

LAUDO PERICIAL

Processo:	0001300-85.2024.8.26.0218 2ª Vara - Foro de Guararapes
Assunto:	Cumprimento de sentença
Requerente:	Erika Cristina Barros dos Reis
Requerida:	Diego Vieira dos Reis

Objetivo

Este laudo visa apurar o justo valor de mercado para fins de extinção de condomínio e cálculo de aluguel do imóvel residencial urbano (unidade habitacional 7 da quadra “D” do Condomínio Residencial Ecoville) objeto da matrícula nº15.168 do SRI de Guararapes/SP (fls. 51/53 do processo 1003090-24.2023.8.26.0218). As partes não apresentaram quesitos.

Este laudo está sendo apresentado de forma simplificada conforme proposto. O justo valor de mercado foi obtido pelo Método Comparativo Direto por meio de pesquisa na internet.

Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de um prédio residencial de 59,73m² incorporado a um terreno de 192,82m² localizado na via de circulação “E” sob o nº 7 da quadra “D” do condomínio “Residencial Ecoville em Guararapes/SP. Faz parte do imóvel a fração ideal de área comum do condomínio de 75,39 m². O lote é um quadrilátero com 8m de testada; lado esquerdo medindo 24,03m; lado direito, 24,20m e fundo medindo 8m.

A edificação está em mal estado de conservação, precisando de reparos importantes, não tem garagem, sendo composta por sala/cozinha integrados, um quarto e um banheiro com área de serviço externa.



- 20 O condomínio, demarcado em verde, está localizado no setor noroeste da cidade, a 2km da Praça Central. O imóvel avaliando (alfinete vermelho) está no setor noroeste do condomínio.



Fachada da edificação. Muros de divisa em alvenarias aparentes.



25

A mesma fachada avistando-se o noroeste.



A casa não tem garagem nem guia rebaixada.



30

Fachada do imóvel mal conservada.



Infiltração ascendentes nas paredes da fachada, mal conservada.



As paredes da fachada apresentam algumas fissuras no revestimento.



Porta do único acesso está imprestável.



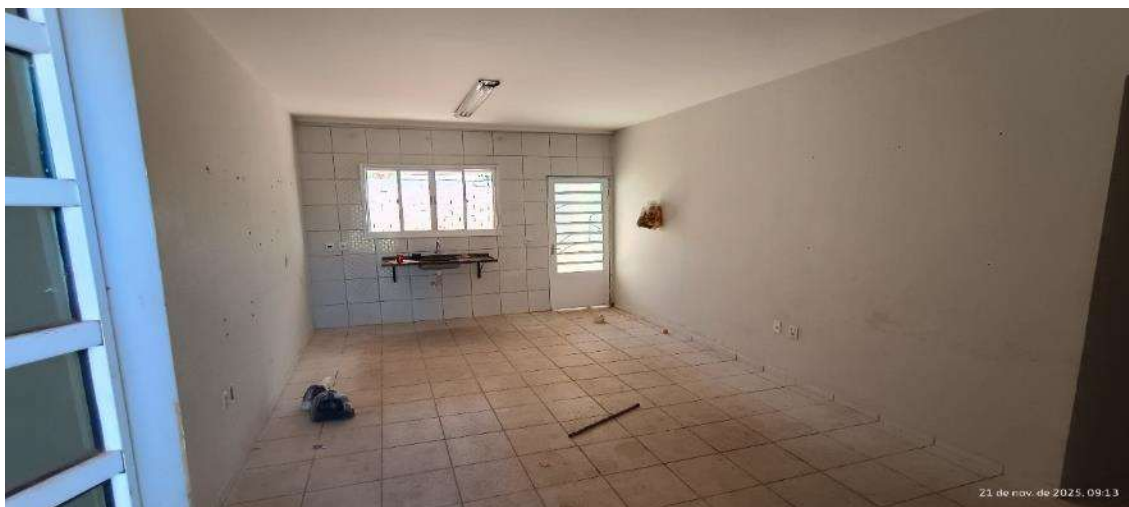
Vista do fundo. Muros e piso sem acabamento. A casa está mal conservada, com manchas de biofilme em pisos e paredes.



Telhado, calhas e rufos apresentando diversos pontos de deterioração.



Parede externa do imóvel com revestimento em péssimo estado de conservação.



45 Sala/cozinha do imóvel em mal estado de conservação. Pisos e paredes manchados.



Revestimento de parede da cozinha mal conservado.



50 Quarto em mal estado de conservação com piso cerâmico e paredes manchados.



Banheiro com armários impréstáveis. Bacia sanitária em estado satisfatório.



Revestimento cerâmico de parede está mal acabado. O vidro do box está em estado de conservação satisfatório.

55



Revestimentos cerâmicos do banheiro estão em péssimo estado de conservação.



Pintura em mal estado de conservação.



60

Detalhe do assentamento cerâmico e instalação elétrica junto com instalação hidráulica (fora de norma).



65

Batentes de madeira e guarnições manchados.



Área de lazer do condomínio.

A vistoria do imóvel ocorreu no dia 21/11/2025 pela manhã, tendo comparecido somente o patrono da parte Requerida, adv. Celso Aparecido Bevilaqua. A entrada no condomínio foi liberada pelo seu zelador, sr. Wanderley.

Determinação do valor de mercado

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto com imóveis similares dentro do mesmo condomínio “Residencial Ecoville”. Desta forma, a área de terreno, localização, área comum e infraestrutura deixam de ser variáveis. Observando as residências implantadas no condomínio, constatou-se que as principais diferenças entre elas são as áreas construídas, o padrão de acabamento, armários, benfeitorias e seus estados de conservação, ou seja, a área construída de cada elemento da amostra e do imóvel avaliando foram reduzidas em função dos seus níveis de depreciação. Também foi considerado o fator de oferta de 10% para a comercialização dos imóveis e 5% para os valores de locação.

Para imóveis bem conservados e com padrão de acabamento melhorado tiveram suas áreas de construção mantidas e benfeitorias como garagens e piscinas foram consideradas como áreas construídas.

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
Nova	0,00
Entre nova e regular	0,32
Regular	2,52
Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
Necessitando de reparos simples	18,10
Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
Necessitando de reparos importantes	52,60
Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
Sem valor	100,00

O estado de conservação foi classificado segundo a graduação que consta do quadro ao lado, proveniente do estudo de Heidecke.

Para o imóvel avaliando, o Perito considerou uma depreciação de 33,00%, pois o estado de conservação é muito ruim, precisando de reparos importantes.

O imóvel avaliando tem área construída de 59,73m² que depreciada resulta na área de 40,02m².

Foram encontradas 4 ofertas para venda e 1 oferta para locação. O zelador do condomínio, sr. Wanderley, informou que o “pacote” de locação (aluguel, condomínio e IPTU) está em torno de R\$1.200,00.

ELEMENTO 1 (OFERTA DE VENDA)

Imóvel original, com área construída de 59,73m², mas bem conservado, precisando de reparos simples. Considerou-se um coeficiente de depreciação de 8%, resultando na área de 54,95m². Ofertado por R\$170 mil no final do ano de 2025, estima-se R\$153mil para o valor da transação.

Casa em Condomínio

Ref.: 73

9 Fotos





Dormitórios

2 Vagas

Área Construída 60 m²

R\$170.000,00/VENDA

Anderson Marini

CRECI - 190475

(11) 9 8933-8266

marini@brimob.com.br

marini@brimob.com.br

marini@brimob.com.br

Nome

Sua nome

Telefone

Seu telefone

E-mail

Seu email

Mensagem

Ola, estou interessado nesse imóvel que encontra no site. Aguardo seu retorno.

Concordo com as condições

Enviar

WhatsApp

Enviar

Cômodos

2 Dormitórios

2 Banheiros

2 Vagas

1 Sala de TV

1 Cozinha

1 Área de serviço

Câmeras de segurança

Cardim

Playground

Portaria

Quintal

Zelador

Área de lazer

Área esportiva

Proximidades

Comércio

Condomínio

Escola

Parque

Posto de Combustível

Professores

Restaurante

Transporte público

Descrição do imóvel

Casa em condomínio fechado em Guararapes-SP.

Excelente localização, casa em perfeito estado.

Segurança e tranquilidade em um só lugar.

As informações estão sujeitas a alterações. Consulte o corretor responsável.

Taxas

Condomínio

R\$670,00

IPTU Mensal

R\$52,00

FEELER 1000 1000

Área permitida?

Sim

Minha Casa Minha Vida

Sim

Unidade

4x4

Perfil

Residencial

Situação

Pronto para morar

Escriturado

Sim

Avaliado

Sim

Área Financiamento

Sim

Área Construída

60m²

Terreno Área Total

192m²

https://mrcimob.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-centro-em-guararapes-sp/73

ELEMENTO 2 (OFERTA DE VENDA)

Imóvel ampliado com garagem, área construída de 85m² em estado satisfatório de conservação, precisando de reparos simples. Considerou-se um coeficiente de depreciação de 15%, resultando na área de 72,25m². Ofertado por R\$210 mil no começo do ano de 2026, estima-se R\$189mil para o valor da transação.

DESAPEGO PREÇO JUSTO GUARARAPES · Participar
 Anderson Marini · 5 d · 🌐

🏡 Casa à Venda – Condomínio Ecoville – Guararapes/SP

🌟 Conforto, segurança e ótima localização em condomínio fechado!

📄 Descrição do imóvel:

2 dormitórios

Sala e cozinha estilo americano

Área construída: 85 m²

Terreno: 8 x 20

Garagem coberta para 2 veículos com forro de cedrinho

Condomínio fechado com total segurança

💰 Valor: R\$ 210.000,00

✅ Aceita financiamento

📍 Localização privilegiada no Condomínio Ecoville – Guararapes/SP

📞 Contato: Anderson Marini – CRECI 190.475

☎️ (18) 98193-9249



<https://www.facebook.com/groups/726109181372555/posts/1861455804504548/>

ELEMENTO 3 (OFERTA DE VENDA)

Imóvel com área construída de 160m² em bom estado conservação e considerando o padrão de acabamento, armários e benfeitorias. O imóvel chegou há mais de 1 ano atrás por R\$650mil, mas o alto padrão de acabamento não é condizente

com o padrão do condomínio, obrigando o vendedor a abaixar o valor da oferta, que hoje é de R\$390mil e estima-se R\$351mil para o valor da transação.

Casa à Venda em Condomínio Fechado Guararapes
Condomínio Eco Ville - Guararapes/SP

Compartilhar no WhatsApp Imprimir

Casa com Piscina
Ref: 54
18 Fotos

2 Dormitórios 2 Vagas Área Construída 160 m²

R\$390.000,00/VENDA

Gabriel Caetano
CRECI - 264311F
(18) 9 9744-2326
contato@mrcimob.com.br

Nome
Seu nome

Telefone
Seu telefone

E-mail
Seu email

Mensagem
Olá, estou interessado nesse imóvel que encontrei no site. Aguardo seu retorno.

☐ Concordo com a [Política de Privacidade](#)

WhatsApp E-mail

COMOQUOS
2 Dormitórios 1 Banheiro 2 Vagas Garagem Coberta 1 Sala de TV 2 Cozinhas 1 Lavabo 1 Área de serviço

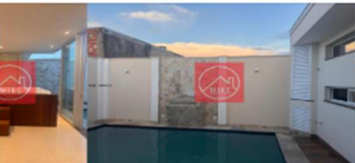
Características
Ar condicionado central Churrasqueira(l) Cozinha americana Energia solar Fechadura digital Jardim Laje Piscina
Rua asfaltada SPA Varanda gourmet Zelador

Descrição do imóvel
Casa à Venda em Guararapes - SP
Localizada em condomínio fechado, essa Obra de Arte possui garagem coberta para 02 veículos, sala, cozinha planejada, 02 quartos, 01 banheiro social e uma excelente área de lazer toda planejada.
A área de lazer da casa foi elaborada nos mínimos detalhes, possui Piscina com Hidromassagem.
O imóvel conta também na área externa com 01 lavabo, 01 lavanderia, 01 despensa e 01 porta vassouras embutido!
Tudo muito bem planejado e organizado, um verdadeiro SONHO... É o melhor de tudo é que você pode fazer parte desse SONHO!
SPA NÃO INCLUSO NO VALOR.
VENDA: R\$ 390.000,00
(Aceita Financiamento)
As informações estão sujeitas a alterações. Consulte o corretor responsável.

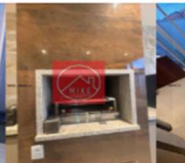
120 <https://mrcimob.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-condominio-eco-ville-em-guararapes-sp/54>

ELEMENTO 4 (OFERTA DE VENDA)

125 Imóvel com área construída de 160m² em bom estado conservação e considerando o padrão de acabamento, armários e benfeitorias. O imóvel está desde o ano de 2025 em oferta por R\$395mil e estima-se R\$355,5mil para o valor da transação.







Atualizado em: 10/05/2023 - Casa - Guararapes - Bairros: Guararapes - 2 dormitórios - Casa para Venda, Guararapes - R\$ 395.000

Casa para Venda, Guararapes / SP

Bairro: Residencial ECOVIL - 2 dormitórios, 2 banheiros, 2 vagas de garagem, Hallizado

Compartilhar:

[WhatsApp](#)
[Facebook](#)
[LinkedIn](#)
[Twitter](#)
[Instagram](#)
[YouTube](#)

R\$ 395.000

2 Dormitórios	2 Banheiros	2 Vagas	Sala
---------------	-------------	---------	------

Endereço: Rua Jaci Cardozo, 16 - Complemento: Casa 32 - Bairro: Residencial ECOVIL - Município: São

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Descubra o refúgio perfeito para sua família nessa encantadora casa localizada no cobogós bairro Residencial ECOVIL, em Guararapes/SP. Com um design que combina conforto e praticidade, este imóvel oferece dois dormitórios espaçosos, ideais para noites de descanso tranquilas. A sala acolhedora é perfeita para momentos de lazer com a família, enquanto a cozinha planejada se destaca por sua funcionalidade e estilo moderno. Equipado com ar condicionado e móveis planejados, cada detalhe foi cuidadosamente pensado para proporcionar o máximo de conforto. Além disso, desfrute da comodidade do portão eletrônico e das duas vagas de garagem.

Nos dias quentes, refresque-se na piscina privativa, criando memórias inesquecíveis em seu próprio quintal. A localização é simplesmente imbatível: você estará a poucos passos de bares e restaurantes charmosos, escolas renomadas e supermercados bem abastecidos. Tudo isso faz desta residência não apenas uma casa, mas um verdadeiro lar onde você poderá viver os melhores momentos da sua vida. Não perca a oportunidade de conhecer este imóvel que reúne qualidade de vida e conveniência em um só lugar. Venha se encantar com o Residencial ECOVIL e descubra por que esta é a escolha perfeita para sua próxima moradia!

Características

- ✓ Ar Condicionado
- ✓ Móveis Planejados
- ✓ Portão Eletrônico
- ✓ Piscina

Proximidades

- ✓ Bares e Restaurantes
- ✓ Escola
- ✓ Supermercado

CENTRAL DE NEGÓCIOS

Para ter mais informações sobre este imóvel ligue:

(18) 99685-7824 MIKE IMOVEIS

Rua João Baptista, 340
Centro - Guararapes
(18) 99685-7824
mikeht1967@gmail.com

CORRETOR



JOSÉ HENRIQUE DE TOLEDO
CRECI 159102

<https://www.mikeimoveis.com.br/imovel/3438067/casa-venda-guararapes-sp-residencial-ecovile>

130 ELEMENTO 5 (OFERTA DE LOCAÇÃO)

Imóvel original, com área construída de 59,73m², mas bem conservado, precisando de reparos simples. Considerou-se um coeficiente de depreciação de 8%, resultando na área de 54,95m². Ofertado hoje o “pacote” de locação por R\$1.200,00; descontando-se R\$200,00 referente ao condomínio e IPTU, tem-se que o valor da locação é de R\$1.000,00; estimando-se R\$950,00 para o valor negociado.

GUARARAPES VENDAS, TROCAS E COMPRAS · Participar
 Fernanda Corretora · 2 de janeiro às 13:40 · 

Casa localizada no Condomínio Ecoville
Contendo
 3 quartos sendo um suíte
 Sala/ cozinha estilo americana
 Banheiro social
 Varanda no fundo

Eng. Marco Valverde Gomes CREA-SP 5061087682
E-mail: engmvg@hotmail.com Cel.: 018.99123.4546 ☎
End.: Av. João Arruda Brasil, 100, bl02, apto113, Vila Industrial, CEP 16072-105, Aracatuba/SP

R\$1.200 - GUARARAPES, SP

3 quartos · 2 banheiro · Casa

<https://www.facebook.com/groups/503145906458551/posts/24952132347799900/>
OBSERVAÇÃO

140

Vale destacar que o imóvel vizinho ao avaliando tem a mesma área de construção e as mesmas características de conservação/padrão construtivo e foi objeto de leilão judicial deserto em dezembro de 2025, não tendo o imóvel alcançado liquidez pelo valor de R\$163.853,00.

GUARARAPES/SP — APARTAMENTO NO BAIRRO CENTRO | Cód do leilão:
2025/990001/Lote 169 - ID510405262

Alienação
[Ver mais lotes desse leilão](#)

ONLINE



1ª Praça
 Abertura: 28/11/2025 - 13:00
R\$ 88.910,23

2ª Praça
 Abertura: 05/12/2025 - 13:00
R\$ 163.853,00

Finalizado - Sem Licitantes

Avaliação: R\$ 0,00
 Lance Inicial: R\$ 163.853,00
 Incremento: R\$ 500,00

Comissão do Leiloeiro: 5,00%

Sem Lances

Alienação 95 247 0 59

Avise-me sobre a abertura Adicionar aos Favoritos

Informações

510405262- Unidade habitacional nº 08 ("Tipo 1"), da quadra "D", localizada na Via de Circulação "E", do empreendimento imobiliário denominado Condomínio "Residencial Ecoville", situado na Rua Jacó Cardoso, s/nº, na cidade, município e comarca de Guararapes, Estado de São Paulo, com uma área superficial de 194,15m² (sendo 59,73m² de área útil e 134,42m² de área privativa (quintal/garagem/jardim), correspondendo a 75,91m² de área comum, perfazendo a área total e terreno uma fração ideal de 270,05m² ou 0,6668%, e seu respectivo terreno constituído pelo nº 08, da quadra "D", com as seguintes medidas e confrontações: pela frente confronta com a Via de Circulação "E", medindo 8,00 de frente, pelo lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, confronta com o lote 07, medindo 24,20m; pelo lado direito, no mesmo sentido, confronta com o lote 09, medindo 24,37m; e pelos fundos confronta com o lote 04 de Avenida Barbosa, medindo 8,00m, perfazendo a área de 194,15m²; o terreno onde está assentado o empreendimento perfaz a área de 40.500,00m². Consta no R-2 da matrícula o registro de uma alienação fiduciária. Matrícula nº 15.169 Lv. Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Guararapes/SP.

Condições

Pagamento:
 O imóvel está sendo ofertado para pagamento à vista.

Comissão do Leiloeiro:
 O arrematante deverá pagar ao leiloeiro a comissão legal de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do bem arrematado. Este valor não está incluído no lance ofertado.

Direito de Preferência:
 De acordo com o Art. 27, § 2º-B da Lei nº 9.514/97, o devedor fiduciante tem direito de preferência para adquirir o imóvel, até a data do segundo leilão, pelo valor da dívida acrescido dos encargos, despesas e comissão do leiloeiro (5%).

Financiamento e FGTS:
 Não é permitido o uso de FGTS, financiamento imobiliário ou cartas de crédito para a compra do imóvel em leilão.

Avisos Importantes

Os valores previstos para a segunda para poderão reajustados para cima até a data do leilão.

As descrições e imagens do imóvel têm caráter meramente informativo.

As informações são obtidas a partir da matrícula, laudos de avaliação e registros em órgãos oficiais (como IPTU, CRJ, entre outros) e podem sofrer alterações sem aviso prévio.

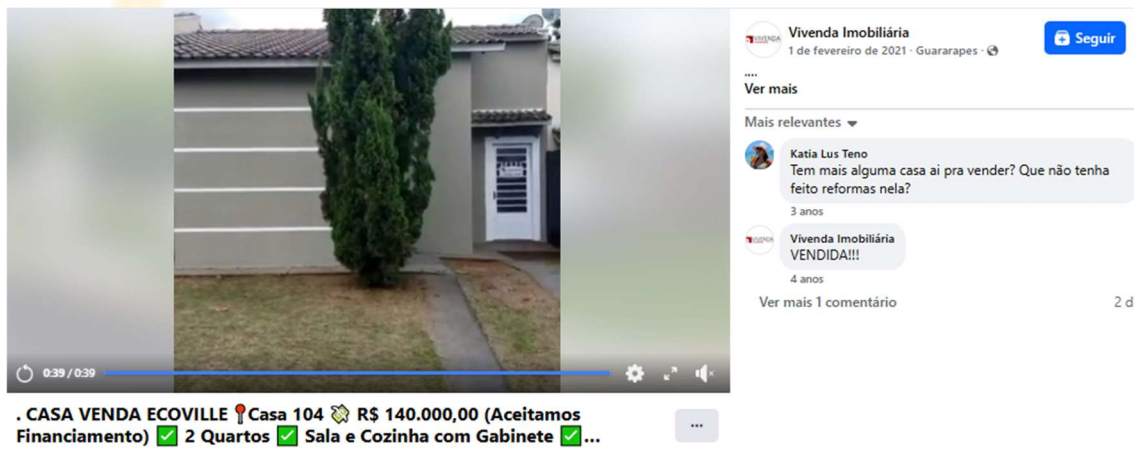
As imagens do Google Street View e mapas são baseadas no endereço cadastrado e podem não representar com exatidão a localização ou o estado atual do imóvel.

O leiloeiro esclarece que toda e qualquer decisão de compra NÃO deve se basear nas fotos divulgadas, mas sim, na realização de visita presencial ao imóvel.

145

<https://www.mgl.com.br/lote/imoveis-brasil-afora-banco-do-brasil/178173/>

Vale destacar também que um imóvel similar ao avaliando no mesmo condomínio, mas em bom estado de conservação, foi negociado há quatro anos por menos de R\$140mil.



<https://www.facebook.com/vivendaimob/videos/casa-venda-ecovillecasa-104-r-14000000-aceitamos-financiamento-2-quartos-sala-e-/3500474203335004/>

ofertada em fev de 2021 e vendida em 2022

HOMOGENEIZAÇÃO

IMÓVEIS	Valor Ofertado (R\$)	Fator de Oferta (Fo)	Valor Provável (Vo x Fo)	Área Construída (m2)	Coef. Deprec.	Área Corrigida (m2)	Valor Unit. Paradigma (R\$/m2)
1	170.000,00	0,90	153.000,00	59,73	0,92	54,95	2.784,27
2	210.000,00	0,90	189.000,00	85,00	0,85	72,25	2.615,92
3	390.000,00	0,90	351.000,00	160,00	1,00	160,00	2.193,75
4	395.000,00	0,90	355.500,00	160,00	1,00	160,00	2.221,88
MÉDIA							2.453,95
CAMPO DE ARBITRIO 15%				LIMITE INFERIOR (0,85 X MÉDIA)			2.085,86
				LIMITE SUPERIOR (1,15 X MÉDIA)			2.822,05
DESVIO PADRÃO							292,64
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO							0,12
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONF. COM 80% DE CONF.							7,64%

Para o elemento 1, o seu paradigma tem valor unitário 12,24% maior que a média, assim usaremos esta proporção para conseguir a média de aluguel considerando o elemento 5.

IMÓVEIS	Valor Ofertado (R\$)	Fator de Oferta (Fo)	Valor Provável (Vo x Fo)	Área Construída (m2)	Coef. Deprec.	Área Corrigida (m2)	Valor Unit. Paradigma (R\$/m2)
5	950,00	0,95	902,50	59,73	0,92	54,95	16,42

Considerando a proporção indicada acima, a provável média no valor unitário do aluguel é de **R\$14,63/m2**.

Para o imóvel avaliando, com área corrigida de 40,02m², temos R\$98.207,08 (noventa e oito mil, duzentos e sete reais e oito centavos) para o seu justo valor de mercado e R\$585,49 (quinhentos e oitenta e cinco reais e quarenta e nove centavos) para o valor mensal do aluguel (sem considerar condomínio e IPTU). O valor mensal do aluguel corresponde a 0,6% do valor do imóvel.

Conforme proposto, este laudo fica dispensado de especificação quanto aos graus de fundamentação e precisão.

RESULTADO

Portanto, arredondado dentro do limite de 1% em conformidade à NBR14653-1 (item 7.7.1, subitem “a”), **o justo valor de mercado para o imóvel avaliando é de R\$98mil e o valor mensal do aluguel é de R\$590,00 (quinhentos e noventa reais) data-base jan/2026.**

Assim, encerra o laudo de avaliação com 16 páginas e subscreve.

Araçatuba, 22 de janeiro de 2026.


Eng. Marco Valverde Gomes