

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE DIADEMA - SP.**

PROCESSO N.º 1002792-72.2024.8.26.0161

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL
CONDOMÍNIO

REQUERENTE: JOSELITO MONTEIRO ALVES

REQUERIDA: ISABEL MARIA PIO

JOÃO DORIVAL DE FREITAS, engenheiro civil,
Perito Judicial nomeado nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos
que lhe foram confiados, os quais constam retratados em respectivo laudo
técnico, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, requerer:

- a) A juntada do referido laudo aos autos;**
- b) A intimação da Defensoria Pública para depósito dos honorários
periciais reservados (fls. 146).**

Termos em que pede deferimento.

Diadema, 5 de fevereiro de 2025.

JOÃO DORIVAL DE FREITAS
PERITO JUDICIAL

SEGUNDA VARA
CÍVEL DE
DIADEMA - SP

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Laudo Técnico
Pericial

PROCESSO Nº 1002792-72.2024.8.26.0161

REQUERENTE:

JOSELITO MONTEIRO ALVES

REQUERIDA:

ISABEL MARIA PIO

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE DIADEMA - SP.**

PROCESSO Nº 1002792-72.2024.8.26.0161

**PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL
CONDOMÍNIO**

REQUERENTE: JOSELITO MONTEIRO ALVES

REQUERIDA: ISABEL MARIA PIO

JOÃO DORIVAL DE FREITAS, engenheiro civil, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo sob nº 150.432/D, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em epígrafe, tendo procedido às diligências e estudos necessários ao cumprimento da tarefa que lhe foi confiada, vem apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente:

**LAUDO TÉCNICO
PERICIAL**

ÍNDICE

I.- DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
II.- DA VISTORIA	5
III.- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	13
IV.- DA AVALIAÇÃO DA LOCAÇÃO	24
V.- DAS CONCLUSÕES	26
VI.- DO ENCERRAMENTO	27

ANEXO

ANEXO 01 - ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

I.- DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1.- Objetiva-se do presente trabalho a definição do valor do imóvel objeto de discussão nos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - CONDOMÍNIO** que **JOSELITO MONTEIRO ALVES** move em face de **ISABEL MARIA PIO**.

I.2.- Tendo em vista a natureza e o objeto da ação, tornou-se necessária a avaliação do imóvel mediante perícia técnica, para a qual o signatário foi distinguido por nomeação do ilustre Juízo (fl. 128).

I.3.- Os trabalhos periciais observarão os parâmetros e procedimentos estabelecidos na **NBR 14.653-2 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS**, da **ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – 2011**, e no Estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS 2019**, ambas do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

I.4.- As partes não indicaram assistentes técnicos para fundamentar eventuais críticas, também não apresentaram quesitos a serem respondidos pela a perícia.

I.5.- O valor do imóvel será fixado para **fevereiro de 2025**, observando-se as condições do imóvel (área, idade aparente, padrão construtivo etc.) reconhecidas no título judicial (partilha realizada em 2014), conforme constou do despacho de fl. 128.



II.- DA VISTORIA

Após leitura e estudo dos autos, a perícia compareceu no local de situação do imóvel para a realização de vistoria, procurando observar tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar aos esclarecimentos dos pontos controvertidos estabelecidos pelas partes, em especial os aspectos técnicos e físicos do terreno e da edificação, além da coleta de elementos de importância para a sua avaliação.

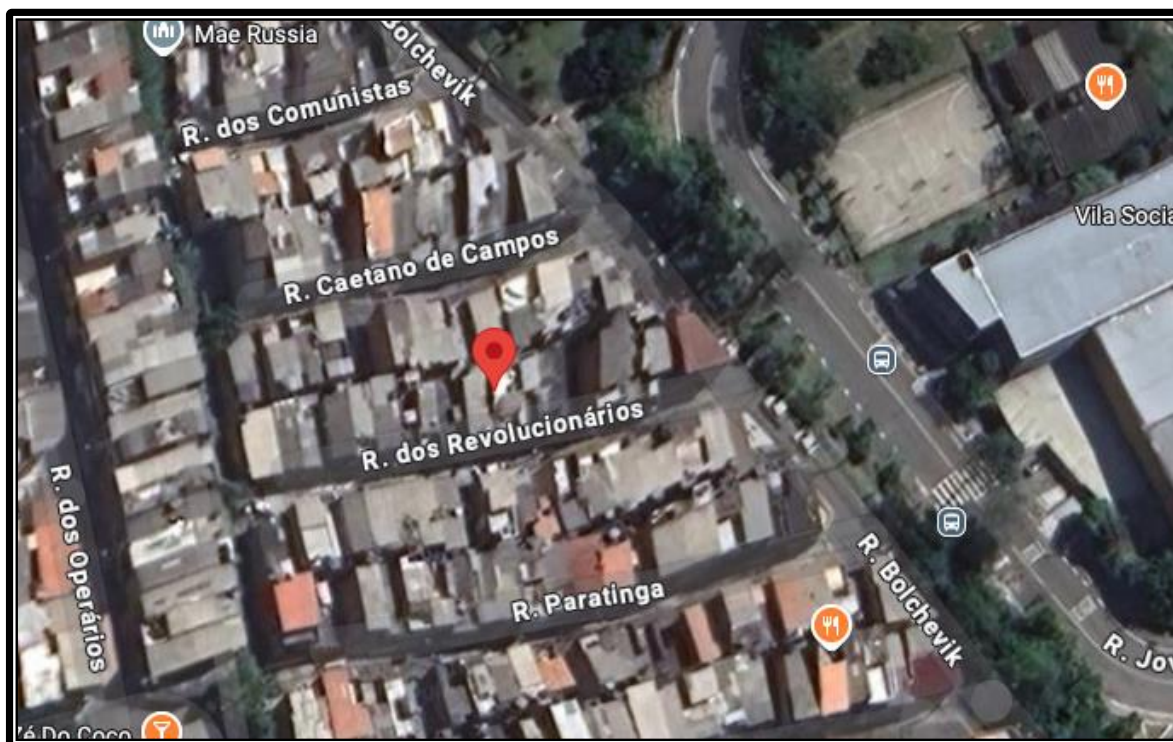
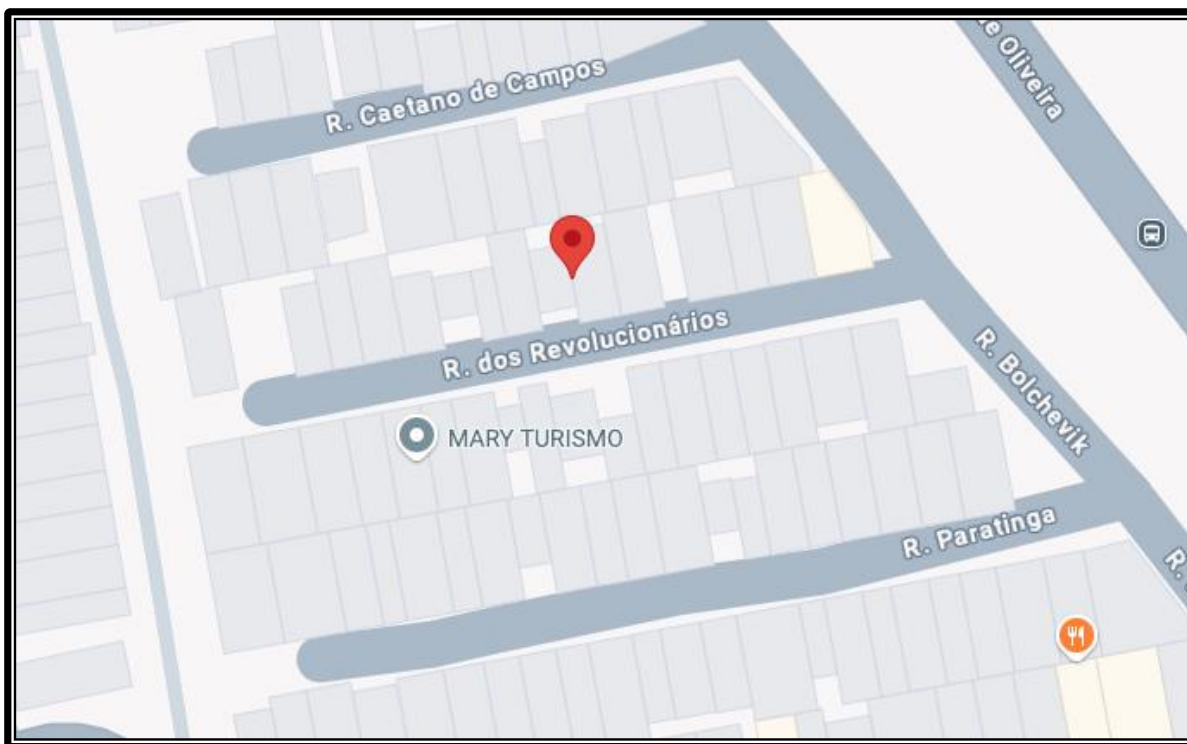
II.1.- DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na Rua dos Revolucionários nº 38, Vila Nova Conceição, Diadema – São Paulo, em zona de alta densidade demográfica, ocupada por moradias populares destinadas à população de classe média baixa.

II.2.- DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado dos melhoramentos públicos ofertados pelo município e demais órgãos concessionários de serviços públicos, com destaque para: Pavimentação asfáltica; Água potável, Esgoto; Iluminação pública; Eletricidade; Telefonia; Limpeza pública; Transporte urbano etc.

II.3.- DO MAPA DE LOCALIZAÇÃO E FOTO AÉREA DO LOCAL



FONTE: GOOGLE MAPS

II.4.- DOS ELEMENTOS TÉCNICOS REFERENTES AO IMÓVEL

O perito procedeu em vistoria e verificação das áreas de terreno e edificação. Os subsídios técnicos para aferimento do valor em função das características do imóvel constam retratados no anexo “**ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA**”.

De acordo com o INSTRUMENTO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA E PROMESSA DE PAGAMENTO juntado aos autos (fl. 17), o imóvel da Rua Revolucionários nº 38, é identificado como **LOTE 25 QUADRA C, do Loteamento Social Vila Nova Conceição, Diadema - SP**”.

Pela Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura de Diadema, o imóvel, possui inscrição imobiliária é nº 3212802300 e identificação como **LOTE 23 (antigo 25), QUADRA 31, do Loteamento de Interesse Social Vila Nova Conceição** (fl. 16).

II.4.1.- DO TERRENO

Trata-se de terreno de formato regular, situado em Área Especial de Interesse Social (AEIS) destinada à implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, integrante da “Associação dos Moradores dos Núcleos Habitacionais, Cortiços e Moradores de Aluguel de Baixa Renda da Região Oeste De Diadema”, medindo 4,00 m (quatro metros) de frente e fundo e laterais de de 10,50 m (dez metros e cinquenta centímetros), totalizando a **área de 42,00 m² (quarenta e dois metros quadrados)**.

II.4.2.- DA CONSTRUÇÃO

Sobre o terreno foi implantada uma construção residencial, disposta em três pisos, contendo o PISO TÉRREO: cozinha, quarto, banheiro; o 1º PAVIMENTO: sala, cozinha, 1 quarto e 1 banheiro e o 2º Pavimento ainda em fase inicial, cujas características construtivas são as seguintes:

- **Alvenaria:** blocos cerâmico;
- **Esquadrias:** simples, alumínio;
- **Estrutura:** concreto armado;
- **Instalação Elétrica:** simples e embutida;
- **Instalação Hidráulica:** embutida comum;
- **Pintura:** à base de látex ou equivalente;
- **Pisos:** cerâmico;
- **Portas:** de alumínio e PVC;
- **Vidros:** comuns;
- **Forro:** laje;

II.4.2.1.- DA ÁREA DA EDIFICAÇÃO

A **área total** da construção é de **92,80 m²** (noventa e dois metros e oitenta decímetros quadrados).

A **área da construção, sobre a qual recai a avaliação (piso térreo),** é de **42,00 m²** (quarenta e dois metros quadrados).

II.4.2.2.- DA IDADE APARENTE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Os subsídios colhidos em vistoria permitem afirmar que a construção apresenta idade aparente de 20 (vinte) anos, sendo bom o estado geral de conservação, não obstante a situação das áreas em construção, que carecem de acabamento.

II.4.2.3.- DA CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

De acordo com o estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS 2019 - IBAPE - SP**, a edificação, objeto da partilha (Pavimento Térreo), classifica-se como **CASA PADRÃO ECONÔMICO**, assim descrita:

PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.

- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

De acordo com as características do imóvel adotar-se-á o **COEFICIENTE MÉDIO DO INTERVALO DE ÍNDICES – Pc “1,070”** para o cálculo do valor da construção, de modo que o valor unitário construtivo ($q_c = P_c \times R_8N$) será **“ $q_c = 1,07 \times R_8N$ ”**

QUADRO RESUMO DO IMÓVEL

IMÓVEL: Sobrado Residencial – Padrão Econômico

LOCALIZAÇÃO: Rua dos Revolucionários nº. 38 , Diadema - São Paulo.

SITUAÇÃO: Associação dos Moradores dos Núcleos Habitacionais, Cortiços e Moradores de Aluguel de Baixa Renda da Região Oeste De Diadema”

ÁREA DO TERRENO = 42,00 m²

ÁREA CONSTRUÍDA = 92,80 m²

II.5.- DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL - ATUAL E PARTILHADA

Da comparação da situação atual do imóvel, apurada em vistoria, com a da imagem obtida pelo Google Maps, comprova-se que, durante todo esse lapso temporal (desde a partilha), a construção passou por várias transformações físicas, tanto da configuração quanto da área, conforme retratado abaixo:

II.5.1.- DA SITUAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL



Obs.:

- 1.- A situação atual do imóvel compreende as construções do Piso Térreo, do 1º Pavimento e início do 2º Pavimento, estas de exclusividade da Requerida.

II.5.2.- DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL NA FASE DA PARTILHA

A situação do imóvel a ser observada na avaliação, excluída a construção do 1º Pavimento, é a seguinte:



Obs.:

- 1.- A construção do 1º Pavimento, atualmente finalizada, ainda carecendo de acabamento externo, foi iniciada após a partilha (2014).
- 2.- As fotos juntadas pela Requerida aos autos (fls. 64/66) comprovam que se trata de construção nova, ainda em fase ampliação.

III.- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

III.1.- DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para a avaliação do terreno adotar-se o Método Comparativo, cujo processo consiste em comparar o bem avaliando com outros imóveis da mesma região, que possuam características semelhantes ou compatíveis às deles, de forma a não produzir resultados distorcidos da realidade.

O imóvel está situado em loteamento de interesse popular, totalmente ocupado por terrenos com medidas mínimas fora dos padrões, o que dispensa a aplicação dos fatores de homogeneização sobre os elementos de pesquisa. Confira:

	ZONA	Fatores de Ajustes						
		Frente e Profundidade					Múltiplas Frentes ou Esquina C _e	Área C _a
		Referências			Expoente do Fator de Frente “f”	Expoente do Fator Profund. “p”		
		Frente de Referência F _r	Profund. Mínima P _{mi}	Profund. Máxima P _{ma}				
Grupo I	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	0,20

III.1.1.- DO VALOR UNITÁRIO ATRIBUÍVEL AO TERRENO

De acordo com as pesquisas realizadas na região, o valor unitário de um terreno situado na mesma porção geográfica do imóvel avaliando é de **R\$ 1.300,00 (um mil trezentos reais), para fevereiro de 2025.**

III.1.2.- DO VALOR TOTAL DO TERRENO

O valor total do terreno corresponde ao resultado do produto do unitário pela área, sem interferência dos fatores de testada e profundidade, por estar em área em que todos os imóveis possuem a mesma medida de terreno, nos termos da seguinte fórmula:

$$V_t = q_m \times S$$

onde

V_t = Valor do terreno

q_m = Valor unitário básico = **R\$ 1.300,00**

S = Área total do terreno = **42,00 m²**

logo

$$V_t = 1.300,00 \times 42,00 = 54.600,00$$

$$V_t = \text{R\$ } 54.600,00$$

Eis o valor do terreno, para **fevereiro de 2025:**

Vt = R\$ 54.600,00
(cinquenta e quatro mil e seiscentos reais)

III.2.- DA AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

III.2.1.- DAS DIRETRIZES PARA A AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

A construção será avaliada com base no Custo Unitário Básico de Edificação no Estado de São Paulo, padrão R8-N, publicado mensalmente pelo Sindicato das Indústrias da Construção Civil no Estado de São Paulo - Sinduscon-SP.

Para obter o valor da construção levar-se-á em conta o grau de obsolescência, tipo ou padrão construtivo e o estado de conservação, de acordo com critério a seguir especificado, que trata da adequação do método Ross/Heidecke.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação, levando em conta a depreciação.

Os fatores em referência são determinados através da seguinte expressão matemática:

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

onde:

F_{OC} = Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação

R = Coeficiente Residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.
(obtido na TABELA 1 apresentada a seguir)

K = Coeficiente de Ross/Heidecke (obtido na TABELA 2 a seguir)



Obtém-se o coeficiente “K”, na TABELA 2, mediante dupla entrada:

1. na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação – I_e – e a vida referencial – I_r – relativa ao padrão dessa construção.
2. na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A (apresentado a seguir).

As idades das edificações na época de sua avaliação - I_e – são aquelas estimadas em razão do obsolescimento das construções, quando deve ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

As idades das edificações na época de sua avaliação - I_e – não podem ser superiores à sua idade real, e os estados de conservação não devem ser considerados na sua fixação.

Os estados de conservação devem ser fixados em razão das constatações em vistoria que deverão observar os estados aparentes em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total, devendo ser classificado segundo a graduação consta do QUADRO A.

TABELA 1

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

TABELA 2

Idade em % da Vida Referencial	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

QUADRO A

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 a substituição das 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 seja recuperado 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	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

III.2.2.- DO VALOR UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

O valor unitário da construção observará a classificação e padrão definidos no tópico “**II.3.3.- DA CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO**”, orientado pelo Custo Unitário Básico de Edificação Residencial no Estado de São Paulo, Padrão R8-N, não se admitindo qualquer acréscimo ou valorização a título de “vantagem da coisa feita” ou de “fator de comercialização”, será:

O unitário construtivo de referência “**R8-N**” é de **R\$ 2.039,53 (dois mil e trinta e nove reais e cinquenta e três centavos)**, conforme publicação no site eletrônico <http://www.sindusconsp.com.br>

Assim, o valor unitário da edificação, substituído o unitário referência “**R8-N**” na expressão correspondente à respectiva classificação, será:

$$q_c = P_c \times R_8N$$

$$q_c = 1.070 \times R\$ 2.039,53$$

$$q_c = R\$ 2.0179,09$$

III.2.3.- DO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Partindo da fórmula $F_{oc} = R + K \times (1 - R)$ e procedendo às devidas substituições, o fator de obsolescência e estado de conservação da respectiva construção será:

$$I_e = \text{Idade da Edificação} = 20 \text{ anos}$$

Ir = Vida Referencial = 70 anos

R = Coeficiente Residual = 0,20

Estado da Edificação = G

K = Coeficiente de Ross/Heidecke = 0,3891

logo

$$F_{oc} = 0,20 + 0,3891 \times (1 - 0,20) = 0,5113$$

$$F_{oc} = 0,5113$$

III.2.4.- DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor da construção implantada no terreno, resultará do produto do valor unitário pela área, aferido pelo fator de depreciação ou de obsolescência e estado de conservação, ou seja:

$$V_c = q_c \times S_c \times F_{oc}$$

onde

$$q_c = \text{Valor unitário da construção} = \text{R\$ 2.179,09}$$

$$S_c = \text{Área da construção} = 42,00 \text{ m}^2 \text{ (somente o piso térreo)}$$

$$F_{oc} = \text{Fator de Obsolescência} = 0,5113$$

logo

$$V_c = 2.179,09 \times 42,00 \times 0,5113 = 46.795,08$$

$$V_c = \text{R\$ 46.795,00}$$

Eis o valor da construção, já arredondado, para **fevereiro/2025**:

Vc = R\$ 46.795,00
(quarenta e seis mil e setecentos e noventa e cinco reais)

III.3.- DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel corresponde ao simples resultado da adição dos valores do terreno e da construção, ou seja:

$$\mathbf{Vi = Vt + Vc}$$

onde

Vi = Valor total do Imóvel

Vt = Valor do terreno = **R\$ 54.600,00**

Vc = Valor da construção = **R\$ 46.795,00**

logo

$$\mathbf{Vi = Vt = 54.600,00 + 46.795,00 = 101.395,00}$$

Vi = R\$ 101.395,00

Eis o valor total do imóvel, objeto da partilha, para **fevereiro de 2025**:

Vi = R\$ 101.395,00
(cento e um mil e trezentos e noventa e cinco reais)

III.4.- DO VALOR DA COTA-PARTE DO REQUERENTE SOBRE O IMÓVEL

O valor total da cota-parte do imóvel (terreno e construções), que cabe ao Requerente, na proporção de 50% (cinquenta por cento), considerada a situação existente na data do divórcio (2014), será:

$$V_{cp- imóvel} = 50\% \times Vi$$

$$V_{cp- imóvel} = 50\% \times 101.395,00 = 50.697,50$$

$$V_{cp- imóvel} = \text{R\$ } 50.698,00$$

Eis valor da cota-parte do Requerente sobre a totalidade do imóvel (terreno e construção), na proporção de 50% (cinquenta por cento), **para fevereiro de 2025:**

<u>Vi = R\$ 50.698,00</u> (cinquenta mil e seiscentos e noventa e oito reais)
--

IV.- DA AVALIAÇÃO DA LOCAÇÃO

O valor da locação será obtido pelo **MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DE CAPITAL**, nos moldes fixados pela NBR 14653-2, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE - SP.

O **MÉTODO DA REMUNERAÇÃO CAPITAL** permite definir o locativo mediante a aplicação de uma taxa de capitalização da renda líquida, real ou prevista “tr”, sobre o valor do imóvel (terreno e edificação).

Adotando-se uma taxa de renda anual de locação de 8 %, ter-se-á:

$$V_{\text{loc - rem. cap}} = V_i \times t_r$$

onde

$$V_{\text{loc - rem. cap}} = \text{Valor locativo mensal por remuneração de capital}$$

$$V_i = \text{Valor do imóvel} = \text{R\$ } 101.395,00$$

$$t_r = \text{taxa de renda mensal} = 8,0\% / 12 = 0,0067$$

$$V_{\text{loc - rem. cap}} = \text{R\$ } 101.395,00 \times 0,008 / 12 = 675,96$$

$$V_{\text{loc - rem. cap}} = \text{R\$ } 676,00$$

Eis o valor locativo mensal do imóvel, para fevereiro de 2025:

$$\underline{V_{\text{loc - rem. cap}} = \text{R\$ } 676,00}$$

(seiscentos e setenta e seis reais)

IV.1.- DO VALOR LOCATIVO COTA-PARTE DO REQUERENTE SOBRE O IMÓVEL

O valor da locação mensal correspondente à cota-parte do Requerente, na proporção de 50% (cinquenta por cento) será:

$$V_{\text{loc/cota-parte}} = \text{R\$ } 676,00 \times 0,50 = 338,00$$

$$V_{\text{loc/cota-parte}} = \text{R\$ } 338,00$$

Eis o valor locativo mensal do imóvel, referente à cota-parte do Requerente, observa a partilha entre as partes (2014), para **fevereiro de 2025**:

$$\underline{V_{\text{loc/cota-parte}} = \text{R\$ } 338,00}$$

(trezentos e trinta e oito reais)

V.- DAS CONCLUSÕES

No que tange ao objeto do laudo, de acordo com os dados e elementos técnicos colhidos em vistoria, observando-se a situação do imóvel por ocasião da partilha estabelecida para as partes em 2014, são as seguintes as conclusões alcançadas pela perícia que carecem de destaque:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (TERRENO+CONSTRUÇÃO)

$V_i = \text{R\$ } 101.395,00$
(cento e um mil e trezentos e noventa e cinco reais)
FEVEREIRO/2025

VALOR DA COTA-PARTE DO REQUERENTE SOBRE IMÓVEL (50 %)

$V_{i/cota\ parte} = \text{R\$ } 50.698,00$
(cinquenta mil e seiscientos e noventa e oito reais)
FEVEREIRO/2025

VALOR LOCATIVO MENSAL DO IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÃO)

$V_{loc} = \text{R\$ } 676,00$
(seiscientos e setenta e seis reais)
FEVEREIRO/2025

VALOR LOCATIVO DA COTA-PARTE DO REQUERENTE (50 %)

$V_{loc/cota-parte} = \text{R\$ } 338,00$
(trezentos e trinta e oito reais)
FEVEREIRO/2025

VI.- DO ENCERRAMENTO

VI.1.- Dá o signatário por encerrada a sua missão, retratada no presente laudo, no anverso de 27 (vinte e sete) folhas e um anexo, assinados digitalmente, sendo esta última devidamente datada.

VI.2.- O Perito coloca-se ao inteiro dispor do Juízo e das partes interessadas para dirimir eventuais dúvidas pertinentes.

VI.3.- Encontram-se à disposição das partes e dos demais interessados, para consulta pública, no site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (<https://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica>), nos termos do Provimento n.º 2306/2015, do Conselho Superior da Magistratura, e artigo 156, do Código de Processo Civil, os seguintes documentos do Perito Judicial: Curriculum Vitae; Carteiras de Registro Profissional (CREA e OAB) e respectivos Diplomas e Certidões Cível e Criminal da Capital de São Paulo.

Diadema, 5 de fevereiro de 2025.

JOÃO DORIVAL DE FREITAS
Perito Judicial

ANEXO 01

ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL

Rua dos Revolucionários nº 38, Bairro Vila Conceição, Diadema/SP.

FOTO 02



Melhoramentos Públicos da Rua dos Revolucionários.

FOTO 03



Cozinha do imóvel em apreço – Piso Térreo.

FOTO 04



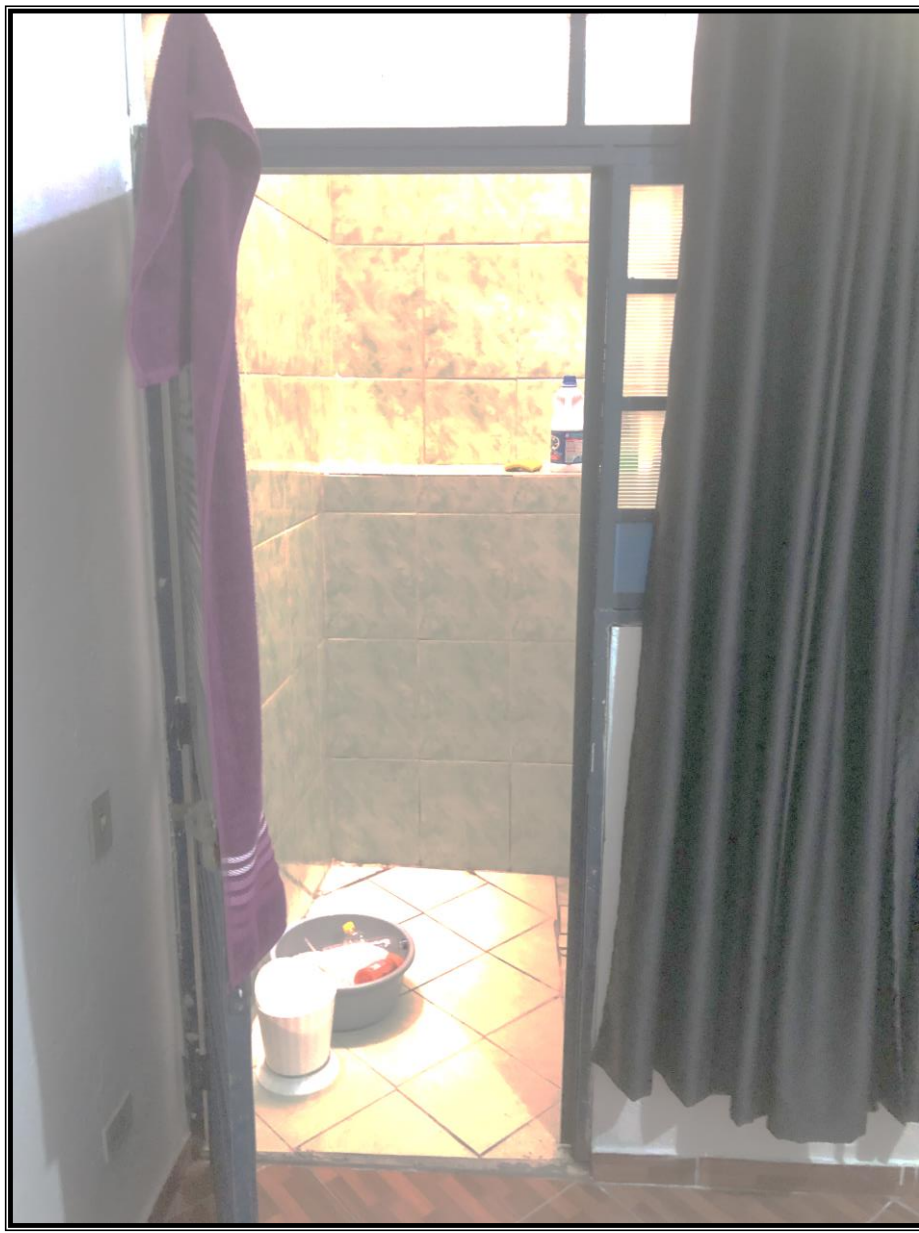
Foto complementar com destaque para o acabamento da Cozinha.

FOTO 05



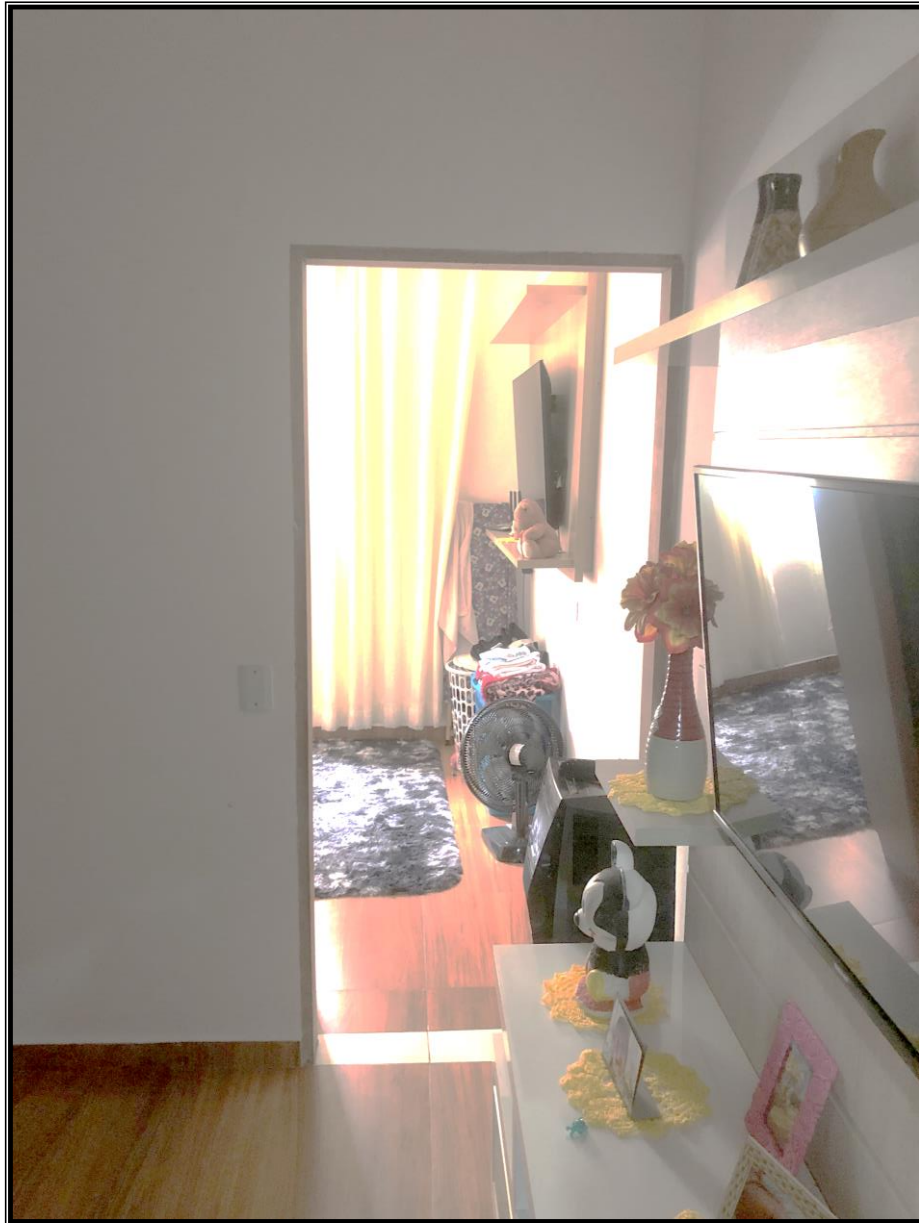
Banheiro – Piso Térreo.

FOTO 06



Área de serviços - Piso Térreo.

FOTO 07



Sala Estar e Dormitório aos fundos - 1º Pavimento.