

FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP
5060906277

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE LINS/SP**

PROCESSO Nº: 0002787-69.2024.8.26.0322

CLASSE - ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO

REQUERENTE: LUIZA CARDOSO E OUTROS

REQUERIDA: WALDEMAR CARDOSO E OUTROS

FERNANDO LONGO TALAVERA, engenheiro civil, inscrito no CREA/SP sob o nº 5060906277, **PERITO** nomeado pelo Juízo nos autos supracitados, tendo concluído os estudos, diligências e vistorias, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar os resultados e conclusões de seu trabalho através do **Laudo Pericial**, cuja juntada se requer.

Lins, 13 de fevereiro de 2025

FERNANDO LONGO TALAVERA
Engenheiro Civil
CREA-SP 506090277

FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP
5060906277

ÍNDICE:

1. IDENTIFICAÇÃO	3
2. OBJETIVO DA PERÍCIA	3
3. ASSISTENTES TÉCNICOS	3
4. ACOMPANHANTES DA PERÍCIA	3
5. OBJETO DA PERÍCIA	3
6- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	4
7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	5
8. QUESITOS DA REQUERENTE.....	11
9. QUESITOS DO REQUERIDO.....	11
10. CROQUI E ÁREAS DO IMÓVEL.....	12
11. RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO	13
12. CONCLUSÃO.....	18
13. TERMO DE PRESENÇA VISTORIA.....	19
14. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	20

FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP
5060906277

LAUDO PERICIAL

1- IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0002787-69.2024.8.26.0438

Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Condomínio

Requerente: Luiza Cardoso e outros

Requerido: Waldemar Cardoso e outros

Local: Lins - SP

Data da Vistoria Pericial: 07 de fevereiro de 2025

2- OBJETIVO DA PERÍCIA

A realização da perícia tem por objetivo avaliar o valor de mercado do imóvel, embasado pela **ABNT - NBR 14.653 - Avaliação de Bens - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Avaliação de Imóveis Urbanos)**, sito à avenida Nicolau Zarvos, número 1689, no município de Lins - SP.

3- ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistente técnico de nenhuma das partes.

4- PRESENTES NA VISITA TÉCNICA DA PERÍCIA:

Vanessa Boldarini de Godoy - Advogada Requerente

Manoel Fernandes de Godoy - Assistente Técnico Requerente

5- OBJETO DA PERÍCIA

Imóvel localizado na avenida Nicolau Zarvos, número 1689, no município de Lins - SP.

6- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta perícia está em área urbana de localização em bairro residencial e comercial, em avenida, com toda infraestrutura, ou seja, guias, sarjetas, calçada, em rua pavimentada, rede elétrica, iluminação, esgoto, água, rede de telefonia e de internet.

Localizado próximo ao centro da cidade.

Seu terreno é de 675,50 metros quadrados, sendo demonstrado em croqui, em uma poligonal assimétrica. É composto de uma área para residência 83,25 metros quadrados, sem condições de uso, pois a mesma encontra-se comprometida estruturalmente.

A edificação do imóvel está comprometida estruturalmente, trata-se de uma edificação de mais de 50 anos de construção, sem manutenção preventiva realizada neste período. Sua vida útil está no limite, com problemas acentuados no seu sistema de cobertura, com evidentes sinais de colapso eminente e as paredes apresentam rachaduras estruturais.

Isto posto, a edificação não será incluída para avaliação do imóvel, constando neste laudo apenas a avaliação do terreno.

O terreno avaliado possui topografia plana, sem interferências, localizado frontalmente para a avenida Nicolau Zarvos, suas características geométricas foram fornecidas à esta perícia pelo assistente técnico e advogada da requerente no momento da vistoria pericial e estão demonstradas no CROQUI - ÁREAS DO IMÓVEL- REPRESENTAÇÃO SIMPLIFICADA (Item 10 deste Laudo).

De acordo com folha 06 dos autos, o imóvel possui matrícula nº 45.688 do Registro de Imóveis da Comarca de Lins e está cadastrado com o Código do Imóvel 03-165-003-000, onde consta que o terreno possui 675,50 m² e área edificada de 83,25 m².

7- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

Imagem 01 - Vista da Localização do imóvel - Imagem extraída do Google Earth.



FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP
5060906277

Imagem 02 - Vista parcial da fachada do imóvel - Rachaduras Estruturais.



FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP
5060906277

Imagem 03 - Vista parcial da fachada da residência - Cobertura danificada.



Imagem 04 - Vista da residência do imóvel.



FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP
5060906277

Imagem 05 - Vista da residência que integra o imóvel



Imagem 06 - Vista da entrada do terreno.



FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP
5060906277

Imagem 07 - Vista do terreno do imóvel.



FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP
5060906277

Imagem 08 - Vista parcial do terreno.

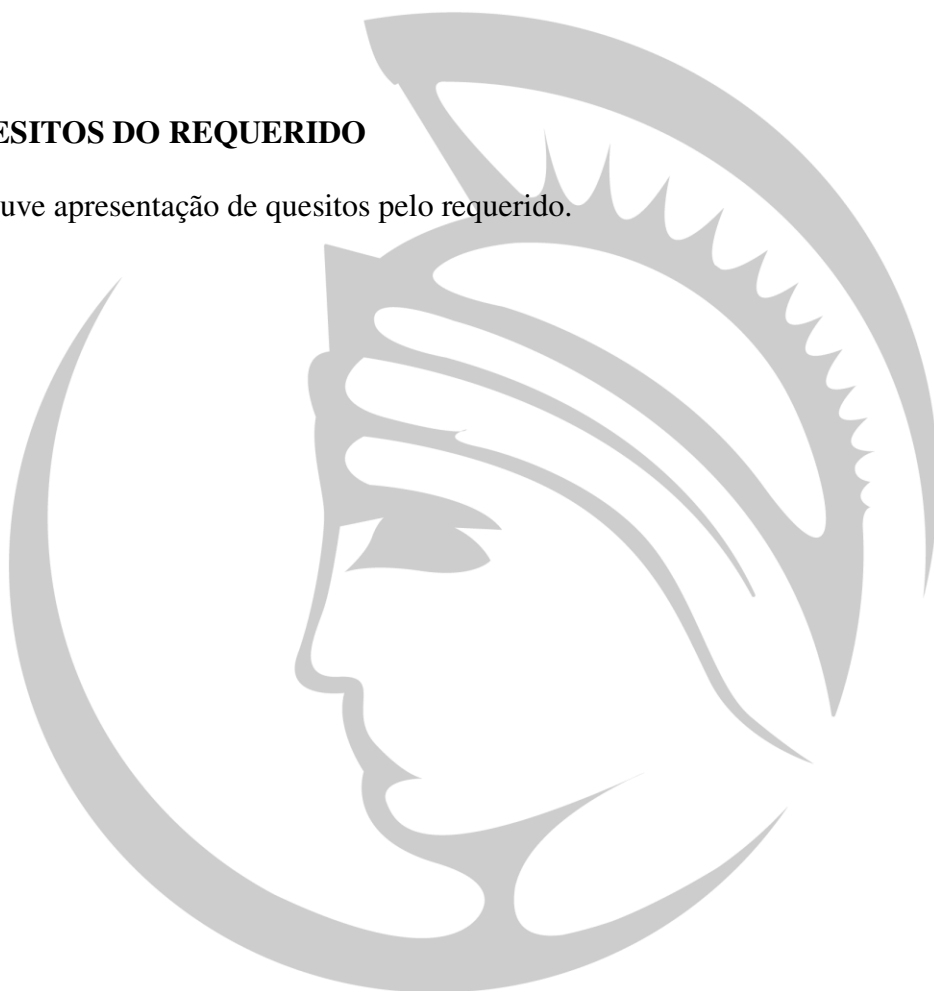


8- QUESITOS DO REQUERENTE

Não houve apresentação de quesitos pelo requerente.

9- QUESITOS DO REQUERIDO

Não houve apresentação de quesitos pelo requerido.



10 - CROQUI - ÁREAS DO IMÓVEL- REPRESENTAÇÃO SIMPLIFICADA.

REPRESENTAÇÃO SIMPLIFICADA
SEM ESCALA



FUNDO TERRENO



AVENIDA NICOLAU ZARVOS

FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP 5060906277

>Amostra 03 - Lopes Condessa - VALOR R\$ 330.000,00 - 800 m²

São Paulo > Bauru, Marília e região > Terrenos, sítios e fazendas > Região de Lins > Lins

20/09 às 15:42



R\$ 330.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 88

(11) 93502-6 Exibir telefone

Enviar mensagem

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante.

Saiba mais

Terreno à venda em Jardim Leoni - SP

Código do anúncio: REO492446

Terreno grande com 800 m² e ótima localização, com a possibilidade de ser dividido em quatro ...

[Ver descrição completa](#)



PROFISSIONAL

Lopes Condessa

>Amostra 04 - Remate Imóveis - VALOR R\$ 495.000,00 - 730 m²

Voltar

UM DOS MELHORES TERRENOS DE LINS - 730 METROS QUADRADOS DE ESQUINA PARA VENDA - JARDIM ARAPUÃ - LINS - SP | REMATE IMÓVEIS - IMOBILIÁRIA EM LINS | R\$ 495.000,00



Fale com a

Remate Imóveis

(14) 3522-6666

Gostou do imóvel Ref 4904?

Nome

Telefone

E-mail

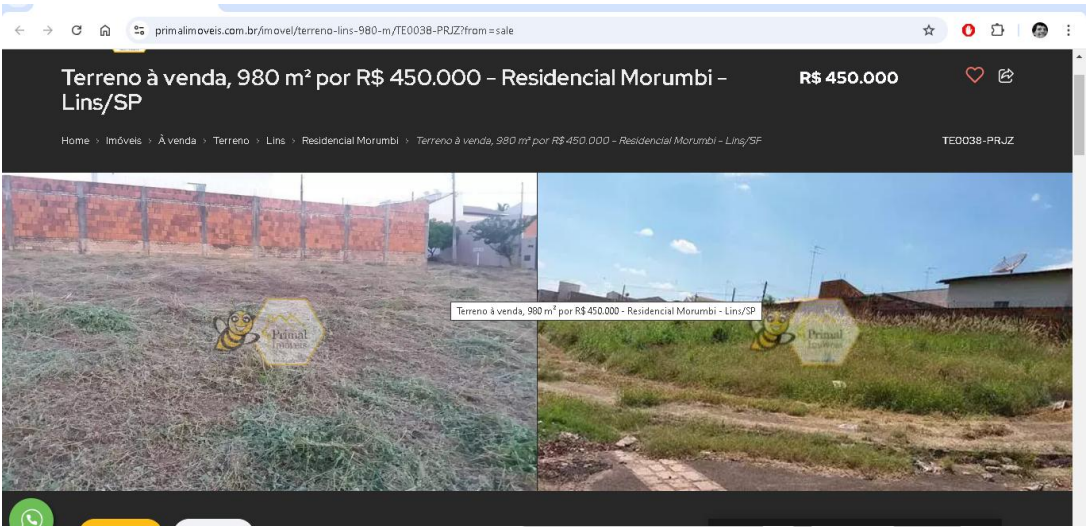
Sua Mensagem

☐ Não sou um robô



FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP
5060906277

>Amostra 05 - Primal Imóveis - VALOR R\$ 450.000,00 - 980 m²



>Amostra 06 - Remate Imóveis - VALOR R\$ 280.000,00 - 400 m²

← Voltar

TERRENO PARA VENDA - CENTRO - LINS | REMATE IMÓVEIS - IMOBILIÁRIA EM LINS | R\$ 280.000,00

Fale com a

Remate Imóveis

(14) 3522-6666

Gostou do imóvel Ref 4069?

Nome

Telefone

E-mail

Sua Mensagem

☐ Não sou um robô

reCAPTCHA

Privacidade - Termos

Enviar

TIPO	Terreno
LOCALIZAÇÃO	CENTRO - LINS
MEDIDA DO TERRENO:	400,00 M²
VALOR:	R\$ 280.000,00
CONDOMÍNIO:	R\$ 0,00

Laudo Pericial - Processo: 0002787-69.2024.8.26.0438

Página 15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LONGO TALAVERA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2025 às 11:05, sob o número WLIS252700101777. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002787-69.2024.8.26.0322 e código w3aJHqqM.

11.2 - TRATAMENTO POR FATORES - TERRENO

11.2.1 - Homogeneização de Dados

Antes do início da **Análise Exploratória dos Dados** é necessário a homogeneização dos estados de conservação do imóvel avaliado com os das amostras para determinação do fator a ser considerado na análise dos dados.

Utilizado também o fator oferta, com desconto aplicável de 10%, entre as amostras colhidas e consideradas, conforme preconizado em 10.1 da **Norma de Avaliação IBAPE**, para imóveis urbanos.

FATOR APLICÁVEL = 0,90

- Tratamento de Fatores

Homogeneização de Dados

Antes do início da **Análise Exploratória dos Dados** é necessário a homogeneização dos estados de conservação do imóvel avaliado com os imóveis das amostras para determinação do fator a ser considerado na análise dos dados.

Por se tratar de avaliação de terreno, o fator aplicável é de razão **1,00**.

FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP
5060906277

11.2.2 - Desvio Padrão - Terreno

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - TRATAMENTO FATORES												
Exemplo Desvio Padrão Amostral - Método Chauvenet												
Imóvel Av. Nicolau Závios, 1689				Área								
Tabela de Roos-Heidecke - Fator D				675,50		m2						
SIMULAÇÃO 1												
Amostra	Imóvel (discriminação)	Contato	Ross	Área (m2)	Valor	F. Oferta	Ross (0,00%)	PU = Valor/m2 (homog)	(PU - Média)		Diff/Desvio Padrão	Chauvenet 8 amostras
1	Centro Lins	Aliança	A	165,00	R\$ 124.000,00	0,90	1,000	R\$ 676,36	R\$ 149,54	22363	0,52	<(1,74) Aprovado
2	Real Parque	Aliança	A	460,00	R\$ 235.000,00	0,90	1,000	R\$ 459,78	R\$ (67,04)	4494	(0,23)	
3	Jardim Leoni	Lopes	A	800,00	R\$ 330.000,00	0,90	1,000	R\$ 371,25	R\$ (155,57)	24203	(0,54)	
4	Jardim Arapuã	Remate	A	730,00	R\$ 495.000,00	0,90	1,000	R\$ 610,27	R\$ 83,45	6964	0,29	
5	Res. Morumbi	Primal	A	980,00	R\$ 450.000,00	0,90	1,000	R\$ 413,27	R\$ (113,56)	12895	(0,40)	
6	Centro Lins	Remte	A	400,00	R\$ 280.000,00	0,90	1,000	R\$ 630,00	R\$ 103,18	10646	0,36	
7												
8											0,36	<(1,74) Aprovado
Média								R\$ 526,82	Soma	81565		
								SIM	Variação	81565	(número de amostras -1)	
									Desvio Padrão	286		

Média	R\$ 526,82	Soma	81565	
SIM		Variação	81565	(número de amostras -1)
		Desvio Padrão	286	

TABELA RESUMIDA DE CHAUVENET

n (n° amostras)	d/s coeficiente.
5	1,65
6	1,74
7	1,80
8	1,86
9	1,90
10	1,96
12	2,03

MÉDIA APROVADA		ÁREA IMÓVEL	
Valor Imóvel	R\$ 526,82	675,50	R\$ 355.868,66

11.2.3 - Campo de arbítrio

MÉDIA (R\$)	INFERIOR	CENTRAL	SUPERIOR
	R\$ 414,77	R\$ 526,82	R\$ 638,88

11.2.4 - VALOR ESTIMADO DO TERRENO

VALOR ESTIMADO DO TERRENO: R\$ 356.000,00

12- CONCLUSÃO

Após levantamento de todos os dados comparativos e lapidação dos dados analisados, apresentamos o valor estimado do imóvel periciado:

VALOR ESTIMADO: R\$ 356.000,00



FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP
5060906277

13 - TERMO DE PRESENÇA NA VISTORIA:

FERNANDO LONGO TALAVERA – Eng. Civil CREA SP
5060906277

PROCESSO Nº: 0002787-69.2024.8.26.0322

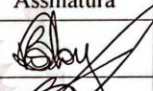
CLASSE - ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO

REQUERENTE: LUIZA CARDOSO E OUTROS

REQUERIDA: WALDEMAR CARDOSO E OUTROS

FERNANDO LONGO TALAVERA, engenheiro civil, inscrito no CREA/SP sob o nº 5060906277, PERITO JUDICIAL, nomeado nos autos da Ação: Cumprimento de Sentença - Condomínio, atendendo a CERTIDÃO - Ato Ordinatório de folha 81, vem respeitosamente, na presença dos assistentes técnicos, advogados e partes interessadas, por meio deste, comunicar a realização da **Vistoria Pericial no dia 07/02/2025, às 15:00 horas**, no imóvel sito a avenida Nicolau Zarvos, número 1689, no município de Lins-SP.

Conforme abaixo atestar a presença dos envolvidos no processo.

Nome	Função	Parte	Assinatura
Vanessa Baldani	Advogada	Requerente	
Manoel F. G. Costa	COPIADOR	REQUERENTE	
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—

Lins, 07 de fevereiro de 2025.


FERNANDO LONGO TALAVERA
CREA 5060906277

Processo: 0002787-69.2024.8.26.0322

14- TERMO DE ENCERRAMENTO

No intuito de ter cumprido com a digna tarefa que Vossa Excelência nos honrou nomear, encerra-se o presente laudo contendo 20 (vinte) folhas de texto, inclusos levantamento fotográfico e anexos, esta por mim assinada, requerendo sua juntada aos autos.

Nestes termos, pede deferimento.

Lins, 13 de fevereiro de 2025.

FERNANDO LONGO TALAVERA
Engenheiro Civil
CREA-SP 5060906277