

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DO FORO DE CAIEIRAS/SP.

PROCESSO: 1002116-95.2024.8.26.0106

TARCISO DE OLIVEIRA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do trabalho, pós-graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias, nomeado nos autos em epígrafe, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

LAUDO PERICIAL

Termos em que, respeitosamente, pede deferimento.

Caieiras/SP, 24 de julho de 2025.

Assinado eletronicamente

TARCISO DE OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP 5071008293

1.8. Diagnóstico de Mercado

O imóvel em questão, um terreno, está situado no Condomínio Alpes de Caieiras, em Caieiras, São Paulo. Esta região é reconhecida por sua localização privilegiada no coração da Serra da Cantareira, caracterizando-se por um ambiente de natureza exuberante, tranquilidade e um padrão de vida elevado, atraindo moradores que buscam qualidade de vida e proximidade com a capital paulista.

O condomínio em si é consolidado, oferecendo infraestrutura completa com segurança 24 horas, áreas de lazer como lagos, quadras esportivas e espaços para eventos, o que o posiciona como um empreendimento de alto padrão.

Historicamente, a cidade de Caieiras tem apresentado um crescimento impulsionado pela chegada de novas empresas e comércios, o que gera uma demanda crescente por imóveis. A região, incluindo o Condomínio Alpes de Caieiras, tem se mantido como um polo residencial desejado para quem busca um refúgio da vida urbana sem abrir mão de conveniências.

Nos últimos 24 meses, o mercado imobiliário em Caieiras, e especificamente para terrenos em condomínios como o Alpes de Caieiras, tem demonstrado um cenário de oferta considerável. Há um número significativo de terrenos disponíveis para venda no condomínio, com metragens que variam amplamente, desde cerca de 1.000 m² até mais de 3.500 m². Essa oferta abundante sugere um mercado com diversas opções para o comprador.

Apesar da alta oferta de terrenos, o mercado geral de Caieiras é considerado normal, com uma demanda que, em alguns segmentos, supera a oferta de novos imóveis, indicando um potencial de crescimento organizado para os próximos anos.

2.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado
Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2. Especificação da Avaliação

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

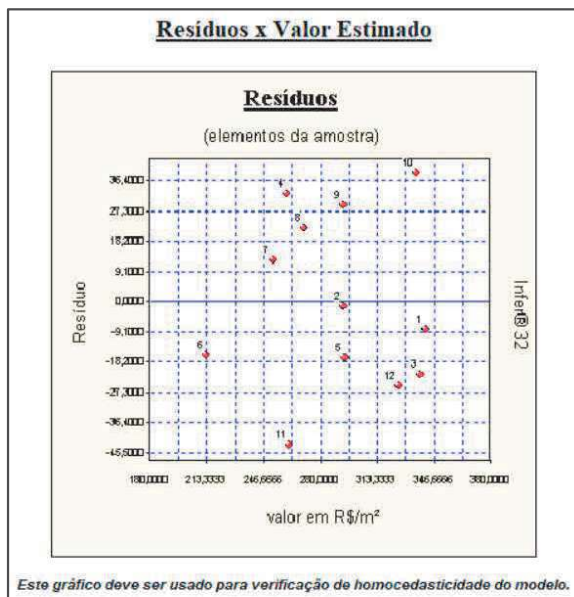


Imagem 6: Memória de cálculo - Fonte: Própria (Infrer32) - Data do cálculo: 07/2025.

✓ **Normalidade de resíduo**

O teste de sequência, indicada na memória de cálculo abaixo, indica que os resíduos se encontram normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

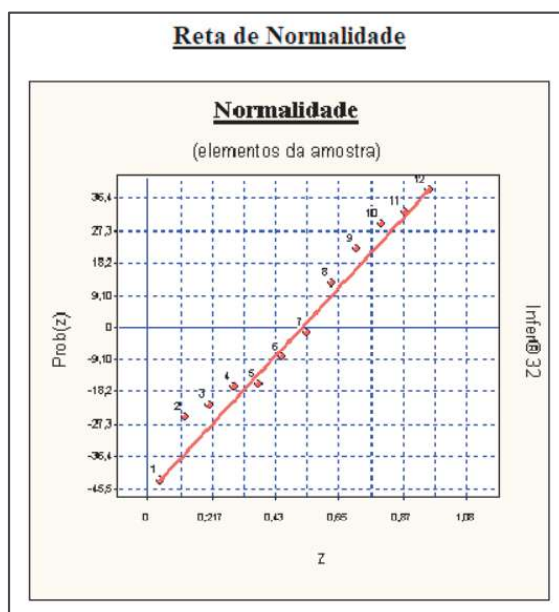


Imagem 7: Memória de cálculo - Fonte: Própria (Infrer32) - Data do cálculo: 07/2025.

7. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

- NBR 14653 Avaliação de bens - Parte 1;
- NBR 14653 Avaliação de Imóveis Urbanos - Parte 2.