

Para

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO CARLOS DA COMARCA DE SÃO CARLOS - SP.

SÃO PAULO / SP

Prezado Excelentíssimo Senhor Dr.:

DANILO GODOY FABRICIO, Engenheiro Civil Especialista e responsável técnico, registrado no **CREA** sob nº **506.912.138-7**, membro titular do **IBAPE/SP** nº **2.013**, tendo sido nomeado como perito nos **AUTOS DA AÇÃO** do processo nº **0002802-48.2025.8.26.0566: LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA PELO PROCEDIMENTO COMUM - ALIENAÇÃO JUDICIAL** para elaboração de Laudo de Avaliação Patrimonial e Locativo requerido por **SANDRA DE OLIVEIRA E OUTRO** contra **SILVANA DE OLIVEIRA** do imóvel com frente para a **AVENIDA SALLUM, Nº 228 - ÁREA B FUNDOS** do bairro denominado **VILA PRADO** na **CIDADE** de **SÃO CARLOS – SP**; e tendo efetuado as vistorias, colhido informações necessárias na região e demais estudos, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente para a apreciação de **V. EXCELÊNCIA**.

1. Apresentar os resultados do trabalho realizado, constantes do presente - Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Alienação Judicial - Laudo de Avaliação Completo do imóvel localizado à Avenida Sallum, nº 228 - Área B fundos – Vila Prado na cidade de São Carlos/SP, informando aos Autos o justo valor Patrimonial e de Locação do imóvel fruto desta lide.
2. Requerer que seja feito o levantamento dos honorários já depositados sob fls. 30.

São Carlos, 28 de julho de 2025

Página 1 de 73

Av. São Carlos, nº 2205, 1º andar Sl. 102 – Centro – São Carlos/SP – CEP 13860-900

E-mail: danilo_fgodoy@hotmail.com / danilogodoyf@gmail.com / dfgodoyengenharia@gmail.com

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4
2. HISTÓRICO 5
2.1. Determinação do Douto Juízo 5
3. VISTORIA 5
4. CONSTATAÇÕES 5
4.1. Observações Preliminares 5
4.2. Quanto ao local 6
4.3. Quanto a Matrícula 6
4.4. Quanto ao Imóvel 8
4.5. Diagnóstico de Mercado 8
5. METODOLOGIA 10
6. AVALIAÇÃO 10
6.1. Critério para Obtenção do Valor Patrimonial 10
6.2. Critério para Obtenção do Valor Locativo 17
7. CONCLUSÃO 23
7.1. Valor Patrimonial – Unidade Habitacional 23
7.2. Valor Locativo – Unidade Habitacional 24
8. ENCERRAMENTO 25
ANEXO 01 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA 26
ANEXO 02-A – PESQUISA DE VALORES DAS UNIDADES HABITACIONAIS – VALOR PATRIMONIAL 34
ANEXO 02-B – PESQUISA DE VALORES DAS UNIDADES HABITACIONAIS – VALOR LOCATIVO 40
ANEXO 03-A – MEMÓRIA DE CÁLCULO E RELATÓRIOS – VALOR PATRIMONIAL 43
ANEXO 03-B – MEMÓRIA DE CÁLCULO E RELATÓRIOS – VALOR LOCATIVO 59
ANEXO 04 – DOCUMENTAÇÃO ESPECÍFICA DO IMÓVEL 69

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANILDO GODOY FABRICIO, Juiz de Direito da Vara de São Paulo, e publicado no portal do Poder Judiciário do Estado de São Paulo, em 03/02/2025 às 08:58:59h, sob o número MS-2525-2303633460. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002802-08.2025.8.26.0566 e código 5006675D.

LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL E LOCAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANIDREODIZ VARELLA em 10/06/2025 às 10:02:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002802-08.2025.8.26.0566 e código 30006376D.

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo verificar e constatar as benfeitorias existentes no imóvel localizado à Avenida Sallum, nº 228 - Área B fundos do bairro Vila Prado na Cidade de São Carlos – SP; como foi relatado pela Requerente, nas suas manifestações iniciais, e determinar o justo valor de mercado Patrimonial e Locativo do Imóvel Residencial.



Figura 1 – Fachada do imóvel avaliando

Para a elaboração da perícia serão obedecidos os preceitos da **ABNT NBR 13.752:1996**, **ABNT NBR 14.653-1:2019**, **ABNT NBR 14.653-2:2011** e a norma básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP, bem como, as recomendações técnicas dos trabalhos publicados pelo IBAPE – Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Página 4 de 73

Av. São Carlos, nº 2205, 1º andar Sl. 102 – Centro – São Carlos/SP – CEP 13860-900

E-mail: danilo_fgodoy@hotmail.com / danilogodoyf@gmail.com / dfgodoyengenharia@gmail.com

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

- Não foram consultados os Órgãos Públicos no que se refere à situação fiscal e legal dos imóveis a serem avaliados neste trabalho.
- O laudo de avaliação tem por finalidade obter o valor de mercado Patrimonial e de Locação, segundo solicitação do Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de São Carlos – SP, conforme r. decisão de Fls. 15/16 dos autos.
- Para as Avaliações do imóvel, foram consideradas as medidas, (medidas lineares e superficiais) da matrícula 104.886 – 1º Circunscrição Imobiliária – Comarca de São Carlos/SP - e do levantamento efetuado no local durante a vistoria. O imóvel está atualmente cadastrado na municipalidade sob nº 07.071.031.002.

2. HISTÓRICO

2.1. DETERMINAÇÃO DO DOUTO JUÍZO

Após a inicial, sob Fls. 15/16, o Douto Juízo do feito determinou a realização da perícia sendo o signatário honrado com a nomeação para realizar o trabalho. Intimada as partes, foi iniciado os trabalhos. Diante das fls. 12, será oferecido como informação o valor proporcional de 2/3 do aluguel conforme arbitrado pelo Exmo. Juízo do feito.

3. VISTORIA

A vistoria ao imóvel objeto desta Perícia foi agendada e realizada aos 28 dias do mês de julho de 2025, conforme petição de Agendamento de Vistoria, às 08:00 horas. Esteve presente na vistoria ambas as partes do processo, representados pelos próprios interessados e seus representantes.

4. CONSTATAÇÕES

4.1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Para efeito da presente avaliação, serão consideradas as medidas e confrontações que se encontram descritas na Matrícula 104.886 – 1º Circunscrição Imobiliária – Comarca de São Carlos/SP, bem como dos dados levantados no local.

Página 5 de 73

Av. São Carlos, nº 2205, 1º andar Sl. 102 – Centro – São Carlos/SP – CEP 13860-900

E-mail: danilo_fgodoy@hotmail.com / danilogodoyf@gmail.com / dfgodoyengenharia@gmail.com

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

4.2. QUANTO AO LOCAL

O imóvel citado está inserido na Avenida Sallum, identificado, predialmente, pelo nº 228 - Área B fundos e localiza-se no Perímetro Urbano da cidade de São Carlos/SP, local dotado de todos os melhoramentos públicos, ou seja; rede de água, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefone, guia e sarjeta, pavimentação e todos os outros serviços de assistência básica.

A região caracteriza-se pela ocupação mista, de alta valorização imobiliária, alto fluxo de automóveis e pedestres e por ser uma região dotada de construções, que em sua maioria possui, de 10 a 50 anos de idade aparente. É dotada de comércio, assistência básica de saúde e transporte público.

As construções na sua maioria são consideradas de médio/baixo a médio padrão de acabamento, segundo a tabela de Valores de Edificações de Imóveis publicados pelo IBAPE/SP e caracterizado pelo projeto-padrão conforme, a **ABNT NBR 12721:2006**, em R1-N, possuindo topografia plana. O acesso se dá por vias pavimentadas.

Tabela 1 - Projetos - Padrão

Caracterização dos projetos-padrão conforme a ABNT NBR 12721:2006				
Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m²)	Área Equivalente (m²)
R1-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	2	58,64	51,94
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e	3	106,44	99,47
R1-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e	4	224,82	210,44
RP1Q	Residência unifamiliar popular: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha	1	39,56	39,56

Está locado geograficamente, segundo SIRGAS-2000, em 22°01'27.0"S 47°54'09.5"W (-22.024171, -47.902643).

4.3. QUANTO A MATRÍCULA

O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Carlos sob nº 07.071.031.002 e registrado sob nº 104.886 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos – SP. Possui as seguintes medidas e confrontações:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANILTON GODOY FABRICIO e arquivado em 12/02/2025 às 13:58:56h, sob o número MS05225-230733633460. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002802-08.2025.8.26.0566 e código 50006575.D.

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

Rua Conde do Pinhal, 1807 - Centro - São Carlos/SP - CEP: 13560-648
 Fone: (16) 3371-4099 - Fax: (16) 3372-6829 - www.riscsp.com.br - e-mail: registro@riscsp.com.br

Matrícula 104886	Fa. 01	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SÃO CARLOS - SP LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
São Carlos, 24 JUL 2003		

Paulo Nogueira Filho
OFICIAL DELEGADO

IMÓVEL: UMA CASA, situada nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP., contendo 02 quartos, sala, cozinha e wc, à AVENIDA SALLUM, n° 228 - Fundos, na VILA BELA VISTA, e respectivo terreno, ora designado "ÁREA B", com as seguintes metragens e confrontações: Inicia no ponto 11 e segue a distância de 2,20 metros, pela Avenida Sallum, até o ponto 2; daí deflete à direita, em ângulo reto e segue a distância de 15,45 metros, até o ponto 3; daí deflete à esquerda, em ângulo reto, e segue a distância de 4,59 metros, até o ponto 4; daí deflete à direita, em ângulo reto e segue a distância de 3,91 metros, até o ponto 5; daí deflete à esquerda em ângulo interno de 2° e segue a distância de 10,90 metros, até o ponto 6; daí deflete à direita em ângulo interno de 2° e segue a distância de 7,75 metros, até o ponto 7; daí deflete à direita, em ângulo reto a distância de 7,35 metros, até o ponto 8, confrontando do ponto 2 ao ponto 8 com a ÁREA A do mesmo lote; daí deflete à direita, em ângulo reto e segue a distância de 38,00 metros, até atingir o ponto 11, início desta descrição, com divisa a propriedade de José Batoni, encerrando a área de 195,37 metros quadrados.

CONTRIBUINTE: 07.071.031.001 e 07.071.031.002.

PROPRIETÁRIOS: 1) JOSÉ FERRARI, brasileiro, funcionário público, com RG. 4.642.899 e CPF 135.054.168-00, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com FLÁVIA BARBOSA FERRARI, brasileira, com RG. 14.971.245, residentes nesta cidade, (3/12 do imóvel); 2) MARIA FERRARI BERTOLO, brasileira, com RG. 25.451.412-1 e CPF 162.099.328-78, casada no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com JULIO BERTOLO, brasileiro, com CPF. 156.654.618-49, residentes nesta cidade à Avenida Sallum, 228, (3/12 do imóvel); 3) EDELICIA FERRARI DE OLIVEIRA, brasileira, viúva, do lar, portadora do RG.n° 7.379.924-SSP-SP., e do CPF.n° 087.485.138-65, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Sallum, n° 228, Vila Bela Vista, (5/12 do imóvel); 4) SANDRA DE OLIVEIRA, brasileira, separada judicialmente, professora, portadora do RG.n° 21.383.544-SSP-SP., e do CPF.n° 178.603.878-16, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Sallum, n° 228, Vila Bela Vista, (1/36 do imóvel); 5) SILMARA APARECIDA DE OLIVEIRA, brasileira, separada judicialmente, assistente social, portadora do RG.n° 11.067.479-SSP-SP., e do CPF.n° 054.469.868-14, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Sallum, n° 228, Vila Bela Vista, (1/36 do imóvel); e, 6) SILVANA DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, professora, portadora do RG.n° 15.220.936-SSP-SP., e do CPF.n° 076.041.008-99, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Sallum, n° 228, Vila Bela Vista, (1/36 do imóvel).

REGISTRO ANTERIOR: E.03/M.80.352 de 19.08.97 e R.09/M.80.359 de 12.05.2003.

Paulo Nogueira Filho
ESCREVENTE

OFICIAL DE SÃO CARLOS
COMARCA DE SÃO CARLOS
Antonio Carlos Carvalhães
OFICIAL

Av. São Carlos, nº 2205, 1º andar Sl. 102 – Centro – São Carlos/SP – CEP 13860-900

E-mail: danilo_fgodoy@hotmail.com / danilogodoyf@gmail.com / dfgodoyengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILLO GODOY FABRICIO e autenticado pelo sistema de autenticação eletrônica do sistema PJe em 08/07/2025 às 14:22:28. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/assintabweb/pgIndexar.cfm?id=68466666 e código de verificação 68466666.

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

4.4. QUANTO AO IMÓVEL

O presente imóvel encontra-se cadastrado na municipalidade, indicando averbação de “UMA CASA” mas sem especificar a referida área de construção.

Sua constituição se dá por uma edificação residencial unifamiliar, aparentemente executada a partir de método construtivo convencional (estruturas de concreto e blocos de vedação), de Padrão de Acabamento **POPULAR**, Estado de Conservação necessitando de **REQUERENDO REPARAÇÕES SIMPLES (ESTADO DE CONSERVAÇÃO DEFICIENTE)** e Idade Aparente de **30 ANOS**.

No momento da vistoria foi realizada medição perimetral no retro imóvel com aparelho próprio e específico para o fim, e obtivemos, para a unidade, uma área edificada de 113,89m² e o respectivo terreno privativo com 195,37m².

Tabela 2 – Tabela de Revestimentos das partes internas da U.H.

Quadro de divisões internas					
	Unidades	Fechamentos	Piso	Teto	Esquadrias
Sala	3	Alvenaria cerâmica revestida com argamassa e pintura	Cerâmica	Forro PVC	Ferro
Cozinha/Área de serviço	1	Alvenaria cerâmica revestida com azulejo até 1/2 altura	Cerâmica	Forro PVC	Ferro
Copa	1	Alvenaria cerâmica revestida com argamassa	Cerâmica	Forro PVC	Ferro
Banheiro social	2	Alvenaria cerâmica revestida com azulejo até o teto	Cerâmica	Forro PVC	Ferro
Dormitório	2	Alvenaria cerâmica revestida com argamassa e pintura	Cerâmica	Forro PVC	Ferro

4.5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILLO GODOY FABRICIO, em 17/02/2025 às 13:53:56h, sob o número 0002802-48.2025.8.26.0566 e código 50006575D. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002802-48.2025.8.26.0566 e código 50006575D.

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

Foi verificado uma estrutura de mercado regional já consolidado para a tipologia de imóvel proposta, com baixa quantidade de ofertas de locação no polo local.

As transações na região caracterizam-se pela locação dos bens imóveis, prezando a funcionalidade do local, evidenciando uma tendência estritamente residencial.

4.5.1. PATRIMONIAL

De acordo com pesquisas realizadas junto à imobiliárias e corretores e estudos de mercado, verificamos e reiteramos que a região do avaliando, tratando-se Patrimonial, o imóvel fruto desta lide possui:

- Desempenho de mercado: **Normal**;
- Absorção pelo mercado: **Normal**;
- Número de ofertas: **Médio**;
- Nível de demanda: **Média**.
- Liquidez: **Demorada**

4.5.2. LOCATIVO

De acordo com pesquisas realizadas junto à imobiliárias e corretores e estudos de mercado, verificamos e reiteramos que a região do avaliando, tratando-se de Locação, o imóvel fruto desta lide possui:

- Desempenho de mercado: **Normal**;
- Absorção pelo mercado: **Normal**;
- Número de ofertas: **Baixo**;
- Nível de demanda: **Média**.
- Liquidez: **Demorada**

Página 9 de 73

Av. São Carlos, nº 2205, 1º andar Sl. 102 – Centro – São Carlos/SP – CEP 13860-900

E-mail: danilo_fgodoy@hotmail.com / danilogodoyf@gmail.com / dfgodoyengenharia@gmail.com

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

5. METODOLOGIA

Este trabalho fundamenta-se no que estabelece a **NBR 14.653-1** e **NBR 14.653-2** segunda edição (03.02.2011) da ABNT e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e baseia-se:

- a-) na documentação constante nos autos
- b-) em elementos coletados “*in loco*” quando da vistoria ao imóvel, efetuada aos 28 dias de julho de 2025.
- c-) nas informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, corretores, imobiliárias etc.).

Para obtenção do valor Locativo será realizada uma pesquisa amostral considerando-se as características intrínsecas de como se apresentam, tendo a data base em **julho** de **2025**.

6. AVALIAÇÃO

Para realização da avaliação Patrimonial e Locativo, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento por Inferência Estatística. Para buscar uma maior confiabilidade na avaliação foi utilizado como variável de comparação o Custo Unitário Básico de Construção (CUB) do mês de julho de 2025 (custo de reprodução da construção civil - SindusCon) e Custo Unitário Básico de Construção (CUB) Depreciado, que deprecia o imóvel conforme seu estado de conservação (conforme ROSS & HEIDECHE), padrão de acabamento (R1N – mês de julho) e tipologia de construção (casa), buscados nas regiões de São Carlos. Consideramos também que o valor patrimonial levará em conta a área privativa já que o mais adequado é avaliar conforme sua área privativa equivalente verificada *in-loco*.

6.1. CRITÉRIO PARA OBTENÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL

Para as **UNIDADES HABITACIONAIS**, foram levantados 174 (cento e setenta e quatro) dados de mercado e utilizados 133 (cento e trinta e três), relacionados na planilha **ANEXO Nº 2-A**, captados no período de **02/2025** a **08/2025**. Foi realizado captação e estudos de elementos amostrais comparativos semelhantes ao verificado no local em questão. Inicial, e pressupostamente foi admitido que, poderiam ter influência no valor total do imóvel (**VALOR**) as seguintes características (ou variáveis independentes):

- **Condomínio:** Variável dicotômica que informa se a amostra está inserida ou não em condomínio com acesso restrito;

Página 10 de 73

Av. São Carlos, nº 2205, 1º andar Sl. 102 – Centro – São Carlos/SP – CEP 13860-900

E-mail: danilo_fgodoy@hotmail.com / danilogodoyf@gmail.com / dfgodoyengenharia@gmail.com

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

- **Índice Fiscal:** Qualifica o valor da microrregião das amostras dentro da macrorregião “valorizante” que o imóvel está inserido, considerando para isso a planta genérica de valores do Município de São Carlos. Os valores foram captados e disponibilizados pela Prefeitura Municipal de São Carlos.
- **Distância ao polo valorizante:** Variável que informa a distância da amostra ao centro valorizante do município (centro comercial);
- **Distância ao polo desvalorizante:** Variável que informa a distância da amostra a região mais próxima e depreciativa do município;
- **Influência do logradouro:** Variável que qualifica a amostra conforme o logradouro de acesso, subdividido em:
 - 1 – Logradouro local, 2 – Logradouro secundário, 3 – Logradouro principal (avenidas);
- **Área do Terreno:** Área do terreno do imóvel em metro quadrado (m²).
- **Área Privativa:** Área do imóvel em metro quadrado (m²).
- **Valor Total (terreno):** Dado pelo valor total patrimonial do imóvel em R\$;
- **Valor Unitário:** Dado pelo valor patrimonial do imóvel em R\$/m².

No presente modelo, foram consideradas para Avaliação apenas as variáveis independentes **Condomínio, Padrão Construtivo – CUB, Índice Fiscal, Distância ao polo valorizante, Distância ao polo desvalorizante, Influência do Logradouro, Influência do logradouro, Área Total (terreno) e Área Privativa** validadas pela inferência estatística e é importante e significativas para explicar e justificar o mercado imobiliário local.

6.1.1. MODELO

Com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais, foi investigado, valendo-se do programa SISDEA e obtido uma equação de regressão que representasse o valor de imóveis do mesmo gênero na região. Para o caso o valor total Patrimonial pode ser obtido pela seguinte:

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário = -4042,733319 + 792,9283573 * Condomínio + 1495,675531 * In (Padrão construtivo - CUB) + 7,628660463 * Índice fiscal + 270733,7812 / Distância ao polo valorizante + 0,09682374072 * Distância ao polo desvalorizante + 33,75950564 * Influência do logradouro² + 3,008803545 * Area total - 1517,942961 * In (Area privativa)

Página 12 de 73

Av. São Carlos, nº 2205, 1º andar Sl. 102 – Centro – São Carlos/SP – CEP 13860-900

E-mail: danilo_fgodoy@hotmail.com / danilogodoyf@gmail.com / dfgodoyengenharia@gmail.com

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

6.1.2. COERÊNCIA E VALIDADE DO MODELO

A análise do modelo inferido deve revelar coerência com o comportamento do mercado em função das variáveis.

O valor Patrimonial da **UNIDADE HABITACIONAL** será modificado pelas variáveis independentes, nesse caso, foram verificadas as seguintes circunstâncias:

- a) **Condomínio:** O valor unitário patrimonial das **Unidades Habitacionais** é maior quando inserido em condomínio de acesso restrito. Atributo utilizado para variável: Amplitude da amostra: 1 a 2.
- b) **Padrão Construtivo – CUB:** O valor unitário patrimonial das **Unidades Habitacionais** é maior quanto maior o valor de CUB Depreciado que o elemento possui. Atributo utilizado para variável: Amplitude da amostra: 593,79 R\$/m² a 3.288,84 R\$/m².
- c) **Índice Fiscal:** O valor unitário patrimonial das **Unidades Habitacionais** são maiores quanto maior a valorização da região em que o imóvel se encontra, segundo a PGV municipal. Atributo utilizado para variável: Amplitude da amostra: 17,55 a 394,93.
- d) **Distância ao polo valorizante:** O valor unitário patrimonial das **Unidades Habitacionais** são maiores quando localizadas próximas ao centro valorizante (centro comercial). Atributo utilizado para variável: Amplitude da amostra: 100,00m a 11.400,00m.
- e) **Distância ao polo desvalorizante:** O valor unitário patrimonial das **Unidades Habitacionais** são maiores quando localizadas mais distantes da região depreciativa (mais próxima) do município. Atributo utilizado para variável: Amplitude da amostra: 250,00m a 15.950,00m.
- f) **Influência do Logradouro:** O valor unitário patrimonial das **Unidades Habitacionais** são maiores quando inseridas em logradouro com maior relevância: Atributo utilizado para variável: Amplitude da amostra: 1 a 3.
- g) **Área total (terreno):** O valor unitário patrimonial das **Unidades Habitacionais** varia numa proporção direta com a área, levando a conclusão no que tange a esta variável, que a equação é perfeitamente lógica. Atributo utilizado para variável: Amplitude da amostra: 61,46m² a 1.168,00m².
- h) **Área Privativa:** O valor unitário patrimonial das **Unidades Habitacionais** varia numa proporção indireta com a área, levando a conclusão no que tange a esta variável, que a equação é perfeitamente lógica. Atributo utilizado para variável: Amplitude da amostra 41,50m² a 640,00m².

Página 13 de 73

Av. São Carlos, nº 2205, 1º andar Sl. 102 – Centro – São Carlos/SP – CEP 13860-900

E-mail: danilo_fgodoy@hotmail.com / danilogodoyf@gmail.com / dfgodoyengenharia@gmail.com

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

6.1.3. COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO E DETERMINAÇÃO – VALOR PATRIMONIAL – UNIDADE HABITACIONAL

A equação obtida explica 82% da variação do valor. Os 18% não explicados devem ser atribuídos a eventuais erros de informação e de medidas e/ou a variáveis que, embora até pudessem ser influenciadas, não foram suficientemente fortes para se destacarem na amostra coletada, ou ainda, a outras variáveis não consideradas neste estudo.

6.1.4. TESTE DE HIPÓTESES

Verificação de cada um dos regressores (teste “t”):

Submetidos ao teste de **Hipótese Nula**, os regressores do **modelo inferencial** foram rejeitados com significância inferiores a 1%, muito inferiores a 5% previsto na norma. Logo se aceita, que eles são importantes na explicação do modelo. Testada também a equação de regressão como um todo, é aceito com confiabilidade de 80% (significância inferior a 1%).

6.1.5. SIGNIFICÂNCIA DO MODELO (F) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A variável de teste obtida resulta em um F. Calculado de 70,23 e 1% de significância.

6.1.6. SIGNIFICÂNCIA DAS VARIÁVEIS NÍVEL DE CONFIANÇA GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Resultados obtidos resultam em significância das variáveis independentes e dependente menores que 10,00%.

6.1.7. GRAU DE PRECISÃO (AMPLITUDE DO I.C. (N.C. 80%))

UNIDADE HABITACIONAL

Resultado obtido resultou em amplitude amostral de 21,71%.

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

6.1.8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

I. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Satisfeitas todas as condições impostas, conforme atributos exigidos da **ABNT NBR 14.653-2**, pode ser calculado o Valor Total em face aos resultados alcançados, a avaliação Patrimonial, da **UNIDADE HABITACIONAL**, pode ser classificada conforme seu grau de fundamentação e precisão:

Tabela 3 – Enquadramento do Laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear – ABNT NBR 14.653-2 – Tabela 4

Graus	GRAU	III	II	I
Pontos Mínimos	ATINGIDO	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2	2, 4, 5 e 6 no grau III, e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5, e 6 no mínimo no grau II, e os demais no mínimo grau I.	Todos, no mínimo no grau I

Atingido Grau III nos itens 1, 2, 4, 5 e 6 e Grau II no item 3, portanto considera-se o modelo em **Grau de Fundamentação II** conforme a Tabela 2 da **ABNT NBR 14.653-2**.

6.1.9. QUANTO AOS GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO OBTIDOS:

Como base, a norma identifica os seguintes itens para se obter os graus de fundamentação:

Tabela 4 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	pontuação atingida	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	3	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	2	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	3	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que:	Admitida, desde que:

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

Item	Descrição	pontuação atingida	Grau		
			III	II	I
				a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em modulo	a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3	1%	2%	5%
soma dos pontos		17			

II. GRAU DE PRECISÃO

Satisfeitas todas as condições impostas, conforme atributos exigidos da ABNT NBR 14.653-2, pode ser calculado o Valor Total em face aos resultados alcançados, a avaliação Patrimonial, da **UNIDADE HABITACIONAL**, pode ser classificada conforme seu grau de precisão:

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores – ABNT NBR 14.653-2 – Tabela 5 da respectiva Norma

Descrição	GRAU	Grau		
	ATINGIDO	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	III	≤30%	≤40%	≤50%

Atingido Grau III, devido a amplitude ser menor que 30%, considera-se o modelo em **Grau de Precisão III** conforme a Tabela 2 da **ABNT NBR 14.653-2**.

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

6.2. CRITÉRIO PARA OBTENÇÃO DO VALOR LOCATIVO

Para as **UNIDADES HABITACIONAIS**, foram levantados 70 (setenta) dados de mercado e utilizados 45 (quarenta e cinco), relacionados na planilha **ANEXO Nº 2-A**, captados no período de **02/2025** a **08/2025**.

Foi realizado captação e estudos de elementos amostrais comparativos semelhantes ao verificado no local em questão. Inicial, e pressupostamente foi admitido que, poderiam ter influência no valor total do imóvel (**VALOR**) as seguintes características (ou variáveis independentes):

- **Dormitórios:** Variável quantitativa que informa a quantidade de dormitórios que a amostra possui;
- **Sanitários:** Variável quantitativa que informa a quantidade de sanitários que a amostra possui;
- **Estado de Conservação:** Variável qualitativa que define o estado atual de conservação (condição física) da amostra, estratificados, conforme definição Ross & Heidecke, em:

ROSS & HEIDECK			
Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1,0	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2,0	2,520%
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparações simples	REGULAR	3,0	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4,0	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5,0	100,00%

- **Idade Aparente:** Qualifica o imóvel com a idade, considerando seu estado atual de conservação;
- **Padrão de Acabamento:** Dado pela qualidade dos acabamentos do imóvel estratificados, conforme **IBAPE - TABELA DE COEFICIENTES - BASE (SINDUSCON)**, em:

IBAPE - TABELA DE COEFICIENTES - BASE R8N (SINDUSCON)						
CLASSE	GRUPO	Nº	PADRÃO ECONÔMICO	VALOR	Vida (Anos)	Residual %
RESIDENCIAL	CASA	7	CASA PADRÃO RÚSTICO -	0,3600	60	20,00%
		8	CASA PADRÃO RÚSTICO	0,4200	60	20,00%
		9	CASA PADRÃO RÚSTICO +	0,4800	60	20,00%
		10	CASA PADRÃO PROLETÁRIO -	0,4920	60	20,00%
		11	CASA PADRÃO PROLETÁRIO	0,5760	60	20,00%
		12	CASA PADRÃO PROLETÁRIO +	0,6600	60	20,00%
		13	CASA PADRÃO ECONÔMICO -	0,6720	70	20,00%
		14	CASA PADRÃO ECONÔMICO	0,7860	70	20,00%
		15	CASA PADRÃO ECONÔMICO +	0,9000	70	20,00%

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

6.2.8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

III. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Satisfeitas todas as condições impostas, conforme atributos exigidos da **ABNT NBR 14.653-2**, pode ser calculado o Valor Total em face aos resultados alcançados, a avaliação Locativo, da **UNIDADE HABITACIONAL**, pode ser classificada conforme seu grau de fundamentação e precisão:

Tabela 6 – Enquadramento do Laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear – ABNT NBR 14.653-2 – Tabela 4

Graus	GRAU	III	II	I
Pontos Mínimos	ATINGIDO	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2	2, 4, 5 e 6 no grau III, e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5, e 6 no mínimo no grau II, e os demais no mínimo grau I.	Todos, no mínimo no grau I

Atingido Grau III nos itens 1, 2, 4, 5 e 6 e Grau II no item 3, portanto considera-se o modelo em **Grau de Fundamentação II** conforme a Tabela 2 da **ABNT NBR 14.653-2**.

6.2.8.1. QUANTO AOS GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO OBTIDOS:

Como base, a norma identifica os seguintes itens para se obter os graus de fundamentação:

Tabela 7 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	pontuação atingida	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	3	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	2	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	3	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que:	Admitida, desde que:

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

Item	Descrição	pontuação atingida	Grau		
			III	II	I
				a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em modulo	a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3	1%	2%	5%
soma dos pontos		17			

IV. GRAU DE PRECISÃO

Satisfeitas todas as condições impostas, conforme atributos exigidos da ABNT NBR 14.653-2, pode ser calculado o Valor Total em face aos resultados alcançados, a avaliação Locativo, da **UNIDADE HABITACIONAL**, pode ser classificada conforme seu grau de precisão:

Tabela 8 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores – ABNT NBR 14.653-2 – Tabela 5 da respectiva Norma

Descrição	GRAU ATINGIDO	Grau		
		III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	III	≤30%	≤40%	≤50%

Atingido Grau III, devido a amplitude ser menor que 30%, considera-se o modelo em **Grau de Precisão III** conforme a Tabela 2 da **ABNT NBR 14.653-2**.

Este documento é cópia não original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002802-48.2025.8.26.0566 e código 5000063460.

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

7. CONCLUSÃO

7.1. VALOR PATRIMONIAL – UNIDADE HABITACIONAL

Levada em conta a condição particular da tipologia proposta (Padrão de Acabamento **POPULAR, DEFICIENTE** Estado de Conservação, Idade Aparente de **30 ANOS**) inserida na Matrícula nº 104.886, com área privativa de 113,89m² e lote com 195,37m², localizado no Setor Urbano de SÃO CARLOS/SP, a equação deduzida conduz a um valor, conforme os atributos abaixo:

Atributos do avaliando: Condomínio = 1 / Padrão Construtivo – CUB = 944,36 R\$/m² / Índice Fiscal = 109,25 (PGV) / Distância ao polo valorizante = 1.110,00m / Distância ao polo desvalorizante = 4.100,00 / Influência do Logradouro = 3 / Área total (terreno) = 195,37m² / Área Privativa = 113,89m²

Os resultados obtidos conduzem ao valor atual e à vista Patrimonial para o imóvel, considerando o mercado atual e a liquidez do imóvel na macro região em que está localizado e por parte da edificação não possuir averbação na matrícula, consideraremos como valor de mercado Patrimonial da **UNIDADE HABITACIONAL** o valor estipulado dentro do campo de arbítrio.

Considerando-se a morosidade observada na liquidez imobiliária da região em que se insere o bem objeto da presente avaliação, bem como a constatação de um lote irregular e com pouca dimensão de frente para a via pública (2,00m), arbitra-se, para fins de valor patrimonial final do imóvel avaliando, um montante correspondente a 10% (dez por cento) abaixo da média obtida no campo de arbítrio da inferência estatística. Tal depreciação justifica-se como medida corretiva para mitigação de eventual sobrepreço advindo da elasticidade do mercado (relação entre oferta e capacidade de negociação), além de refletir a dificuldade operacional de absorção pelo mercado.

Em números redondos, temos:

VALOR TOTAL PATRIMONIAL – JULHO/2025	
R\$ 220.000,00	DUZENTOS E VINTE MIL REAIS

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

8. ENCERRAMENTO

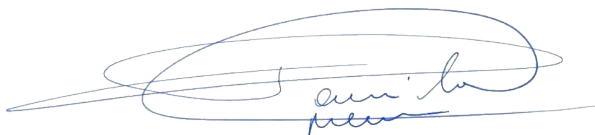
Acreditamos que o presente laudo elucida o suficiente para o que se objetivou com a perícia e nos colocamos a inteira disposição do Exmo. Juízo do feito para as demais determinações. O presente laudo é composto por 73 laudas impressas de um só lado e 6 anexos, todas devidamente numeradas, sendo a última datada e assinada.

O Signatário atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente aos princípios fundamentais da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2;

O Avaliador inspecionou pessoalmente o imóvel referido no presente laudo;

A presente avaliação e o respectivo laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução nº 205, de 30 de setembro de 1971).

São Carlos, 28 de julho de 2025



DANILO GODOY FABRICIO

Engenheiro Civil CREA 506.912.138-7

Pós Graduado em Certificações Ambientais e Perícias de Engenharia

Membro Titular IBAPE-SP nº. 2.013

Página 25 de 73

Av. São Carlos, nº 2205, 1º andar Sl. 102 – Centro – São Carlos/SP – CEP 13860-900

E-mail: danilo_fgodoy@hotmail.com / danilogodoyf@gmail.com / dfgodoyengenharia@gmail.com

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

ANEXO 01 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Página 26 de 73

Av. São Carlos, nº 2205, 1º andar Sl. 102 – Centro – São Carlos/SP – CEP 13860-900

E-mail: danilo_fgodoy@hotmail.com / danilogodoyf@gmail.com / dfgodoyengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRÉ ODIZIVALDO DE ALMEIDA, em 03/2025 às 13:58:56, sob o número 0002802-48.2025.8.26.0566 e código 58106375D. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002802-48.2025.8.26.0566 e código 58106375D.

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

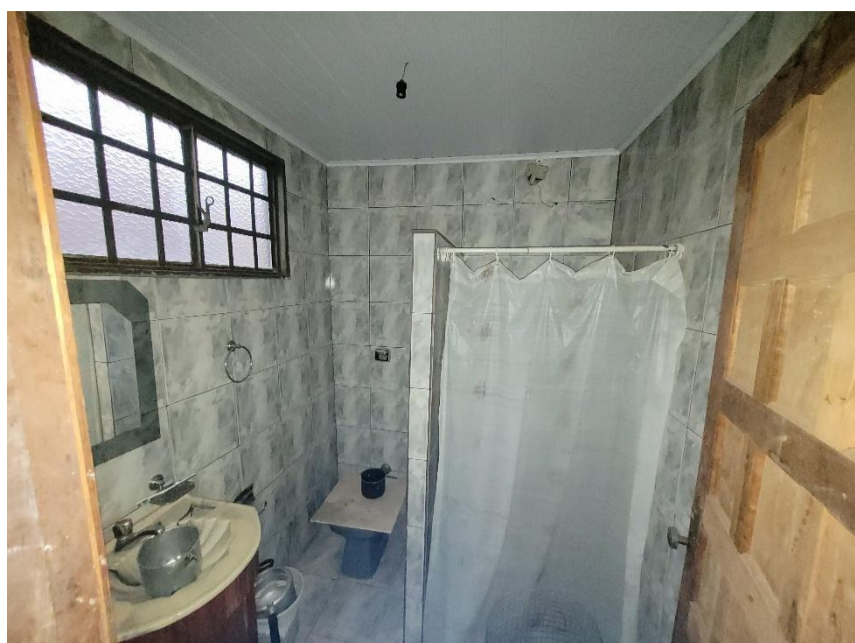


Foto 1 – banheiro social



Foto 4 – quarto

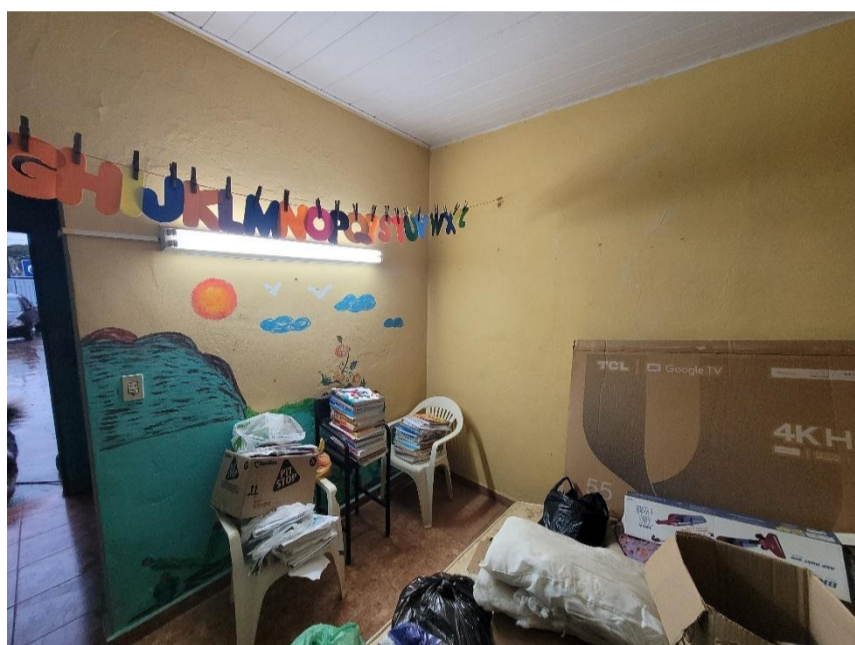


Foto 2 – quarto

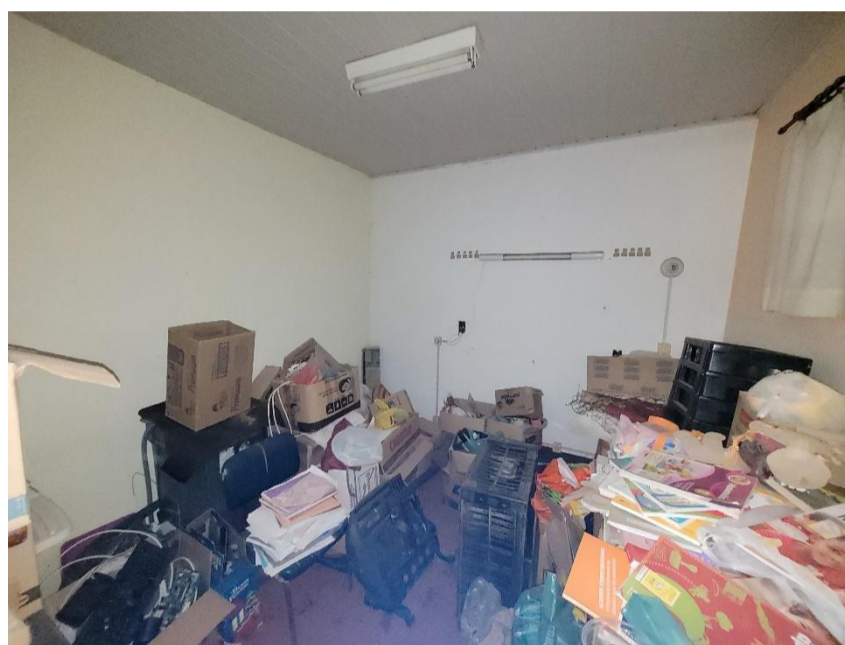


Foto 5 – sala



Foto 3 – quarto



Foto 6 – sala