



LUANA MEDEIROS ARAÚJO

Engenheira Civil Perita

CPF 10442276486

CREA N° 11735922023

LAUDO PERICIAL

LUANA MEDEIROS ARAÚJO
CREA N° 11735922023

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

5ª VARA MISTA DE PATOS - PB

PROCESSO: 0001650-63.2013.8.15.0251

AÇÃO: AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

**EXEQÜENTE: CAIXA DE PREVIDENCIA DOS
FUNCIONARIOS**

**EXECUTADO: EDVANIA DE LUCENA BRANDAO NICOLAU
E WLADEMIR NICOLAU SOBRINHO**

DATA DE ENTREGA DO LAUDO: 30 de março de 2025



Sumário

RESUMO	3
1. OBJETIVO.....	4
2. QUESITOS DA EXEQÜENTE.....	5
3. VISTORIA	7
4. CONTEXTO URBANO	8
5. ANÁLISE MERCADOLÓGICA	10
6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	10
6.1 Fator de oferta	11
6.2 Fator Área.....	12
6.3 Fator testada	12
6.4 Fator de Localização	12
6.5 Fator de frente	13
7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO.....	15
7.1. Índice de depreciação.....	19
8. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	23
9. ENCERRAMENTO.....	24



RESUMO

Imóvel Avaliando: Uma casa residencial, situada na Rua Peregrino Filho, nº 708, Bairro Centro, cidade de Patos-PB, medindo 13 metros de largura de frente e 30 metros de extensão.

Objetivo: Determinar o Valor de Mercado do Imóvel.

Finalidade: Perícia Judicial em Cumprimento do Processo de número 0001650-63.2013.8.15.0251 que tramita na 5ª Vara Mista de Patos – PB.

Interessado: Excelentíssimo senhor doutor juiz de direito da 5ª vara mista de Patos-PB.

Valor da Avaliação - R\$ 607.004,94



1. OBJETIVO

Visa a intervenção Pericial a proceder diligência técnica aos imóveis registrados sob a matrícula nº 3319 do Livro E-M, às fls. 13D/13Uv, sob nº R204, localizados na cidade de Patos-PB, destinada a caracterizar o imóvel.

O presente trabalho tem por objetivo responder aos quesitos, para dirimir os conflitos e dúvidas que possam haver entre as partes e auxiliar a tomada da decisão da lide, constituindo-se do conjunto de procedimentos técnicos necessários destinados a levar à instância decisória elementos de prova necessários à solução do litígio, na forma de Laudo Pericial, em conformidade com as normas aplicáveis e a legislação específica pertinente.

Sendo assim, este documento determina do Valor de Mercado do imóvel avaliando de matrícula nº 3319 do Livro E-M, às fls. 13D/13Uv, sob nº R204, em Processo Judicial de número 0001650-63.2013.8.15.0251. O presente Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por Perita Avaliadora de Imóveis, Engenheira Civil inscrita no CREA-PB (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Paraíba). Esta perita avaliadora é possuidora do certificado do “Curso de Perícia Judicial – Manual de Perícias – Por Rui Juliano” e certificado do “Curso de Avaliação de Imóveis pelo método evolutivo” ministrado pelo Professor Emmanuel Carlos, presidente do IBAPE-DF.

Entende-se por “PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na normatização estabelecida pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653, que apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

“3.34 parecer técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.”

“3.35 perícia: Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.”

Na realização do trabalho, o planejamento envolveu o estudo prévio do processo, tomada de ciência do conteúdo e das abordagens dadas pelos quesitos das partes,



permitindo e facilitando o exame dos documentos necessários. Além disso, este segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as Normas vigentes.

2. QUESITOS DA EXEQÜENTE

1. Informar o nome do proprietário, o nome do financiado e o endereço do imóvel;

EDVANIA DE LUCENA BRANDAO NICOLAU e WLADEMIR NICOLAU SOBRINHO

Endereço: Rua Peregrino Filho, nº 708, Bairro Brasília, Patos- PB.

2. Informar qual a documentação analisada;

PROCESSO 0001650-63.2013.8.15.0251

CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL AVALIANDO

PLANTA GENÉRICA DE VALORES – PATOS/PB

3. Informar dados do terreno e da edificação bem como suas características.

Descrever o imóvel pertencente ao Autor, informando seu tipo e suas características (número de quartos, salas, garagens, etc.);

Descrito no Capítulo 03 – Vistoria

O avaliando é um imóvel residencial unifamiliar horizontal constituído de quatro quartos, sendo um deles suíte, garagem, sala de estar, banheiro social, sala de jantar, sala de TV, cozinha, despensa, área de serviço e quarto em 1º andar a parte da edificação.

4. Informar qual a caracterização da região: utilização do imóvel, infraestrutura, padrão da região, restrições, serviços públicos e comunitários;

Descritos nos capítulos 4 e 5.

5. Informar o diagnóstico do mercado conforme item 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001;

Descrito nos capítulos 6 e 7.



6. Informar qual o método e procedimento(s) utilizado(s) conforme Seção 8 da ABNT NBR 14653-1:2001;

O método utilizado foi o Evolutivo, por meio do qual divide-se o valor do terreno e da benfeitoria, sendo o terreno calculado pelo método comparativo direto de dados de mercado com tratamento dos fatores e a benfeitoria pelo Método Comparativo Direto De Custo.

7. No item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001 fica recomendada a utilização do método comparativo direto de dados de mercado sempre que possível. Assim, justificar a não utilização da metodologia recomendada pela norma, caso seja utilizado outro método;

A não utilização do método comparativo direto de dados de mercado se deu devido a ausência de dados no mercado da cidade que se equiparassem ao imóvel avaliando, devido a sua especificidade de localização, por ser um dos bairros mais antigos da cidade e apresentar poucas casas a venda, a idade do imóvel que também deve ser levado em consideração e a quantidade de cômodos que também não é usual.

8. Informar dados de pesquisa de imóveis ofertados e/ou transacionados na região, do mesmo tipo e com as características em acordo com o necessário para a correta aplicação da metodologia de avaliação selecionada;

Disponível na Tabela 01 e Anexo IV



3. VISTORIA

O imóvel fonte deste trabalho, foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se o imóvel como um todo, acabado e concluído, com toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica em ordem, sem comprometimento de sua habitabilidade.

A vistoria foi realizada no dia 14/03/2025 iniciando às 10:00h. Na data e hora da vistoria, o imóvel encontrava-se ocupado e a vistoria foi acompanhada pela Sr. Edivania De Lucena Brandão Nicolau.

Trata-se de imóvel residencial horizontal de padrão construtivo Médio, construído há aproximadamente 45 anos. Seu estado de conservação geral apresenta-se na necessidade de **Reparos Simples e importantes**, quando a atividade de manutenção eventual ou periódica mantém aparência regular e condições normais de uso, requerendo intervenções em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais e reparos de instalações complementares, visando estar em conformidade com as Normas Técnicas e a segurança e integridade dos indivíduos presentes.

Sobre o terreno, é posicionado no meio da quadra, com testada no nível do logradouro, solo aparentemente seco e de boa consistência, com pavimento térreo e 01 pavimento elevado. O Imóvel foi construído em estrutura de concreto armado, alvenaria em blocos cerâmicos, piso cerâmico e cimentado, revestimento argamassado e cerâmico nas áreas molhadas e pintura látex PVA.

Figura 1: Imóvel Avaliando



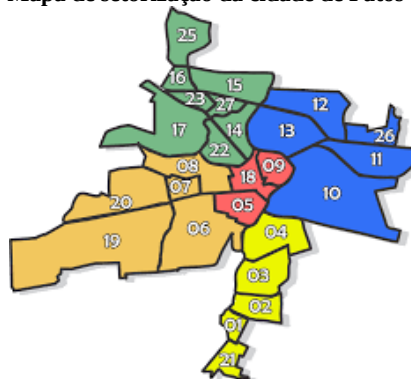
Fonte: Elaborada pela autora



4. CONTEXTO URBANO

O Imóvel limita-se ao Norte, com a Rua Peregrino Filho; ao Sul, com Rua Ana Leite; ao Leste, com a Rua Severino Paulo Barbosa e, ao Oeste, com a Rua João de Barros, conforme vistoria e informações que constam na Certidão apresentada.

Figura 2: Mapa de setorização da cidade de Patos-PB



Fonte: Site da Câmara Municipal de Patos-PB

Além disso, o mesmo está localizado no Bairro Brasília (número 09 da figura 02), a aproximadamente 700 metros da Avenida principal do centro e da cidade, denominada Avenida Solón de Lucena, estando, dessa forma, em uma localização nobre da cidade. A região do Centro/Bairro Brasília é uma das mais antigas da cidade, e é onde gira a maior parte do comércio da mesma, assim como clínicas, hospitais, restaurantes e diversos outros serviços ofertados a população, todavia também apresenta diversas ruas com predominância residencial de alto padrão, que devido ao crescimento da cidade e do comércio local, vem sofrendo o efeito da verticalização e já possui um dos maiores índices de quantidade de edifícios da cidade.

O bairro apresenta uma população de aproximadamente 1279 habitantes e sua área é de, aproximadamente, 412.500 m², segundo o IBGE(2022). Além disso, está circunscrito pelos bairros Centro, Salgadinho, Belo Horizonte e São Sebastião, tendo como principais ruas: Pedro Firmino, Darcílio Vanderley, Floriano Peixoto, Solón de Lucena, Peregrino Filho, Bossuet Wanderley, Rio Branco e Vidal de Negreiros.



Figura 3: Mapa do Bairro Brasília



Fonte: Site da Câmara Municipal de Patos-PB

Por meio da figura 04, é possível observar a abundância de pontos importantes localizados nas proximidades do imóvel avaliando (cor preta), como escolas (em azul), hospitais e clínicas (em vermelho), igrejas (em verde) e a Avenida Solón de Lucena (em amarelo).



Figura 4: Localização do Imóvel Avaliando



Fonte: Elaborada pela autora, via *Google Earth*.

5. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O valor encontrado está condicionado às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado.

Conforme informações coletadas de operadores do mercado que atuam no bairro, o imóvel avaliando situa-se em região tradicional e muito procurada da cidade, principalmente para o setor residencial e hospitalar.

De acordo com as características do imóvel avaliando, quanto à localização, topografia e aproveitamento, bem como o comportamento do mercado imobiliário local, observa-se que sua colocação no mercado teria absorção normal.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Para determinação do valor de mercado dos terrenos foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado com tratamento dos fatores, que consiste em compor e tratar os dados de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes às do imóvel avaliando, ou seja, uma amostra composta por outros imóveis da mesma tipologia do imóvel avaliando.

Dessa forma, o primeiro passo foi a pesquisa de mercado que obteve os terrenos listados na Tabela 01.



Tabela 1: Terrenos Amostrais

Terreno	Área	Localização	Fonte	Imobiliária	Valor	Valor/m²
01	300m²	Maternidade	Instagram	GUSTAVO HENRIQUE CORRETOR	R\$ 120.000,00	R\$ 400,00
02	528m²	Peregrino Filho	Corretor	MARCOS MEDEIROS CORRETOR	R\$ 550.000,00	R\$ 1.041,67
03	800m²	Vilas do Lago	OLX	ZONA SUL IMOBILIÁRIA	R\$ 280.000,00	R\$ 350,00
04	160m²	Maternidade	Instagram	GUSTAVO HENRIQUE CORRETOR	R\$ 55.000,00	R\$ 343,75

Fonte: Elaborada pela autora.

Nesse processo de pesquisa, foram levados em consideração terrenos que se localizavam próximos ao imóvel avaliando, no caso do terreno 02 que se localiza exatamente na frente do mesmo, ou que estavam em bairros de valorização similar ao do bairro Brasília, no pressuposto de que os valores se aproximariam o máximo possível do valor ideal do objeto de estudo. Contudo, mesmo os terrenos mais semelhantes, ainda possuem diferenças significativas em relação ao avaliando, por isso, realizou-se a homogeneização dos dados de mercado através do tratamento de cinco fatores, são eles: Fator de oferta, Fator área, Fator testada, Fator de localização e Fator de frente.

6.1 Fator de oferta

É o primeiro que deve ser considerado no tratamento. Leva em conta que o valor dos elementos da amostra pode ser oriundo tanto de valores de negociação quanto de valores de oferta.

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade do mercado) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. O coeficiente não deve ser menor que 0,85 e, na impossibilidade de sua determinação, pode ser usado o fator consagrado 0,9 ("desconto" de 10% sobre o preço original pedido), que foi o valor adotado para essa avaliação.



6.2 Fator Área

Considera que os valores unitários para áreas menores deverão ser maiores que os valores unitários para áreas maiores, e pode ser calculado através das seguintes equações:

$$Fa = \left(\frac{\text{área do imóvel pesquisado}}{\text{área do imóvel avaliando}} \right)^n$$

Onde:

$$n = 0,125 \text{ se } \frac{\text{área do imóvel pesquisado}}{\text{área do imóvel avaliando}} > 30\%$$

$$n = 0,250 \text{ se } \frac{\text{área do imóvel pesquisado}}{\text{área do imóvel avaliando}} < 30\%$$

6.3 Fator testada

Este considera a influência do comprimento da frente do terreno no valor e é função exponencial da proporção entre a frente projetada e uma frente de referência. Nesse caso, a frente de referência utilizada foi 12 metros, valor encontrado por meio do Código de Urbanismo de Patos-PB, que define este valor mínimo para testada nas zonas residenciais da cidade. O fator testada pode ser calculado através da seguinte fórmula:

$$Ft = \frac{\text{Testada de referência}}{\text{Testada do imóvel pesquisado}}^{0,25}, \text{ para } 0,5 \leq Tr/T \leq 2,0$$

$$Ft = 1,189, \text{ para } Tr/T < 0,5$$

$$Ft = 0,840, \text{ para } Tr/T > 2,0$$

6.4 Fator de Localização

Tem o objetivo de transferir hipoteticamente o valor do imóvel de um lugar para outro, para homogeneizar os dados que estejam em localidades diferentes do bem avaliando.

Para o seu cálculo pode ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal (Índice Fiscal), se for constatada a coerência dos mesmos.

Nesse caso, a planta de valores forneceu o valor do índice fiscal para a localização do imóvel avaliando de R\$250,00/m² e para os imóveis pesquisados os seguintes valores:



Tabela 2: Índices fiscais dos imóveis amostrais

Terreno	Área
01	R\$ 90,00/m²
02	R\$ 250,00/m²
03	R\$ 150,00/m²
04	R\$ 90,00/m²

Fonte: Planta Genérica – Patos (PB)

6.5 Fator de frente

Esse parâmetro considera a valorização decorrente da vantagem de maiores possibilidades de utilização de terrenos de esquina ou de mais de uma frente.

O coeficiente pode ser inferido a partir de dados publicados por entidades técnicas regionais reconhecidas ou podem ser deduzidos ou referendados pelo próprio profissional e, em geral, não deve ser inferior a 0,91.

Para esse fator foi estipulado que como o imóvel avaliando é de meia quadra, os imóveis que não apresentassem a mesma configuração deveriam ter um valorização no seu valor para equiparar-se ao objeto de estudo, e os imóveis que fossem de esquina teriam seu valor multiplicado por um pois estariam em condições igualitárias ao imóvel comparado.

Ao calcular todos os fatores acima explicitados e multiplicar o valor unitário do m² de cada imóvel pesquisado por todos esses fatores, obteve-se os seguintes valores:

Tabela 3: Valores amostrais homogeneizados para o terreno 01 - 176m²

Terreno	Valor/m²	Fator de Oferta	Fator Área	Fator Testada	Fator de Localização	Fator de frente	Valor/m² homogeneizado
01	R\$ 300	0,9	0,94	1,05	2,78	0,9	R\$ 882,17
02	R\$ 1.041,67	0,9	1,04	0,86	1	1	R\$ 836,77
03	R\$ 350,00	0,9	1,09	1,19	1,67	1	R\$ 682,88
04	R\$ 343,75	0,9	0,80	1,11	2,78	1	R\$ 761,15

Fonte: Elaborada pela autora

Com a obtenção dos valores homogeneizados, obteve-se a média, desvio padrão e o coeficiente de variância desses valores, como descrito a seguir:

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$$

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n-1}}$$

$$CV = \frac{S}{\bar{X}}$$



Onde:

$\bar{X}$ = média

Xi = Valor homogeneizado

N = Número de valores homogeneizados

S = Desvio Padrão

CV = Coeficiente de Variância

Caso o coeficiente de variância apresente um valor acima de 15% aponta que os valores estão muito distintos uns dos outros, sendo necessário a exclusão de determinados itens da pesquisa a fim de se encontrar a amostra mais ideal possível.

Com a obtenção desses valores e para um intervalo de confiança de 80% da nossa amostra, calcula-se o valor da variável t de student, por meio da tabela a seguir:

Tabela 4: Distribuição "t" de student

DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT			
n-1	to.80	n-1	to.80
1	3,08	11	1,36
2	1,89	12	1,36
3	1,64	13	1,35
4	1,53	14	1,34
5	1,48	15	1,34
6	1,44	16	1,34
7	1,42	17	1,33
8	1,4	18	1,33
9	1,39	19	1,33
10	1,37	20	1,32

Fonte: William Sealy Gosset, 1908.

Em seguida, calcula-se os limites inferior e superior da amostra, por meio das seguintes fórmulas:

$$LS = \bar{X} + \frac{t \cdot X \cdot S}{\sqrt{n-1}}$$

$$LI = \bar{X} - \frac{t \cdot X \cdot S}{\sqrt{n-1}}$$

Ao realizar-se todos os cálculos descritos, os seguintes resultados foram obtidos:

Tabela 5: Média para o Terreno 01 - 176m²

Média dos valores homogeneizados	R\$ 790,74
Desvio Padrão	87,53
Coeficiente de Variância	11% (Abaixo de 15%, então aprovado)
T de student	1,637744354
Limite Superior	R\$ 873,51
Limite Inferior	R\$ 707,97

Fonte: Elaborada pela autora



Como a variância apresentou um valor inferior a 15%, foram adotados como verdadeiros a média encontrada e os limites superior e inferior. Para a escolha entre os três valores foi levado em consideração aquele que mais se aproximava do valor de m² do terreno 02 que apresentava as configurações mais próximas do imóvel avaliando, sendo assim, o valor de R\$ 873,51 foi tido como valor do m² do terreno. Portanto, o terreno foi avaliado em **R\$ 340.669,83**.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

Na segunda etapa do método evolutivo, foi calculado o valor da benfeitoria presente no terreno, por meio do **Método Comparativo Direto De Custo**, que identifica o custo de um bem, considerando uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, e o tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes dessa amostra.

O imóvel foi comparado com a tabela de Custos Unitários Básicos de Construção, fornecida pelo SINDUSCON/PB de fevereiro de 2025. Esta tabela é calculada de acordo a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

De acordo com a esta Norma Técnica, os projetos-padrão utilizados no cálculo do CUB/m² são os descritos na Tabela 10.

Tabela 6: Projetos-padrão do CUB		
Projetos-padrão Residenciais		
Padrão Baixo	Padrão Normal	Padrão Alto
R-1	R-1	R-1
PP-4	PP-4	R-8
R-8	R-8	R-16
PIS	R-16	
Projetos-padrão Comerciais CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)		
Padrão Normal	Padrão Alto	
CAL-8	CAL-8	
CSL-8	CSL-8	
CSL-16	CSL-16	
Projetos-padrão Galpão Industrial e Residência Popular		
RP1Q		
GI		

Fonte: Principais Aspectos do CUB – SINDUSCON-MG

A Norma também define as especificações dos acabamentos adotados nos orçamentos de cada tipologia presente na tabela 11, e por meio disso, foi possível encontrar o modelo que mais se assemelhava as configurações do imóvel avaliando, que



foi a residência unifamiliar padrão alto, composto por: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda ou abrigo para automóvel.

Tabela 7: Especificações dos acabamentos no orçamento do projeto-padrão Residência Unifamiliar Padrão Alto

Acabamento Serviço/Local	Padrão		
	Alto	Normal	Baixo
Portas: - Externas e internas sociais	Madeira maciça lisa encerada Batente e guarnição de madeira para cera	Madeira compensada lisa, com 3,5 cm de espessura, pintura esmalte acetinado fosco Batente e guarnição de madeira para pintura esmalte	Madeira, semi-oca, com 3,5 cm de espessura, sem pintura de acabamento Batente de ferro para pintura esmalte
Externas e internas de serviço	Madeira maciça lisa encerada Batente e guarnição de madeira para cera	Madeira compensada lisa, com 3,5 cm de espessura, pintura esmalte acetinado fosco Batente e guarnição de madeira para pintura esmalte	Madeira, semi-oca, com 3,5 cm de espessura, sem pintura de acabamento Batente de ferro para pintura esmalte
Fechadura para portas internas	Fechadura para tráfego moderado, tipo VI (70 mm) em ferro com acabamento cromo-acetinado	Fechadura para tráfego moderado, tipo IV (55 mm), em ferro com acabamento cromado	Fechadura para tráfego moderado, tipo II (40 mm) em zamak
Fechadura para portas de entradas	Fechadura para tráfego moderado, tipo VI (70 mm), em ferro com acabamento cromo-acetinado	Fechadura para tráfego mode- rado, tipo IV (55 mm), em ferro com acabamento cromado	Fechadura para tráfego moderado, tipo II (40 mm) em zamak
Janelas e basculantes	Alumínio anodizado bronze perfis linha 30 Vidro liso/fantasia 4 mm	Alumínio anodizado cor natural, padronizado, perfis linha 25, com vidro liso/fantasia 4 mm	Esquadria de ferro de chapa dobrada nº 18, para pintura esmalte sintético, com vidro liso/fantasia 4 mm
Janela de ferro	Perfil de chapa dobrada nº 20 com tratamento em fundo anticorrosivo e acabamento em pintura esmalte brilhante	Perfil de chapa dobrada nº 20, com tratamento em fundo anticorrosivo e acabamento em pintura esmalte brilhante	Perfil de chapa dobrada nº 20, com tratamento em fundo anticorrosivo e acabamento em pintura esmalte brilhante
Peitoris	Granito cinza Mauá e=2 cm com pingadeira	Concreto	Concreto
Impermeabilização de: pisos de banheiros, cozinhas, lajes e áreas de serviço	Argamassa, cimento e areia, e pintura com tinta de base betuminosa	Argamassa, cimento e areia, e pintura com tinta de base betuminosa	Argamassa, cimento e areia, e pintura com tinta de base betuminosa
Lajes de cobertura, cobertura de casas de máquinas	Manta asfáltica pré-fabricada	Manta asfáltica pré-fabricada	Manta asfáltica pré-fabricada
Caixa d'água	Argamassa rígida	Argamassa rígida	Argamassa rígida

Acabamento Serviço/Local	Padrão		
	Alto	Normal	Baixo
Acessórios sanitários de banheiros	Bacia sanitária com caixa acoplada e cuba em louça de cor-modelo especial Metais de luxo (água quente e fria); ducha manual Bancada de granito cinza Mauá e=3 cm com cuba de louça em cor Acessórios de justapor de luxo	Bacia sanitária com caixa acoplada e cuba em louça de cor-modelo simples Metais simples (água quente e fria) Bancada de mármore branco e=2 cm com cuba de louça em cor Acessórios de justapor simples	Bacia sanitária com caixa de descarga não acoplada Metais simples (água fria) Lavatório de louça branca sem coluna Acessórios de embutir de louça branca
Cozinha	Bancada de granito/cuba de inox/metais de luxo (água quente e fria)	Bancada de mármore branco, medida padronizada/cuba simples de inox/metais cromados simples (água fria)	Bancada de mármore sintético, com cuba de mármore sintético e metais simples (água fria)
Áreas de serviço	Tanque de louça de luxo/metais cromados de luxo	Tanque de louça simples sem coluna/metais cromados simples	Tanque de mármore sintético/metais simples

Fonte: Principais Aspectos do CUB – SINDUSCON-MG



Como o imóvel avaliando apresenta particularidades que o diferem do projeto-padrão, foi feita uma composição dos custos adicionais para que o valor do CUB fosse mais representativo para este estudo, sendo assim, realizou-se um comparativo entre os acabamentos padrões e os acabamentos utilizados no imóvel.

Tabela 8: Comparativo dos acabamentos Imóvel Avaliando X Projeto-Padrão

	RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR PADRÃO ALTO	IMÓVEL AVALIANDO
Esquadria Externa	Madeira maciça lisa encerada Batente e guarnição de madeira para cera	Esquadria de ferro de chapa dobrada com pintura esmalte e vidro.
Esquadria Interna	Madeira maciça lisa encerada Batente e guarnição de madeira para cera	Esquadria de ferro de chapa dobrada com pintura esmalte e vidro.
Janelas	Alumínio anodizado bronze perfis linha 30 Vidro liso/fantasia 4 mm	Esquadrias de ferro e vidro modelo obsoleto
Banheiro	Bacia sanitária com caixa acoplada e cuba em louça de cor-modelo especial Metais de luxo (água quente e fria); ducha manual Bancada de granito cinza Mauá e=3 cm com cuba de louça em cor Acessórios de justapor de luxo	Bacia sanitária com caixa acoplada e cuba em louça de cor-modelo simples Metais simples (água quente e fria); ducha manual Bancada de granito cinza com cuba de louça em cor Acessórios de embutir de louça branca
Revestimento cozinha	Bancada de granito/cuba de inox/metais de luxo (água quente e fria) Placa cerâmica esmaltada 30 cm x 30 cm PEI V	Bancada de mármore sintético, com cuba de mármore sintético e metais simples (água fria) Placa cerâmica esmaltada 20 cm x 20 cm PEI III
Piso e rodapés	Frisos de madeira (tábua corrida) raspados e resinados	Cerâmica esmaltada 20 cm x 20 cm PEI III
Revestimentos banheiros	Placa cerâmica esmaltada 30 cm x 30 cm PEI V	Placa cerâmica esmaltada 20 cm x 20 cm PEI III
Quantidade de cômodos	1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação,	2 pavimentos, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e sem closet, um banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço



	cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel).	completa e varanda (abrigo para automóvel).
--	--	---

Fonte: Elaborada pela autora

Ao levar em consideração todos os itens da tabela 12, entende-se que devido a idade do imóvel os itens listados estão abaixo do nível especificado no CUB, devendo, portanto, haver uma diminuição do valor do m² para que a avaliação seja mais fidedigna. Além disso, foi acrescentado o valor dos serviços preliminares que é um custo não considerado na composição do CUB, chegando aos valores da tabela 13:

Tabela 9: Custo de reprodução da benfeitoria

PROJETO REFERÊNCIA – RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR ALTO PADRÃO		
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m ²)	210,44	
CUB PADRÃO	R\$	2408,18
SERVIÇOS PRELIMINARES	10%	R\$ 240,82
ESQUADRIAS	3%	-R\$ 72,25
JANELAS E BASCULANTES	2%	-R\$ 48,16
ACESSÓRIOS SANITÁRIOS DE BANHEIRO	3%	-R\$ 72,25
REVESTIMENTO COZINHA	4%	-R\$ 96,33
PISOS E RODAPÉS	5%	-R\$ 120,41
REVESTIMENTOS BANHEIROS	2%	-R\$ 48,16
QUANTIDADE DE CÔMODOS	7%	R\$ 168,57
CUB DO IMÓVEL AVALIANDO	R\$	2.360,02
SUBTOTAL 01	R\$	920.406,40

Fonte: Elaborada pela autora

Além disso, também foi levado em consideração, a incidência de outros encargos sob o o subtotal 01 para maior autenticidade dos custos, como por exemplo o BDI e a necessidade de execução dos projetos arquitetônicos e complementares.

Tabela 10: Custo final de reprodução da benfeitoria

Projeto arquitetônico e complementares	2%	R\$ 13.806,10
SUBTOTAL 02		R\$ 934.212,49
BDI	15%	R\$ 140.131,87
CUSTO FINAL DE REPRODUÇÃO DA EDIFICAÇÃO		R\$ 1.074.344,37
VALOR FINAL DO M²		R\$ 2.754,73

Fonte: Elaborada pela autora



É importante compreender que este custo estima o valor de reprodução da edificação nos dias atuais, sem considerar o seu desgaste natural, por isso, se faz necessário o cálculo do índice de depreciação.

7.1. Índice de depreciação

A depreciação está ligada ao desgaste submetido pela edificação ao longo do tempo, ocasionado por diversos fatores que acaba por diminuir o seu valor econômico. A depreciação pode ser física, funcional, ambiental e econômica.

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo - ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Dentre os métodos consagrados pela Engenharia de Avaliações o critério de ROSS-HEIDECKE é o mais utilizado. O método consiste na combinação de dois métodos, considerando no cálculo da depreciação física a idade efetiva da edificação, a sua vida útil e o respectivo estado de conservação.

Para a idade efetiva foi adotado o valor de 20 anos, pois mesmo tendo apresentado reformas ao longo dos anos, é de conhecimento comum na cidade que a edificação possui essa idade aproximada. Já para a vida útil do imóvel, foi considerado o valor de 65 anos, que é o valor estabelecido pelo *Bureau of Internal Revenue*, tanto para galpões quanto para lojas, duas tipologias que o empreendimento se encaixa.

Tabela 11: Índices considerados no cálculo da depreciação

Idade aparente	50 anos
Vida útil	65 anos
Idade em % de vida	76,92%

Fonte: Elaborada pela autora



Em seguida, foi definido o estado de conservação do imóvel por meio da tabela 16.

Tabela 12: índice de conservação do imóvel

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.

Fonte: Manual de avaliação de imóveis do Patrimônio da União, 2024.

O imóvel se classifica como a referência F, por meio da análise das imagens a seguir.



Figura 5: Necessidade de reparo do piso



Fonte: Elaborada pela autora

Figura 6: Necessidade de reparos em fissuras e trincas



Fonte: Elaborada pela autora

Figura 7: Presença de infiltração no forro e necessidade de pintura



Fonte: Elaborada pela autora



Figura 8: Presença de trincas



Fonte: Elaborada pela autora

Figura 9: Patologias na pintura interna



Fonte: Elaborada pela autora

Figura 10: Presença de infiltração



Fonte: Elaborada pela autora



Figura 11: Necessidade de reparo das instalações elétricas



Fonte: Elaborada pela autora

Por meio da tabela do anexo III, podemos encontrar o coeficiente K de depreciação, utilizando a razão entre idade aparente e vida útil estimada, e o índice de conservação F. O coeficiente K encontrado foi de 0,779, ou seja, o valor da edificação encontrado anteriormente de R\$ 1.074.344,37, apresentará uma depreciação de 77,90%, apresentando o valor final de **R\$ 237.430,10**

8. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor total do imóvel = (Valor do terreno + Custo de reedição da benfeitoria) x Fator de comercialização

Valor total do imóvel = (R\$ 340.669,83 + R\$237.430,10) x 1,05

Valor total do imóvel = R\$ 607.004,94

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, vistoria, coleta de opiniões dos operadores do mercado imobiliário locais, além da análise objetiva e subjetiva e demais considerações de mercado da Perita Avaliadora de Imóveis, levando em consideração as características do imóvel, pode-se concluir, nesta data, que o Valor de Mercado para venda à vista do imóvel objeto deste trabalho é de **R\$ 607.004,94**

Nas condições normais de mercado, considerando o imóvel livre de qualquer ônus e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação.

Por fim, o valor acima deve ser considerado como sendo o mais provável valor para venda do imóvel, podendo haver uma variação lícita em torno de 10% para mais ou



para menos (+10% ou -10%), considerado como sendo para negociações diretas entre vendedor e comprador, sem qualquer custo de intermediação ou comissão de corretagem.

9. ENCERRAMENTO

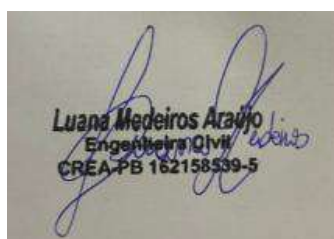
Tendo encerrado os trabalhos periciais, lavro o presente Laudo Pericial que contém 24 (vinte e quatro) páginas, numeradas sequencialmente, impressas e rubricadas no anverso, com 5 (cinco) anexos abaixo relacionados, também devidamente rubricados em todas as páginas.

São anexos deste Laudo:

- Anexo I – Custos Unitários Básicos de Construção – SINDUSCON -PB – Fevereiro/2025
- Anexo II – O Cálculo Fundamentado Do Fator De Comercialização - NELSON ROBERTO PEREIRA ALONSO e MONICA D'AMATO.
- Anexo III – Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis;
- Anexo IV – Pesquisa de Mercado;
- Anexo V – Planta Genérica de Valores – Patos-PB;
- Anexo VI – Memorial fotográfico do imóvel avaliando.

Firmo o presente,

Patos, 30 de março de 2025



Luana Medeiros Araújo
Engenheira Civil
CREA-PB 162158539-5

LUANA MEDEIROS ARAÚJO

Engenheira Civil Perita
CPF 10442276486
CREA N° 11735922023

