

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE
ITAQUAQUECETUBA SP.**

PROCESSO DIGITAL: nº 0006903-90.2023.8.26.0278

CLASSE – ASSUNTO: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum – Alienação Judicial**

REQUERENTE: **MARIA DE LURDES DA SILVA**

REQUERIDO: **LENILDO MARCOLINO LIMA**

FÁBIO HENRIQUE DA SILVA, perito nomeado nos autos do processo em epígrafe, por este MM. Juízo venho submeter à apreciação de Vossa Excelência, bem como das partes envolvidas, o **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO**, do imóvel, sito à Rua Paulo de Faria, nº 345, Jardim Caiubi, CEP: 08588-410, Itaquaquecetuba-SP.

Sumário

- 1. Dados Iniciais3
 - 1.2. Informações Gerais4
 - 1.3. Características5
 - 1.4. Relatório Fotográfico6
 - 1.5. Croqui de Localização8
- 2. Pesquisa e Cálculos9
 - 2.1. Metodologia Utilizada para avaliação9
 - 2.1.2. Fatores aplicados na influência do imóvel 10
 - 2.1.3. Fórmula da Homogeneização..... 12
 - 2.2 Pesquisa de Dados 15
 - 2.2.1. Pesquisa de elementos comparativos 15
 - 2.2.2. Diagnóstico de mercado 17
 - 2.3. Cálculos 18
 - 2.3.1. Análise direta..... 18
 - 2.3.2. Índices..... 19
 - 2.3.3. Homogeneização de dados 20
 - 2.4. Resultado da Avaliação 22
 - 2.5. Especificação da Avaliação 23
- 3. Bibliografia 24
 - 3.1. Bibliografia 24
- 4. Quesitos 25
 - 4.1. Requerido..... 25

FÁBIO HENRIQUE DA SILVA

Assistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

CRECISP nº 248.752

1. Dados Iniciais



INFORMAÇÕES GERAIS

Data da Vistoria:	28/06/2025	Data do Laudo:	28/07/2025
Matrícula:	N/A	Cartório:	N/A
Endereço:	R. Paulo de Faria, 345	Compl.:	N/A
Bairro:	Jardim Caiubi	Objetivo	Valor de mercado
Cidade:	Itaquaquecetuba	Condomínio:	N/A
Método:	Comparativo de Mercado	Tratamento dos dados:	Fatores

Características do Imóvel

Uso:	Tipologia:	Ocupação:
Residencial	Casa	Ocupado

VALOR DE MERCADO ADOTADO

R\$ 205.000,00

(DUZENTOS E CINCO REAIS).

COMENTÁRIOS GERAIS

A avaliação do imóvel foi realizada com base na documentação fornecida, levando em consideração a ausência de encargos hipotecários, obrigações ambientais, vinculações, expropriações e outras circunstâncias que possam afetar o valor de locação do bem em questão. Esta avaliação presume que o imóvel está livre de quaisquer ônus ou restrições que possam depreciar seu valor.

FÁBIO HENRIQUE DA SILVA

Assistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

CRECISP nº 248.752

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

1.2. Informações Gerais

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Equipamentos Comunitários

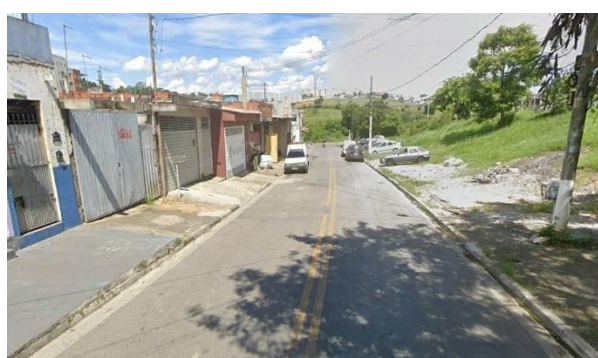
Até	500 m	1000 m	>1000 m
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐
Transp. coletivo:	☒	☐	☐
Comércio:	☒	☐	☐
Rede Bancária:	☐	☒	☐
Escola:	☒	☐	☐
Saúde:	☐	☒	☐
Segurança:	☐	☒	☐
Lazer:	☒	☐	☐

Infraestrutura Urbana

Rede de Água:	Sim	Poço:	N/A
Rede de Esgoto:	Sim		
Rede de E. Elétrica:	Sim		
Rede de Telefone:	Sim		
Pavimentação:	Sim		
Arborização:	Sim		
Esgoto Pluvial:	Sim		
Iluminação pública:	Sim		



Rua Paulo de Faria



Rua Paulo de Faria

COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO

A região do Jardim Caiubi, em Itaquaquecetuba, possui um comércio variado e opções de transporte público que atendem as necessidades da população em geral.

A região possui diversos estabelecimentos comerciais como padarias, mercados, farmácias, lojas de roupas, salões de beleza e restaurantes de pequeno porte.

Há também diferentes tipos de serviços disponíveis como pet shops, mecânicas, escolas e academias.

O transporte público é composto principalmente por linhas de ônibus municipais e intermunicipais que ligam o bairro aos outros bairros de Itaquaquecetuba, terminais de integração e cidades vizinhas.

FÁBIO HENRIQUE DA SILVA

Assistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

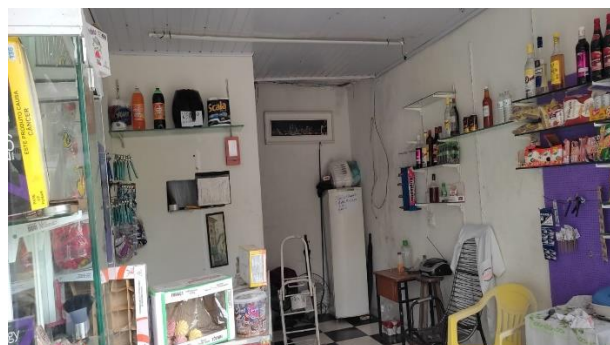
CNAI: nº 40.122

CRECISP nº 248.752

1.4. Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel



Garagem / Lanchonete



Cozinha e sala



Sala



Área de serviço



Corredor

FÁBIO HENRIQUE DA SILVA

Assistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

CRECISP nº 248.752

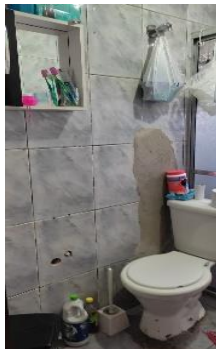
Relatório Fotográfico



Sala



Cozinha



Banheiro



Quarto

FÁBIO HENRIQUE DA SILVAAssistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

CRECISP nº 248.752

2. Pesquisa e Cálculos**2.1. Metodologia Utilizada para avaliação****Normas Aplicáveis**

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Fatores aplicados na influência do imóvel**Fator Oferta**

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

Fonte: ((Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

Fator Área

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações. Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando} \right)^{\frac{1}{4}}$ > Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1 /4);

$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando} \right)^{\frac{1}{8}}$ > Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1 /8).

Fonte: (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini)

Fator Topografia

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em alicive até 10%	5%	0,95
Em alicive até 20%	10%	0,90
Em alicive acima de 20%	15%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua até 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo do nível da rua até 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

Fonte: ((Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

FÁBIO HENRIQUE DA SILVA

Assistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

CRECISP nº 248.752

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

2.1.2. Fatores aplicados na influência do imóvel

Classificação	Fator Padrão Construtivo (Acabamentos)			Idade referencial	Valor residual
	Min	Med	Máx		
Barracos Rústicos	0,091	0,136	0,177	5	0%
Barraco Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
Casa Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
Casa Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
Casa Superior	2,356	2,659	3,008	70	20%
Casa Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	60	20%
Apartamento Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
Apartamento Simples S/ elevador	3,180	3,533	3,827	60	20%
Apartamento Simples C/ elevador	3,562	3,958	4,354	60	20%
Apartamento Médio S/ elevador	3,828	4,218	4,640	60	20%
Apartamento Médio C/ elevador	4,568	5,075	5,583	60	20%
Apartamento Superior S/ elevador	5,377	5,974	6,572	60	20%
Apartamento Superior C/ elevador	6,144	6,827	7,089	60	20%
Apartamento Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
Apartamento Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
Escritório Simples S/ elevador	3,378	3,753	4,013	70	20%
Escritório Simples C/ elevador	3,742	4,158	4,573	70	20%
Escritório Médio S/ elevador	4,014	4,330	4,763	60	20%
Escritório Médio C/ elevador	4,745	5,273	5,767	60	20%
Escritório Superior S/ elevador	5,206	5,784	6,363	60	20%
Escritório Superior C/ elevador	5,768	6,371	7,072	60	20%
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
Escritório Luxo	9,935	10,376	10,376	50	20%
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
Galpão Médio	1,368	1,656	1,871	80	20%
Galpão Superior	1,872	1,872	1,872	80	20%
Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Fonte: (Adaptado dos Estudos VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP - Índice de Unidade Padronizadas, ambos publicados pelo IBAPE-SP em 2019)

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (Depreciação)

O Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

$$Foc \text{ ou } F. \text{ Obsol.} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela do Fator Padrão Construtivo (Acabamentos);

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, pode ser calculado por fórmula ou utilizar a tabela abaixo que é derivada da fórmula.

Fórmula de Aplicação do K

$$K = (1 - Ec) \times \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

Ec - Estado de Conservação

Ie - Idade da edificação

Ir - Idade referencial

FÁBIO HENRIQUE DA SILVAAssistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

CRECISP nº 248.752

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Idade em % da vida referência	Tabela de Ross-Heidecke Estado de conservação - Ec							
	a 0,00%	b 0,32%	c 2,52%	d 8,09%	e 18,10%	f 33,20%	g 52,60%	h 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

FÁBIO HENRIQUE DA SILVAAssistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

CRECISP nº 248.752

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fator Andar

Pavimento	Residencial	Comercial
0	0,980	1,000
1	1,000	1,000
2	1,040	1,020
3	1,060	1,030
4	1,080	1,040
5	1,090	1,045
6	1,100	1,050
7	1,110	1,055
8	1,120	1,060
9	1,125	1,063
10	1,130	1,065
11	1,135	1,068
12	1,140	1,070
13	1,145	1,073
14	1,150	1,075
15	1,155	1,078
16	1,160	1,080
17	1,165	1,083
18	1,170	1,085
19	1,175	1,088
20	1,180	1,090
21	1,185	1,093
22	1,190	1,095
23	1,195	1,098
24	1,200	1,098

Múltiplas Frentes

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,00

Fonte: (Adaptado Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

2.1.3. Fórmula da Homogeneização

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left(\frac{PA}{Área} \right) \times F. Oferta \times \left[\sum \left(\frac{FnA}{FnC} \right) - Qtd F. + 1 \right]$$

Onde:

V = Valor do Comparativo

PA = Preço Anunciado do Imóvel

Área = Área do Imóvel

F. Oferta = Fator Oferta

FnA - Fator de Influência do Avaliando

FnC - Fator de Influência do Comparativo

Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

FÁBIO HENRIQUE DA SILVA

Assistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

CRECISP nº 248.752

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Cálculo do intervalo dos elementos homogêneos

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o Critério da Média Saneada, sendo aplicado a expressão a seguir:

$$Li = (X - 30\% * X) = X * 0,70 \quad > \text{Limite inferior}$$

$$Ls = (X + 30\% * X) = X * 1,30 \quad > \text{Limite superior}$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo

LS = Limite superior do intervalo

X = Média aritmética simples

Saneamento amostral

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

- Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites;
- Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média
- Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Cálculo do intervalo de confiança

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

$$L_{min} = X + t_{(1-\alpha/2;n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}}\right) \quad > \text{Valor crítico inferior}$$

$$L_{max} = X + t_{(1-\alpha/2;n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}}\right) \quad > \text{Valor crítico superior}$$

Onde:

L_{máx} é o valor crítico superior;

x é a média aritmética da amostra;

t(1-α ;n-1) é o valor percentual para a distribuição “t” de student para um grau de liberdade n-1 e um dado grau de confiança c (80%), **tabela a seguir**;

S é o desvio padrão da amostra

n é o número de elementos da amostra.

FÁBIO HENRIQUE DA SILVAAssistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

CRECISP nº 248.752

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Unilateral	0,25	0,20	0,15	0,10	0,05
Bilateral	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
C	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90
GL					
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138
2	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,9200
3	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534
4	0,7407	0,9410	1,1896	1,5332	2,1318
5	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,0150
6	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432
7	0,7111	0,8960	1,1192	1,4149	1,8946
8	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595
9	0,7027	0,8834	1,0997	1,3830	1,8331
10	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125
11	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959
12	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823
13	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709
14	0,6924	0,8681	1,0763	1,3450	1,7613
15	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531
16	0,6901	0,8647	1,0711	1,3368	1,7459
17	0,6892	0,8633	1,0690	1,3334	1,7396
18	0,6884	0,8620	1,0672	1,3304	1,7341
19	0,6876	0,8610	1,0655	1,3277	1,7291
20	0,6870	0,8600	1,0640	1,3253	1,7247
21	0,6864	0,8591	1,0627	1,3232	1,7207
22	0,6858	0,8583	1,0614	1,3212	1,7171
23	0,6853	0,8575	1,0603	1,3195	1,7139
24	0,6848	0,8569	1,0593	1,3178	1,7109
25	0,6844	0,8562	1,0584	1,3163	1,7081
26	0,6840	0,8557	1,0575	1,3150	1,7056
27	0,6837	0,8551	1,0567	1,3137	1,7033
28	0,6834	0,8546	1,0560	1,3125	1,7011
29	0,6830	0,8542	1,0553	1,3114	1,6991
30	0,6828	0,8538	1,0547	1,3104	1,6973

Determinação do grau de precisão

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{m\acute{a}x} - L_{m\acute{i}n}}{X}$$

Onde:

Lmáx é o valor crítico superior;

Lmín é o valor crítico inferior;

x é a média aritmética da amostra;

Cálculo do campo de arbítrio

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.

FÁBIO HENRIQUE DA SILVA

Assistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

CRECISP nº 248.752

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

2.2 Pesquisa de Dados

2.2.1. Pesquisa de elementos comparativos

Elemento comparativo 1

Tipo: Casa
Localidade: Jardim Caiubi
Área m²: 87,00
Preço anunciado R\$: 280.000,00
Oferta / Transação: Oferta
Data da amostra: 05/07/2025
Anunciante: Leticia Pereira Imóveis
Contato: (11) 99989-4516
Creci nº: 38024-J



<https://www.leticiapereiraimoveis.com.br/imovel/casa-itaquaquecetuba-2-quartos-87-m/CA1366-LETT>

Elemento comparativo 2

Tipo: Casa
Localidade: Jardim Caiubi
Área m²: 92,00
Preço anunciado R\$: 250.000,00
Oferta / Transação: Oferta
Data da amostra: 05/07/2025
Anunciante: Villela Imóveis
Contato: (11) 96930-5992
Creci nº: 12093-J



https://www.villelaimoveis.com.br/imovel/casa/venda/itaquaquecetuba/sp/jardim-caiubi/CA1286_ITAQ

Elemento comparativo 3

Tipo: Casa
Localidade: Jardim Caiubi
Área m²: 87,00
Preço anunciado R\$: 260.000,00
Oferta / Transação: Oferta
Data da amostra: 05/07/2025
Anunciante: Romani Imóveis
Contato: (11) 2764-6477
Creci nº: 145279-F



<https://www.romaniimoveis.com.br/imovel/casa-itaquaquecetuba-2-quartos-87-m/CA0134-RO58>

FÁBIO HENRIQUE DA SILVA

Assistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

CRECISP nº 248.752

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados

Pesquisa de elementos comparativos

Elemento comparativo 4

Tipo: Casa
Localidade: Jardim Caiubi
Área m²: 109,00
Preço anunciado R\$: 260.000,00
Oferta / Transação: Oferta
Data da amostra: 05/07/2025
Anunciante: I. Sanches Imóveis
Contato: (11) 99806-7741
Creci nº: 25471-J



<https://www.isanchez.imb.br/imovel/2830055/casa-venda-itaquaquecetuba-sp-jardim-caiubi>

Elemento comparativo 5

Tipo: Casa
Localidade: Jardim Carolina
Área m²: 54,00
Preço anunciado R\$: 170.000,00
Oferta / Transação: Oferta
Data da amostra: 25/07/2025
Anunciante: Villela Imóveis
Contato: (11) 96930-5992
Creci nº: 12093-J



https://www.villelaimoveis.com.br/imovel/casa/venda/itaquaquecetuba/sp/jardim-carolina/CA1349_ITAQ

Elemento comparativo 6

Tipo: Casa
Localidade: Jd Carolina
Área m²: 118,00
Preço anunciado R\$: 230.000,00
Oferta / Transação: Oferta
Data da amostra: 25/07/2025
Anunciante: Villela Imóveis
Contato: (11) 96930-5992
Creci nº: 12093-J



https://www.villelaimoveis.com.br/imovel/casa/venda/itaquaquecetuba/sp/jardim-carolina/CA0459_ITAQ

FÁBIO HENRIQUE DA SILVA

Assistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

CRECISP nº 248.752

Pesquisa de Dados

Pesquisa de elementos comparativos

Elemento comparativo 7

Tipo: Casa
Localidade: Residencial Scaffid
Área m²: 76,00
Preço anunciado R\$: 172.000,00
Oferta / Transação: Oferta
Data da amostra: 05/07/2025
Anunciante: B&G Imóveis
Contato: (11) 2592-9010
Creci nº: 25158-J



<https://www.begimoveissp.com.br/imovel/casa-itaquaquecetuba-2-quartos-76-m/CA7840-BA4?from=sale>

2.2.2. Diagnóstico de mercado

Informações do mercado

Comercialização:	Localização:	Ocupado:	Condições de habitabilidade:
☐ Bom	☐ Bom	☒ Sim	☒ Sim
☒ Regular	☒ Regular	☐ Não	☐ Não
☐ Ruim	☐ Ruim		
Nível de oferta:	Nível de demanda	Absorção	Mercado:
☐ Alto	☐ Alto	☐ Rápida	Equilibrado
☒ Médio	☒ Médio	☒ Normal	
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Difícil	

Comentários gerais

N/A

FÁBIO HENRIQUE DA SILVA

Assistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

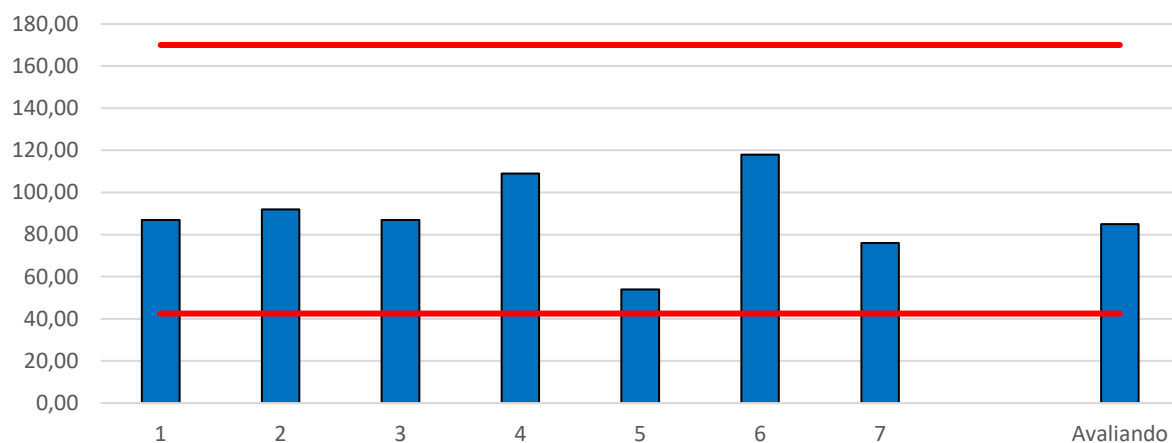
CRECISP nº 248.752

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

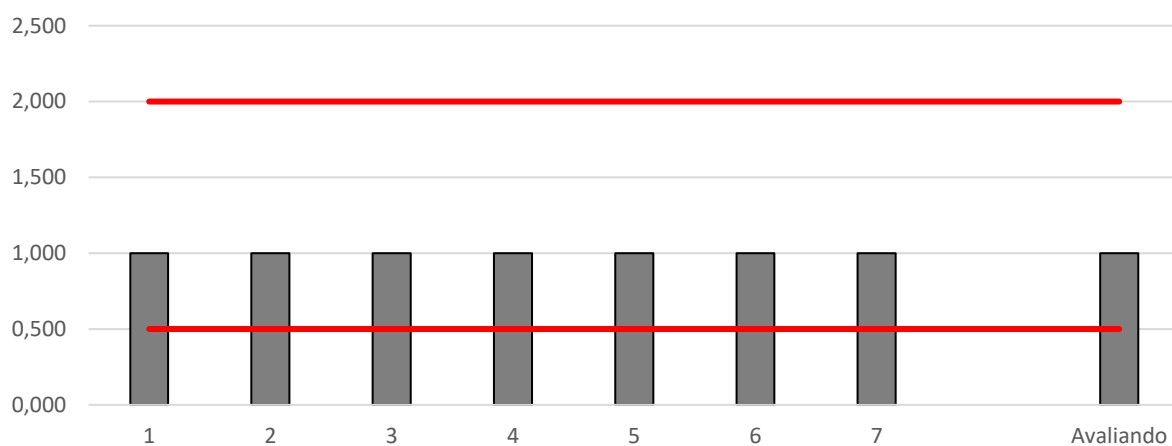
2.3. Cálculos

2.3.1. Análise direta

Análise direta dos parâmetros da avaliação



ÁREA PRIV./CONSTR.



LOCALIZAÇÃO

FÁBIO HENRIQUE DA SILVA

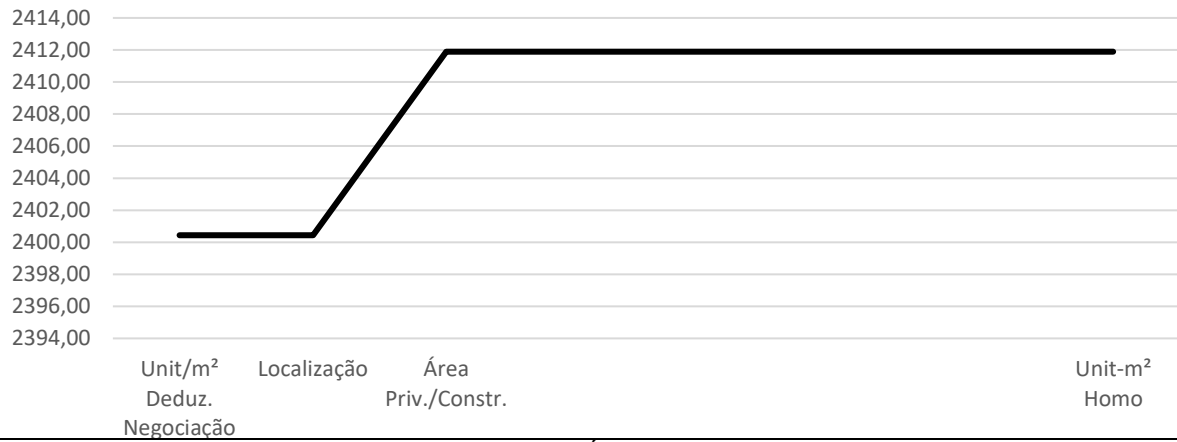
Assistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

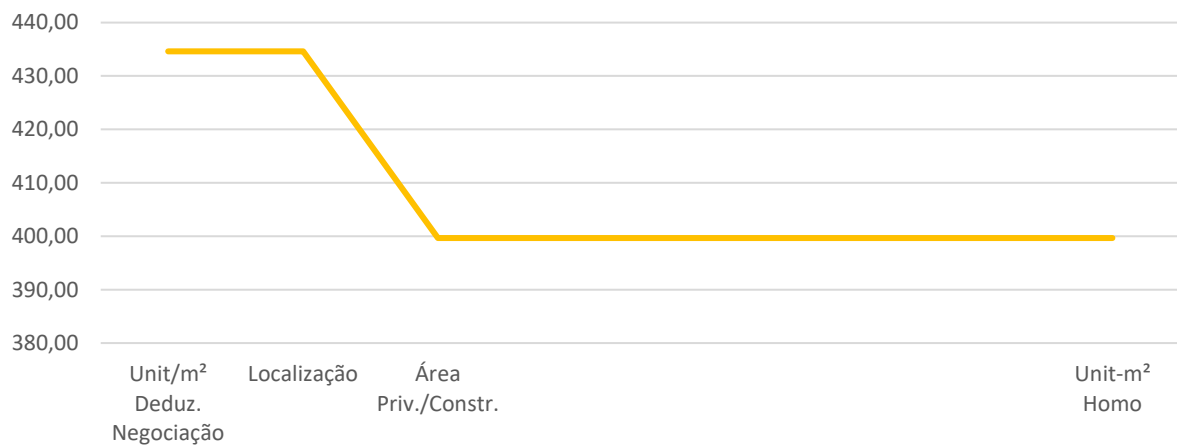
CRECISP nº 248.752

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

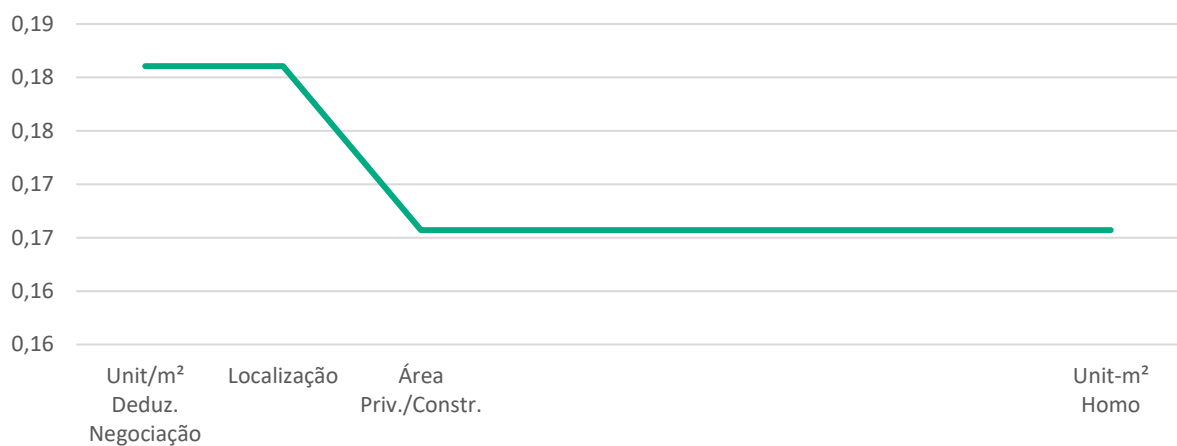
2.3.2. Índices



MÉDIA



DESVIO PADRÃO



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

FÁBIO HENRIQUE DA SILVA

Assistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

CRECISP nº 248.752

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

2.3.3. Homogeneização de dados

E	Preço Anunciado R\$	Área Priv.	F. Oferta	Unit/m² deduz. Negociação R\$	Área Priv. Coef.	Localização		Soma Fatores	Unit-m² Homo R\$
						Fator	Coef		
1	280.000,00	87,00	0,90	2.896,55	1,006	1,000	1,000	1,006	2.913,44
2	250.000,00	92,00	0,90	2.445,62	1,020	1,000	1,000	1,020	2.494,52
3	260.000,00	87,00	0,90	2.689,66	1,006	1,000	1,000	1,006	2.705,34
4	260.000,00	109,00	0,90	2.146,79	1,064	1,000	1,000	1,064	2.284,50
5	170.000,00	54,00	0,90	2.833,33	0,945	1,000	1,000	0,945	2.677,13
6	230.000,00	118,00	0,90	1.754,24	1,042	1,000	1,000	1,042	1.827,66
7	172.000,00	76,00	0,90	2.036,84	0,972	1,000	1,000	0,972	1.980,64

Saneamento amostral

E	Área Priv.	Unit-m² Homo	Dist. Da Média	Saneamento							
				1	2	3	4	5	6	7	8
1	87,00	2.913,44	21%	2.913,44	2.913,44	2.913,44	2.913,44	2.913,44	2.913,44	2.913,44	2.913,44
2	92,00	2.494,52	3%	2.494,52	2.494,52	2.494,52	2.494,52	2.494,52	2.494,52	2.494,52	2.494,52
3	87,00	2.705,34	12%	2.705,34	2.705,34	2.705,34	2.705,34	2.705,34	2.705,34	2.705,34	2.705,34
4	109,00	2.284,50	5%	2.284,50	2.284,50	2.284,50	2.284,50	2.284,50	2.284,50	2.284,50	2.284,50
5	54,00	2.677,13	11%	2.677,13	2.677,13	2.677,13	2.677,13	2.677,13	2.677,13	2.677,13	2.677,13
6	118,00	1.827,66	24%	1.827,66	1.827,66	1.827,66	1.827,66	1.827,66	1.827,66	1.827,66	1.827,66
7	76,00	1.980,64	18%	1.980,64	1.980,64	1.980,64	1.980,64	1.980,64	1.980,64	1.980,64	1.980,64
Limite Inferior		1.688,32		1.688,32	1.688,32	1.688,32	1.688,32	1.688,32	1.688,32	1.688,32	1.688,32
Média		2.411,89		2.411,89	2.411,89	2.411,89	2.411,89	2.411,89	2.411,89	2.411,89	2.411,89
Limite Superior		3.135,46		3.135,46	3.135,46	3.135,46	3.135,46	3.135,46	3.135,46	3.135,46	3.135,46
Desvio Padrão		399,66		399,66	399,66	399,66	399,66	399,66	399,66	399,66	399,66
Coeficiente de variação		0,166		0,166	0,166	0,166	0,166	0,166	0,166	0,166	0,166
Elementos utilizados		7		7	7	7	7	7	7	7	7
Qtd fora do intervalo		-		-	-	-	-	-	-	-	-

COMENTÁRIO SOBRE O CÁLCULO

Os elementos utilizados para os cálculos apresentados derivam de informações de fontes reputadas como confiáveis. Contudo, tais informações estão sujeitas a possíveis modificações após sua coleta.

FÁBIO HENRIQUE DA SILVA

Assistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

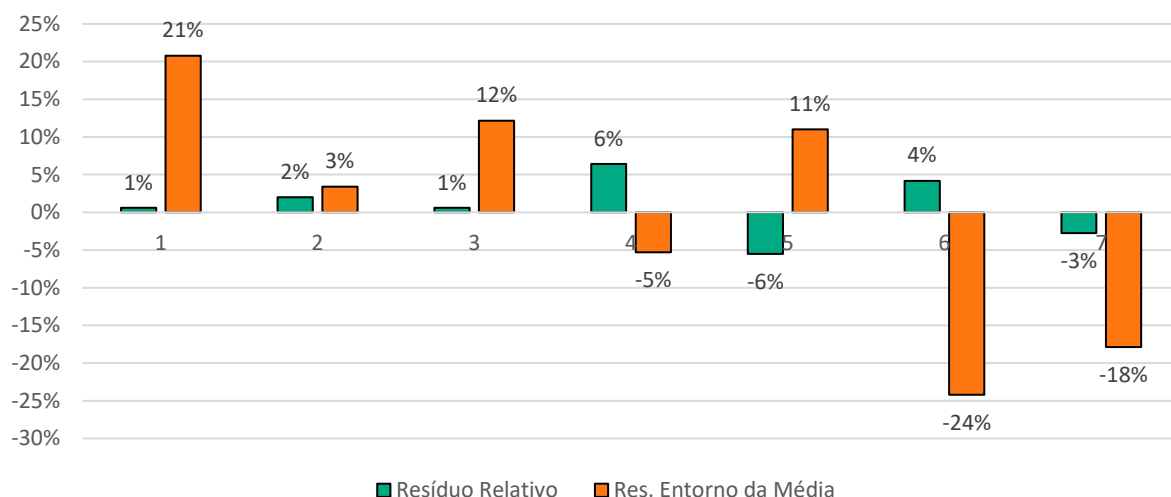
CRECISP nº 248.752

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

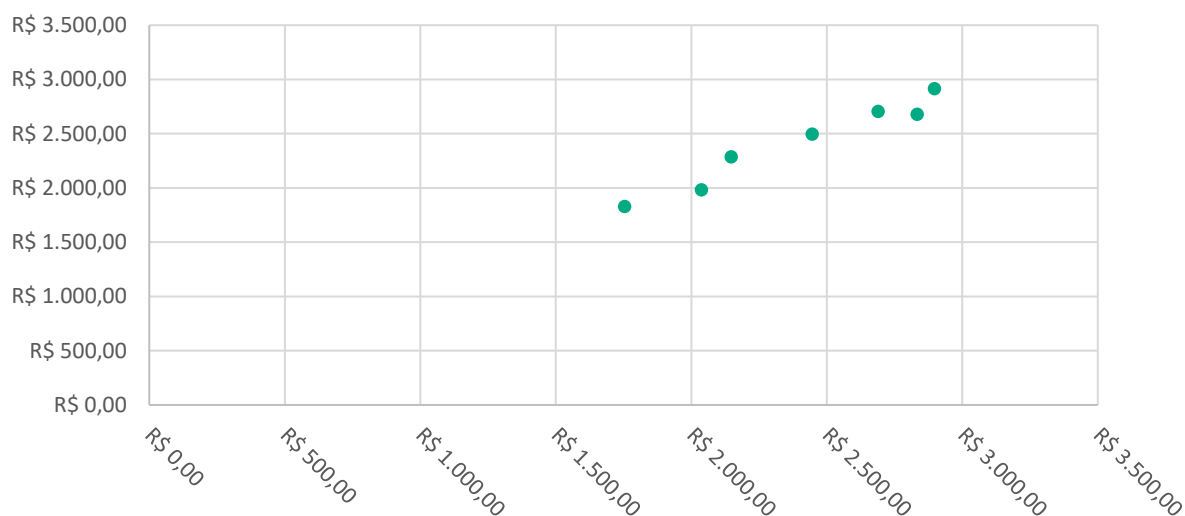
Tratamento estatístico

DADOS		INTERVALO DE CONDFIABILIDADE		
Número de dados coletados:	7	Inferior (p/m²):	-9,02%	R\$ 2.194,41
Número de dados saneados:	7	Estimado		R\$ 2.411,89
Número de dados descartados:	-	Superior (p/m²)	9,02%	R\$ 2.629,38
Limite inferior (p/m²):	R\$ 1.688,32	Amplitude Total:	18,03%	
Média Saneada (p/m²):	R\$ 2.411,89	CAMPO DE ARBÍTRIO		
Limite superior (p/m²):	R\$ 3.135,46	Inferior (p/m²):	-15%	R\$ 2.050,11
T. de student:	1,4149	Estimado		R\$ 2.411,89
Desvio padrão:	399,66	Superior (p/m²)	15%	R\$ 2.773,67
Coefficiente de variação:	0,166			

Resíduo entorno da média



DISPERSÃO



FÁBIO HENRIQUE DA SILVA

Assistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

CRECISP nº 248.752

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

2.4. Resultado da Avaliação

CONCLUSÃO

Atendendo à nomeação feita por este Juízo, realizei a avaliação do o imóvel localizado na **Rua Paulo de Faria, nº 345, Jardim Caiubi, Itaquaquecetuba/SP**, conforme determinado na fase de liquidação de sentença do presente processo.

A avaliação seguiu métodos reconhecidos pela **NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Parte 1 e 2 – Imóveis Urbanos** e pelas diretrizes do **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE)**. Para isso, foram realizadas: vistoria no local, análise de documentos e comparação com imóveis semelhantes na mesma região, considerando localização, padrão construtivo e infraestrutura disponível.

O imóvel avaliado possui aproximadamente **150 m² de terreno** e uma edificação com cerca de **85 m² de área construída**. A construção apresenta a seguinte divisão: na parte frontal, há uma garagem atualmente utilizada como uma pequena lanchonete; um quarto; um banheiro; e uma sala conjugada com a cozinha.

Importante destacar que, embora a garagem esteja sendo utilizada como ponto comercial, **não foram apresentadas informações ou documentos que comprovem a regularidade desse uso perante os órgãos competentes**. Por essa razão, para fins de avaliação, o espaço foi considerado como garagem de uso residencial, conforme sua função original.

Para a seleção de elementos comparativos, foram utilizados imóveis localizados nos bairros **Jardim Caiubi, Residencial Scaffid e Jardim Carolina**, de modo a refletir de forma fiel a realidade mercadológica da região, conforme preconiza a NBR 14.653-2.

Com base nessas análises, o valor de mercado estimado para o imóvel, na data da vistoria, **28/06/2025**, é de **R\$ 205.000,00** (duzentos e cinco mil reais). Esse valor reflete o que seria justo em uma negociação normal de compra e venda, levando em conta as condições do mercado no momento da avaliação.

Ressalto que este valor considera apenas as características do imóvel e do mercado imobiliário local, não incluindo possíveis débitos, ônus ou indenizações não mencionadas na decisão judicial.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do avaliando(m²):
85,00

Unitário por m²:
R\$ 2.411,89

Valor de locação calculado:
R\$ 205.010,00

VALOR DE MERCADO ADOTADO

R\$ 205.000,00
(DUZENTOS E CINCO MIL REAIS)

Responsável Técnico: **Fábio Henrique da Silva**

Telefone de Contato: **(11) 94798-2939**

Assinatura:

FÁBIO HENRIQUE DA SILVA

Assistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

CRECISP nº 248.752

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

2.5. Especificação da Avaliação

Fundamentação

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens obrigatórios Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I
3	Grau de fundamentação obtido Grau II

Precisão

Grau de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores e da inferência estatística

1	Amplitude do intervalo de confiança obtido 18,03%
2	Grau de precisão obtido Grau III

FÁBIO HENRIQUE DA SILVA

Assistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

CRECISP nº 248.752

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

3. Bibliografia

3.1. Bibliografia

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). **NBR 14653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). **NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 1**. São Paulo: LEUD.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 2**. São Paulo: LEUD.

IBAPE-SP. (2011). **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE

IBAPE-SP. (2019). **IUP – Índice de Unidades Padronizadas**. São Paulo: IBAPE

IBAPE-SP. (2019). **VEIU – Valores de edificações de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE

IBAPE-SP. (2019). **Avaliação de Bens: Princípios básicos e Aplicações**. São Paulo: LEUD.

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

FÁBIO HENRIQUE DA SILVAAssistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

CRECISP nº 248.752

4. Quesitos**4.1. Requerido**

1 -Queira o Senhor Perito caracterizar o imóvel objeto da lide, no que se refere às suas características físicas, de acabamento e estado de conservação.

Resposta: O imóvel possui aproximadamente **150 m² de terreno e 85 m² de área construída**. A edificação é térrea, composta por: garagem na parte frontal (atualmente utilizada como uma pequena lanchonete), um quarto, um banheiro e uma sala conjugada com cozinha. O padrão construtivo é simples, com estrutura em alvenaria de blocos cerâmicos, cobertura em telha cerâmica, piso cerâmico. O estado de conservação é regular, apresentando sinais compatíveis com o uso da construção.

2 -Queira o Senhor Perito, consideradas as características do imóvel avaliando, informar se, no caso de alienação, ele comportaria uma cômoda divisão.

Resposta: Considerando a área construída, a disposição interna e o tamanho do terreno, o imóvel **não comporta uma divisão cômoda** que mantenha unidades independentes sem prejuízo de conforto, funcionalidade e privacidade.

3 -Queira o Senhor Perito informar o Zoneamento em que está inserido o imóvel avaliando e com base na legislação vigente quais os usos permitidos.

Resposta: De acordo com o Plano Diretor e legislação vigente do Município de Itaquaquecetuba, o imóvel encontra-se em Zona Predominantemente Urbana, agora para ser ter exatidão do Zoneamento para outras atividades é preciso solicitar junto a Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba SP, uma Certidão do Uso e Ocupação do Solo.

4 – Queira o Senhor Perito descrever o entorno do imóvel avaliando, sua localização e infraestrutura do logradouro, bem como o padrão e tipo de edificações situadas nas circunvizinhanças.

Resposta: O imóvel está situado em área urbana consolidada, com infraestrutura básica de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação asfáltica e transporte público próximo. O entorno é predominantemente residencial, com edificações de padrão construtivo simples a médio, e presença pontual de pequenos comércios e serviços, conforme apresentado no item **1.2** deste laudo.

5 – Queira o Senhor Perito demonstrar detalhadamente os cálculos efetuados para obtenção do valor arbitrado.

Resposta: O valor foi obtido por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme NBR 14.653-2, coletando-se dados de imóveis comparáveis na mesma região. Os valores unitários foram ajustados por fatores de homogeneização, conforme apresentado no item **2.3** deste laudo.

6 – Queira o Senhor Perito informar se identificou algum fator valorizante ou desvalorizante que possa influenciar no valor dos imóveis na região.

Resposta: Fatores valorizantes: localização em área urbana com infraestrutura completa; proximidade de comércio e serviços; fácil acesso a vias de circulação.

Fatores desvalorizantes: padrão construtivo simples; ausência de regularização documental do uso comercial da garagem; configuração interna que não favorece amplas possibilidades de adaptação sem obras.

7 – Queira o Senhor Perito informar qual o critério adotado para a utilização de Fatores ou Variáveis de Localização e Transposição, esclarecendo se tais fatores serão arbitrados ou serão adotados os valores constantes da Planta Genérica de Valores em vigor para o Município de Itaquaquecetuba;

Resposta: Os fatores foram obtidos a partir de pesquisa de mercado local, conforme metodologia prevista na NBR 14.653-2. Não foram utilizados valores da Planta Genérica de Valores municipal, pois a avaliação pericial deve refletir o comportamento real do mercado, e não valores fiscais.

FÁBIO HENRIQUE DA SILVAAssistente Técnico - Avaliações de Imóveis – Auxiliar da Justiça – Perícias e-mail: fabioheperito@gmail.com

CNAI: nº 40.122

CRECISP nº 248.752

Quesitos

8 – Queira o Senhor Perito informar se inspecionou pessoalmente, cada um dos elementos amostrais, podendo aferir o seu padrão construtivo e estado de conservação, descrevendo-os em detalhes;

Resposta: Quanto aos elementos amostrais utilizados na pesquisa de mercado, é importante destacar que tanto a **NBR 14653-1** quanto a **NBR 14653-2** não exigem que todos os imóveis comparativos sejam inspecionados pessoalmente pelo perito. As normas orientam que os dados utilizados na avaliação sejam obtidos a partir de **fontes confiáveis**, devidamente identificadas e verificadas, assegurando coerência e consistência das informações. Esses dados foram analisados criticamente, garantindo a fidelidade dos parâmetros utilizados conforme os critérios estabelecidos pela NBR 14653-2.

9 – Queira o Senhor Perito, com base nas observações do imóvel objeto da presente lide, da região geoeconômica e do mercado imobiliário atual, estabelecer o seu grau de liquidez.

Resposta: O imóvel apresenta **grau de liquidez médio**. Existe demanda no mercado por imóveis de pequeno porte e preço acessível na região, mas a liquidez pode ser afetada por questões documentais e pelo padrão construtivo simples.

10 – Queira o Senhor Perito, com base no quesito anterior, informar o valor do imóvel avaliando em caso de liquidação forçada, como é característico das vendas em leilão.

Resposta: Valor de Liquidação Forçada é uma condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Salienta-se que o valor de liquidação forçada é o valor utilizado como valor mínimo praticado em leilões, que neste caso, em específico, seria de **R\$ 142.000,00**.

Fórmula de aplicação:

$$\text{Valor de Liquidação Forçada} = \frac{\text{Valor de Mercado}}{(1 + i)^n}$$

Onde:

Valor de mercado: R\$ 205.000,00

i – taxa de desconto: 13,000%

n – número de meses: 36

Valor de liquidação forçada: **R\$ 142.075,28**

Coefficiente calculado: 0,693

11 – Queira o Senhor Perito informar quem são os atuais ocupantes do imóvel objeto da presente lide.

Resposta: No dia da vistoria realizada no imóvel, foi identificado que a REQUERENTE encontra-se morando no Imóvel.

12 – Queira o Senhor Perito esclarecer se foram incluídos no Laudo, informações, cópias de plantas, documentos, dados amostrais e demais elementos de prova que tenham sido utilizados na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

Resposta: Sim, no laudo pericial constam informações, fotos e dados amostrais que subsidiaram a avaliação, de forma a permitir a rastreabilidade da metodologia e dos valores utilizados.

13 – Queira o Senhor Perito apresentar quaisquer outros esclarecimentos que entenda necessários para o deslinde da demanda.

Resposta: Embora a garagem esteja sendo utilizada como ponto comercial, não foram apresentados documentos que comprovem a regularidade desse uso junto aos órgãos competentes. Por isso, para fins de avaliação, o espaço foi considerado como garagem de uso residencial, conforme sua função original. O valor final atribuído reflete o preço justo de mercado, considerando as características físicas, construtivas, legais e mercadológicas do bem.