

Fábio de Souza Queiroz Penteadado de Barros Souza
CREA 5062451347
Engenheiro Civil
Pós Graduado em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
Perícias em Engenharia

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DO FORO TATUAPE - SÃO PAULO

Processo nº 1020964-70.2023.8.26.0008

Fábio de Souza Queiroz Penteadado de Barros Souza, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5062451347, perito judicial nomeado nos autos da ação que segue o procedimento sumário, ajuizado por Fabio Leonardi Bezerra em face de Cristina Veridiano Nicolau e outros, em curso perante esse M.M Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudo que fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa, apresentar as conclusões por intermédio deste,

Laudo de Avaliação

Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza
CREA 5062451347
Engenheiro Civil
Pós Graduado em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
Perícias em Engenharia

1- Objetivo da Avaliação

A pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho é a determinação do justo, real e atual valor do imóvel, sito na Rua Xiririca, nº 1010 - Apartamento 191, Vila Carrão São Paulo- SP, cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de avaliação judicial.

2 - Identificação e Caracterização do Bem Avaliado

O imóvel avaliado foi constituído e implantado no Residencial Áprica Vila Carrão, localizado na Rua Xiririca, nº 1010 - Apartamento 191, bairro Vila Carrão em São Paulo.

A região em que o imóvel está localizado apresenta comércio variado, tratando-se de uma zona estruturada dirigida potencialmente a residências de médio padrão.



Foto 1 - Croqui de localização do bem avaliado, Rua Xiririca, 1010

Fábio de Souza Queiroz Pentead de Barros Souza
CREA 5062451347
Engenheiro Civil
Pós Graduação em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
Perícias em Engenharia

3 - Vistoria

Esse perito dirigiu-se ao local em 17 de janeiro de 2026 às 10h15min, para vistoria do imóvel, conforme agendamento prévio.

No entanto, a vistoria foi impossibilitada vez que nenhum morador atendeu ao chamado dos colaboradores Jose Carlos de RG 37.972.393-1 e Eliene de RG 414.380.50-0, que se encontravam na portaria do condomínio.



Foto 2 - Vista da fachada do imóvel em questão

Fábio de Souza Queiroz Penteadó de Barros Souza
CREA 5062451347
Engenheiro Civil
Pós Graduado em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
Perícias em Engenharia



Foto 3 - Vista da rua a direita (de costas) do imóvel em questão



Foto 4 - Vista da rua a esquerda (de costas) do imóvel em questão

Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza
CREA 5062451347
Engenheiro Civil
Pós Graduado em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
Perícias em Engenharia

4 – Avaliação

Trata-se de análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, destinada a identificar o valor de um bem, assim como seus custos, frutos e direitos, além de determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data de referência.

Método Empregado

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com homogeneização por fatores, conforme estabelecido pela Norma Brasileira ABNT NBR 14.653.

Por esse método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos valores unitários (R\$/m²) são ajustados por meio de fatores de homogeneização, de modo a tornar a amostra estatisticamente comparável.

O saneamento dos valores amostrais foi realizado pelo Critério Excludente de Chauvenet, e o tratamento estatístico foi fundamentado na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$), com aplicação da distribuição t de Student, adotando-se nível de confiança de 80%, em conformidade com a referida norma.

A amostra utilizada nesta avaliação foi tratada com os seguintes fatores de homogeneização:

- F1: Fator Oferta
- F2: Fator Área de Lazer
- F3: Fator Vaga de Garagem

Na presente amostragem, foram pesquisados e selecionados 10 (dez) imóveis, cujas características construtivas, dimensionais e locacionais apresentam compatibilidade com o imóvel avaliando, sendo todos utilizados como amostras de mercado, conforme descrito a seguir:

Fábio de Souza Queiroz Penteadado de Barros Souza
CREA 5062451347
Engenheiro Civil
Pós Graduação em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
Perícias em Engenharia

Imóvel 4:

imóvel de 154 m³ com 3 suítes, sala, cozinha, sacada gourmet, área de serviço

Área:	154m ²
Valor:	R\$1.890.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$12.272,73
Fator de homogeneização Fator Oferta:	0,80
Fator de homogeneização Fator Área de Lazer:	1,00
Fator de homogeneização Fator Vaga de Garagem:	0,90

Imóvel 5:

Imóvel de cobertura 330 m², com 4 suítes, sala, cozinha, com piscina na área externa da cobertura, área de serviço.

Área:	330m ²
Valor:	R\$2.500.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$7.575,76
Fator de homogeneização Fator Oferta:	0,80
Fator de homogeneização Fator Área de Lazer:	1,00
Fator de homogeneização Fator Vaga de Garagem:	1,00

Imóvel 6:

Imóvel de 40 m², com 2 dormitórios 1 banheiro, varanda, sala, cozinha americana, área de serviço

Área:	40m ²
Valor:	R\$370.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$9.250,00
Fator de homogeneização Fator Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator Área de Lazer:	0,90
Fator de homogeneização Fator Vaga de Garagem:	0,80

Imóvel 7:

imóvel de 151 m³ com 3 suítes, sala, cozinha, sacada gourmet, área de serviço

Área:	151m ²
Valor:	R\$1.950.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$12.913,91
Fator de homogeneização Fator Oferta:	0,80
Fator de homogeneização Fator Área de Lazer:	1,00
Fator de homogeneização Fator Vaga de Garagem:	0,90

Imóvel 8:

imóvel de 215 m³ com 4 dormitórios sendo 2 suíte, sala, cozinha, sacada, área de serviço

Área:	215m ²
Valor:	R\$2.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$9.302,33
Fator de homogeneização Fator Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator Área de Lazer:	1,00
Fator de homogeneização Fator Vaga de Garagem:	1,00

Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza
 CREA 5062451347
 Engenheiro Civil
 Pós Graduação em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
 Perícias em Engenharia

Imóvel 9:

Imóvel de 101m³ com 3 suítes, sala, cozinha americana, sacada, área de serviço

Área:	101m²
Valor:	R\$1.400.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$13.861,39
Fator de homogeneização Fator Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator Área de Lazer:	0,80
Fator de homogeneização Fator Vaga de Garagem:	0,80

Imóvel 10:

Imóvel de 72 m³ com 2 dormitórios, sendo 1 suíte, sala, cozinha, sacada, área de serviço

Área:	72m²
Valor:	R\$480.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$6.666,67
Fator de homogeneização Fator Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator Área de Lazer:	0,90
Fator de homogeneização Fator Vaga de Garagem:	0,80

Após a aplicação dos fatores de homogeneização (F1, F2 e F3), obteve-se a seguinte tabela de valores unitários homogeneizados:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	11.627,91	0,80	0,90	1,00	8.372,09
2	5.714,29	0,80	0,90	1,00	4.114,29
3	12.380,95	0,90	1,00	1,00	11.142,86
4	12.272,73	0,80	1,00	0,90	8.836,36
5	7.575,76	0,80	1,00	1,00	6.060,61
6	9.250,00	0,90	0,90	0,80	5.994,00
7	12.913,91	0,80	1,00	0,90	9.298,01
8	9.302,33	0,90	1,00	1,00	8.372,09
9	13.861,39	0,90	0,80	0,80	7.984,16
10	6.666,67	0,90	0,90	0,80	4.320,00

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 7.449,45$

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

$S = 2.259,16$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

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

Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza
 CREA 5062451347
 Engenheiro Civil
 Pós Graduação em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
 Perícias em Engenharia

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 10 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,96$

Amostra 1: $d = 8.372,09 - 7.449,45 / 2.259,16 = 0,41 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 4.114,29 - 7.449,45 / 2.259,16 = 1,48 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 11.142,86 - 7.449,45 / 2.259,16 = 1,63 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 8.836,36 - 7.449,45 / 2.259,16 = 0,61 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 6.060,61 - 7.449,45 / 2.259,16 = 0,61 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 5.994,00 - 7.449,45 / 2.259,16 = 0,64 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d = 9.298,01 - 7.449,45 / 2.259,16 = 0,82 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d = 8.372,09 - 7.449,45 / 2.259,16 = 0,41 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 9: $d = 7.984,16 - 7.449,45 / 2.259,16 = 0,24 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 10: $d = 4.320,00 - 7.449,45 / 2.259,16 = 1,39 < 1,96$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 9 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 7.449,45 - 1.38 * 2.259,16/\sqrt{(10 - 1)} = 6.410,23$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 7.449,45 + 1.38 * 2.259,16/\sqrt{(10 - 1)} = 8.488,66$$

Cálculo do campo de arbítrio:

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

Campo de arbítrio: de R\$6.704,50 a R\$8.194,39

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$7.984,16

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = \text{R}\$7.984,16 * 294,56 = \text{R}\$2.351.813,75$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$2.351.813,75

Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza
CREA 5062451347
Engenheiro Civil
Pós Graduado em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil.
Perícias em Engenharia

5 - Conclusão

Conclui-se, à vista dos critérios técnicos e da metodologia previamente descritos, bem como da aplicação de fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) sobre o valor apurado, que o **valor de mercado** do bem objeto da presente avaliação corresponde a **R\$ 2.351.813,75** (dois milhões, trezentos e cinquenta e um mil, oitocentos e treze reais e setenta e cinco centavos), para **venda à vista, em moeda corrente nacional, na data-base da avaliação, sem a inclusão de taxa de corretagem**. Para fins práticos, o valor foi fixado, em números redondos, em **R\$ 2.350.000,00** (dois milhões e trezentos e cinquenta mil reais), **referente ao mês de janeiro de 2026**.

6- Encerramento

Nada mais havendo a relatar, este signatário da por encerrado o seu trabalho com a elaboração do presente Laudo de Avaliação Judicial que é composto de 10 folhas.

Aproveita o presente para agradecer a confiança depositada e reiterar meus protestos de elevada estima e distinta consideração para com Vossa Excelência; colocando-se a disposição, para esclarecer quaisquer dúvidas referentes ao Laudo apresentado

São Paulo, 01 de fevereiro 2026.

Fábio de Souza Queiroz Penteado de Barros Souza
CREA5062451347