

EXMO SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DE ARARAQUARA

PROCESSO: 1006137-30.2024.8.26.0037

Fabiano Eduardo da Silva, engenheiro civil, designado como perito no processo em epígrafe, vem respeitosamente apresentar Laudo pericial referente a análise do local e avaliação do imóvel, objeto da presente ação.

Solicito após a confirmação de recebimento a liberação dos respectivos honorários periciais, através da DEFENSORIA PÚBLICA, com envio de Ofício por email confirmando a entrega do Laudo.

PROCESSO: 1006137-30.2024.8.26.0037
CLASSE: Outros procedimentos de jurisdição voluntária
ASSUNTO: Extinção Condomínio
REQUERENTE: Maria Dulce Rosato Velazquez
Advogado: Renato Morabito
REQUERIDO: Antônio Santo Rosato

Termos em que Pede Deferimento



PERITO: FABIANO EDUARDO DA SILVA
ENGº CIVIL/ENG. SEGURANÇA DO TRABALHO
ESPECIALISTA EM SANEAMENTO AMBIENTAL
CREA: 5061991614

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FES- 097/2025**TIPO DE LAUDO - COMPLETO**

SOLICITANTE: 2ª Vara Cível de Araraquara

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Definição do valor de mercado do imóvel.

ENDEREÇO: Av. Prof. Virgílio Abranches Quintão, 152, Araraquara-SP.

MATRÍCULA: 156.621 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara-SP

ÁREA TERRENO: 576 m² - **ÁREA CONSTRUÍDA:** 137,98 m²

Avaliação do Imóvel Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – **MCDDM.**



Selo Autenticador CNAI

VALOR DE MERCADO P/ VENDA ADOTADO R\$ 325.000,00.

Engº Fabiano Eduardo da Silva – CREASP: 5061991614 –
Endereço: Rua Itália 1874, sala 02 – Centro, Araraquara-SP, CEP: 14.801-350
Email: engenharia@fesengenharia.com.br
Telefone comercial e Whatsapp: 16- 99702-0012

SUMÁRIO

- 1) CONTRATANTE
- 2) CONTRATADO
- 3) OBJETO DA AVALIAÇÃO
- 4) FINALIDADE/OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
- 5) DATA DA VISTORIA
- 6) METODOLOGIA
- 7) DESCRIÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA NA ANÁLISE
- 8) CARACTERIZAÇÃO DA LOCALIDADE E DO BAIRRO
- 9) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
- 10) ANÁLISE DETALHADA DO MERCADO
- 11) PESQUISA IMOBILIÁRIA REFERENTE A VENDA
- 12) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- 13) EXAME DE TITULAÇÃO
- 14) ASPECTOS AMBIENTAIS
- 15) PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- 16) DO VALOR DO TERRENO
- 17) DO VALOR DAS BENFEITORIAS
- 18) DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL
- 19) DOS DÉBITOS EM ABERTO
- 20) ANEXOS
- 21) RESPOSTA AOS QUESITOS
- 22) CONCLUSÃO

1) CONTRATANTE

2ª Vara Cível da Comarca de Araraquara – Processo 1006137-30.2024.8.26.0037

2) CONTRATADO

Fabiano Eduardo da Silva Engº Civil/Segurança, Especialista em Gestão de Sistemas de Saneamento Ambiental– CREA.SP: 5061991614, Perito Judicial, Membro IBAPE nº 2243, Corretor de Imóveis CRECI-SP: 288468, CNAI (Cadastro Nacional de Avaliador de Imóveis): 49820.

3) OBJETO DA AVALIAÇÃO

Localizado na Av. Prof. Virgílio Abranches Quintão, 152, Araraquara-SP, CEP: 14.802-090, composto de 1 terreno com benfeitorias, o imóvel está ocupado pela Sra. Maria Teresa Rosato.



4) FINALIDADE/OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado para venda do imóvel, com base no método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM) para o terreno e método do custo para as benfeitorias, considerando suas respectivas áreas. O trabalho será realizado com base na Norma Brasileira de Avaliação de Bens, a NBR 14653, especificamente a Parte 1 – Procedimentos Gerais e a Parte 2 – Imóveis Urbanos.

Engº Fabiano Eduardo da Silva – CREASP: 5061991614 –
Endereço: Rua Itália 1874, sala 02 – Centro, Araraquara-SP, CEP: 14.801-350
Email: engenharia@fesengenharia.com.br
Telefone comercial e Whatsapp: 16- 99702-0012

5) DATA DA VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 30 de setembro de 2025 às 14:00h, compareceu na vistoria somente a Sra. Maria Tereza Rosato, que informou que reside no imóvel desde criança, que nunca foi casada, que cuidou de seus pais durante a velhice nesta mesma casa, até seus respectivos falecimentos.

6) METODOLOGIA

Para elaboração deste trabalho foi utilizado para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM” para o terreno e método do custo para as benfeitorias, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14653, Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos, o MCDDM identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Os dados de mercado foram submetidos à modelagem de dados com a utilização do tratamento por fatores, neste método o valor da oferta de mercado é reduzido em 10% devido aos elementos amostrais estarem numa condição de oferta e não de contrato, onde sempre ocorre um desconto.

Posteriormente aplicado o fator de transposição, onde o perito avalia a localização, topografia e condições dos imóveis amostrais em comparação ao imóvel avaliando no quesito topografia, localização, testada, muros, portões, etc.

O Método do custo é calculado mediante tabela de preços unitários do Sinduscon-SP, denominado CUB (Custo Unitário Básico da construção civil), e posteriormente aplicando o fator de depreciação em função do estado de conservação e idade, este fator é calculado pelo método de Ross Heidecke, o qual veremos a seguir.

A planilha com os elementos amostrais do terreno e homogeneização estão descritos no **ANEXO 02** deste Laudo de Avaliação.

7) DESCRIÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA NA ANÁLISE

Para a elaboração do presente trabalho, foram consultadas a certidão de matrícula e folha de rosto do IPTU, que apresentam os seguintes dados:

- Área do terreno: **576 m²**
- Área construída: **137,98 m²**
- Ano de Construção: **1979 – 46 anos.**

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br					
INSCRIÇÃO CADASTRAL 17.069.008.00	EXERCÍCIO 2025	DATA EMISSÃO 30/09/2025	MOEDA REAL	CÓD. MUNICÍPIO 0306	Nº CADASTRO 50232
PROPRIETÁRIO DORIVAL ROSATO					
COMPROMISSÁRIO					
ÁREA DO TERRENO 576,00	ÁREA DE CONSTRUÇÃO 137,98	TESTADA PRINCIPAL 12,00	FATOR OBSOLESCÊNCIA 0,92	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRADA 1979	FATOR GLEBA 1,00
VALOR VENAL TERRENO 233.034,85	VALOR VENAL PRÉDIO 82.538,85	ALÍQUOTA 0,2400	VALOR IMPOSTO 757,38	DESCONTO/MORADIA NÃO	IPTU VERDE LC 889 e 895 0,00
VALOR EXCEDENTE 0,00	ALÍQUOTA EXCESSO 0,00	VLR DO IMP. EXCEDENTE 0,00	VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL 315.573,70	VALOR LÍQUIDO A PAGAR 757,38	MATRICULA: 0 TRANSCRIÇÃO: 47961
ENDEREÇO DE ENTREGA AV PROFESSOR VIRGILIO ABRANCHES QUINTÃO Nº 152 VL JOSE BONIFACIO CEP 14802-090 ARARAQUARA SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL AV PROFESSOR VIRGILIO ABRANCHES QUINTÃO Nº 152 LOTE 019 QUADRA C1 JOSE BONIFACIO (VL) ARARAQUARA SP CEP 14802-090					
				ANDAR	APARTAMENTO

8) CARACTERIZAÇÃO DA LOCALIDADE E DO BAIRRO

O imóvel avaliando, está situado em bairro residencial denominado Vila José Bonifácio, provido de sistema viário, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, rede de telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, ruas pavimentadas com guias e calçadas.

O local tem fácil acesso ao comércio em geral, postos de saúde entre outros, há boa oferta de pequenos comércios locais como padarias, farmácias, bares, restaurantes e mercearias. A oferta de serviços, tem média abrangência com opções de agências bancárias, hospitais e clínicas médicas, hotéis, academias, entre outros.

Os serviços públicos, são bons e contam com rede de transporte, e unidades básicas de saúde.

As principais vias do bairro são a Rua Henrique Lupo, e avenida 36.

9) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, possui estacionamento descoberto na lateral para 3 veículos. As áreas vistoriadas apresentam padrão construtivo simples, conforme descrição detalhada no relatório fotográfico **ANEXO 03**. A idade aparente é de 46 anos e o estado de conservação é ruim, necessitando de reforma de pintura, reforços em trincas e tratamento de pequenas fissuras.

O imóvel não possui forro em sua maioria, possui piso cerâmico em todos os cômodos, paredes rebocadas com pintura gasta e velha. O banheiro possui revestimento em azulejo com pintura esmaltada, as janelas e as portas são metálicas com fechamento em vidro.

O imóvel possui:

01 sala de tv

02 dormitórios

01 banheiro

Engº Fabiano Eduardo da Silva – CREASP: 5061991614 –
 Endereço: Rua Itália 1874, sala 02 – Centro, Araraquara-SP, CEP: 14.801-350
 Email: engenharia@fesengenharia.com.br
 Telefone comercial e Whatsapp: 16- 99702-0012

1 varanda de fundos com área de serviço

1 cozinha

1 Quintal em terra

10) ANÁLISE DETALHADA DO MERCADO

Após um período de crise que perdurou até 2018, a economia brasileira começou a dar sinais de recuperação, com baixa inflação, consequentes reduções das taxas de juros e aumento nas concessões de crédito, o que estimulou o consumo. Após alguns indícios animadores, fomos surpreendidos pela pandemia do novo coronavírus em 2019, que causou impactos muito negativos em diversos setores da economia nacional e internacional.

Mesmo passado o período mais crítico da pandemia, o ano de 2022 começou com novos desafios para a economia mundial, principalmente em função da guerra na Europa, que levou a um grande aumento na inflação dos combustíveis e dos alimentos, pressionando toda a estrutura da economia.

Com uma inflação acima da meta e uma taxa básica de juros de 13,75% ao ano, o ano de 2022 terminou com muitos desafios a serem superados, a partir de 2023 iniciaram os cortes na taxa de juros, porém ainda permaneceu elevado na casa dos 11,75% (dezembro de 2023).

Atualmente em 2025 a taxa de juros voltou a subir, atualmente estamos com a taxa em 15% em setembro, com tendência de estabilização, no aguardo dos índices inflacionários.

Todo esse contexto reflete no mercado imobiliário. Nos últimos 3 anos os custos de construção subiram significativamente e o aumento na taxa de juros dificultou o acesso aos financiamentos imobiliários, somente em 2024 a taxa de juros começou a ter sinais de redução, porém ainda pequenos. Em Araraquara, apesar da alta oferta de imóveis para venda, a demanda apresenta uma tendência de estabilidade, o que corrobora com o prazo de absorção das unidades ofertadas no mercado.

Nesse cenário, a oferta de casa para venda é ALTA e a demanda por esse tipo de imóvel é BAIXA. Portanto, considerando a conjuntura econômica e as características do mercado imobiliário podemos inferir que a **liquidez para venda do imóvel é BAIXA**.

11) PESQUISA IMOBILIÁRIA REFERENTE A VENDA

O levantamento de dados teve como principal objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando está inserido e constituiu a base do processo avaliatório. Nesta etapa, investigou-se o mercado coletando dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações ofertadas, contemporâneas à data atual, na mesma localização da cidade, com suas principais características econômicas, e físicas. Todos os dados obtidos referem-se a **imóveis em oferta** e foram coletados recentemente no mercado local, no período de 29 a 30/09/2025.

Os Resultados estatísticos que levaram a convicção de valores e as equações estão impressos no **ANEXO 02**, deste laudo de avaliação.

12) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do Engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori. O grau de fundamentação está listado na tabela abaixo:

Tabela 4 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores conforme NBR-14653-1/2					
Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	Atingida
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondente aos fatores utilizados	2

5	Extrapolação conforme item B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	3
6	Intervalo Admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	3
				SOMA	15

Tabela 5 — Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens Obrigatórios no Grau correspondente	Itens 3, 5 e 6 no grau III, com os demais no mínimo no grau II.	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

Conforme NBR 14653, atingiu-se 15 pontos, porém o item 3, permaneceu no grau II, portanto o grau de fundamentação atingido será II.

Quanto ao grau de precisão da avaliação, está listado na tabela abaixo:

Tabela 6 — Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30%-50%	>50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

O trabalho possui Grau II de Fundamentação e Grau III de precisão.

13) EXAME DE TITULAÇÃO

Não foram identificadas irregularidades no imóvel avaliando quando confrontados os dados fornecidos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANO EDUARDO DA SILVA, protocolado em 02/10/2025 às 10:59, sob o número WARQ25701672905. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006137-30.2024.8.26.0037 e código yisJnYWY.

14) ASPECTOS AMBIENTAIS

Não foram observados fatores de impacto ambiental provocados pela operação dos sistemas do imóvel avaliando.

15) PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção de valor do imóvel os itens relacionados abaixo:

- Vistoria “in loco”, considerando o contexto em que se insere o imóvel, a sua localização, a predominância de usos na região, a disponibilidade de serviços, os equipamentos comunitários existentes nas proximidades, assim como os atributos do imóvel, tais como suas características físicas e de conforto, o imóvel foi vistoriado.
- Documentação apresentada pelo contratante, constatando a localização e o proprietário do imóvel. Não foram verificadas divergências entre as informações fornecidas pelo proprietário e as verificadas no local.
- Por fugir a finalidade precípua deste trabalho, não foram efetuadas investigações relativas às considerações legais de mérito concernentes a títulos ou hipotecas, etc, providências estas que consideramos de caráter jurídico.

Consideramos as informações prestadas pelos colaboradores e aquelas fornecidas por terceiros como de boa-fé, portanto confiáveis. O imóvel foi vistoriado interna e externamente.

16) DO VALOR DO TERRENO

As características do imóvel avaliando estão retratadas na planilha do **ANEXO 02**, os dados coletados se referem a imóveis próximos do avaliando e o tratamento dos dados foi realizado por fatores, sendo:

Fator oferta de mercado, onde o valor unitário R\$/m² é reduzido em 10% devido a elasticidade entre a oferta e o valor efetivamente contratado.

Fator Transposição, onde a amostra é ajustada em função da localização e demais características comparadas ao imóvel avaliando, como localização, topografia, limpeza entre outros.

Após calculada a média dos valores aplica-se a curva de ajuste para mais ou menos 30% do valor da média central, caso algum valor ficasse fora desse intervalo seria descartado, fato que não ocorreu nas amostras coletadas, chegando-se ao valor abaixo:

VALOR DO IMÓVEL		
ÁREA M² (A)	R\$/M²	Vt
576	415,99	239.608,03

A NBR 14653, nos permite utilizar o campo de arbítrio para arredondar o valor, portanto o valor para o terreno arredondado será de **Vt = R\$ 240.000,00**.

17) DO VALOR DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias serão calculadas mediante método do custo, desta forma iniciamos o estudo verificando a porcentagem de vida do imóvel, vejamos abaixo a tabela COFECI, que nos traz a expectativa de vida útil para cada tipo de imóvel:

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
INDUSTRIAL	LOJA		70
	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
RURAL	FÁBRICA		50
	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
	BANCO		70
	HOTEL		50
	TEATRO		50

Fonte: Abunahman (1999)

Diante do dado acima temos que o imóvel possui a seguinte porcentagem de vida:

$$\% \text{Vida} = (46/70) \times 100 = 65,71\%,$$

Onde: 46 = idade do imóvel, 70 = vida útil projetada.

Após ter calculado a porcentagem de vida, seguimos para o estado de conservação de Ross Heidecke, conforme vistoria de constatação feita pelo local e chegou-se ao seguinte:

CRITÉRIO DE ROS HEIDECKE	
ESTADO	CONDIÇÃO
a	Novo
b	Entre Novo e Regular
c	Regular
d	Entre Regular e reparos normais
e	Reparos normais
f	Entre reparos normais e consideráveis
g	Reparos consideráveis
h	Entre Reparos consideráveis e sem valor

Diante da tabela acima temos que a condição se enquadra na condição “f”, sendo assim seguimos para a tabela abaixo para determinação do fator K, que seria o coeficiente de depreciação aplicado ao imóvel avaliando, vejamos:

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4

Portanto fato de depreciação (K) é de 69,8%.

Engº Fabiano Eduardo da Silva – CREASP: 5061991614 –
Endereço: Rua Itália 1874, sala 02 – Centro, Araraquara-SP, CEP: 14.801-350
Email: engenharia@fesengenharia.com.br
Telefone comercial e Whatsapp: 16- 99702-0012

Após calculado o fator K de depreciação seguimos para o cálculo das benfeitorias através da tabela CUB, do Sinduscon-SP, onde veremos abaixo, sendo:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2025 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.067,46	0,58	R-1	2.530,53	0,22	R-1	3.064,70	0,21
PP-4	1.928,05	0,71	PP-4	2.358,75	0,21	R-8	2.472,77	0,21
R-8	1.838,05	0,69	R-8	2.104,87	0,21	R-16	2.679,50	0,14
PIS	1.431,72	0,72	R-16	2.045,20	0,19			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Portanto o valor das benfeitorias (Vb) será de:

$$Vb = Ab \times CUB \times (1-K/100)$$

$$Vb = 137,98 \times 2.067,46 \times 0,302 = R\$ 86.150,98.$$

$$Vb = R\$ 86.150,98.$$

Onde: Ab = área das benfeitorias, CUB = Custo Unitário Básico, K = fator depreciação

18) DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será o valor do terreno mais as benfeitorias (Vti);

$$Vti = Vt + Vb$$

$$Vti = 240.000,00 + 86.150,98$$

$$Vti = R\$ 326.150,98$$

Conforme NBR 14653, podemos arredondar o valor calculado em mais ou menos 1%, utilizando-se o campo de arbítrio, diante de tal afirmação o valor do imóvel foi arredondado para:

$$Vti = R\$325.000,00$$

19) DOS DÉBITOS EM ABERTO

Em consulta à Prefeitura Municipal de Araraquara, o imóvel não possui débitos em aberto.

20) ANEXOS

ANEXO 01 – ART

ANEXO 02 – PLANILHA DADOS DE MERCADO VENDA

ANEXO 03 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

21) RESPOSTA AOS QUESITOS

Engº Fabiano Eduardo da Silva – CREASP: 5061991614 –
Endereço: Rua Itália 1874, sala 02 – Centro, Araraquara-SP, CEP: 14.801-350
Email: engenharia@fesengenharia.com.br
Telefone comercial e Whatsapp: 16- 99702-0012

As partes não ofertaram quesitos.

22) CONCLUSÃO

Concluindo presente Laudo de Avaliação com 14 páginas (fora anexos) temos:

O valor mais provável de mercado para o referido imóvel é de **R\$ 325.000,00.**

O imóvel não possui débitos em aberto

Termos em que Pede Deferimento

FABIANO EDUARDO DA SILVA

PERITO JUDICIAL

ENG. CIVIL – CREA.SP-5061991614

ENG. DE SEGURANÇA DO TRABALHO

MEMBRO IBAPE-SP: 2243

CNAI – 49820

CRECI-SP- 288468



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620251741223

1. Responsável Técnico

FABIANO EDUARDO DA SILVA

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

Empresa Contratada: 15.627.885 FABIANO EDUARDO DA SILVA

RNP: 2602011169

Registro: 5061991614-SP

Registro: 2515865-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Endereço: Rua dos Libanezes

Complemento: 2ª Vara Cível de Araraquara

Cidade: Araraquara

Contrato:

Valor: R\$ 1500,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 07/07/2025

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

Nº: 1998

Bairro: Vila Nossa Senhora do Carmo

UF: SP

CEP: 14801-425

Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida Professor Virgílio de Abranches Quintão

Complemento:

Cidade: Araraquara

Data de Início: 07/07/2025

Previsão de Término: 31/10/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Nº: 152

Bairro: Vila José Bonifácio

UF: SP

CEP: 14802-090

Código:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Laudo

**de quadro de avaliação
de custos**

Quantidade

Unidade

576,00000

metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Determinação do valor de mercado para venda do imóvel, com base no método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM) para o terreno e método do custo para as benfeitorias, considerando suas respectivas áreas. O trabalho será realizado com base na Norma Brasileira de Avaliação de Bens, a NBR 14653, especificamente a Parte 1 Procedimentos Gerais e a Parte 2 Imóveis Urbanos. Para Instrução ao Processo: 1006137-30.2024.8.26.0037

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local de data de

FABIANO EDUARDO DA SILVA - CPF: 265.940.328-79

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CPF/CNPJ:
51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

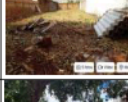
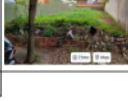
www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03 Registrada em: 30/09/2025 Valor Pago R\$ Isenta Nosso Numero: 2620251741223 Versão do sistema
Impresso em: 30/09/2025 17:35:10



Autenticação de ART
2620251741223

PLANILHA DE LEVANTAMENTO DE PREÇOS DE TERRENOS PARA VENDA											
FES PERÍCIAS DE ENGENHARIA ARARAQUARA											
PLANILHA DE DADOS DE MERCADO DE IMÓVEIS											
LOCAL: VILA JOSÉ BONIFÁCIO - ARARAQUARA-SP - TERRENOS											
PROCESSO: 1006137-30.2024.8.26.0037											
ITEM	CÓDIGO/LINK DO ANUNCIO	IMOBILIARIA	ÁREA DO IMÓVEL (M²)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR /M²	VALOR/M² - 10% - REDUÇÃO DEVIDO AO FATOR OFERTA DE MERCADO	FATOR DE TRANSPOSIÇÃO Fc EM COMPARAÇÃO AO IMÓVEL AVALIANDO	R\$/M²	FOTO ANUNCIO	LOCALIZAÇÃO	OBSERVAÇÕES
1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-jose-bonifacio-araraquara-sp-576m2-id-2820207315/?source=ranking%2Crp	Matri Imóveis	576	280.000,00	486,11	437,50	1	437,50		Vila José Bonifácio, Araraquara - SP	mesma localidade e características do avaliando
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-jose-bonifacio-araraquara-sp-345m2-id-2605268725/?source=ranking%2Crp	Tedde Work	345	150.000,00	434,78	391,30	1	391,30		Avenida Mariângela Pucci Ananias, 0 - Vila José Bonifácio, Araraquara - SP	mesma localidade e características do avaliando
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-jose-bonifacio-araraquara-sp-343m2-id-2820204554/?source=ranking%2Crp	Matri Imóveis	343	175.000,00	510,20	459,18	0,9	413,27		Vila José Bonifácio, Araraquara - SP	Terreno plano, já preparado para construir, totalmente limpo.
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-jose-bonifacio-araraquara-sp-576m2-id-2820207414/?source=ranking%2Crp	Matri Imóveis	576	270.000,00	468,75	421,88	1	421,88		Vila José Bonifácio, Araraquara - SP	mesma localidade e características do avaliando
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-mobiliado-jardim-santa-angelina-araraquara-sp-439m2-id-2825913056/?source=ranking%2Crp	Cardinali Imóveis	439	181.000,00	412,30	371,07	1,1	408,18		Rua Alexandre Mackenzie, 109 - Jardim Santa Angelina, Araraquara - SP	Terreno plano, já preparado para construir, totalmente limpo, bairro adjacente.
6	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-jose-bonifacio-araraquara-sp-483m2-id-2605173650/?source=ranking%2Crp	Borsari Imóveis	483	250.000,00	517,60	465,84	0,9	419,25		Rua Renato Ópice - Vila José Bonifácio, Araraquara - SP	terreno limpo e plano, mesma região, sem muro frontal e portão.
MÉDIA INICIAL								415,99			
MÉDIA INICIAL + 30%			540,782	LIMITE MÁXIMO							
MÉDIA INICIAL - 30%			291,190	LIMITE MÍNIMO							

Observação: Todos valores acima ficaram dentro de intervalo, portanto a média calculada está ok. As amostras apresentadas foram coletados em Setembro de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANO EDUARDO DA SILVA, protocolado em 02/10/2025 às 10:59, sob o número WARQ25701672905. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006137-30.2024.8.26.0037 e código yisJnYWy.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO 03

PROCESSO: **1006137-30.2024.8.26.0037**

imóvel
residencial



Foto 01-
Frente do
imóvel, rua e
calçada
pavimentada
, guias e
sarjetas,
muro com
pintura
velha,
portão tipo
gradil,
pintura
velha

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 02-
Entrada do
imóvel,
jardim com
mato,
pintura
velha,
esquadrias e
janelas
metálicas
com vidro,
sem beiral
em concreto.