

EXCELENTÍSSIMO(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE PIRAJU - SP

Processo nº 00056790320118260452

Mirella Morais Minossi Zaina Rodrigues,
Engenheira Civil, devidamente nomeada por Vossa Excelência nos autos
da Ação em epígrafe, vem respeitosamente, apresentar o Laudo Pericial.

Nestes termos,

Espera e pede deferimento.

16 de junho de 2025

Mirella Morais Minossi Zaina Rodrigues
CREA/SP – 5070001452

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.INTRODUÇÃO

O presente laudo tem como objetivo determinar o valor de mercado de um imóvel no Município de Piraju-SP.

Trata-se de um imóvel localizado na cidade de Piraju, no Estado de São Paulo, tendo como benfeitoria uma casa, cercada por muro em toda sua extensão com sinais de desocupado por longo período de tempo.

A casa apresenta falta de manutenção e sinais de exteriorização em sua totalidade (pintura descascada, forro e telhados danificados, entre outros..)

O terreno possui cota acima da rua, e o acesso ao imóvel avaliado é bom.

2.METODOLOGIA

Este Laudo foi elaborado, atendendo aos princípios dos códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e de acordo com as normas pertinentes da ABNT.

A metodologia para avaliação empregada é a de direito comparativo de dados do mercado. Na aplicação do método comparativo, para avaliação de um imóvel, recomendam a expressa caracterização dos elementos que contribuem para formação do valor ainda assegura a confiabilidade dos elementos além da necessidade de dispensarmos tais elementos um tratamento de homogeneização que possibilite conferir aos mesmos, equivalência de situação, de características e no tempo e financeira.

4.RESULTADOS

Avaliação do imóvel

A quantidade e características das amostras pesquisadas para comparação influem diretamente na precisão e avaliação, motivo pelo qual a avaliadora efetuou pesquisa na região de influência do imóvel avaliado, verificando ofertas de vendas ou vendas efetuadas, procedendo a homogeneização adequada para o grupo pesquisado.

Com isso teve de recorrer a corretores e imobiliárias para obter estas informações do mercado local. Com a finalidade de referências uma amostragem estatística de elementos comparáveis semelhantes aos aspectos avaliados, capazes de proporcionar um estudo de inferência estatística que se aproxime da realidade do mercado local do imóvel avaliado, tomando o cuidado de aplicar com bastante correção os fatores de homogeneização.

Desta forma, permitiu-se a obtenção de 5(cinco) imóveis com algumas características semelhantes ao avaliado, com as amostragens enumeradas a seguir:

Elementos referenciais

Terrenos

Amostra 1

Local: Piraju-SP

Área lote: 230,59 m²

Valor: R\$ 80.000,00

Valor unitário: R\$ 346,94/m²

Amostra 2

Local: Piraju-SP

Área lote: 125 m²

Valor: R\$ 90.000,00

Valor unitário: R\$ 720/m²

Amostra 3

Local: Piraju-SP

Área lote: 250 m²

Valor: R\$ 120.000,00

Valor unitário: R\$ 480/m²

Amostra 4

Local: Piraju-SP

Área lote: 200 m²

Valor: R\$ 60.000,00

Valor unitário: R\$ 550 /m²

Amostra 5

Local: Piraju-SP

Área lote: 210 m²

Valor: R\$ 110.000,00

Valor unitário: R\$ 523,81/m²

5.REGISTRO FOTOGRÁFICO

































6. CONCLUSÃO

A composição do valor total do terreno avaliado foi obtida através do método direito comparativo de dados do mercado, ou seja:

Valor do metro quadrado R\$524,15

Evolução dos cálculos

Formação de Valores

Estima-se Valor do terreno = R\$209.660,00

Intervalo de confiança de 10% para o valor estimado:

Mínimo = R\$188.694,00

Máximo = R\$230.626,00

Portanto, teremos:

Valor Obtido = R\$209.660,00

Valor mínimo = R\$188.694,00

Valor máximo = R\$230.626,00

A avaliação do imóvel envolve a análise do estado de conservação e a sua influência no valor de mercado. A depreciação pode ser de ordem física, funcional, ambiental ou econômica e é importante considerar todos esses fatores para uma avaliação precisa.

No caso do imóvel em questão, é observada a depreciação física (referente a deterioração dos materiais de construção, pintura, reboco, estrutura, telhado, forro, piso, esquadrias, em geral); Depreciação funcional (relacionada à inadequação do imóvel as necessidades atuais) com áreas ineficientes e má distribuição dos cômodos; E depreciação econômica, que influencia no valor de mercado do imóvel.

Conforme permitido pela norma e diante dos cálculos acima, a avaliadora estima o valor do imóvel em:

Valor = 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)

ANEXO I

Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



Amostra 4



Amostra 5



A disposição de Vossa Excelência para esclarecimentos que forem julgados necessários.

Piraju, 16 de junho de 2025

EXCELENTÍSSIMO(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE PIRAJU - SP

Processo nº 00056790320118260452

Mirella Morais Minossi Zaina Rodrigues,
Engenheira Civil, devidamente nomeada por Vossa Excelência nos autos
da Ação em epígrafe, vem respeitosamente, apresentar o novo Laudo
Pericial.

Nestes termos,

Espera e pede deferimento.

30 do agosto de 2025

Mirella Morais Minossi Zaina Rodrigues
CREA/SP – 507000145

MANIFESTAÇÃO Á IMPUGNAÇÃO DO LAUDO PERICIAL

1.INTRODUÇÃO

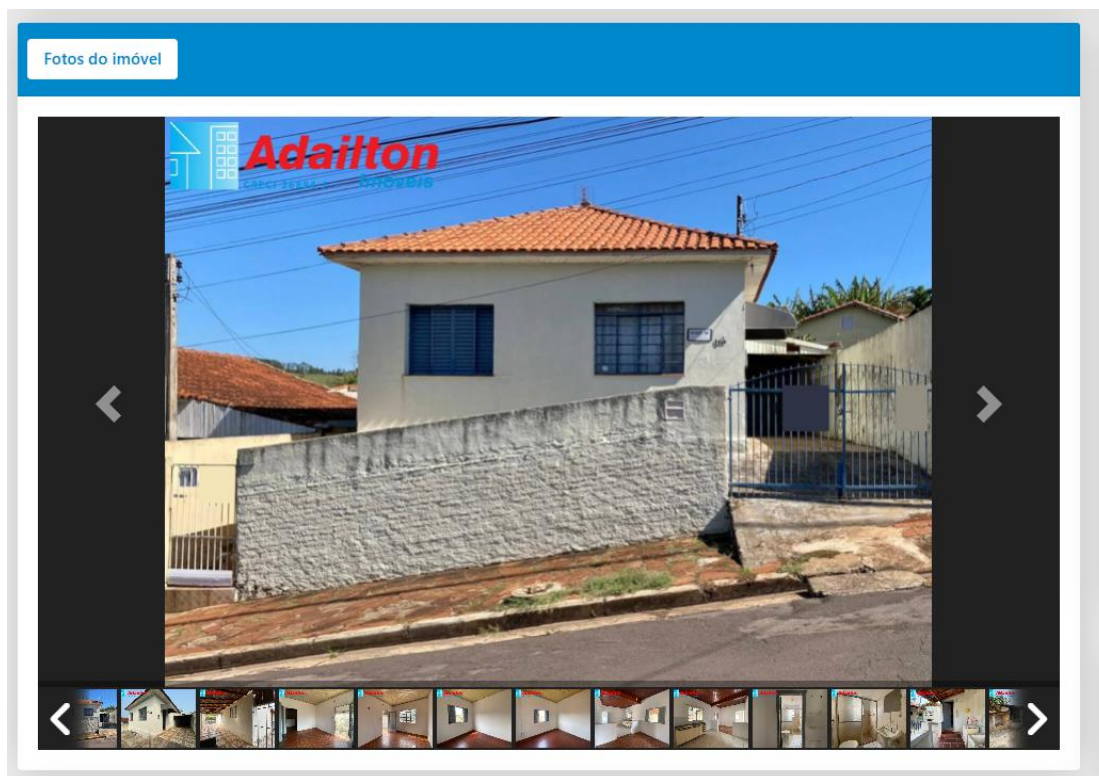
O presente laudo tem como objetivo a retificação do Laudo apresentado anteriormente, indicando:

- a) A indicação expressa dos endereços completos e geolocalização dos imóveis utilizados como amostras comparativas, com a devida comprovação de que estão localizados na mesma região do imóvel avaliado;
- b) A juntada de documentação oficial e/ou fontes confiáveis que comprovem os dados utilizados na avaliação, como matrícula, IPTU, anúncios imobiliários, registros públicos e/ou consulta de sites especializados, devidamente identificados e datados;
- c) A exclusão de imóveis com características incompatíveis com o bem avaliado, especialmente as com a localização, metragem, padrão construtiva e existência ou não de edificação, substituindo por equivalentes;
- d) Requer-se ainda, a abertura de novo prazo para apresentação de impugnação ao laudo pericial, caso vossa excelência entenda pela possibilidade de e sua complementação, a fim de resguardar o contraditório e a ampla defesa, e prejuízo de eventual manifestação posterior por parte do peticionário, inclusive quanto a interposição de agravo de instrumento, se assim entender necessário.

2.RESULTADOS

Desta forma, permitiu-se a obtenção de 5(cinco) imóveis conforme os pontos solicitados anteriormente detalhados, com as amostragens enumeradas a seguir:

Amostra 1



Fonte: Imobiliária Adailton Imóveis

Data: 19/08/2025

Descrição: Casa, localizada na Rua João Pedro Dias da Motta, nº64 – Vila Bergamo

10m de testada

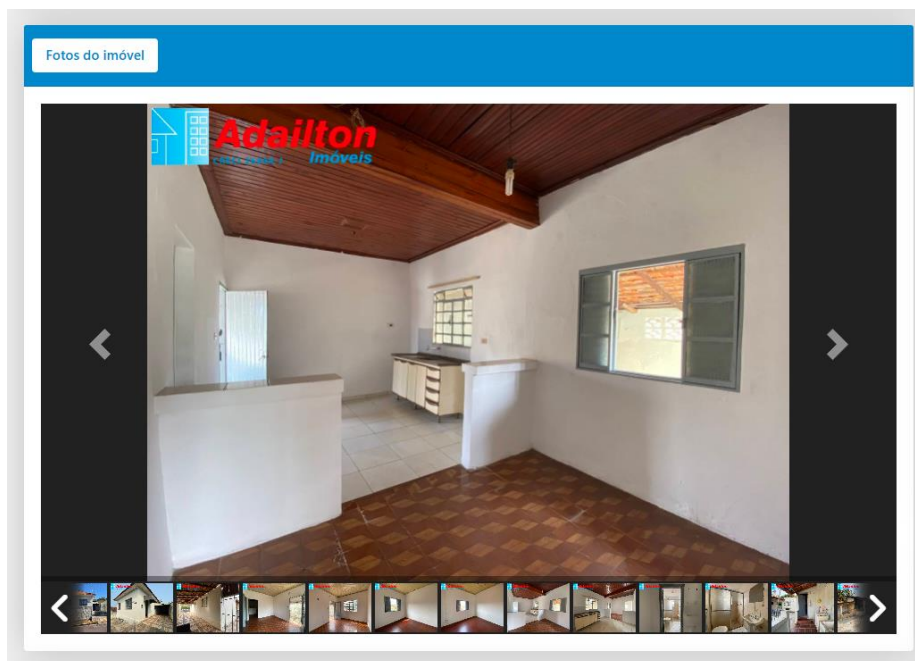
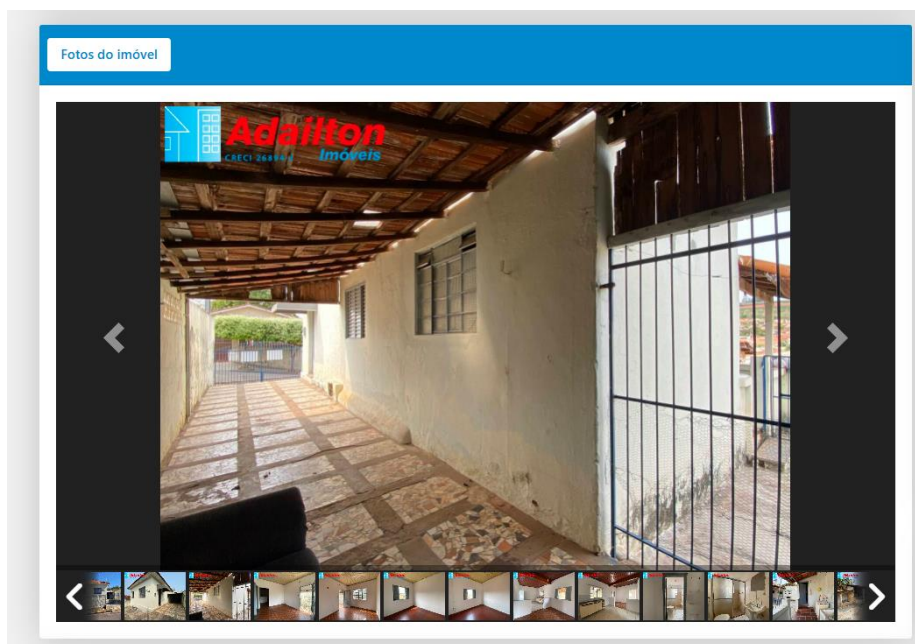
72,13m² de construção

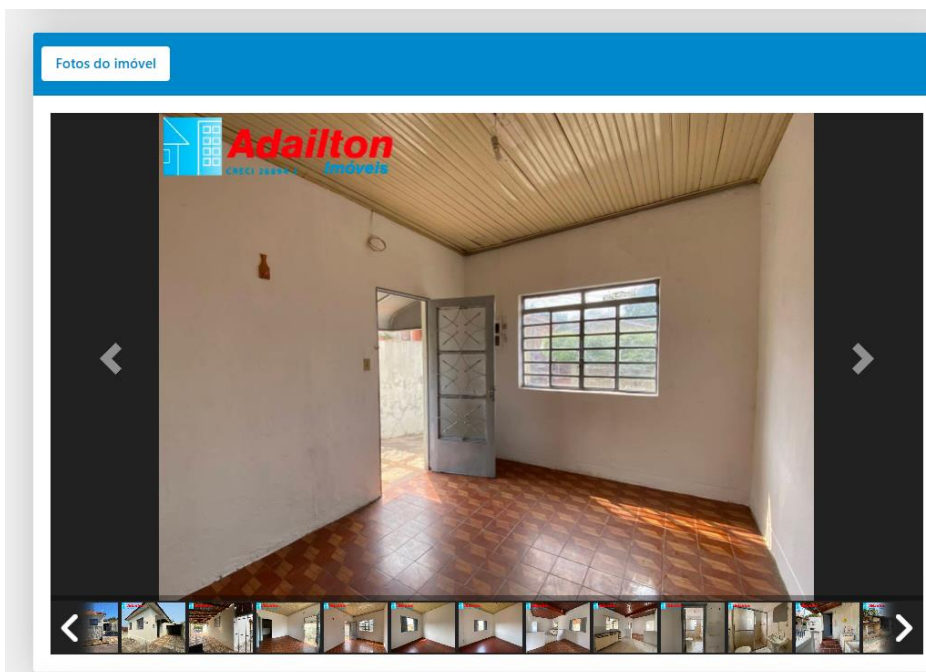
200,00m² de terreno

Garagem coberta e descoberta, sala de estar/tv, copa, cozinha, 2 quartos, banheiro social, lavanderia coberta, depósito e área de lazer com churrasqueira.

Valor: R\$ 190.000,00

Valor homogeneizado por metro quadrado: R\$2423,40/m²





Amostra 2



Fonte: Imobiliária Adailton Imóveis

Data: 19/08/2025

Descrição: Casa, localizada na Rua Antonio Bergamo, nº45 – Vila Bergamo

10m de testada

282,85m² de construção

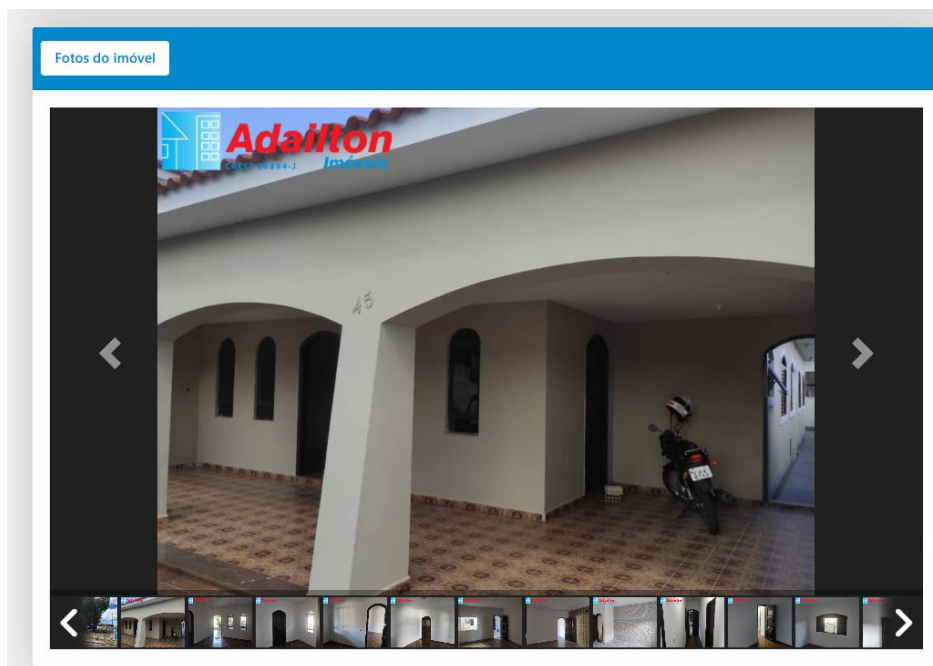
400,00m² de terreno

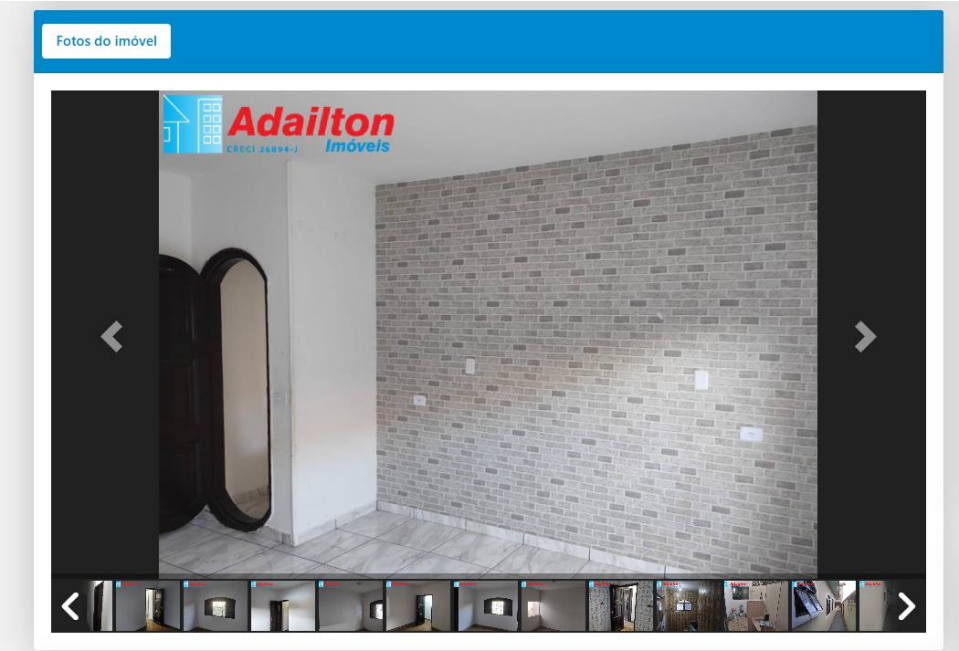
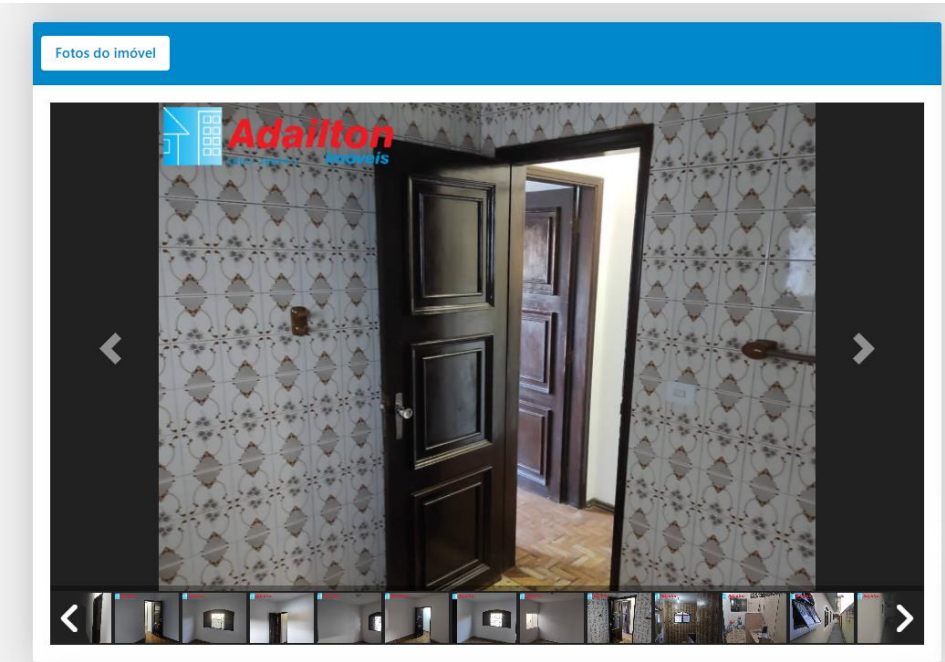
Garagem coberta e descoberta, sala de estar/tv, copa, cozinha, 5 quartos (sendo 1 suíte), banheiro social, lavanderia coberta, jardim, varanda, escritório e sala de jantar.

Edícula com amplo salão, quarto, cozinha e banheiro.

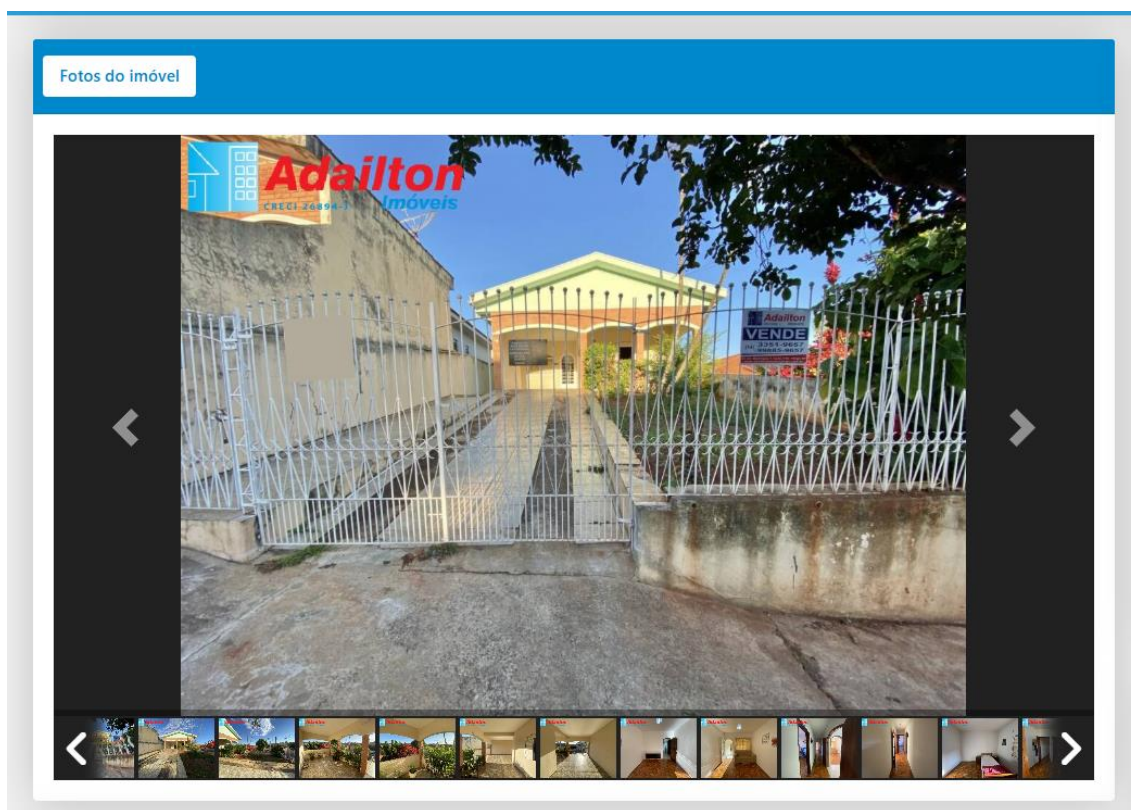
Valor: R\$ 470.000,00

Valor homogeneizado por metro quadrado: R\$1561,96/m²





Amostra 3



Fonte: Imobiliária Adailton Imóveis

Data: 19/08/2025

Descrição: Casa, localizada na Rua Antonio Bergamo, nº35 – Vila Bergamo
10m de testada

269,01m² de construção

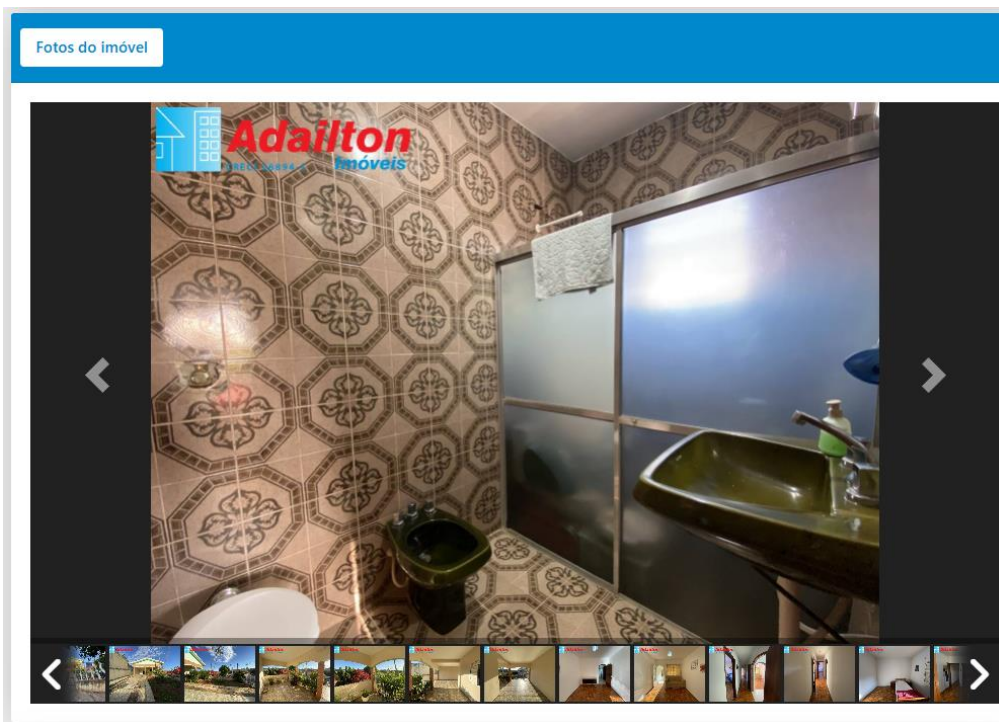
400,00m² de terreno

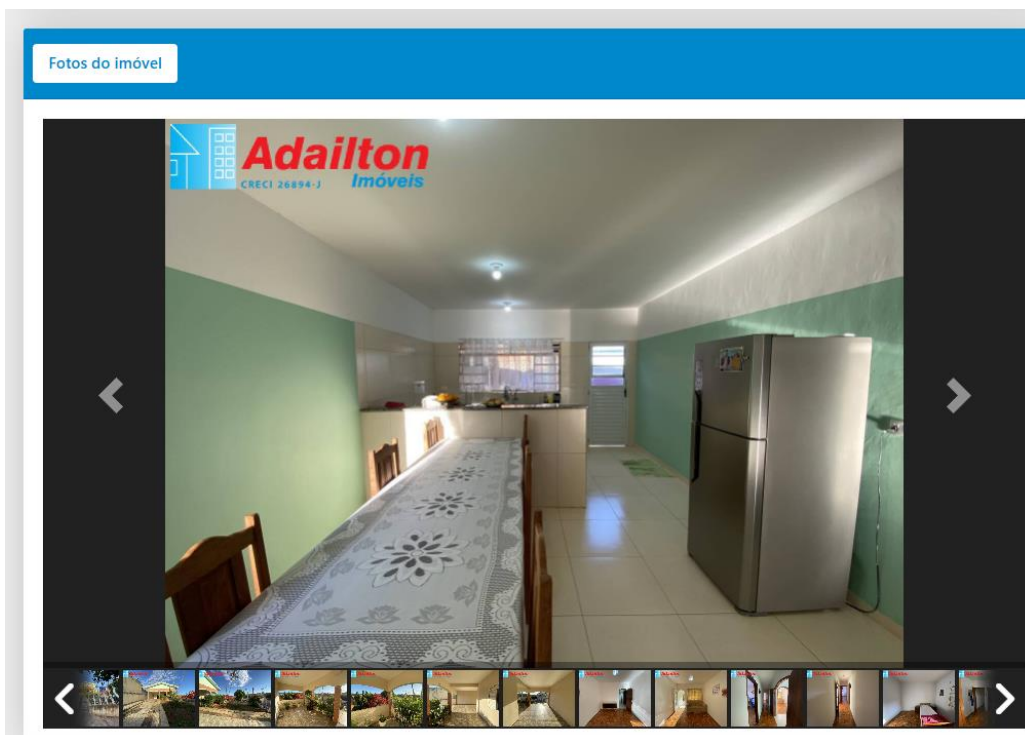
Garagem cobert, sala de estar/tv, copa, cozinha, 3 quartos (sendo 1 suíte),
banheiro social, lavanderia coberta, jardim, terraço e quintal.

Edícula com sala de estar/tv, lavanderia completa, quarto, cozinha e
banheiro.

Valor: R\$ 550.000,00

Valor homogeneizado por metro quadrado: R\$1880,97/m²





Amostra 4



Fonte: Imobiliária Adailton Imóveis

Data: 19/08/2025

Descrição: Sobrado, localizado na Rua Delmiro Fernandes nº185,– Jardim Ana Maria

10m de testada

125,90m² de construção

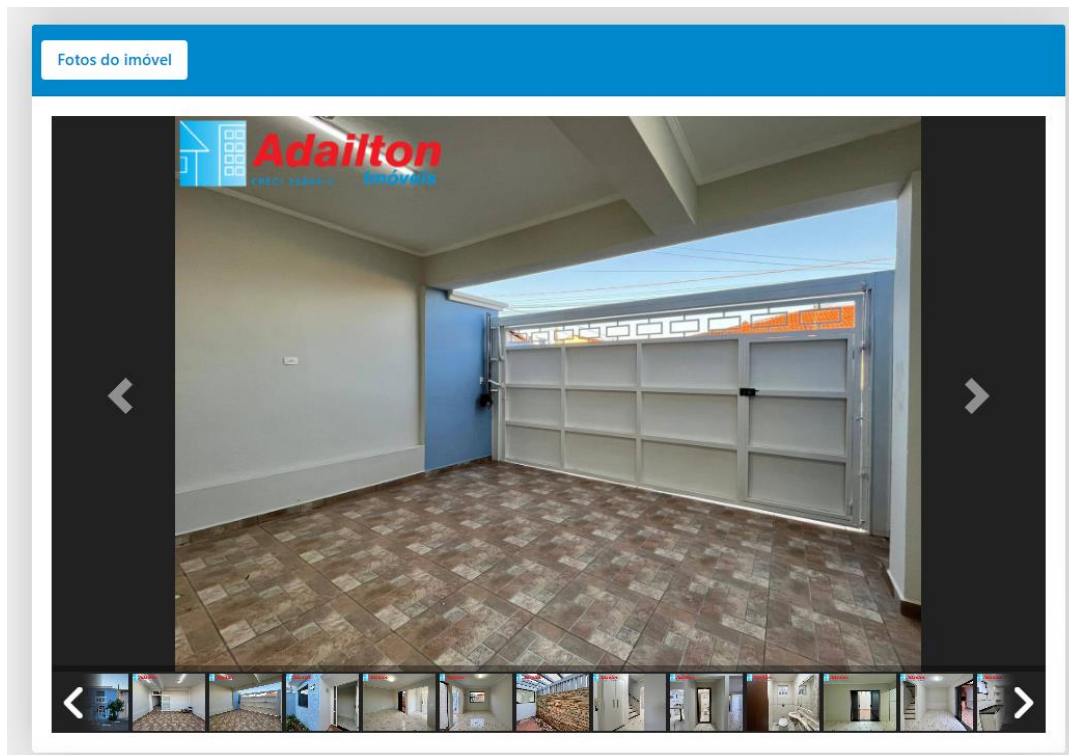
174,00m² de terreno

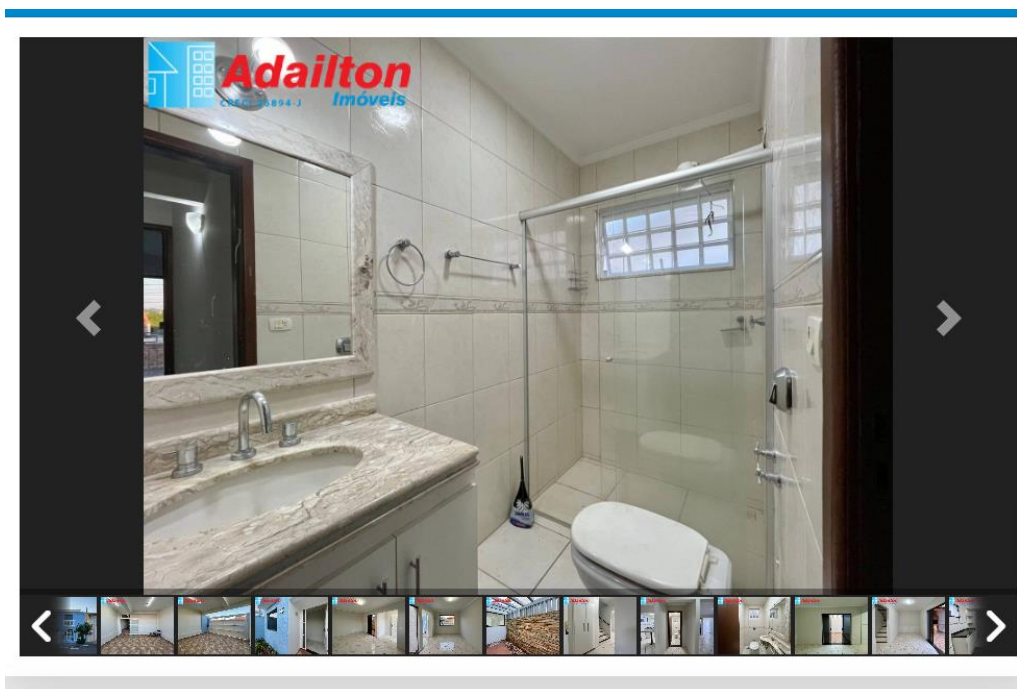
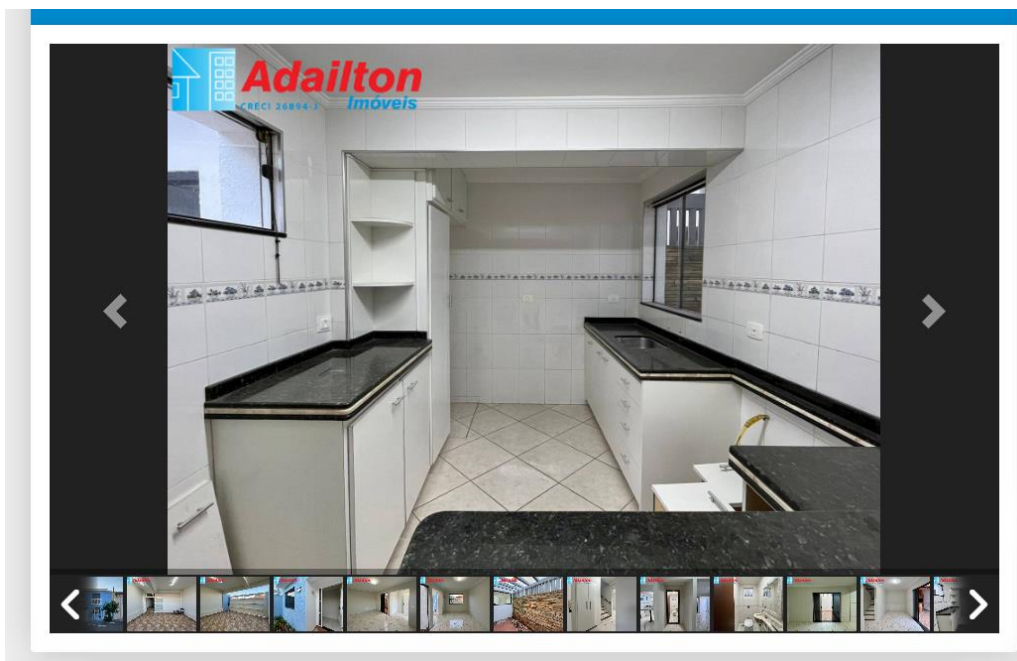
Parte de baixo: Garagem coberta para 2 veículos com portão basculante automatizado, sala de estar/tv, jardim de inverno, lavabo, copa, cozinha com armários planejados, lavanderia coberta, área de lazer com pia, balcão e churrasqueira

Parte de cima: 3 quartos, sendo 12 suíte com ar condicionado, banheiro social.

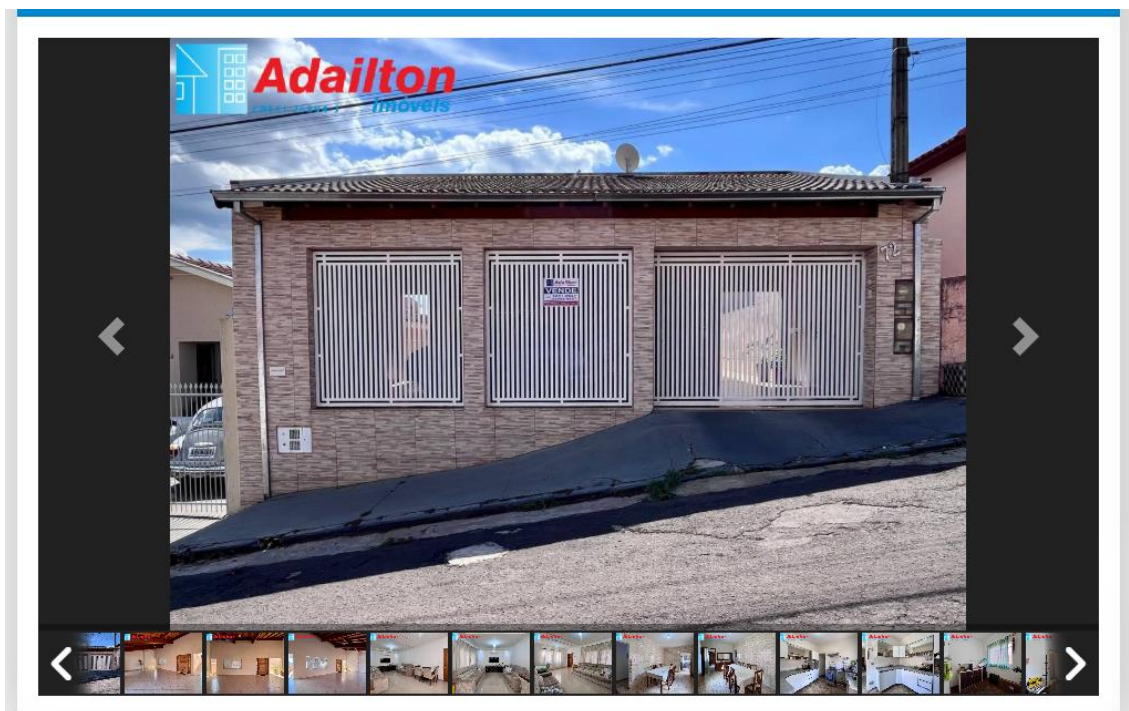
Valor: R\$ 700.000,00

Valor homogeneizado por metro quadrado: R\$5448,77/m²





Amostra 5



Fonte: Imobiliária Adailton Imóveis

Data: 19/08/2025

Descrição: Casa, localizada na Rua Jonas Marques da Silveira, nº72 – Vila Bergamo

10m de testada

251,18m² de construção

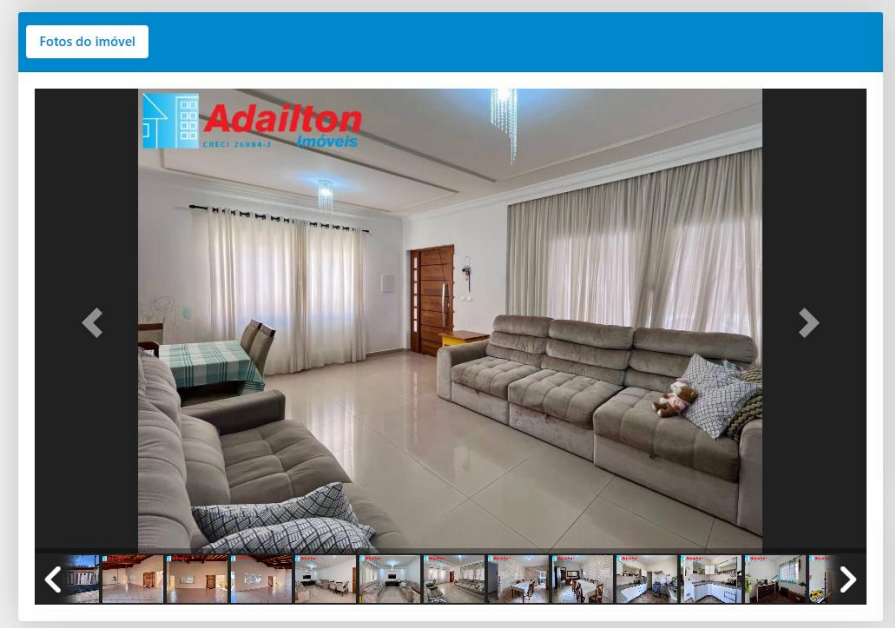
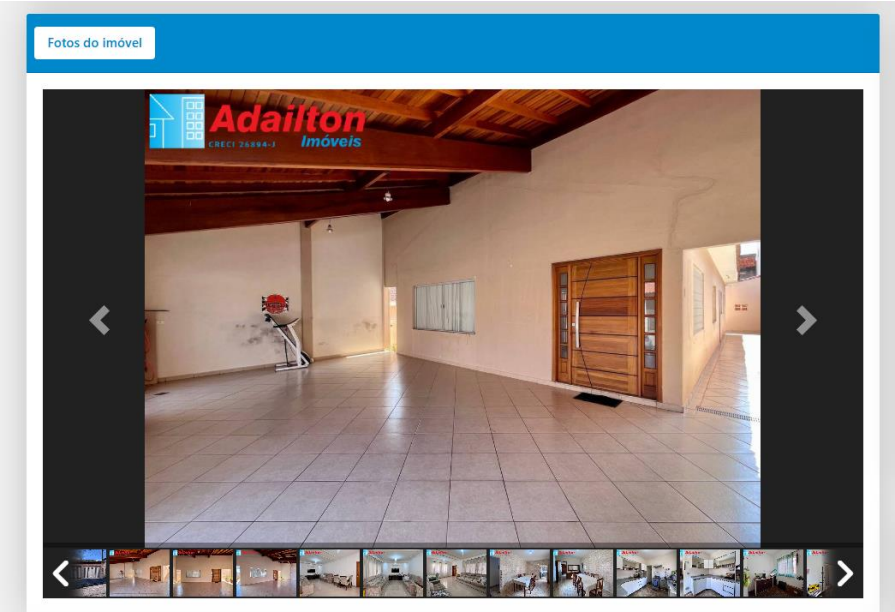
400,00m² de terreno

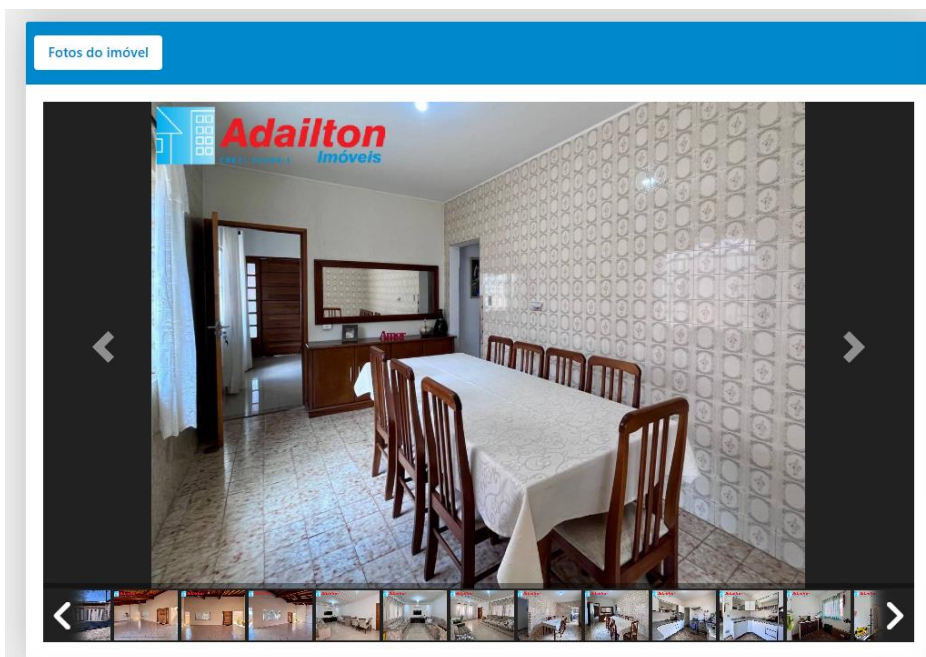
Garagem coberta com portão deslizante automatizado, sala de estar/tv com ar condicionado, banheiro social, 3 quartos (sendo 1 suíte), copa, cozinha, despensa, lavanderia coberta, área de lazer com pia e churrasqueira, banheiro e quintal.

Edícula: Sala de estar/TV, suíte, copa/cozinha, lavanderia coberta.

Valor: R\$ 520.000,00

Valor homogeneizado por metro quadrado: R\$2028,82/m²

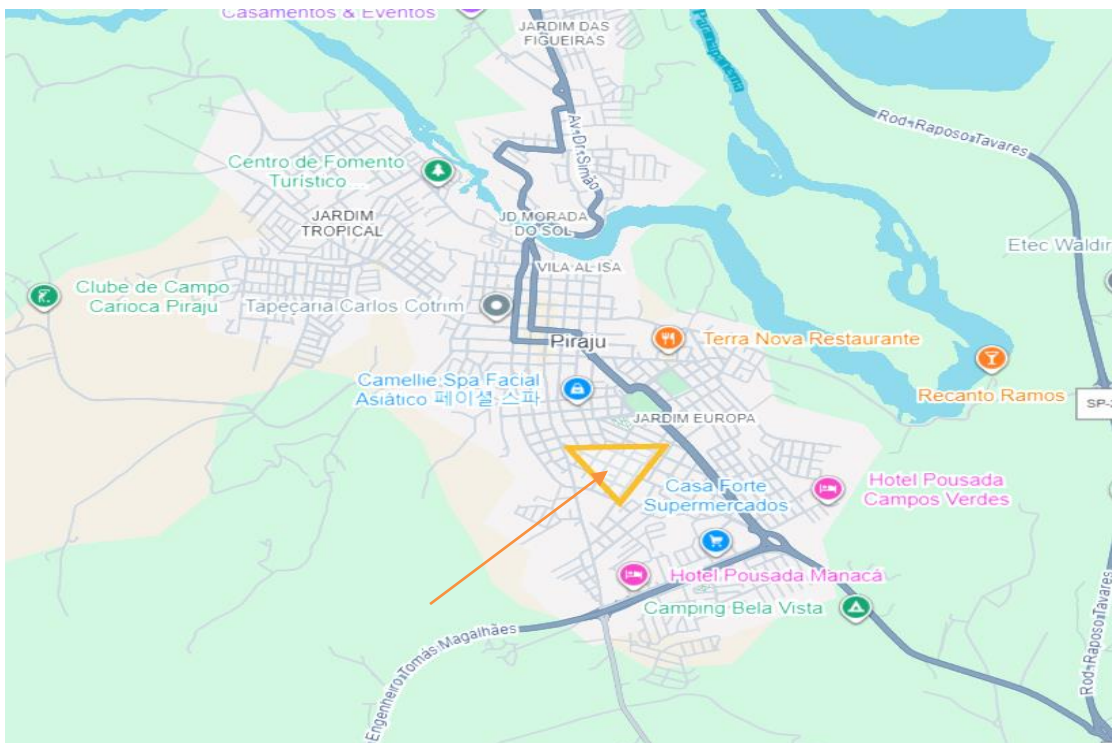




A geolocalização dos imóveis utilizados como amostras comparativas:



Região das amostras e do imóvel avaliado:



3.REGISTRO FOTOGRÁFICO



















4. CONCLUSÃO

Evolução dos cálculos

Amostra 1

R\$2423,40/m²

Amostra 2

R\$1561,96/m²

Amostra 3

R\$1880,97/m²

Amostra 4

R\$5448,77/m²

Amostra 5

R\$2028,82/m²

Valor médio: R\$2668,78/m²

A avaliação do imóvel envolve a análise do estado de conservação e a sua influência no valor de mercado. A depreciação pode ser de ordem física, funcional, ambiental ou econômica e é importante considerar todos esses fatores para uma avaliação precisa.

No caso do imóvel em questão, é observada a depreciação física (referente a deterioração dos materiais de construção, pintura, reboco, estrutura, telhado, forro, piso, esquadrias, em geral); Depreciação funcional (relacionada à inadequação do imóvel as necessidades atuais) com áreas ineficientes e má distribuição dos cômodos; E depreciação econômica, que influencia no valor de mercado do imóvel.

Conforme permitido pela norma e diante dos cálculos acima, a avaliadora estima o coeficiente de depreciação em 54%

Formação de Valores

Estima-se Valor do imóvel = R\$216.171,50

Intervalo de confiança de 10% para o valor estimado:

Mínimo = R\$194.554,40

Máximo = R\$237.778,70

Portanto, teremos:

Valor Obtido = R\$216.171,50

Valor mínimo = R\$194.554,40

Valor máximo = R\$237.778,70

A avaliação do imóvel é um estudo técnico realizado para determinar o valor de mercado do bem imobiliário em um determinado momento. Como mencionado na conclusão deste Laudo é influenciado por vários fatores além das condições do mercado imobiliário da região. O presente Laudo fornece uma base objetiva para tomadas de decisões financeiras e legais, como venda, compra, garantia em empréstimos, inventários, seguros entre outros.

Conforme permitido pela norma e diante dos cálculos acima, a avaliadora mantém e estima o valor do imóvel em:

Valor = 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)

A disposição de Vossa Excelência para esclarecimentos que forem julgados necessários.

Piraju, 30 de agosto de 2025

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 220.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Junho/2025 a Janeiro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

214 dias

1,015694

Percentual correspondente

214 dias

1,569387 %

Valor corrigido para 01/01/2026

(=)

R\$ 223.452,65

Sub Total

(=)

R\$ 223.452,65

Valor total

(=)

R\$ 223.452,65[Retornar](#) [Imprimir](#)