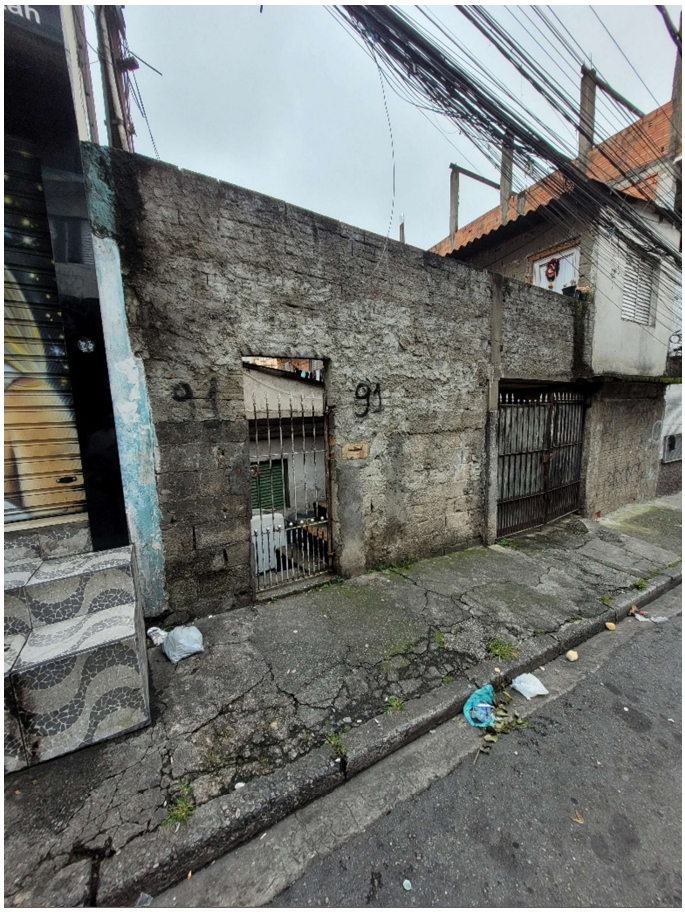
Perícia em Engenharia

Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo:	0006072-62.2021.8.26.0003
Foro:	3ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara
Imóvel:	Edificação e respectivo terreno de 127m²
Endereço:	Rua Menino de Engenho, 91, Jardim São Savério, São Paulo/SP
Valor:	R$115.000,00
Data Ref:	maio/2025



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

SUMÁRIO

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 3
II. VISTORIA 4
1 REGIÃO 4
1.1 LOCALIZAÇÃO 4
1.2 ZONEAMENTO 7
1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS 8
1.4 SERVIÇOS NA REGIÃO 8
2 IMÓVEL 9
2.1 TERRENO 10
2.2 BENFEITORIAS 11
2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO 15
III. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 16
IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO 17
3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS 17
4 METODOLOGIA ADOTADA 17
V. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA 22
5 PESQUISA IMOBILIÁRIA 22
6 AMOSTRA ANALISADA 25
7 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO 26
8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO 28
9 SANEAMENTO DA AMOSTRA 28
10 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 31
10.1 VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO 31
10.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO 32
VI. RESPOSTA AOS QUESITOS DAS PARTES 33
VII. CONCLUSÃO 33
VIII. ENCERRAMENTO 34

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação, autos n.º 0006072-62.2021.8.26.0003, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, promovida por Reinaldo Claudinei Donato Araujo em face de Tereza Cristina Donato de Araújo Alves.

Objetivo: ***Definição do valor de mercado do imóvel para venda***

Bem avaliado: ***Edificação e respectivo terreno de 127m², localizado na Rua Menino de Engenho, 91, Jardim São Savério, São Paulo/SP, matrícula 80.377 do 14.º C.R.I. de São Paulo/SP, com área construída total de 80m²***

As partes não indicaram assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos da perícia técnica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

Perícia em Engenharia
Engº Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

II. VISTORIA

A vistoria para a perícia ocorreu em 13/11/2024 às 9:00 hs, conforme notificação prévia. Por ocasião da vistoria o imóvel se encontrava em utilização pela requerida.

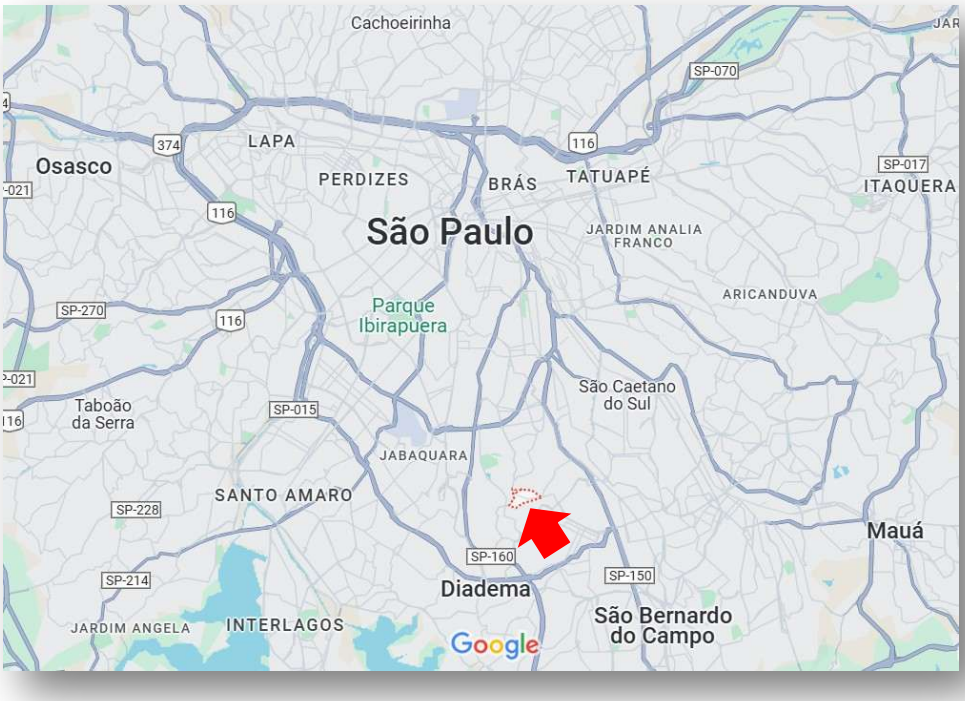
1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto desta avaliação situa-se na Rua Menino de Engenho, 91, Jardim São Savério, São Paulo/SP.

O imóvel se situa em região sul da capital, em localização caracterizada como área de favela pela PMSP e com uso residencial horizontal de baixo padrão em região de alta vulnerabilidade social.

FIG. 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - GOOGLE



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

Perícia em Engenharia
Engº Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

FIG. 02 – USO DO SOLO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO – PMSP

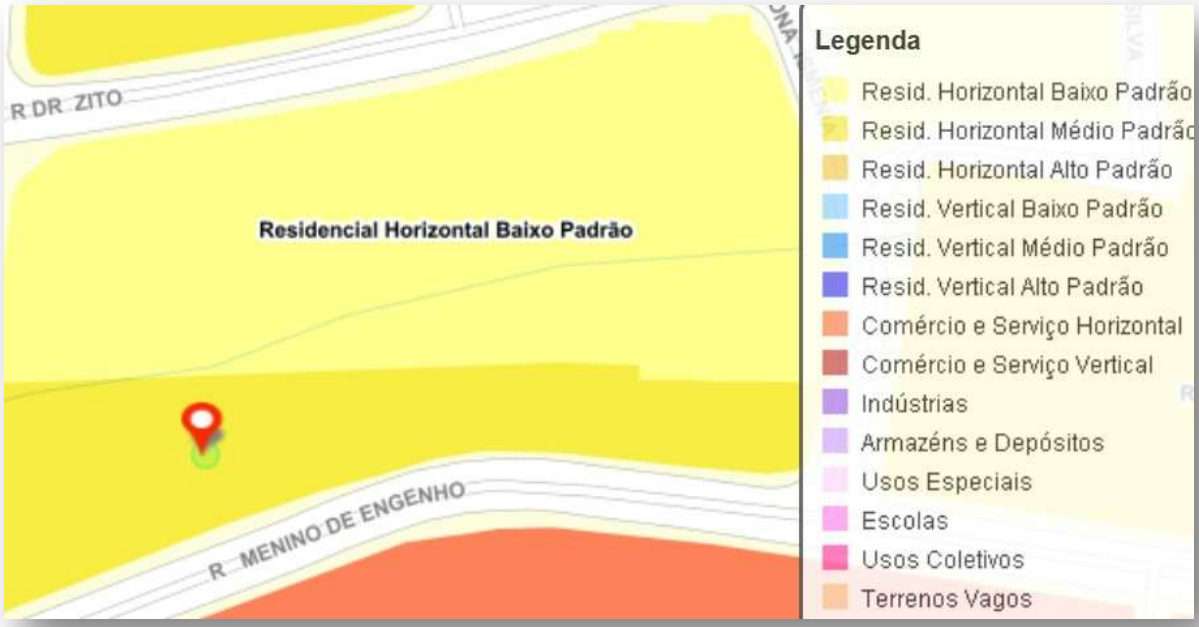
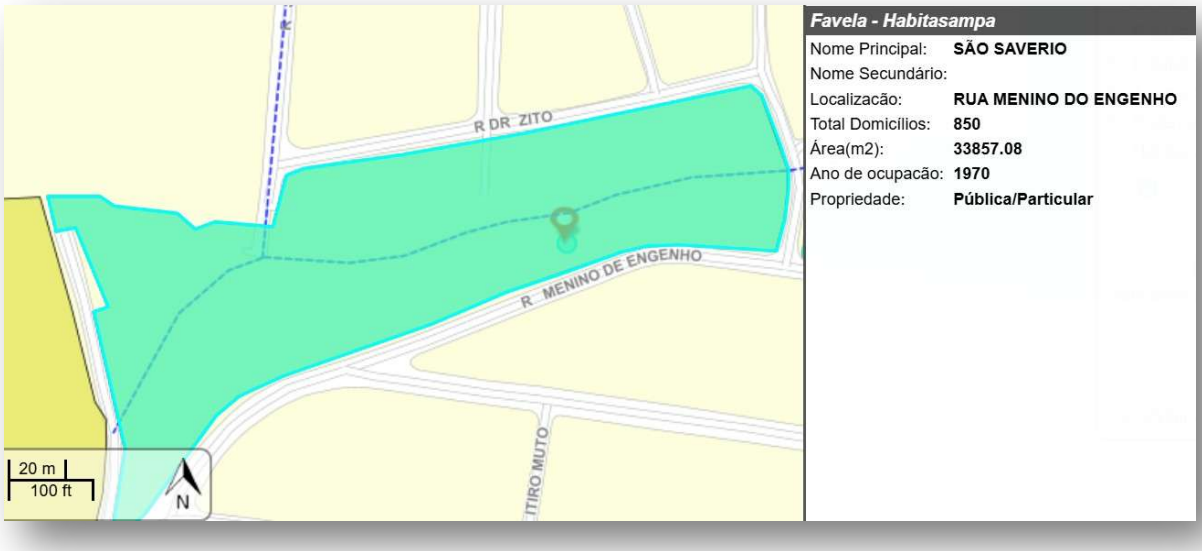


FIG. 03 – CARACTERIZAÇÃO DE ÁREA DE FAVELA COM OCUPAÇÃO EM 1970 - PMSP



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

Perícia em Engenharia
Engº Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

FIG. 04 – CARACTERIZAÇÃO DA CONDIÇÃO SOCIAL LOCAL – PMSP



FIG. 05 – VISTA DO ENTORNO DO IMÓVEL – SATÉLITE GOOGLE



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na zona “ZC-ZEIS”, Zona Especial de Interesse Social, definidas pela PMSP como porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

Vê-se nos quadros abaixo os indicadores de ocupação específicos do terreno do imóvel avaliando.

FIGURA 04 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	**Valor**
ZONA DE USO (a)	ZEIS-1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2,5 (f)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

Fonte: PMSP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

Perícia em Engenharia
Engº Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de todos os principais melhoramentos públicos essenciais, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, água, esgoto, coleta águas pluviais, energia elétrica, telefone, rede celular, rede de dados, correio, coleta de lixo, iluminação pública e transporte coletivo.

1.4 SERVIÇOS NA REGIÃO

O imóvel conta com acesso às principais vias da região, está localizado em região de alta vulnerabilidade social em área de ocupação por favelas desde 1970 onde existem opções limitadas de comércios, serviços e lazer.

FIG. 05 – VISTA AÉREA DA REGIÃO MACRO DO IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

2 IMÓVEL

O imóvel situa-se no Setor 157 e na Quadra 169 e o número de Contribuinte cadastrado na PMSP é 157.169.0015-0.

FIG. 06 – CADASTRO DE IMÓVEL NA PMSP

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 157.169.0015-0

Local do Imóvel:
R MENINO DE ENGENHO, 91
CEP 04194-350
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MENINO DE ENGENHO, 91
CEP 04194-350

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	127	Testada (m):	7,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	127		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	80	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	80	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1975		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	435,00
- da construção:	1.332,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

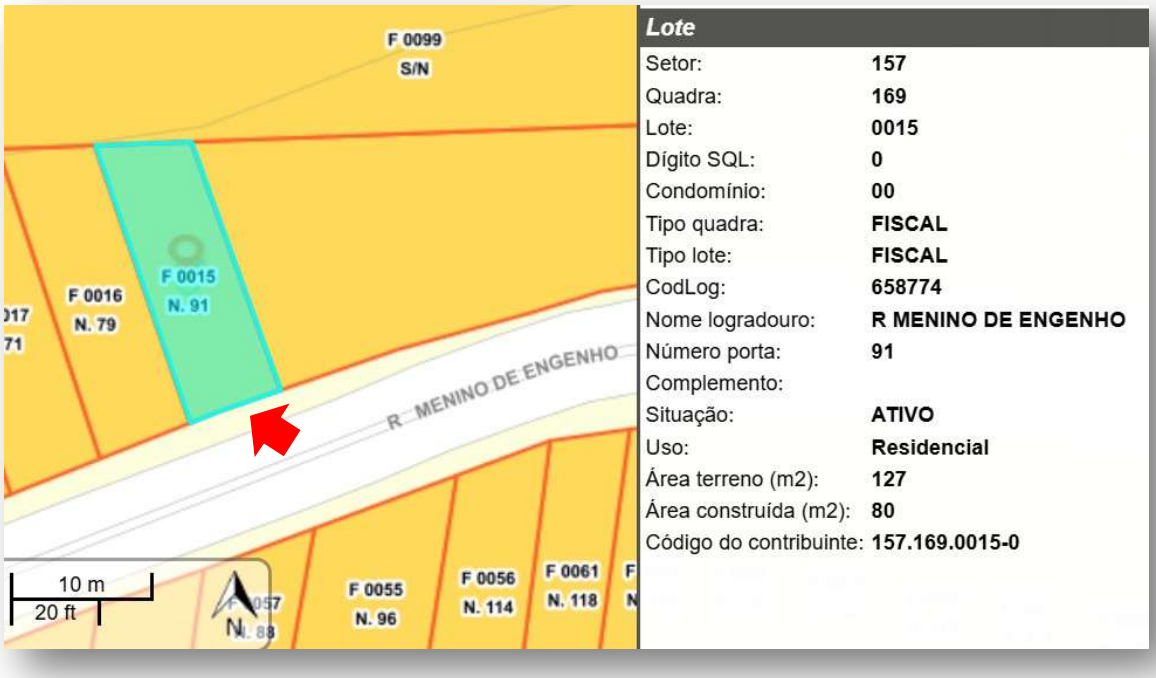
- da área incorporada:	52.411,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	21.312,00
Base de cálculo do IPTU:	73.723,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

2.1 TERRENO

O terreno do imóvel tem topografia com grande desnível em relação à rua, fica às margens do córrego ourives e tem formato regular, conforme pode ser visualizado na figura abaixo.

FIG. 07 – CROQUI DO TERRENO



Fonte: PMSP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

2.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construída edificação residencial tipo “autoconstrução”, sem preocupação com projeto, com quarto/sala, 1 banheiro e cozinha.

A idade real da edificação é de cerca de 50 anos, conforme cadastro da PMSP. A área construída total do imóvel é de cerca de 80m² conforme cadastro municipal.

A edificação se enquadrada no padrão construtivo “Econômico”. Na vistoria constatou-se a condição de conservação *Necessitando de reparos simples*, com classificação “E”, conforme classificação da norma IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

Perícia em Engenharia

Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA

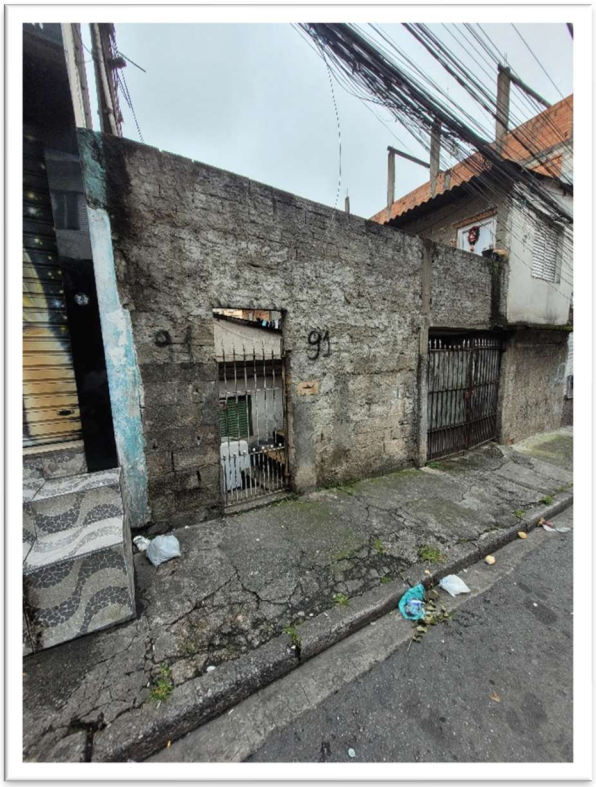


FOTO 01 – VISTA DA FACHADA FRONTAL – IMÓVEL AVALIANDO

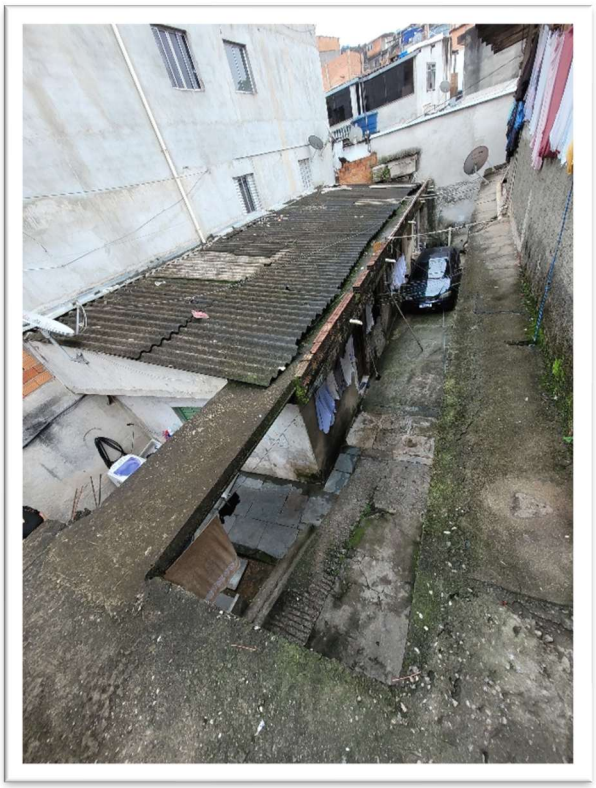


FOTO 02 – VISTA GERAL DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

Perícia em Engenharia

Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com



FOTO 03 – QUARTO/SALA



FOTO 04 – BANHEIRO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

Perícia em Engenharia

Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

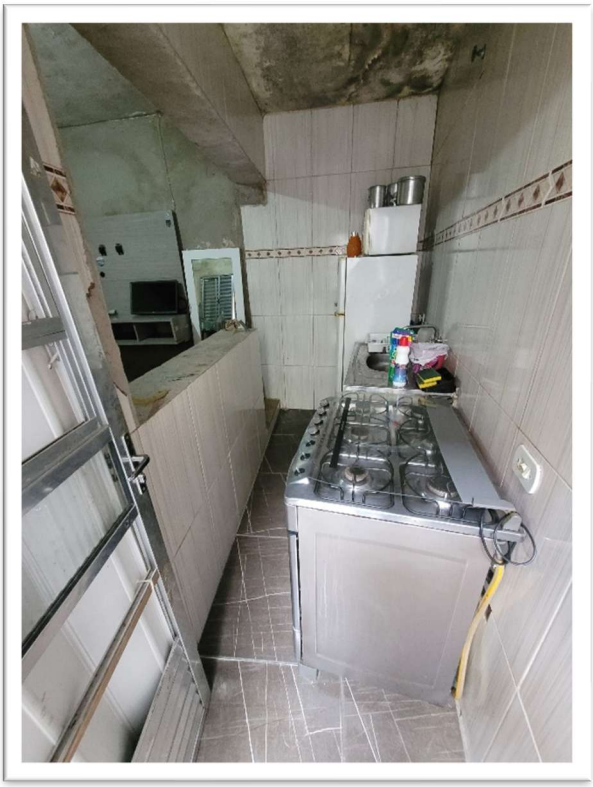


FOTO 05 – COZINHA

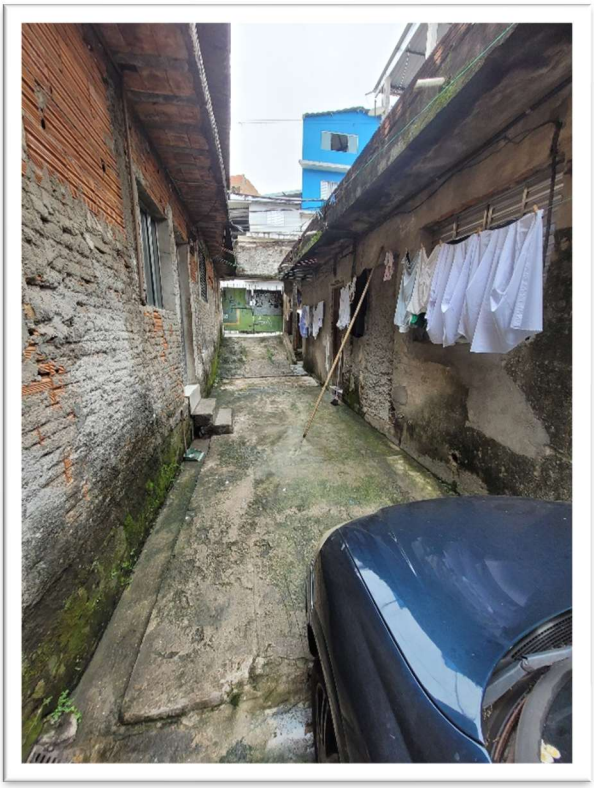


FOTO 06 – ACESSO A GARAGEM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.



Engº Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Classe	Residencial
Tipo	Casa
Localização	Rua Menino de Engenho Jd Saverio
Área construída (m²)	80
Área terreno (m²)	127
Padrão	Econômico
Idade	50 anos
Estado de conservação	Necessitando de reparos simples (Ref. “E”)

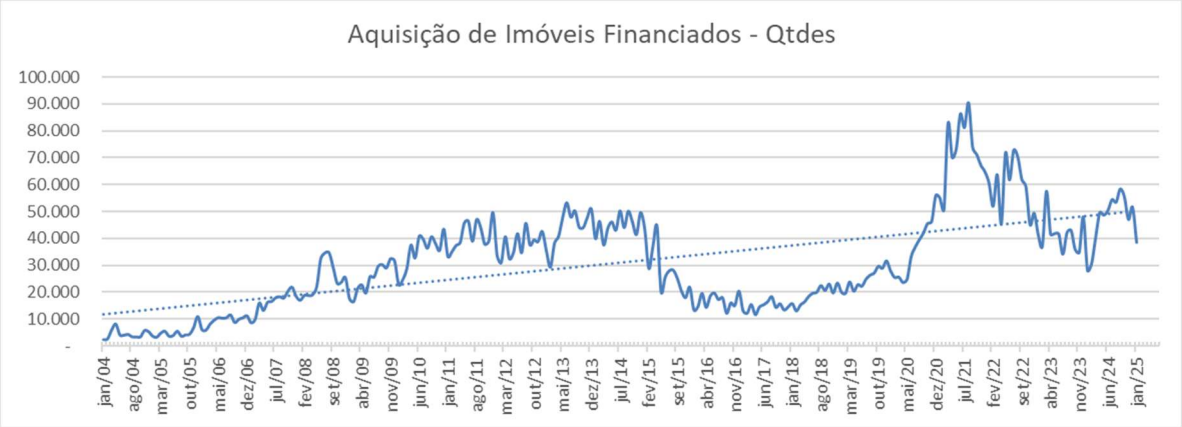
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

Perícia em Engenharia
Engº Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

III. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Com base nas compilações de dados fornecidos pela ABECIP e pelo BACEN é possível identificar a curva de quantidade de imóveis financiados ao longo do tempo, o que pode indicar a situação de liquidez do mercado imobiliário.

GRÁFICO 01 – INDICADOR DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Fonte: ABECIP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

O estudo objeto deste trabalho se baseou nos requisitos essenciais da NBR 13752:1996 - Perícias de engenharia na construção civil, item 4.3.2, na Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011, no estudo Valores de edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2017 e na norma NBR 14.653-2: 2011.

4 METODOLOGIA ADOTADA

Será utilizado o ***Método comparativo direto de mercado com tratamento por fatores*** que é, segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto e permite que o valor do imóvel seja calculado a partir do tratamento adequado dos dados referentes a transações ou ofertas de venda de imóveis similares.

Para a aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização
- Tipo de Imóvel
- Dimensões compatíveis
- Padrão Construtivo
- Idade e estado de conservação
- Valores contemporâneos

O método será aplicado segundo as diretrizes estabelecidas na ***Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011***.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

Para tanto, serão aplicados os critérios de tratamento e homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores considerados como de aplicação obrigatória de acordo com a Norma IBAPE-SP:

A) **OFERTA**: Conforme item 10.1 da Norma, deve-se aplicar uma dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição de valor de imóveis vendidos, não incidirá o referido fator de desconto. Esse fator é considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado entre vendedor e comprador prudentes, em situação normal de mercado.

B) **VALORES CONTEMPORÂNEOS**: Todos os elementos comparativos serão indicados com valores atuais de preço relativos ao mês de elaboração da avaliação. Os valores de imóveis transacionados dentro de um período máximo de 1 ano serão considerados como contemporâneos.

C) **PADRÃO CONSTRUTIVO**: A determinação do valor unitário das benfeitorias, será calculado através do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS:2017, do IBAPE/SP (conforme tabela 01 abaixo).

Conforme referido estudo, utilizando-se a Tabela de coeficientes em função das tipologias construtivas, o imóvel em questão enquadra-se no item "**1.2.3 – Casa padrão Econômico**", adotar-se-á como paradigma o índice médio **Pc = 1,070**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

Perícia em Engenharia Civil

Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

Quadro 01 – Índices de Padrão de Construção, vida referencial e valor residual IBAPE-SP

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1– Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

Perícia em Engenharia
Engº Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

D) **IDADE E DEPRECIAÇÃO:** A depreciação levará em conta aspectos físicos de idade real e estado de conservação, sendo as diferenças observadas entre os elementos comparativos ponderadas e tratadas pela relação entre os respectivos fatores de obsoletismo indicados através do critério de Ross-Heidecke.

Quadro 02 – Estado de Conservação – Ec – VEIU IBAPE SP

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desagaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

O índice de depreciação será calculado pela equação:

$$D = [\alpha + (1 - \alpha).c] \,.\, (1 - R)$$

Sendo:

D: índice de depreciação

c : Coeficiente de Heidecke (extraído do Quadro 02)

R: valor residual (Quadro 01)

$\alpha = \frac{1}{2}\left(\frac{X}{n} + \frac{X^2}{n^2}\right)$

X = Idade cronológica

n = vida útil (Quadro 01)

Por fim, o **cálculo de homogeneização** com utilização dos fatores pesquisados ajustados a uma situação paradigma será:

Vuh= Vo x {1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]}

Onde,

Vuh= Valor unitário homogeneizado (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo = Valor de Oferta

F1, F2, F3,..Fn = Fatores considerados

F_n = Índice $_{paradigma}$ / Índice $_{elemento\ n}$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

Perícia em Engenharia

Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

V. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA

5 PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO N°01

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R$ 390.000
Grupo:	Casa	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Lira Verdes anos Jd Saverio	Fonte Informação:	Geraldo Alves
		Telefone:	(11) 5581-3323
Setor:	157	Idade (anos):	45
Área:	200	Padrão Construtivo:	Simples
Dorm:	3	Estado Conservação:	D



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

Perícia em Engenharia

Engº Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

ELEMENTO N°02

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Endereço:	Rua Jean Chalgrin Jd Saverio
Setor:	157
Área:	150
Dorm:	3

Valor verificado:	R$ 450.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Platina Imóveis
Telefone:	(11) 2264-2670
Idade (anos):	48
Padrão Construtivo:	Simples
Estado Conservação:	D



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

Perícia em Engenharia

Engº Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

ELEMENTO N°03

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Endereço:	Travessa Estrela Reluzente Jd Saverio
Setor:	157
Área:	70
Dorm:	2

Valor verificado:	R$ 190.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	BRASILIO LOPES
Telefone:	(11) 2272-0077
Idade (anos):	50
Padrão Construtivo:	Simples
Estado Conservação:	D



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

Perícia em Engenharia Civil

Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

6 AMOSTRA ANALISADA

Tabela 01 – Amostra coletada - Tabulação dos elementos comparativos

# Elemento	Endereço	Classe	Grupo	Área (m²)	Idade (anos)	Preço Verificado R$	Tipo	Fonte de Informação	Telefone
1	Rua Lira Verdes anos Jd Saverio	Residencial	Casa	200	45	390.000	Oferta	Geraldo Alves	(11) 5581-3323
2	Rua Jean Chalgrin Jd Saverio	Residencial	Casa	150	48	450.000	Oferta	Platina Imóveis	(11) 2264-2670
3	Travessa Estrela Reluzente Jd Saverio	Residencial	Casa	70	50	190.000	Oferta	BRASILIO LOPES	(11) 2272-0077

Avaliando	Rua Menino de Engenho Jd Saverio	Residencial	Casa	80	50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

Perícia em Engenharia Civil

Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

7 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 02 – Aplicação dos Fatores de homogeneização

Elemento	Valor Verificado	Fator Oferta	Área (m²)	Vu com fator oferta (R$/m²)	1				2				3					Vu Final homogen (R$/m²)
					Localização				Padrão Construtivo				Idade e Conservação					
					Índice Fiscal	Fator Localiz	Variação Vu (R$/m²)	Vu Ajustado (R$/m²)	Padrão Constr		Índice Padrão Constr	Vu Ajustado (R$/m²)	Estado Conserv	Estado Edificação	% Deprec	Fator Deprec	Vu Ajustado (R$/m²)	
#	V0	Ff	At	Vo	If	Fl	ΔV1	Vu1	Padrão	Coluna1	Pc	Vu2	Ref	Ec2	Ec	Fp/Fe	Vu3	Vuh
Paradigma					1				Econômico		1,070		E	Necessitando de reparos simples	18,10			
1	390.000	0,9	200	1.755	1	1,000	0	1.755	Simples	0,37	1,466	1.281	D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	0,830	1.457	**983**
2	450.000	0,9	150	2.700	1	1,000	0	2.700	Simples	0,39	1,487	1.942	D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	0,890	2.402	**1.645**
3	190.000	0,9	70	2.443	1	1,000	0	2.443	Simples	0,38	1,477	1.770	D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	0,936	2.286	**1.614**
Média				**2.299**				**2.299**				**1.665**					**2.049**	**1.414**
DP				489				489				343					516	
CV				21,2%				21,2%				20,6%					25,2%	26,4%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

Perícia em Engenharia

Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

Notas explicativas

F_{pc}: Fator padrão de construção = $\frac{\text{índice de padrão do paradigma}}{\text{índice de padrão do elemento comparativo}}$

Fd: Fator depreciação = $\frac{\text{índice depreciação do paradigma}}{\text{índice depreciação do elemento comparativo}}$

Vu: Valor unitário

Vuh: Valor unitário homogeneizado

IR: Idade referencial

Deprec (Foc): Índice de depreciação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 03 – Verificação conjunta dos Fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		**21,2%**		
Todos			**26,4%**	
Padrão Construtivo	Obrigatório	20,6%	25,2%	Usar
Idade e Conservação	Obrigatório	25,2%	20,6%	Não usar

Verificação isolada e conjunta dos fatores de homogeneização, conforme item 10.6.4 da norma IBAPE. O fator de *Idade e Conservação* não auxiliou na homogeneização da amostra e foi excluído da análise.

9 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Tabela 04 – Análise e Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R$/m²)	
	Original	Saneamento
1	982,80	OK
2	1.644,78	OK
3	1.613,82	OK
Média	**1.413,80**	**1.413,80**
Média + 30%	1.837,94	1.837,94
Média - 30%	989,66	989,66
Desvio padrão	373,58	373,58
Elementos	3,00	3,00

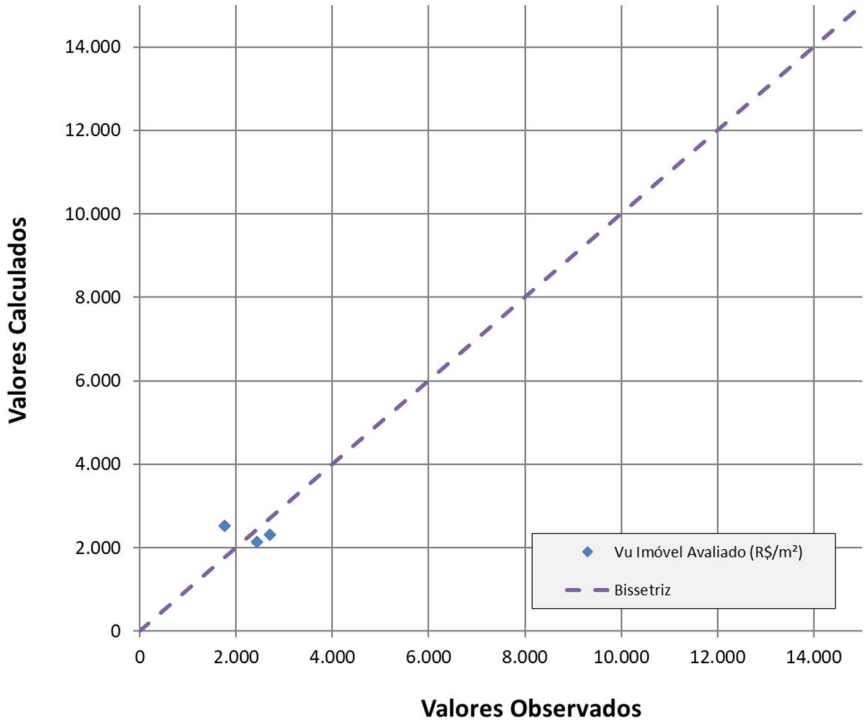
A partir da amostra homogeneizada, calcula-se a média e o intervalo (limites superiores e inferiores) no qual os elementos devem estar contidos para confirmar sua validade na amostra considerada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

Perícia em Engenharia

Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

Gráfico 02 – Poder de Predição do Modelo



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

Perícia em Engenharia
Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação
Método Comparativo com Tratamento por Fatores

Uso do Tratamento por Fatores
(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	2
TOTAL DE PONTOS					**8**

(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	II
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO				**II**

Nota: As Tabelas de cálculo e de verificação do grau de fundamentação utilizadas neste estudo foram desenvolvidas a partir de modelos do Prof. Luiz Henrique Cappellano.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

10 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

10.1 VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO

Com base na pesquisa realizada e aplicando-se os fatores de adequação para homogeneização da amostra chega-se ao valor médio de mercado de **R$ 1413,8/m²** com base na área construída, mas para um imóvel paradigma com as características semelhantes ao avaliando (semelhança de área construída e de terreno).

Classe	Residencial
Tipo	Casa
Endereço	Rua Menino de Engenho Jd Saverio
Vagas	2
Padrão	Econômico
Idade Real	50 anos
Estado de conservação	Necessitando de reparos simples (Ref. “E”)
Índice Padrão construtivo	1,070

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

10.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO

Pelo método comparativo direto com tratamento por fatores, o valor do imóvel (Vi) resultará das seguintes variáveis:

Área (base de referência)..... **80 m²**

Valor unitário médio (paradigma): ..... **R$ 1413,8/m²**

Índice Padrão construtivo: **1,070**

Estado de Conservação: ..... **"E"**

Índice Fiscal de Localização: ..... **NA**

Calculando, temos:
Fp = 1,070/1,070= 1,00 (coeficiente de padrão construtivo)
Os demais coeficientes também são idênticos ao paradigma definido (Estado de conservação e Localização), ou seja, F_L=1 e F_{EC} =1.

Para o valor do imóvel,

Vi = Área (m²) x Vuh (R$/m²) x 1/[1+($F_1$-1)+($F_2$-1)+($F_n$-1)]
Vi = 80 m² x 1413,8 R$ /m² x 1/[1+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)]

Vi = R$ 113.104,11

Ou, em números redondos;

Vi = R$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais),

válido para maio/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

VI. RESPOSTA AOS QUESITOS DAS PARTES

As partes não indicaram quesitos.

VII. CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no presente laudo, segue o **valor de mercado** para o imóvel correspondente à:

- Matrícula nº: 80.377 do 14.º C.R.I. de São Paulo/SP
- Unidade: Edificação e respectivo terreno de 127m²
- Endereço: Rua Menino de Engenho, 91, Jardim São Savério, São Paulo/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 0006072-62.2021.8.26.0003

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais)

Válido para maio/2025

O trabalho logrou atingir o **Grau de Fundamentação II** e o **Grau de Precisão I** da NBR 14.653-2:2011, conforme demonstrado nos cálculos apresentados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.

Perícia em Engenharia

Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

VIII. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, apresenta o presente **LAUDO** que se compõe de **34 laudas digitadas**.

Termos em que,

pede deferimento.

São Paulo, 15 de maio de 2025.

ENG° FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2025 às 13:33 , sob o número WJAB25701685330
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006072-62.2021.8.26.0003 e código 8NP52jrM.