69	

Referência:

ALONSO, Nelson Roberto Pereira; D'AMATO, Monica. O cálculo fundamentado do fator de comercialização. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – COBREAP, 19., 2017, Foz do Iguaçu. Anais [...]. Foz do Iguaçu: IBAPE, 2017.

$$Vi = (Vb + Vt) \times FC$$

$$Vi = (147.300,00 + 127.170,00) \times 1,00$$

$$Vi = R\$ 274.470,00$$

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 29

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

V – CONCLUSÃO

Diante dos cálculos realizados e das considerações técnicas expostas ao longo do presente trabalho pericial, conclui-se que o JUSTO VALOR DE MERCADO dos imóveis sub judice, considerado o cenário mercadológico vigente e tendo como data-base o mês de março de 2026, corresponde ao montante a seguir apurado:

Imóvel “A” – Matrícula 4.130 – R\$ 184.267,00 (cento e oitenta e quatro mil, duzentos e sessenta e sete reais);

Imóvel “B” – Matrícula 4.129 – R\$ 310.339,00 (trezentos e dez mil, trezentos e trinta e nove reais);

Imóvel “C” – Matrícula 1.926 – R\$ 274.470,00 (duzentos e setenta e quatro mil, quatrocentos e setenta reais).

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br **WhatsApp:** (19) 99775-1871 30

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VI – RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

VI.1 – QUESITOS DA REQUERIDA KELLY

1) - Promovendo pesquisas de imóveis ofertados à venda na região, assemelháveis aos avaliados, determinar o valor do metro quadrado médio de terreno e das benfeitorias constatadas;

Resposta: Com base em pesquisa de mercado realizada na região dos imóveis avaliados, bem como na experiência profissional deste Perito Judicial em avaliações imobiliárias na Comarca de Tambaú/SP, adotou-se como referência o valor de R\$ 2.131,81/m² para edificações, correspondente ao índice R8N da SINDUSCON (referência fevereiro/2026), posteriormente ajustado por coeficientes de adaptação conforme características construtivas, padrão e estado de conservação dos imóveis. Após a aplicação dos coeficientes de adaptação, obtiveram-se valores unitários aproximados de R\$ 1.330,25/m² para o Imóvel “A”, R\$ 2.281,04/m² para o Imóvel “B” e R\$ 2.666,89/m² para o Imóvel “C”, valores estes utilizados para estimativa das benfeitorias. O valor do terreno foi determinado por meio de homogeneização considerando fatores de área, frente, profundidade e topografia, nos termos da ABNT NBR 14653-2 e da Norma do IBAPE/SP.

2) – Descrever o imóvel avaliando, informando a configuração, a área e seu estado de conservação;

Resposta: Os imóveis avaliados são edificações residenciais unifamiliares situadas nesta cidade e Comarca de Tambaú/SP. O Imóvel “A”, localizado na Rua Benjamin Spiga Real, nº 600, possui residência principal com dois dormitórios, banheiro social, sala, copa/cozinha, área de serviço e garagem, além de edícula nos fundos, totalizando área construída aproximada de 140 m², enquadrando-se no padrão “Casa Padrão Proletário (mínimo)” e estado de conservação Classe “D” (entre regular e reparos simples). O Imóvel “B”, situado na Rua Capitão Joaquim Frauzino Pereira, nº 450, possui configuração semelhante, com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e garagem, além de edícula, apresentando área construída aproximada de 130 m², padrão “Casa Padrão Econômico (médio)” e estado de conservação Classe “C” (regular). O Imóvel “C”, localizado na Rua 20 de Agosto, nº 1230, apresenta edificação residencial estimada em cerca de 130 m² de área construída, com aproximadamente quatro dormitórios, sala, cozinha, banheiro e dependências de serviço, classificado como “Casa Padrão Simples (mínimo)” e estado de conservação Classe “D” (entre regular e reparos simples).

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br **WhatsApp:** (19) 99775-1871 31

<p>São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871</p>	<p>São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816</p>	<p>Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (16) 99311-2020</p>
--	---	---

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

3) Aplicando o método evolutivo, determinar o valor de venda de mercado do imóvel;

Resposta: Aplicando-se o método evolutivo, que consiste na soma do valor do terreno ao valor das benfeitorias, ajustada pelo fator de comercialização, foram apurados os seguintes valores de mercado: Imóvel “A” – Matrícula nº 4.130 – R\$ 184.267,00; Imóvel “B” – Matrícula nº 4.129 – R\$ 310.339,00; e Imóvel “C” – Matrícula nº 1.926 – R\$ 274.470,00, considerados os parâmetros técnicos adotados na avaliação e a data-base de março de 2026.

4) – Informar todos os demais esclarecimentos que julgar pertinentes ao deslinde do feito.

Resposta: Nada mais havendo a esclarecer até o momento, além do já retratado no Laudo Pericial.

VII.2 – QUESITOS DO REQUERIDO ALEXANDRE

1º QUESITO – Queira o Senhor perito descrever o imóvel e construções objeto da presente perícia?

Resposta: Os imóveis objeto da presente perícia consistem em três edificações residenciais unifamiliares situadas nesta cidade e Comarca de Tambaú/SP. O Imóvel “A”, localizado na Rua Benjamin Spiga Real, nº 600, é composto por residência principal contendo dois dormitórios, banheiro social, sala, copa/cozinha, área de serviço e garagem, além de edícula nos fundos, totalizando aproximadamente 140 m² de área construída. O Imóvel “B”, situado na Rua Capitão Joaquim Frauzino Pereira, nº 450, apresenta configuração semelhante, com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, garagem e edícula, com área construída aproximada de 130 m². O Imóvel “C”, localizado na Rua 20 de Agosto, nº 1230, consiste em residência unifamiliar com área construída estimada em cerca de 130 m², sendo informado que possui quatro dormitórios, sala, cozinha, banheiro e dependências de serviço.

2º QUESITO – Favor informar, qual é o valor de mercado atual do imóvel?

Resposta: Conforme cálculos avaliatórios realizados por meio do método evolutivo, considerando o valor do terreno, das benfeitorias e o fator de comercialização, os valores de mercado apurados foram: Imóvel “A” – Matrícula nº 4.130 – R\$ 184.267,00; Imóvel “B” – Matrícula nº 4.129 – R\$ 310.339,00; e Imóvel “C” – Matrícula nº 1.926 – R\$ 274.470,00, considerando a data-base de março de 2026.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br **WhatsApp:** (19) 99775-1871 32

<p>São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871</p>	<p>São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816</p>	<p>Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (16) 99311-2020</p>
--	---	---

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

3º QUESITO – Informe o senhor perito, qual o valor do terreno sem as construções?

Resposta: De acordo com os cálculos apresentados no laudo pericial, os valores estimados para os terrenos, desconsiderando as benfeitorias existentes, são aproximadamente os seguintes: Imóvel “A” – R\$ 79.700,00; Imóvel “B” – R\$ 79.700,00; e Imóvel “C” – R\$ 127.170,00, obtidos mediante aplicação dos fatores de homogeneização previstos nas normas técnicas de avaliação imobiliária.

4º QUESITO – O imóvel se encontra em boas condições de uso/habitação?

Resposta: Conforme observado durante a vistoria técnica, os imóveis apresentam condições gerais compatíveis com o padrão construtivo e a idade aparente das edificações. De modo geral, os imóveis “A” e “C” enquadram-se na Classe “D” da tabela de Ross-Heidecke, indicando estado de conservação entre regular e necessitando reparos simples. O Imóvel “B” enquadra-se na Classe “C”, caracterizando estado de conservação regular.

5º QUESITO – Queira o Senhor perito informar se o imóvel ora sofreu ou sofre valorização financeira em virtude do desenvolvimento da região?

Resposta: O comportamento do mercado imobiliário local demonstra tendência de valorização gradual ao longo do tempo, decorrente da consolidação urbana da região, da disponibilidade de infraestrutura pública e da demanda habitacional da população local. Entretanto, tal valorização ocorre de forma moderada, típica de municípios de pequeno porte, com variações influenciadas por fatores como localização, estado de conservação e condições gerais do mercado.

6º QUESITO – Queira o Senhor perito informar qual o padrão do imóvel?

Resposta: De acordo com os critérios de classificação do IBAPE/SP, o Imóvel “A” foi classificado como “Casa Padrão Proletário (mínimo)”, o Imóvel “B” como “Casa Padrão Econômico (médio)” e o Imóvel “C” como “Casa Padrão Simples (mínimo)”.

7º QUESITO – Queira o Sr. Perito complementar o laudo pericial, informando tudo o mais que entender necessário ao deslinde da controvérsia.

Resposta: Nada mais havendo a esclarecer até o momento, além do já retratado no Laudo Pericial.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 33

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VII.3 – QUESITOS DA REQUERENTE FERNANDA

1-) Requer seja feita avaliação mercadológica dos imóveis, afim de se apurar o seu valor de venda;

Resposta: Procedeu-se à avaliação mercadológica dos imóveis objeto da presente perícia por meio do método evolutivo, considerando o valor do terreno, das benfeitorias e a aplicação do fator de comercialização, em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14653-2 e normas do IBAPE/SP. Como resultado, foram apurados os seguintes valores de mercado, considerando a data-base de março de 2026: Imóvel “A” – Matrícula nº 4.130 – R\$ 184.267,00; Imóvel “B” – Matrícula nº 4.129 – R\$ 310.339,00; e Imóvel “C” – Matrícula nº 1.926 – R\$ 274.470,00.

2-) Descrever detalhadamente a situação do imóvel, a área construída, o valor do metro quadrado construído, o estado de conservação dos mesmos;

Resposta: O Imóvel “A”, localizado na Rua Benjamin Spiga Real, nº 600, consiste em residência unifamiliar com aproximadamente 140 m² de área construída, composta por dois dormitórios, banheiro social, sala, copa/cozinha, área de serviço e garagem, além de edícula nos fundos. O valor unitário estimado das benfeitorias foi de aproximadamente R\$ 1.330,25/m². O estado de conservação enquadra-se na Classe “D” da tabela de Ross-Heidecke, indicando condição entre regular e necessitando reparos simples. O Imóvel “B”, situado na Rua Capitão Joaquim Frauzino Pereira, nº 450, possui área construída aproximada de 130 m², com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, garagem e edícula, apresentando valor unitário aproximado de R\$ 2.281,04/m² e estado de conservação Classe “C”, considerado regular. O Imóvel “C”, localizado na Rua 20 de Agosto, nº 1230, possui área construída estimada em cerca de 130 m², com aproximadamente quatro dormitórios, sala, cozinha, banheiro e dependências de serviço, sendo estimado valor unitário aproximado de R\$ 2.666,89/m² e estado de conservação Classe “D”, entre regular e reparos simples.

3-) Abordar todos os itens que julgar necessários para o deslinde do presente feito.

Resposta: Nada mais havendo a esclarecer até o momento, além do já retratado no Laudo Pericial.

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 34

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VIII – PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

VIII.1 – Limitações e Reserva Técnica do Trabalho

a - Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor neste presente trabalho, solicita-se que seja expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo “AD CORPUS”.

b - Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se o(s) bem(s) avaliando(s) e os títulos de propriedade constantes nos autos, livres de quaisquer ônus, gravames ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu bom uso e depreciem o seu valor de mercado.

c - Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.

d - Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo são única e exclusivamente de responsabilidade das partes litigantes.

e - As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não em partes separadas.

f - Este laudo é de uso exclusivo para atender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou de parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública sem a expressa autorização do Juízo.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br **WhatsApp:** (19) 99775-1871 35

<p>São João da Boa Vista - SP Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871</p>	<p>São Paulo – Capital Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816</p>	<p>Ribeirão Preto - SP Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (16) 99311-2020</p>
--	---	---

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VIII.2 - Princípios Éticos

a- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

b- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;

c- O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;

d- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL;

e- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

f- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

VIII.3 – Fundamentação Apurada

Fundamentação das Benefeitorias		
Tabela 12 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benefeitorias		
Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2 Pontos
2	BDI Justificado	2 Pontos
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2 Pontos
4	Pontos Obtidos	6
Tabela 14 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benefeitorias		
1	Pontos Mínimos Grau II	
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II	
3	Grau de Fundamentação Atingido Grau II	
Referências Utilizadas:		
NBR 14053-1 - Procedimentos Gerais		
NBR 14653-2 - Imóveis Urbanos		
NBR 12721 - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios		
Avaliação de Bens - Princípios Básicos e Aplicações, 3ª Edição - Radegaz Nasser Júnior		
Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos, publicado pelo IBAPE-SP		
VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, publicado pelo IBAPE-SP em 2019		
IUP - Índice de Unidades Padronizadas, publicado pelo IBAPE-SP em 2019, estudo complementar ao VEIU		

ESCRITÓRIOS:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

WhatsApp: (19) 99775-1871 36

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

IX – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer até o momento, encerro o presente Laudo Pericial, que é composto por **37 (trinta e sete)** folhas, todas assinadas digitalmente.

Sem mais, renovo protestos de estima e considerações.

Termos em que
P. E. Deferimento.

Tambaú, 05 de março de 2026.

(assinado digitalmente)

MATEUS GALANTE OLMEDO

Perito Judicial perante o TJSP, TRT15, TRF3 e TJMG

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br WhatsApp: (19) 99775-1871 37

São João da Boa Vista - SP

Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital

Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP

Rua Horácio Pessini, n.º 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (16) 99311-2020



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 274.470,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/03/2026 a 01/04/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	31 dias	1,004400
Percentual correspondente	31 dias	0,440000 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 275.677,67
Sub Total	(=)	R\$ 275.677,67
Valor total	(=)	R\$ 275.677,67

[Retornar](#) [Imprimir](#)