

---

## EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4<sup>A</sup> VARA CÍVEL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Processo n.: 1031460-03.2023.8.26.0577

Assunto: **Extinção de Condomínio**

**PAULO ALEXANDRE RAMOS**, arquiteto CAU A995570-1, perito nomeado nos autos do processo acima epigrafado, ajuizado por **RENATA ANDRÉIA DE SIQUEIRA** contra **DONIZETTI APARECIDO DE PAULA e outros**, em tramitação por esse Juízo e Cartório respectivo, tendo completado os estudos e diligências pertinentes ao assunto, apresenta à V. Excia. suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

### LAUDO PERICIAL

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Através da r. Decisão datada de 04/02/2025 (pág. 194), determinou V. Excia. a avaliação mercadológica de imóvel *sub judice*, nos termos da r. Sentença de págs. 182/185, nomeando o signatário para o honroso encargo de Perito Judicial.

O trabalho atende os critérios e diretrizes da *Engenharia de Avaliação*, conforme as diretrizes da *Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos- IBAPE/SP 2011* aprovada na Assembleia de 13/09/2011 e vigente a partir de 13/11/2011, com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR14653 e das normas do **IVSC - International Valuation Standards Committee, adotadas pela UPAV** como Normas Pan-americanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Recomenda-se sua aplicação em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações elaboradas por membros titulares do Instituto Brasileiro De Avaliações E Perícias De Engenharia De São Paulo - IBAPE/SP, que são de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, em consonância com a Lei Federal 5194 de 24/12/1966, com as Resoluções nos 205, 218 e 345 do CONFEA e pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU conforme Lei Federal no. 12.378 de 31/12/2010.

## 2. VISTORIA

O signatário efetuou a vistoria do imóvel *sub judice*, mediante agendamento prévio, realizada no dia 13 de maio de 2025 às 10h00, em conformidade com o CPC, Art. 474, sendo atendido e acompanhado por Donizetti Aparecido de Paula.

Conforme descrição da peça inicial, trata-se de: Imóvel localizado à Rua Budapeste, 96, Jardim Augusta - São José dos Campos / SP, composto de terreno e benfeitorias, descrito a seguir.

### 2.1 – Terreno

Um lote de terreno, sob o n. 1 da Quadra EE do loteamento denominado “Jardim Augusta”. Topografia plana, solo firme e seco, medindo 10,00m de frente para a rua de sua situação; igual medida na linha dos fundos; por 27,50m da frente aos fundos em ambos os lados, encerrando a área 275,00m<sup>2</sup> (duzentos e setenta e cinco metros quadrado). Inscrição Municipal n. 30.0046.0033.0000.

De acordo com a Planta Genérica de Valores 2025, situa-se no Setor Fiscal 30, Quadra 46, composta pelas seguintes vias e respectivos índices fiscais.

Via	Bairro	Índice Fiscal
Rua Roma	Jardim Augusta	789,17
Rua Berna	Jardim Augusta	789,17
Rua Budapest	Jardim Augusta	789,17
Rua Estocolmo	Jardim Augusta	789,17

## 2.2 – Benfeitorias

De acordo com a matrícula 2.837 (pág. 14-19), Av. 02 sobre o citado terreno, está edificado um prédio residencial e uma edícula que receberam o n. 96 da Rua Budapeste. Com 103,50m<sup>2</sup> de construção, sendo 59,95m<sup>2</sup> para a residência e 43,55m<sup>2</sup> para a edícula.

De acordo com Estudo de Comissão de Peritos, as construções apresentam padrão construtivo compatível com “Casa Padrão Econômico” com as seguintes características e acabamentos:

*CASA PADRÃO ECONÔMICO: Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:*

- *Pisos: cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.*
- *Paredes: pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.*

- *Forros: sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.*
- *Instalações hidráulicas: mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.*
- *Instalações elétricas: sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.*
- *Esquadrias: madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum*

## 2.2 - Condições do bairro

O solo do bairro de ocupação antiga e alta densidade demográfica, apresenta uso residencial e comercial, sendo o primeiro predominante de padrão construtivo médio comercial.

A área conta com todos os melhoramentos públicos comuns a esse tipo de região da cidade, quais sejam: energia elétrica pública e domiciliar; telefone; internet, televisão a cabo, coleta de lixo; asfalto, água encanada; rede de esgoto e águas pluviais.

Nas proximidades vamos encontrar os serviços comunitários necessários, quais sejam: transporte coletivo; recreação, ensino e cultura; comércio; segurança; saúde; e outros.

## 3. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para estimativa do valor do imóvel, foi utilizada técnica de avaliação com tratamento por fatores aplicados às avaliações imobiliárias. Trata-se de um método direto, indicado para amostras homogêneas sendo uma das mais utilizadas em avaliações imobiliárias.

### 3.1 – Valor do Terreno

Foram coletados dados de 8 (oito) amostras comparativas, pertencentes ao mesmo setor geoeconômico, ofertadas no mercado imobiliário. A partir dos dados coletados, através do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, estimou-se o valor do imóvel em avaliação de acordo com suas características. O relatório abaixo apresenta a análise detalhada e o valor final obtido na avaliação.

PESQUISA JUNHO/2025 - SETOR 59									
DADO	BAIRRO	LOGRADOURO	SITE - CÓDIGO	IMOBILIÁRIA	TELEFONE	ÍNDICE FICAL	ÁREA (M²)	PREÇO (R\$)	M2
1	Jardim Paulista	Rua Riachuelo	zapimoveis.com.br(TE0194)	Net Office Imóveis	(12) 39414205	789,17	500,00	750.000,00	R\$ 1.500,00
2	Jardim Paulista	-	zapimoveis.com.br (TE0837)	Alvorada Imóveis SJC	(12) 39332674	789,17	1.900,00	1.900.000,00	R\$ 1.000,00
3	Jardim Paulista	Rua Projetada B	zapimoveis.com.br (TE02121)	Amil Negócios Imobiliário	(12) 33076999	789,17	600,00	425.000,00	R\$ 708,34
4	Vila Piratininga	Rua Maria Lima Cesar	zapimoveis.com.br (TE0009)	Allure Imóveis SJC	(12) 988593920	789,17	300,00	295.000,00	R\$ 983,34
5	Jardim Valparaíso	Rua Eng. Pedro Sinisgalli	zapimoveis.com.br (440-4v)	Villa Capra Imóveis	(12) 981947454	789,17	198,00	320.000,00	R\$ 1.616,17
6	Vila Bandeirante	Rua Antônio Costa Rosendo	zapimoveis.com.br (V71979)	Grupo Kaza Apolo	(12) 981574321	789,17	500,00	692.000,00	R\$ 1.384,00
7	Jardim Vale Paraíso	Rua Presidente Bernardes	zapimoveis.com.br (TE0703)	Imóveis Villani	(12) 996230935	789,17	689,00	900.000,00	R\$ 1.306,25
8	Vila Ipiranga	Av. Pedro Alvares Cabral	zapimoveis.com.br (V16705)	Geração Imóveis	(12) 39289720	789,17	381,00	535.000,00	R\$ 1.404,19

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

**Valor do imóvel avaliando: R\$323.294,63**

**Imóvel avaliando**

Terreno situado na Rua Budapeste - Jardim Augusta - São José dos Campos - SP

Área: 275m<sup>2</sup>

**Método empregado:**

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ( $n < 30$ ) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Fator oferta

F2: Fator localização

F3: Fator topografia

**Imóveis amostrados para comparação:**
**Imóvel 1:**

Terreno na Rua Riachuelo - Jardim Paulista

Área: 500m<sup>2</sup>

Valor: R\$750.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1.500,00

Fator de homogeneização Fator oferta: 0,90

Fator de homogeneização Fator localização: 1,00

Fator de homogeneização Fator topografia: 1,00

**Imóvel 2:**

Terreno na Rua Castro Alves - Jardim Paulista

Área:	1.900m <sup>2</sup>
Valor:	R\$1.900.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.000,00
Fator de homogeneização Fator oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator localização:	1,00
Fator de homogeneização Fator topografia:	1,00

**Imóvel 3:**

Terreno na Rua Projetada B - Jardim Paulista

Área:	600m <sup>2</sup>
Valor:	R\$425.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$708,33
Fator de homogeneização Fator oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator localização:	1,00
Fator de homogeneização Fator topografia:	1,00

**Imóvel 4:**

Terreno na Rua Maria Lima Cesar - Vila Piratininga

Área:	300m <sup>2</sup>
Valor:	R\$295.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$983,33
Fator de homogeneização Fator oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator localização:	1,00
Fator de homogeneização Fator topografia:	1,00

**Imóvel 5:**

Terreno na Rua Eng. Pedro Sinisgalli - Jardim Valparaíso

Área:	198m <sup>2</sup>
Valor:	R\$320.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.616,16
Fator de homogeneização Fator oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator localização:	1,00
Fator de homogeneização Fator topografia:	1,00

**Imóvel 6:**

Terreno na Rua Antonio Costa Rosendo - Vila Bandeirante

Área:	500m <sup>2</sup>
Valor:	R\$692.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.384,00
Fator de homogeneização Fator oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator localização:	1,00
Fator de homogeneização Fator topografia:	1,00

**Imóvel 7:**

Terreno na Rua Presidente Bernardes - Jardim Vale Paraíso

Área:	689m <sup>2</sup>
Valor:	R\$900.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.306,24
Fator de homogeneização Fator oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator localização:	1,00
Fator de homogeneização Fator topografia:	1,00

**Imóvel 8:**

Terreno na Avenida Pedro Álvares Cabral - Vila Ipiranga

Área: 381m<sup>2</sup>

Valor: R\$535.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1.404,20

Fator de homogeneização Fator oferta: 0,90

Fator de homogeneização Fator localização: 1,00

Fator de homogeneização Fator topografia: 1,00

**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	1.500,00	0,90	1,00	1,00	1.350,00
2	1.000,00	0,90	1,00	1,00	900,00
3	708,33	0,90	1,00	1,00	637,50
4	983,33	0,90	1,00	1,00	885,00
5	1.616,16	0,90	1,00	1,00	1.454,55
6	1.384,00	0,90	1,00	1,00	1.245,60
7	1.306,24	0,90	1,00	1,00	1.175,62
8	1.404,20	0,90	1,00	1,00	1.263,78

**Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:**

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 1.114,01$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 277,88$$

### Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$

Valor crítico para 8 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,86$

Amostra 1: $d =  1.350,00 - 1.114,01  / 277,88 = 0,85 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d =  900,00 - 1.114,01  / 277,88 = 0,77 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d =  637,50 - 1.114,01  / 277,88 = 1,71 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d =  885,00 - 1.114,01  / 277,88 = 0,82 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d =  1.454,55 - 1.114,01  / 277,88 = 1,23 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d =  1.245,60 - 1.114,01  / 277,88 = 0,47 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d =  1.175,62 - 1.114,01  / 277,88 = 0,22 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d =  1.263,78 - 1.114,01  / 277,88 = 0,54 < 1,86$	(amostra pertinente)

### Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = \bar{X} - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = \bar{X} + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ ,

onde  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 7 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 1.114,01 - 1.42 * 277,88/\sqrt{(8 - 1)} = 964,87$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 1.114,01 + 1.42 * 277,88/\sqrt{(8 - 1)} = 1.263,14$$

**Cálculo do campo de arbítrio:**

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$1.002,60 a R\$1.225,41

**Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:**

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$1.175,62

**Resultado final:**

Valor final = Valor unitário \* área

Valor final = R\$1.175,62 \* 275,00 = R\$323.294,63

**Valor do imóvel avaliando: R\$323.294,63**

**3.2 Valor das benfeitorias**

O valor das benfeitorias será determinado, pelo método dos “Custos de Reprodução”, baseado no *Estudo de Comissão de Peritos*, que orça o padrão construtivo “Casa Padrão Econômico”, limite inferior, através da seguinte expressão:

$R_8N \times 0,919$

E o SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo) em cumprimento ao disposto no art. 54 da Lei Federal n.º 4.591, informa

**$R_8N = R\$ 2.067,04$**

A idade aparente, decorrente do estado de conservação, resulta no coeficiente de depreciação física, calculado pelo Método Ross-Heidecke, dado pela expressão:

$$K = (1 - EC) \times \{1 - [iE / iR + (iE / iR)^2] / 2\}$$

Onde:

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

EC – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem

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.

Do que resulta, considerando a área da unidade, o custo unitário básico (CUB), o fator de depreciação física.

$$V_b = 103,50m^2 \times (R\$ 2.067,04 \times 0,919) \times 0,4171 =$$

$$V_b = R\$ 82.005,56$$

### 3.4 - Valor total do imóvel

O valor total do imóvel resulta da soma do valor do terreno com o valor das benfeitorias, conforme a seguinte expressão”

$$V_i = V_t + V_b =$$

Substituindo

$$V_i = R\$ 323.294,63 + R\$ 82.005,56 =$$

$$V_i = R\$ 405.300,49$$

## 4. CONCLUSÃO

### 4.1 – Valor total do Imóvel:

Em face ao exposto, considerando o arredondamento de 1% permitido pela norma, fica a presente avaliação estimada em:

**Valor do imóvel: R\$ 405.000,00 (quatrocentos e cinco mil reais)**

## 5. ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 14 (quatorze) páginas, assinadas digitalmente nos termos da Lei 11.419/2006, conforme impressão à margem direita.

ANEXO ÚNICO: ilustrações fotográficas.

São José dos Campos, 18 de junho de 2025.

**PAULO ALEXANDRE RAMOS**  
**Arquiteto – CAU/SP A955701**  
**Perito Judicial**

**Anexo n. 1: Ilustrações Fotográficas – Rua Budapeste, 96**



**RAMOS EXPERTS**  
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



