



Onde:

V = valor atual do imóvel (avaliado)

Vn = valor de um imóvel novo (sem depreciação)

Fd = fator de depreciação (em fração ou %)

Considerando o estado de conservação do presente imóvel, que apresenta ausência de manutenção há vários anos, desgaste generalizado e aspectos construtivos comprometidos, adotou-se um fator de depreciação de 40%, correspondente à condição 'ruim', conforme diretrizes da NBR 14.653-2.

Ou seja, usaremos o **Fd (fator de depreciação) de 40%**

6.1.1 - PESQUISA IMÓVEIS (AMOSTRAS)

1 - Local: Casa em no Condomínio Quinta da Boa Vista B

Valor: 2.252.000

Área: 400m² (área da casa)

Dormitórios: 05

Fonte: Chaves Imóveis: (16) 3610-6573

Data: 10/2025

2 - Local: Casa em no Condomínio Quinta da Boa Vista B

Valor: 2.700.000

Área: 372,20m² (área da casa)

Dormitórios: 03

Fonte: Chaves Imóveis: (16) 99791-5436

Data: 10/2025

3 - Local: Casa em no Condomínio Quinta da Boa Vista A

Valor: 2.750.000

Área: 383m² (área da casa)

Dormitórios: 04

Fonte: Chaves Imóveis: (16) 3621-8001

Data: 10/2025

4 - Local: Casa em no Condomínio Quinta da Boa Vista A

Valor: 1.545.000,00

Área: 210m² (área da casa)

Dormitórios: 03

Fonte: Chaves Imóveis: (16) 3235-2140

Data: 10/2025



5 - Local: Casa em no Condomínio Quinta da Boa Vista A

Valor: 2.252.000,00

Área: 372m² (área da casa)

Dormitórios: 03

Fonte: Chaves Imóveis: (16) 3102-3800

Data: 10/2025

6.2 - Cálculo de valores:

Tabela De Valores Das Amostras

ELEMENTOS	1	2	3	4	5
Valor (R\$)	2.252.000,0	2.700.000,0	2.750.000,0	1.545.000,0	2.252.000,0
Fd(%)	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Valor (com Fd)	1.351.200,00	1.620.000,00	1.650.000,00	927.000,00	1.351.200,00

Média provisória:

$$q = \mathbf{R\$1.288.000,00}$$

Média saneada:

$$\text{Limite Inferior (-30\%)} = \mathbf{R\$901.600}$$

$$\text{Limite Superior (+30\%)} = \mathbf{R\$1.674.400,00}$$

Como todos os elementos homogeneizados estão dentro do intervalo aceitável de variação, que é de 30% acima e abaixo da média provisória, significa que os valores individuais desses elementos se mantêm dentro dos limites estabelecidos para a correção das diferenças de preço. Com base nesse critério, o valor unitário da residência em questão será determinado levando-se em consideração esses ajustes percentuais, garantindo que o cálculo esteja de acordo com a média ajustada dos valores.

Para determinar o valor do Imóvel, foi realizada uma pesquisa para calcular o valor unitário médio das residências situadas nas proximidades. Sobre esse valor unitário, foi aplicado um coeficiente de redução **Fd (fator de depreciação) de 40%**, com o objetivo de avaliar o imóvel como um imóvel que está sem manutenção há um determinado tempo.



07 – CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o perito atribui, ao imóvel inicialmente identificado, os seguintes valores, válidos para o mês de 10/2025:

O referido Imóvel sobrado no Condomínio Quinta da Boa Vista Lado B residencial situado em Ribeirão Preto, referente à Matrícula 26.746 junto ao 1º CRI local:
R\$1.288.000,00 (*um milhão, duzentos e oitenta e oito mil reais*).

8 – TERMOS DE ENCERRAMENTO

O presente laudo é composto de 77 folhas digitadas somente no averso, sendo esta última datada e assinada.

Fico à disposição para eventuais questionamentos.

ANEXO I – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FOTOS IMÓVEL

Figura 2 - Vista fachada do Condomínio Quinta da boa Vista Lado B



Figura 3 - Vista de frente ao lote vistoriado



Figura 4 - Portão de entrada do lote vistoriado



HUDSON MORAES

Arquiteto e Urbanista - Perito

Especialista em Danos na Construção, Avaliação Imobiliária e Consumo de Água / Energia / Gás



Figura 5 - Vista de dentro do lote, área verde frontal





Figura 6 - Vista de dentro do lote, área verde frontal

HUDSON MORAES

Arquiteto e Urbanista - Perito

Especialista em Danos na Construção, Avaliação Imobiliária e Consumo de Água / Energia / Gás



Figura 7 - Vista de dentro do lote, área verde frontal



Figura 8 - - Vista de dentro do lote, área verde frontal

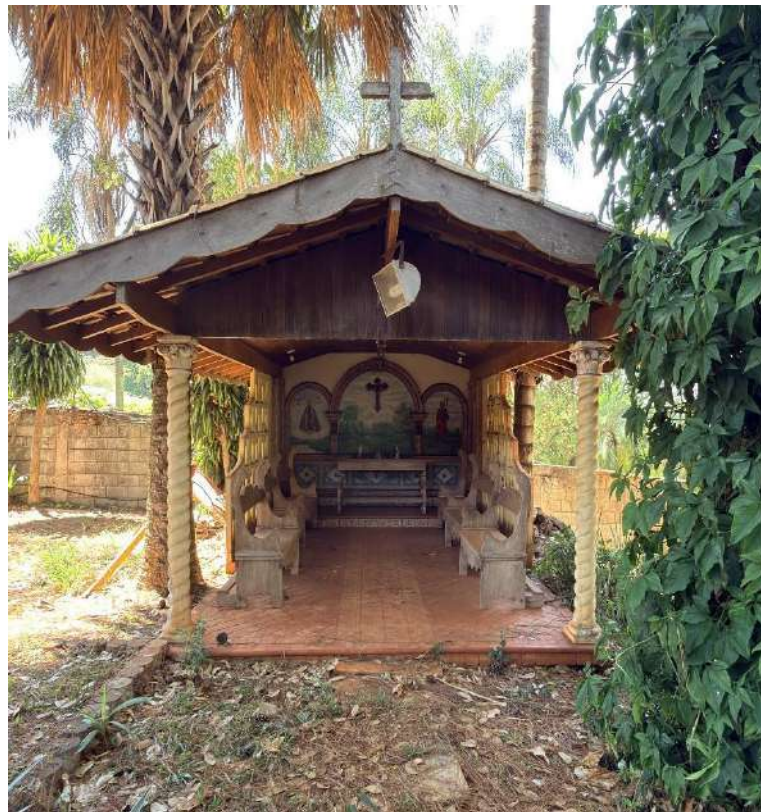


Figura 9 – Vista para a capela.



Figura 10 - Edícula frente.



Figura 11 - Vista edícula frontal



Figura 12 - Edícula com avarias, trincas e fissuras



HUDSON MORAES

Arquiteto e Urbanista - Perito

Especialista em Danos na Construção, Avaliação Imobiliária e Consumo de Água / Energia / Gás



Figura 13 - Vista quarto suíte 1 edícula frontal





Figura 14 - Vista banheiro suíte 1 edícula frontal



Figura 15- Vista banheiro suite 1 edícula frontal



Figura 16 - Vista quarto suite 2 edícula frontal



HUDSON MORAES

Arquiteto e Urbanista - Perito

Especialista em Danos na Construção, Avaliação Imobiliária e Consumo de Água / Energia / Gás



Figura 17 - Vista quarto suíte 2 edícula frontal



Figura 18- Vista banheiro suíte 2 edícula frontal



Figura 20 - Vista piscina



Figura 21 - Vista casa de máquina piscina



Figura 23 - Vista área gourmet



Figura 24 - Vista área gourmet



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUDSON MORAES, para fins legais. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000000-6-99.2008.8.26.0568 e código ANV00000.HK.



Figura 25 - Vista área gourmet



Figura 26 - Vista área gourmet



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUDSON MORAES e ILVIA DE ARAUJO, para fins legais, conforme o processo 0001636-59.2023.8.26.0568 e código ANVISA/BR-HK. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001636-59.2023.8.26.0568 e código ANVISA/BR-HK.



Figura 27 - Vista área gourmet



Figura 28 - Vista área gourmet





Figura 30 - Vista vestiário e sauna



Figura 31 - Vista sauna



Figura 32 - Vista lateral campo, acesso fundos



Figura 33 - Vista área de serviços



Figura 34 - Vista área de serviços



Figura 35 - Vista área de serviços



Figura 37 - Vista quarto de apoio área de serviços



Figura 38 - Canil desativado



Figura 39 - Canil desativado



Figura 40 - Vista área fundo



Figura 41 - Vista área fundo, destroços de uma construção, divisa lote fundo



Figura 42 - Vista área fundo, destroços de uma construção, divisa lote fundo

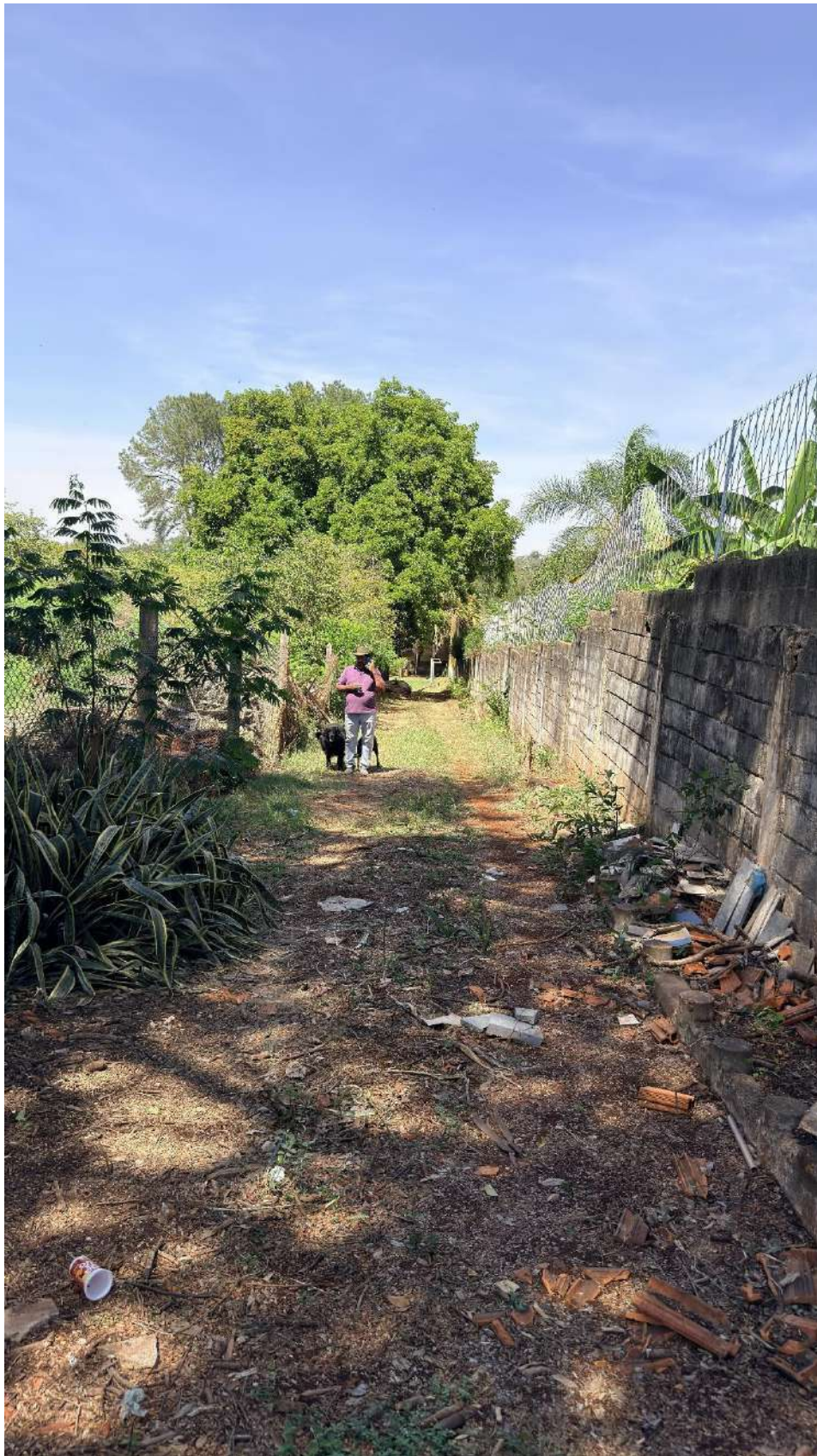


Figura 44 - Vista acesso à residência



Figura 45 - Vista campo de futebol



Figura 46 - Vista fundo casa principal



Figura 47 - Vista conexão da área gourmet com a residência principal



Figura 48 - Vista área de apoio residência



Figura 49 - Vista área de apoio residência

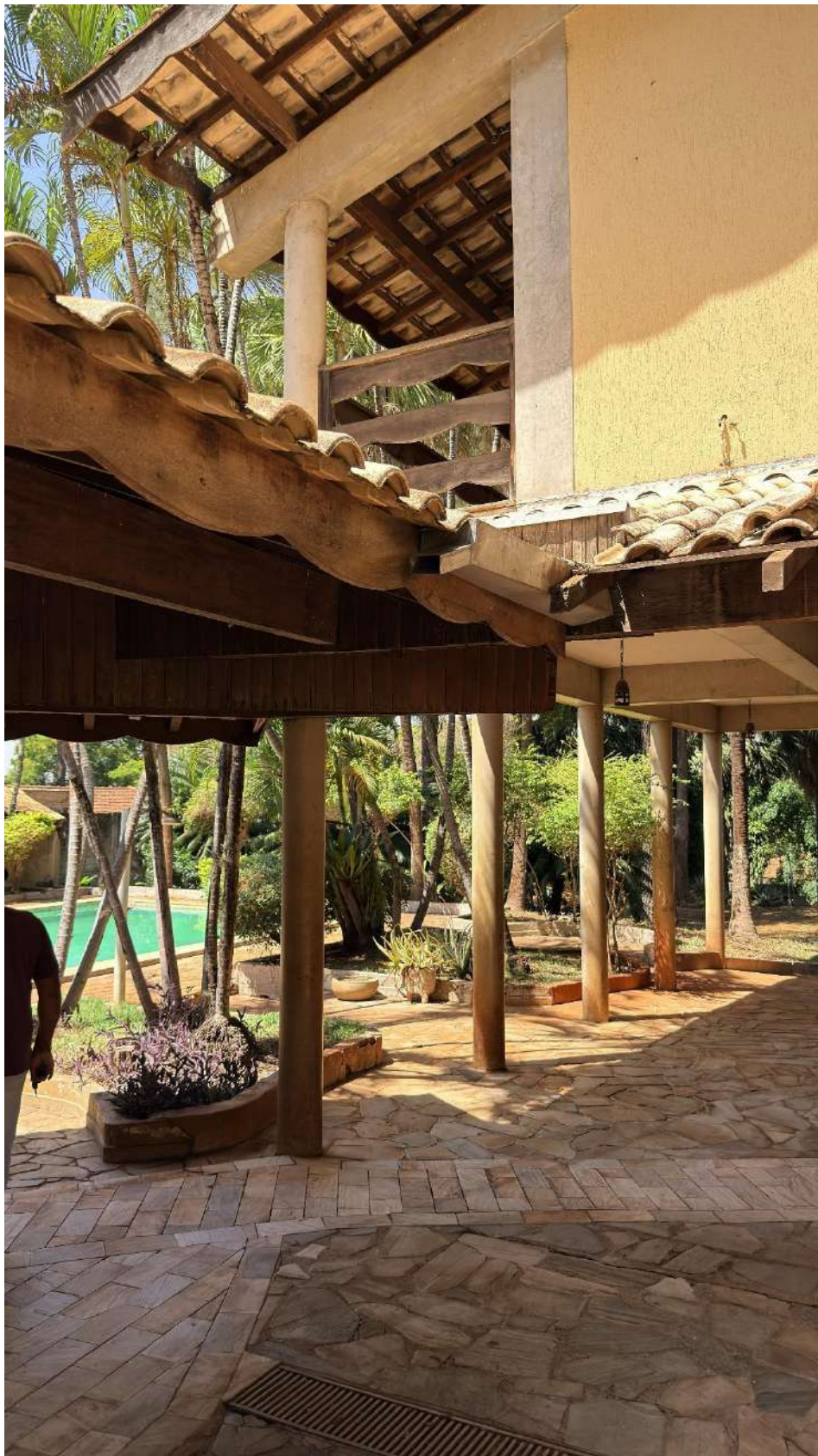


Figura 50 - Vista área lateral da residência, garagem



Figura 51 - Vista lateral residência



Figura 52 - Porta de entrada residência



Figura 53 - Vista sala de estar



Figura 54 - Vista cozinha americana



Figura 55 - Vista cozinha americana



Figura 56 - Vista claraboia, vazamentos e mofo



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUDSON MORAES, para fins de processo 0001636-59.2023.8.26.0568 e código 00000654. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001636-59.2023.8.26.0568 e código 00000654.



Figura 57 - Vista lavabo térreo



HUDSON MORAES

Arquiteto e Urbanista - Perito

Especialista em Danos na Construção, Avaliação Imobiliária e Consumo de Água / Energia / Gás



Figura 58 - Vista escada que sobe para as suítes



Figura 59 - Vista escada que sobe para as suítes



Figura 60 - Vista sala primeiro andar



Figura 61 - Vista sacada lateral



Figura 62 - Vista acesso suítes



Figura 63 - Vista suíte 1



Figura 64 - Vista suíte 1



Figura 65 - Vista closet suite 1



Figura 66 - Vista banheiro suíte 1



Figura 67 - Vista suíte 2

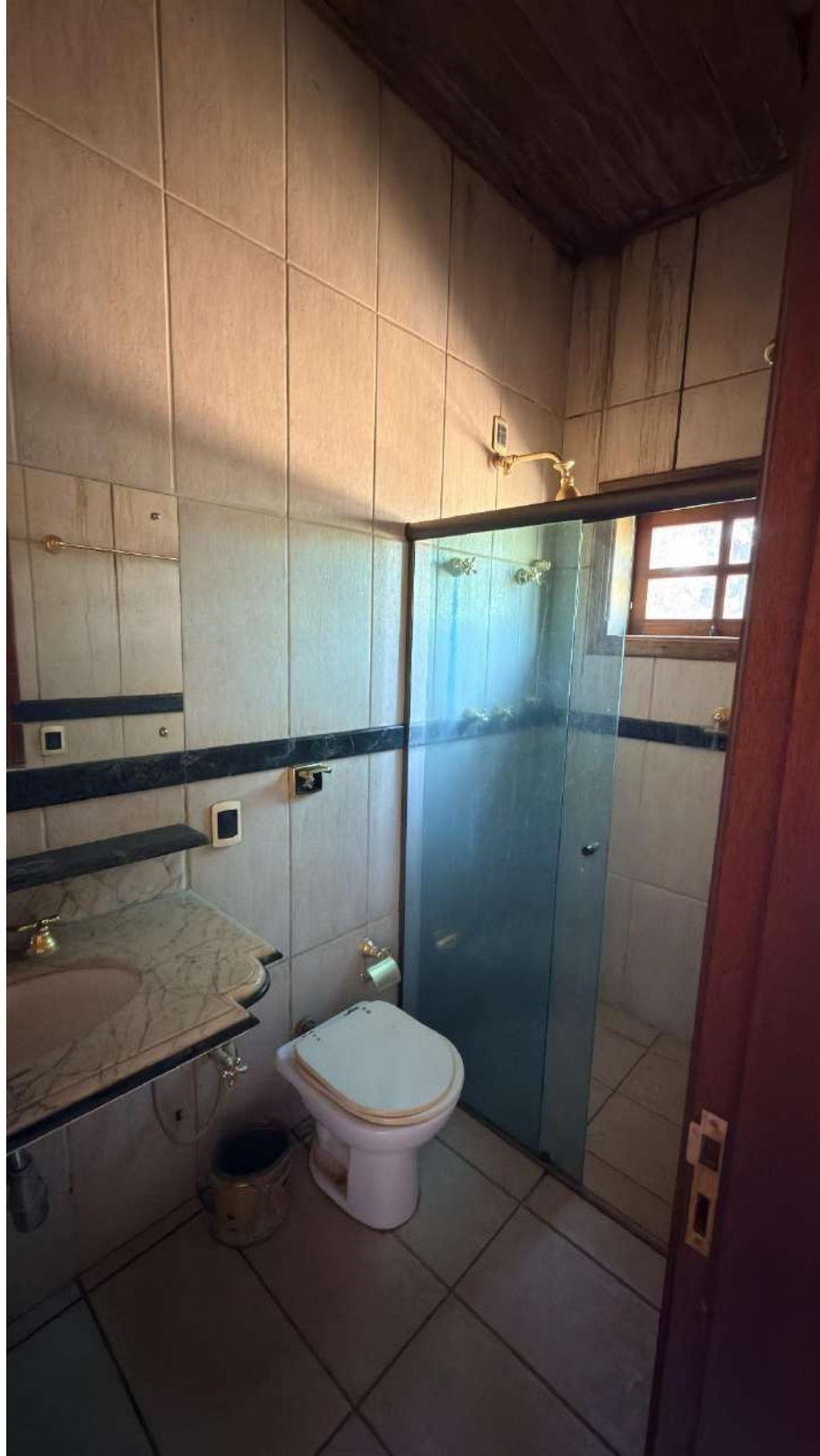


Figura 68 - Vista banheiro suíte 2



Figura 69 - Vista suíte 3



Figura 70 - Vista banheiro suite 3



Figura 71 - Vista closet suite 3



Figura 72 - Caixa d'água vazando