



Daniel Ribeiro de Oliveira
Engenheiro Civil, Avaliador de Imóveis,
Grafotécnico e Documentos Digitais - Biometria

LAUDO TÉCNICO

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BIRIGUI/SP.

PROCESSO DIGITAL:

Nº 0004117-94.2023.8.26.0077

AÇÃO:

Cumprimento de sentença - União Estável ou
Concubinato

REQUERENTE:

IRAY SÉRGIO ALMADA.

REQUERIDO:

MARIA DAS GRAÇAS SILVA.



Daniel Ribeiro de Oliveira
Perito Engenheiro Civil e Avaliador de imóveis
CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia
Rua Basílio Troncoso, n. 583 CEP. 16.204-255 Birigui/SP
E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE
DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BIRIGUI /
SP.**

PROCESSO DIGITAL: Nº 1000533-46.2016.8.26.0077

DANIEL RIBEIRO DE OLIVEIRA, Engenheiro Civil, Perito Judicial,
nomeado no CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - UNIÃO ESTÁVEL OU
CONCUBINATO, requerido por **IRAY SÉRGIO ALMADA**, em face de **MARIA
DAS GRAÇAS SILVA**, dando por terminados seus estudos, diligências e
vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ÍMOVEIS

Termos em que, pede deferimento

Birigui, 14 de Março de 2025.

DANIEL RIBEIRO DE OLIVEIRA
CREA/SP: 5.070.224.965



Daniel Ribeiro de Oliveira

Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria

CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia

E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



Sumário

1 – OBJETIVO	2
2. RESUMO DO PROCESSO	2
3. PREMISSAS, PRINCÍPIOS E RESALVAS.....	3
4 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
4.1 – Localização	4
4.2 – Caracterização	5
5 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....	11
5.1 – Escolha do método avaliatório.....	11
5.2 – Composição da amostra de dados comparativos	11
5.3 – A Avaliação	12
5.3.1 – Imóvel 5.3.1.1 – Escolha das variáveis	12
5.3.1.1.1 – Variável dependente	12
5.3.1.1.2 - Variáveis independentes.....	12
5.3.2 – Benfeitorias	13
8- TERMO DE ENCERRAMENTO.....	24
Quesitos do Juízo.....	25



Daniel Ribeiro de Oliveira
Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria
CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia
E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



1 – OBJETIVO

O objetivo do laudo é proceder à avaliação ao valor de mercado do imóvel localizado à Rua Luiz Felício 512. Bom como as benfeitorias realizadas no terreno do imóvel.

2. RESUMO DO PROCESSO

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Comparativo direto dos dados de mercado e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011, o valor de mercado do imóvel casa para Março de 2025 é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 284.600,00

(Duzentos e oitenta e quatro mil e seiscentos reais)

(Em números comerciais)

VALOR DAS BENFEITORIAS

R\$ 182.630,00

(Cento e oitenta e dois mil e seiscentos e trinta reais)

(Em números comerciais)



Daniel Ribeiro de Oliveira
Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria
CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia
E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



3. PREMISSAS, PRINCÍPIOS E RESALVAS.

O Laudo Pericial observou criteriosamente os seguintes princípios fundamentais:

- Foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- Os honorários profissionais do perito não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;
- O Perito não tem nenhuma inclinação pessoal na matéria envolvida neste laudo, nem contempla, tanto no momento atual quanto no futuro, qualquer interesse nos bens relativos a esta perícia,
- No melhor conhecimento e crédito do Perito, as análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e levantamentos de acordo com os padrões periciais.
- Na presente avaliação, admitem-se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas foram de boa fé e por isso são confiáveis.
- Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos de títulos, invasões, hipotecas, danos estruturais e outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.



Daniel Ribeiro de Oliveira

Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria

CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia

E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



4 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 17/01/2025, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil.

Foi acompanhada pela moradora do imóvel Flávia Eloisa Silva RG 48.173.542-2.

4.1 – Localização

O imóvel objeto da AVALIAÇÃO está localizado na Rua Luiz Felício n. 512 Jardim São Conrado.

A seguir foto aérea e mapa de localização com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha:



Imagem1-Mapa de localização do imóvel, com destaque em vermelho.



Daniel Ribeiro de Oliveira

Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria

CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia

E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



4.2 – Caracterização

Um lote com terreno de 250m², com uma casa na frente e no fundo uma edícula no estilo sobrado.

CARACTERÍSTICA DO TERRENO				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Boa	Regular	Não se aplica	Residencial
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
10,00 m	25,00 m	25,00 m	10,00 m	250,00 m ²
ADENDO				
Fator Valorizante:	Nas proximidades do supermercado bandeirantes(loja 2), próximo a rodovia gabriel melhado(SP 461), Estádio Pedro Marin Berbel.			
Fator Desvalorizante:	Distante 4,8km do centro da cidade			

Informações de Áreas			Características do Imóvel	
Matrícula		IPTU	Uso:	Residencial
Terreno:	- m ²	Terreno: 250,00 m ²	Tipologia:	Casa
Construída:	- m ²	Construída: 216,21 m ²	Idade Aparente:	20
Comum:	- m ²	Fração Ideal: -	Topografia:	Plano
Garagem:	- m ²	Área Considerada	Est. Conservação:	Reparos simples
Depósito:	- m ²	Terreno: 250,00 m ²	Qtd. de Quartos:	2
Total:	- m ²	Construída: 216,21 m ²	Qtd. de Vagas:	3
Fração Ideal:	-		Ocupação:	Ocupado

4.3 – Registro fotográfico da vistoria

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	
	
Fachada	Número



Daniel Ribeiro de Oliveira

Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria

CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia

E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



Hidrômetro

Medidor de energia



Garagem

Garagem



CASA - Sala

CASA - Sala



Daniel Ribeiro de Oliveira

Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria

CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia

E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



CASA - Corredor de distribuição

CASA - Corredor de distribuição



CASA - Banheiro

CASA - Banheiro



CASA - Quarto

CASA - Quarto



Daniel Ribeiro de Oliveira

Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria

CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia

E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



CASA - Suíte

CASA - Suíte



CASA - Suíte

CASA - Suíte



CASA - Copa-Cozinha

CASA - Copa-Cozinha

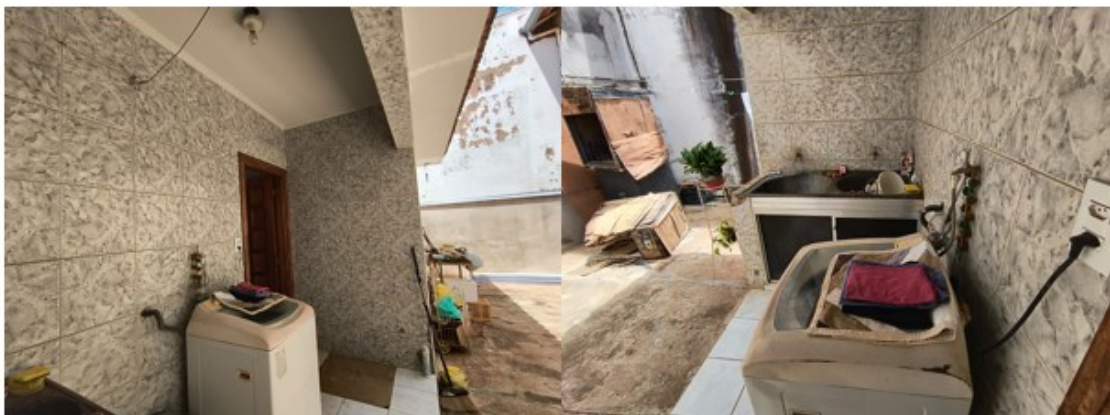


Daniel Ribeiro de Oliveira

Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria

CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia

E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



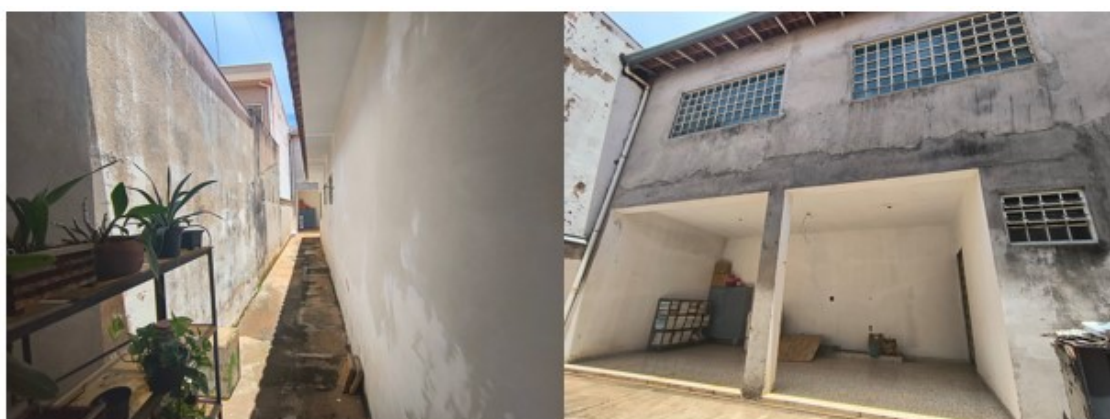
CASA - Lavanderia

CASA - Lavanderia



CASA - Quintal

CASA - Quintal-Corredor externo1



CASA - Quintal-Corredor externo2

Edícula- Fachada



Daniel Ribeiro de Oliveira

Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria

CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia

E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



Edícula- Fachada

Edícula- Área



Edícula- Área

Edícula- Hall



Edícula- Banheiro

Edícula- Escadaria



Daniel Ribeiro de Oliveira
Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria
 CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia
 E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



Edícula- Parte superior

Edícula- Parte superior

5 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

5.1 – Escolha do método avaliatório

Para avaliar o terreno, será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado. Tal método é preferencialmente utilizado na busca de valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

E o valor das benfeitorias através da elaboração de orçamento detalhado das benfeitorias pertencente ao lote. Tão orçamento detalhado foi realizado com base as medições in loco e características do padrão habitacional.

5.2 – Composição da amostra de dados comparativos

No planejamento da pesquisa, foram considerados semelhantes os elementos do mesmo tipo (terrenos) e características físicas do bem avaliando, bem como localização na mesma região geográfica e mesmas condições mercadológicas, compondo uma amostra de **13 elementos de imóveis localizados na mesma região da cidade**. As fontes de informações foram anúncios em oferta nas imobiliárias da cidade. Os dados pesquisados referem se à oferta no mercado imobiliário.



Daniel Ribeiro de Oliveira
Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria
 CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia
 E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixada para o mês de Março de 2025.

5.3 – A Avaliação

5.3.1 – Imóvel

5.3.1.1 – Escolha das variáveis

5.3.1.1.1 – Variável dependente

Valor/m2 = Indica o valor unitário, valor do imóvel/área construída

5.3.1.1.2 - Variáveis independentes

Suítes = Número de suítes que a unidade possui, independentemente da quantidade de quartos. Amplitude da amostra 0 a 1.

Garagem = Quantidade de vagas de garagem que o imóvel possui. Amplitude da amostra 0 a 3.

Edícula = Indica a se o imóvel possui ou não uma edícula, amplitude da amostra 0 a 1.

5.3.1.1.3 – A Avaliação

DADOS

Número de Dados Coletados:	13
Número de Dados Saneados:	9
Número de Dados Descartados:	4
Limite Inferior (p/m²):	914,92



Daniel Ribeiro de Oliveira

Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria

CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia

E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



Média Aritmética (p/m²):	1.307,02
Limite Superior (p/m²):	1.699,13
Média Saneada (p/m²):	1.196,64
T. de Student:	1,397
Desvio Padrão:	509,33
Coefficiente de Variação:	0,39

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	-19,82%	R\$ 959,49
Estimativo		R\$ 1.196,64
Superior (p/m²):	19,82%	R\$ 1.433,78
Amplitude Total:	39,64%	

CAMPO DE ARBÍTRIO

Inferior (p/m²):	-15%	R\$ 1.017,14
Estimado		R\$ 1.196,64
Superior (p/m²):	15%	R\$ 1.376,13
Arbitrio Adotado:	10%	

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	216,21
Unitário por m²:	R\$ 1.316,30
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 284.597,37
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 284.600,00

Obs: Foi utilizado o campo arbitrio de 10%, pois poucas amostras coletadas dentro do padrão do imóvel, possuíam móveis planejados, além da casa possuir um terceiro banheiro na edícula 98% finalizado.

5.3.2 – Benfeitorias

O orçamento das benfeitorias foi realizado através da tabela do CPOS (companhia paulista de obras e serviços), tal tabela é utilizada como orçamento base, para as obras do CDHU. Versão de 11/2024.



Daniel Ribeiro de Oliveira

Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria

CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia

E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



Orçamento do imóvel

Item	Descrição	Quantidade	Un	Material	Mão de Obra	Custo Total
01	SERVICO TECNICO ESPECIALIZADO					
01.17.031	Projeto executivo de arquitetura em formato A1	1,00	UN		2.963,49	2.963,49
02	INICIO, APOIO E ADMINISTRACAO DA OBRA					
02.03.080	Fechamento provisório de vãos em chapa de madeira compensada	30,00	M2	16,40	27,32	1.311,60
02.05.202	Andaime torre metálico (1,5 x 1,5 m) com piso metálico	12,00	MXMES	23,86	4,46	339,84
02.08.020	Placa de identificação para obra	0,50	M2	820,34	85,34	452,84
02.09.030	Limpeza manual do terreno, inclusive troncos até 5 cm de diâmetro, com caminhão à disposição dentro da obra, até o raio de 1 km	250,00	M2	2,76	4,64	1.850,00
02.10.020	Locação de obra de edificação	216,00	M2	11,57	5,35	3.654,72
02.10.050	Locação para muros, cercas e alambrados	35,00	M	1,05	0,38	50,05
05	TRANSPORTE E MOVIMENTACAO, DENTRO E FORA DA OBRA					
05.08.100	Transporte de entulho, para distâncias superiores ao 10° km até o 15° km	15,00	M3	47,08		706,20
06	SERVICO EM SOLO E ROCHA, MANUAL					
06.01.020	Escavação manual em solo de 1ª e 2ª categoria em campo aberto	13,30	M3		46,43	617,51
06.02.020	Escavação manual em solo de 1ª e 2ª categoria em vala ou cava até 1,5 m	1,00	M3		55,71	55,71
09	FORMA					
09.01.020	Forma em madeira comum para fundação	39,90	M2	44,09	53,53	3.895,03
09.01.030	Forma em madeira comum para estrutura	18,20	M2	189,11	61,78	4.566,19
09.01.150	Desmontagem de forma em madeira para estrutura de laje, com tábuas	19,39	M2		6,35	123,12
09.01.160	Desmontagem de forma em madeira para estrutura de vigas, com tábuas	18,20	M2		7,54	137,22
10	ARMADURA E CORDOALHA ESTRUTURAL					
10.01.040	Armadura em barra de aço CA-50 (A ou B) fyk = 500 MPa	81,60	KG	8,12	2,39	857,61
10.01.060	Armadura em barra de aço CA-60 (A ou B) fyk = 600 MPa	159,00	KG	8,48	2,39	1.728,33
11	CONCRETO, MASSA E LASTRO					
11.01.130	Concreto usinado, fck = 25 MPa	5,75	M3	503,12		2.892,94
11.01.290	Concreto usinado, fck = 25 MPa - para bombeamento	14,80	M3	559,78		8.284,74
11.03.090	Concreto preparado no local, fck = 20 MPa	5,68	M3	408,26	111,42	2.951,78
11.04.020	Concreto não estrutural executado no local, mínimo 150 kg cimento /m³	10,50	M3	338,58	46,43	4.042,60



Daniel Ribeiro de Oliveira

Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria

CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia

E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



11.18.020	Lastro de areia	1,35	M3	194,66	65,00	350,54
11.18.040	Lastro de pedra britada	3,33	M3	180,74	27,86	694,63
12	FUNDACAO PROFUNDA					
12.01.021	Broca em concreto armado diâmetro de 20 cm - completa	26,00	M	18,91	43,35	1.618,76
13	LAJE E PAINEL DE FECHAMENTO PRE-FABRICADOS					
13.01.130	Laje pré-fabricada mista vigota treliçada/lajota cerâmica - LT 12 (8+4) e capa com concreto de 25 MPa	81,92	M2	124,34	29,97	12.641,07
13.01.150	Laje pré-fabricada mista vigota treliçada/lajota cerâmica - LT 16 (12+4) e capa com concreto de 25 MPa	31,20	M2	128,57	32,96	5.039,73
14	ALVENARIA E ELEMENTO DIVISOR					
14.01.020	Alvenaria de embasamento em tijolo maciço comum	0,70	M3	629,43	341,18	679,42
14.04.220	Alvenaria de bloco cerâmico de vedação de 19 cm(Casas e Muro)	250,00	M2	55,86	35,13	22.747,50
14.20.010	Vergas, contravergas e pilaretes de concreto armado	0,35	M3	982,59	778,69	616,44
15	ESTRUTURA EM MADEIRA, FERRO, ALUMINIO E CONCRETO					
15.01.310	Estrutura em terças para telhas de barro	81,92	M2	85,42	26,77	9.190,60
15.03.030	Fornecimento e montagem de estrutura em aço ASTM-A36, sem pintura	248,00	KG	26,85		6.658,80
16	TELHAMENTO					
16.02.030	Telha de barro tipo romana	175,80	M2	36,16	29,88	11.609,50
16.33.022	Calha, rufo, afins em chapa galvanizada nº 24 - corte 0,33 m	21,55	M	57,49	50,22	2.321,15
17	REVESTIMENTO EM MASSA OU FUNDIDO NO LOCAL					
17.02.020	Chapisco	614,32	M2	2,34	4,35	4.109,80
17.02.120	Emboço comum	501,20	M2	9,92	11,95	10.961,24
17.02.220	Reboco	228,09	M2	1,97	10,29	2.796,38
18	REVESTIMENTO CERAMICO					
18.06.152	Placa cerâmica esmaltada PEI-4 para área interna com saída para o exterior, grupo de absorção BIIB, tráfego médio, assentado com argamassa colante industrializada	216,00	M2	40,42	14,04	11.763,36
18.06.153	Rodapé em placa cerâmica esmaltada PEI-4 para área interna com saída para o exterior, grupo de absorção BIIB, tráfego médio, assentado com argamassa colante industrializada	82,20	M	6,49	1,13	626,36
18.06.400	Rejuntamento em placas cerâmicas com cimento branco, juntas acima de 3 até 5 mm	336,10	M2	1,16	9,36	3.535,77
18.11.042	Revestimento em placa cerâmica esmaltada de 20x20 cm, tipo monocolor, assentado e rejuntado com argamassa industrializada	120,10	M2	70,15	21,00	10.947,11
19	REVESTIMENTO EM PEDRA					
19.01.062	Peitoril e/ou soleira em granito, espessura de 2 cm e largura até 20 cm, acabamento polido	1,60	M	154,64	12,32	267,13



Daniel Ribeiro de Oliveira

Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria

CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia

E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



22	FORRO, BRISE E FACHADA					
22.20.050	Moldura de gesso simples, largura até 6,0cm	86,40	M	21,60		1.866,24
23,09	Porta lisa comum montada com batente					
23.09.030	Porta lisa com batente madeira - 70 x 210 cm	2,00	UN	487,59	115,31	1.205,80
23.09.040	Porta lisa com batente madeira - 80 x 210 cm	2,00	UN	494,26	115,31	1.219,14
23.11.040	Porta lisa para acabamento em verniz, com batente de madeira - 80 x 210 cm	2,00	UN	503,97	115,31	1.238,56
23.20.120	Guarnição de madeira	60,00	M	6,69	2,06	525,00
24	ESQUADRIA, SERRALHERIA E ELEMENTO EM FERRO					
24.01.010	Caixilho em ferro fixo, sob medida	1,80	M2	445,54	26,14	849,02
24.01.030	Caixilho em ferro basculante, sob medida	12,00	M2	1.393,48	26,14	17.035,44
24.01.100	Caixilho em ferro tipo veneziana, linha comercial	1,44	M2	399,18	26,14	612,46
24,02	Portas, portoes e gradis					
24.02.040	Porta/portão tipo gradil sob medida	7,98	M2	849,84	78,32	7.406,71
26	ESQUADRIA E ELEMENTO EM VIDRO					
26.01.020	Vidro liso transparente de 3 mm	7,98	M2	100,30	19,72	957,75
32	IMPERMEABILIZACAO, PROTECAO E JUNTA					
32.16.010	Impermeabilização em pintura de asfalto oxidado com solventes orgânicos, sobre massa	80,00	M2	11,56	7,43	1.519,20
32.17.030	Impermeabilização em argamassa polimérica para umidade e água de percolação	50,00	M2	5,50	7,83	666,50
33	PINTURA					
33.02.060	Massa corrida a base de PVA	193,80	M2	2,89	10,99	2.689,94
33.05.010	Verniz fungicida para madeira	6,72	M2	8,86	14,54	157,24
33.07.140	Pintura com esmalte alquídico em estrutura metálica	100,00	KG	4,27		427,00
33.10.020	Tinta látex em massa, inclusive preparo	397,28	M2	9,41	19,62	11.533,03
36	ENTRADA DE ENERGIA ELETRICA E TELEFONIA					
36.03.010	Caixa de medição tipo II (300 x 560 x 200) mm, padrão concessionárias	1,00	UN	134,39	157,98	292,37
36.04.010	Suporte para 1 isolador de baixa tensão	2,00	UN	35,69	13,69	98,76
37	QUADRO E PAINEL PARA ENERGIA ELETRICA E TELEFONIA					
37.03.200	Quadro de distribuição universal de embutir, para disjuntores 16 DIN / 12 Bolt-on - 150 A - sem componentes	1,00	UN	427,81	136,52	564,33
37.13.840	Mini-disjuntor termomagnético, bipolar 220/380 V, corrente de 10 A até 32 A	4,00	UN	40,23	9,13	197,44
38	TUBULACAO E CONDUTOR PARA ENERGIA ELETRICA E TELEFONIA BASICA					
38.13.010	Eletroduto corrugado em polietileno de alta densidade, DN= 30 mm, com acessórios	50,00	M	4,85	1,82	333,50



Daniel Ribeiro de Oliveira

Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria

CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia

E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



39	CONDUTOR E ENFIAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA E TELEFONIA					
39.02.016	Cabo de cobre de 2,5 mm ² , isolamento 750 V - isolamento em PVC 70°C	400,00	M	2,41	1,82	1.692,00
39.02.020	Cabo de cobre de 4 mm ² , isolamento 750 V - isolamento em PVC 70°C	50,00	M	3,93	2,73	333,00
40	DISTRIBUIÇÃO DE FORÇA E COMANDO DE ENERGIA ELÉTRICA E TELEFONIA					
40.01.020	Caixa de ferro estampada 4' x 2'	25,00	UN	2,06	11,41	336,75
40.04.450	Tomada 2P+T de 10 A - 250 V, completa	8,00	CJ	12,16	13,69	206,80
40.04.460	Tomada 2P+T de 20 A - 250 V, completa	3,00	CJ	14,50	13,69	84,57
40.04.480	Conjunto 1 interruptor simples e 1 tomada 2P+T de 10 A, completo	8,00	CJ	20,08	13,69	270,16
44	APARELHOS E METAIS HIDRAULICOS					
44.01.050	Bacia sifonada de louça sem tampa - 6 litros	3,00	UN	238,33	54,94	879,81
44.01.100	Lavatório de louça sem coluna	2,00	UN	93,46	64,22	315,36
44.01.370	Tanque em granito sintético, linha comercial - sem pertences	1,00	UN	195,46	45,65	241,11
44.02.062	Tampo/bancada em granito, com frontão, espessura de 2 cm, acabamento polido	3,14	M2	888,03	75,45	3.025,32
44.20.010	Sifão plástico sanfonado universal de 1'	4,00	UN	9,41	18,26	110,68
44.20.100	Engate flexível metálico DN= 1/2'	2,00	UN	25,91	5,57	62,96
44.20.160	Botão para válvula de descarga	3,00	UN	48,61	3,16	155,31
44.20.230	Tubo de ligação para sanitário	3,00	UN	31,81	5,57	112,14
44.20.300	Bolsa para bacia sanitária	3,00	UN	8,02	7,76	47,34
45	ENTRADA DE ÁGUA, INCÊNDIO E GAS					
45.01.020	Entrada completa de água com abrigo e registro de gaveta, DN= 3/4'	1,00	UN	821,17	561,79	1.382,96
46	TUBULAÇÃO E CONDUTORES PARA LÍQUIDOS E GASES.					
46.01.020	Tubo de PVC rígido soldável marrom, DN= 25 mm, (3/4'), inclusive conexões	24,00	M	6,07	22,83	693,60
46.02.010	Tubo de PVC rígido branco, pontas lisas, soldável, linha esgoto série normal, DN= 40 mm, inclusive conexões	20,00	M	11,93	22,83	695,20
47	VALVULAS E APARELHOS DE MEDIÇÃO E CONTROLE PARA LÍQUIDOS E GASES					
47.01.020	Registro de gaveta em latão fundido sem acabamento, DN= 3/4'	4,00	UN	57,61	27,39	340,00
47.04.030	Válvula de descarga com registro próprio, DN= 1 1/4'	3,00	UN	222,85	68,48	873,99
48	RESERVATÓRIO E TANQUE PARA LÍQUIDOS E GASES					
48.02.400	Reservatório em polietileno com tampa de rosca - capacidade de 1.000 litros	1,00	UN	869,31	64,22	933,53
48.05.010	Torneira de boia, DN= 3/4'	1,00	UN	89,38	13,69	103,07
49	CAIXA, RALO, GRELHA E ACESSÓRIO HIDRAULICO					



Daniel Ribeiro de Oliveira

Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria

CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia

E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



49.01.016	Caixa sifonada de PVC rígido de 100 x 100 x 50 mm, com grelha	3,00	UN	35,34	45,65	242,97
49.03.020	Caixa de gordura em alvenaria, 600 x 600 x 600 mm	1,00	UN	115,87	206,55	322,42
49.04.010	Ralo seco em PVC rígido de 100 x 40 mm, com grelha	3,00	UN	32,89	45,65	235,62

Valor total do orçamento

**R\$
225.748,91**

Valor total do orçamento estimado: R\$ 225.748,91

No orçamento, foi considerado os itens para a construção e acabamento, Projeto, Limpeza do terreno, fundações, superestrutura, telhado, acabamento, infraestrutura básica de elétrica, hidráulica e esgoto.

Para calcular a depreciação será utilizada o método de Ross-Heidecke, que é o cálculo da depreciação física levando em conta o estado de conservação do imóvel e a idade, geralmente utilizando a vida útil da estrutura.

Encontrando a variável K que é o quociente da idade real/vida útil. Usando como referência a tabela abaixo:



Daniel Ribeiro de Oliveira

Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria

CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia

E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Tabela 5 – Fonte: ibape-SP



Daniel Ribeiro de Oliveira

Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria

CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia

E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



1.2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.5- Padrão Médio	1.903	2.154	2.355

Fonte: VEIU-2019 - Ibape/SP

Se enquadra no tipo CASA – Médio com valor residual de 20% - Vida útil de 70 anos.

Aplicando a fórmula:

$$K = \text{Idade real/Vida útil} = 19/70 = 0,2714 = \mathbf{27\%}$$



Daniel Ribeiro de Oliveira

Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria

CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia

E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



Aplicando o quadro de estado de conservação:

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 desgaste 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.

Tabela6 -Fonte: VEIU-2017 IBAPE-SP

Se enquadra no estado da edificação: D-Entre regular e necessitando de reparos simples. Depreciação de 8,09%.

Pois a edificação não está com a edícula concluída, e precisando de reparos externos na casa, devido a patologias construtivas relacionadas a umidade.



Daniel Ribeiro de Oliveira
Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria
 CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia
 E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



Aplicando o coeficiente de depreciação:

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204

Tabela 7 -Fonte: VEIU-2019 IBAPE-SP

Idade em % de vida referencial-K: 27%

Depreciação: **D -8,09%**

Fator K, identificado em **vermelho** da tabela acima: **K=0,809**

Calculando o valor da benfeitoria em m²

VB =Valor do orçamento/área construída.

VB= **R\$ 225.748,91/216,21m²**

VB= **1.044,12 R\$/m²**

Aplicando a fórmula:

VD=valor depreciado

VB=valor da benfeitoria(m²)

A=Área do imóvel

K=0,809

VD = 1.044,12*216,21*0,809 = **R\$ 182.631,09**



Daniel Ribeiro de Oliveira

Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria

CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia

E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



Valor total dos materiais empregados na construção do imóvel: R\$ 182.630,00

7-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. (2017). VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos. São Paulo: IBAPE.

Junior, R. N. (2019). Avaliação de Bens: Princípios Básicos e Aplicações. São Paulo: Leud.



Daniel Ribeiro de Oliveira
Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria
CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia
E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



8- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com 24 (Vinte e quatro) páginas impressas em formato PDF, tamanho A4, 150 DPI, sendo esta última assinada pelo perito judicial.

Termos em que,

P. Deferimento.

Birigui , 14 de Março de 2025.

Daniel Ribeiro de Oliveira
Engenheiro Civil, grafotécnico e documentos digitais-Biometria
CREA/SP 5070224965



Daniel Ribeiro de Oliveira

Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria

CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia

E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



Quesitos do Juízo

1) Qual o valor atribuído às benfeitorias do imóvel em questão?

Resposta: O Valor das benfeitorias é de **R\$ 182.630,00**(Cento e oitenta e dois mil e seiscentos e trinta reais)

2) Qual o valor do imóvel, no todo, considerando-se o valor das benfeitorias?

Resposta: O Valor do imóvel, utilizando o método comparativo de dados de marcado é de **R\$ 284.600,00**(Duzentos e oitenta e quatro mil e seiscentos reais)

Anexos

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS																		
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	Localização		Área Priv./Constr.	Mult. Frentes								Soma Fatores	Unit-m² Homo	
					Fator	Coef.		Coef	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator			Coef.
1	R\$ 130.000,00	101,00	0,90	R\$ 1.158,42	1,000	1,000	0,909	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,909	R\$ 1.053,28	
2	R\$ 150.000,00	144,00	0,90	R\$ 937,50	1,000	1,000	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,950	R\$ 891,06	
3	R\$ 150.000,00	125,00	0,90	R\$ 1.080,00	1,000	1,000	0,934	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,934	R\$ 1.008,50	
4	R\$ 160.000,00	127,00	0,90	R\$ 1.133,86	1,000	1,000	0,936	1,050	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,888	R\$ 1.006,91	
5	R\$ 160.000,00	112,00	0,90	R\$ 1.285,71	1,000	1,000	0,921	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,921	R\$ 1.184,23	
6	R\$ 165.000,00	111,00	0,90	R\$ 1.337,84	1,000	1,000	0,920	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,920	R\$ 1.230,86	
7	R\$ 280.000,00	262,50	0,90	R\$ 960,00	1,000	1,000	1,050	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,050	R\$ 1.007,71	
9	R\$ 200.000,00	100,00	0,90	R\$ 1.800,00	1,000	1,000	0,908	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,908	R\$ 1.634,61	
11	R\$ 250.000,00	137,00	0,90	R\$ 1.642,34	1,000	1,000	0,945	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,945	R\$ 1.551,29	
12	R\$ 150.000,00	155,00	0,90	R\$ 870,97	1,000	1,000	0,920	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,920	R\$ 801,43	
13	R\$ 185.000,00	145,00	0,90	R\$ 1.148,28	1,000	1,000	0,951	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,951	R\$ 1.092,34	
8	R\$ 300.000,00	127,00	0,90	R\$ 2.125,98	1,000	1,000	0,936	1,050	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,888	R\$ 1.887,95	
10	R\$ 450.000,00	146,00	0,90	R\$ 2.773,97	1,000	1,000	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,952	R\$ 2.641,11	
Avaliando		216,21			1,000		1,000	1,000		1,000		1,000		1,000				
Média Aritmética				1404,22	1404	1319		1307		1307		1307		1307		1307		
Desvio Padrão				550,20	550	517		510		510		510		510		510		
Coeficiente de Variação				0,39	0	0		0		0		0		0		0		

Média Saneada	1196,64
Limite Inferior	914,92
Limite Superior	1699,13
Dados Saneados	9
Dados Descartados	4



Daniel Ribeiro de Oliveira

Perito Engenheiro Civil, Grafotécnico e Documentos digitais-Biometria

CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia

E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Fundamentação

Tabela 3 - 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 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Pontos obtidos 3 Pontos	
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II	

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 16,72%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III