

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5º VARA CÍVEL DO  
FORO REGIONAL I – SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP.**

**REFERENTE:** PROCESSO N.º 0010968-23.2022.8.26.0001

**TRAMITAÇÃO:** 5º VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA DA COMARCA DE  
SÃO PAULO - SP.

**EXEQUENTE:** MARTA YAMARA PEREIRA

**EXECUTADO:** MARCOS ROBERTO PEREIRA E OUTRO

**RICARDO VANZELLA VICENTE**, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA sob n.º 5.062.216.213/D, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.<sup>a</sup> as conclusões a que chegou consubstanciada no seguinte:

**L A U D O**

**I - DADOS DA EXEQUENTE:**

**MARTA YAMARA PEREIRA**, devidamente qualificada nos autos do processo.

**II - DADOS DO EXECUTADO:**

**MARCOS ROBERTO PEREIRA E OUTRO**, devidamente qualificados nos autos do processo.

**III – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:**

A perícia foi deferida pelo M.M. Dr. Juiz de Direito, determinando que seja realizada a vistoria ao imóvel localizado na **Rua Romão Freire nº 231 – Jaçanã - São Paulo – SP**, indicando o valor atual de mercado do bem, além de indicar o valor mensal de locação, a partir de fevereiro de 2.020 até a data de confecção do laudo.

A diligência pericial foi realizada no dia **02 de Junho de 2023 às 14:30 horas**, no endereço do imóvel em pauta, conforme petição anexa nos autos, agendando a data da diligência pericial.

**IV - PARTICIPANTES:**

- Marta Yamara Pereira – Exequente;
- Dra. Sueli Alves– Advogada.
- Dra. Janaina – Advogada.
- Marcos Roberto Pereira – Executado;
- Mateus Ramos Pereira – Filho do executado.

**V– METODOLOGIA E INSTRUMENTOS UTILIZADOS:**

A perícia foi elaborada com base na legislação vigente;

- Análise dos documentos anexados aos Autos;
- Vistoria ao imóvel;
- Informações dos participantes;
- Pesquisa de valores de imóveis semelhantes pela região;
- Pesquisa de Informações junto a Prefeitura Municipal de São Paulo – SP.

**5.1 -NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011**

De acordo com a norma para avaliação de imóveis em vigor, verificamos junto aos autos, toda a documentação referente ao imóvel a ser avaliado, analisando as certidões, emitidas junto ao Cartório de Registro de imóveis da cidade de São Paulo, além de realizar busca de documentos junto a Prefeitura Municipal, verificando e constatando as áreas comuns, útil e área total do imóvel.

- *5.1.1 – Vistoria ao imóvel avaliando*

*Realizar a vistoria do bem avaliando, quando permitida a sua entrada, registrando suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor, tais como:*

- *Descrição interna e vistoria externa de áreas comuns;*

- *Investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.*

- *5.1.2 - Caracterização do terreno*

- *Localização - situação no contexto urbano e via pública com indicação de limites e divisas, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada;*

- *Aspectos físicos - dimensões, forma, topografia, consistência do solo;*

- *Infra-estrutura urbana e equipamento comunitário disponível;*

- *Utilização atual e vocação, em confronto com as restrições físicas e legais quanto à ocupação e ao aproveitamento;*

- *Outras situações relevantes.*

- *5.1.3 - Caracterização da edificação e benfeitorias existentes*

- *Aspectos físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos;*

- *Aspectos funcionais - arquitetônicos, de projetos, paisagísticos e funcionais.*

- *Aspectos relacionados com o estado de conservação, apontando eventuais desgastes ou danos de qualquer origem.*

- *Pesquisa da idade real da edificação;*

- *Relatar a existência de edificações e benfeitorias que não constem na documentação.*

- *5.1.4 - Caracterização da região*

- *Aspectos econômicos: análise das condições socioeconômicas, quando relevantes para o mercado;*

- *Aspectos físicos: relevo e consistência do solo;*

- *Localização: situação no contexto urbano, com indicação das principais vias e polos de influência da região;*

- *Infraestrutura urbana: pavimentação, redes de água, de esgoto, de energia elétrica, de gás canalizado, de telefone iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo, cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, águas pluviais etc;*

- *Atividades existentes no entorno: comércio, indústria e serviços;*

- *Equipamento comunitário e de serviços à população: segurança, educação, saúde, cultura, lazer, templos religiosos etc;*

• **5.1.5 - Escolha da metodologia**

*Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:*

**- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

*Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.*

**- MÉTODO EVOLUTIVO**

*Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.*

**- MÉTODO INVOLUTIVO**

*Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.*

**- MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**

*Para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.*

**- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**

*Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.*

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

Portanto, utilizaremos o método comparativo direto de dados de mercado, onde analisaremos os elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para tanto, utilizaremos o tratamento por fatores.

• **5.1.5.1 - Pesquisa de dados**

*É a principal etapa do processo avaliatório e compreende no planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais.*

• **5.1.5.2 – Coleta de dados**

*Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas contemporâneas à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.*

*É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.*

*Serão considerados semelhantes elementos que:*

*a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadoológicas equivalentes às do bem avaliando;*

*b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;*

*c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);*

*Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:*

*- Dimensões compatíveis;*

*- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, e outros);*

*- Padrão construtivo semelhante;*

*- Estado de conservação e obsolescência similares.*

*Além destas condições de semelhança, observar que:*

*- As referências de valores, sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;*

*No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;*

*- Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;*

- Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

- Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

## **5.2 - Tratamento de Dados**

### **- Preliminares**

É a verificação da representatividade da amostra em relação ao avaliando pode ser feita pela sumarização das informações na forma de gráficos ou tabelas.

Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra e a inserção das variáveis chave do bem avaliando dentro do intervalo amostral.

A exclusão prévia de elementos amostrais deve ser justificada.

Caso seja constatado que o tempo de exposição de algum dado comparativo seja longo, esta característica deve ser corrigida pela aplicação de fator redutor ao preço ofertado, adicional ao fator oferta.

No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam “tratamento por fatores” e “inferência estatística”, adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.

Em qualquer tratamento adotado, o poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Outras ferramentas, quando aplicadas, devem ser devidamente justificadas, com apresentação dos princípios básicos e interpretação dos modelos adotados.

### **5.2.1- Tratamento por fatores**

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre

*as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:*

*- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta*

*- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas.*

*O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se, verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.*

*Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:*

*- Localização;*

*- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);*

*- Fatores padrão construtivo e depreciação.*

*- **Fator oferta***

*A super estimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).*

*Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.*

*- **Fator localização***

*Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.*

*Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.*

*Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.*

*No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à localização devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.*

**a). Fator área**

*Em zona residencial horizontal popular (1a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:*

$$Ca = (A/125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

*A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.*

**b) Padrão construtivo das benfeitorias**

*As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões.*

*Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.*

*Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.*

*É permitida a conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.*

**- Fatores complementares**

*São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.*

**- Aplicação dos fatores**

*Na aplicação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões:*

*1. As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:*

*a) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:*

$$Vu = Vox \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$



**b) Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando):** ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$Vt = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

Onde:

*Vu* = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

*Vo* = Valor de Oferta (ou preço observado)

*VT* = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma).

*At* = Área do terreno

*F1, F2, F3, ... Fn* = Fatores ou Coeficientes de Testada (*Cf*), de Profundidade (*Cp*), Localização (*FL*), etc.....

2. São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostra extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente, conforme item 4 abaixo.

3. Não podem existir erros de especificação no tratamento por fatores, isto é, todas as características importantes que denotem heterogeneidade entre os dados analisados devem estar incorporadas e nenhuma característica irrelevante pode estar presente no tratamento.

4. Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogêneas, comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, de "per si", indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.

5. Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogênzante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.

6. Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro ou arquiteto fundamente sua eficácia, além das validações previstas.

7. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Conforme descrito, não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização a quem da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

### 5.3 - Avaliação de Lojas

Para a avaliação de lojas, na determinação de valores de mercado de venda ou locação, deve-se utilizar preferencialmente o método comparativo direto de dados. Caso o mercado não apresente condições de comparação direta, utilizar o método evolutivo com a valoração da parcela do terreno.

### 5.4 - Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.

### **5.5- Campo de arbítrio**

*O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média).*

*O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbítrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais.*

*O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80% calculado para definir o grau de precisão da estimativa.*

*Para o cálculo do ajuste dentro do campo de arbítrio, de características contempladas na Norma (área, testada, profundidade, esquina, topografia e consistência), recomenda-se a observação dos percentuais calculados pelos respectivos fatores.*

## **VI - DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL:**

De acordo com a matrícula nº 100.177 do 15º Cartório de Registro de imóveis de São Paulo, o imóvel localizado na **Rua Romão Freire nº 231 – Jaçanã - São Paulo – SP, parte do lote 37, possuindo as seguintes medidas:**

**5,00 (Cinco) metros de frente para a referida Rua;**

**40,00 (quarenta) metros da frente aos fundos de ambos lados, tendo uma área total de 200,00 m2 (Duzentos metros quadrados).**

**Já a construção do imóvel, possui uma área total de 136,00 m2**

Informações de acordo com a matrícula do imóvel anexo no processo, e confirmado pela Prefeitura Municipal de São Paulo, conforme documento anexo a seguir:



De acordo com a vistoria realizada, o imóvel, foi dividido em:

**Pavimento térreo:**

Uma Sala, cozinha, uma suíte, um dormitório, um banheiro social, lavanderia e quintal.

**Pavimento superior:**

Uma sala, cozinha, uma suíte, um dormitório, um banheiro, lavanderia e varanda.

Constatamos ainda que, todo o piso do imóvel, é do tipo de cerâmico, em condições satisfatórios de uso e conservação.

Já nas cozinhas, banheiros e lavadeiras, possuem revestimento cerâmico no piso e nas paredes, em condições satisfatórios de uso e conservação.

**Instalações elétricas:**

Não constatamos qualquer irregularidade no seu conjunto.

**Instalações Hidráulicas:**

Não constatamos qualquer irregularidade no seu conjunto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO VANZELLA VICENTE e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 06/07/2023 às 22:25, sob o número WSA23702903887. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010968-23.2022.8.26.0001 e código vB1gqBcA.

### 6.1.1 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO IMÓVEL

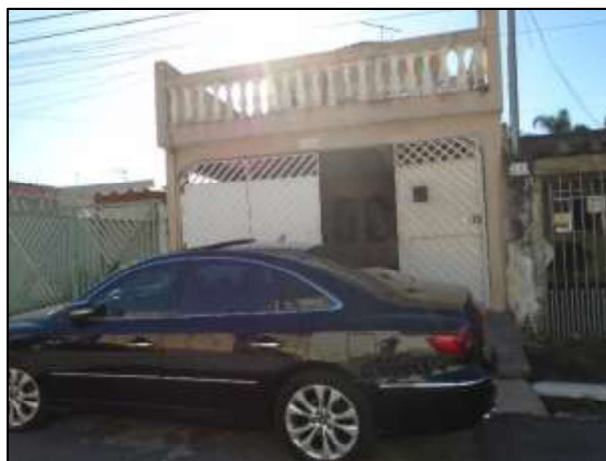
O imóvel é uma casa residencial, com dois pavimentos, localizado na **Rua Romão Freire nº 231 – Jaçanã - São Paulo – SP**, nesta cidade e Comarca, de São Paulo e está a uma distância aproximada de 14,00 (Quatorze) Quilômetros da praça da Sé.

O local apresenta características de uso misto com uma densidade demográfica média.

A região é composta por sua maioria de casas residências, e construções de uso comercial.

O imóvel, está cercado por uma infraestrutura completa de comércios e serviços, como supermercados, escolas, igrejas, hospitais e pontos comerciais.

### VII - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



**Foto 01** – Vista da fachada do imóvel localizado na Rua Romão Freire, 231 – Jaçanã – SP.

**Data**- 02-06-2023.

## 7.1- Pavimento Superior

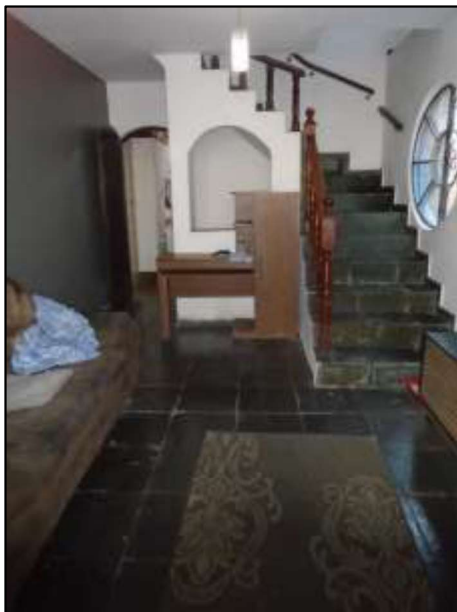
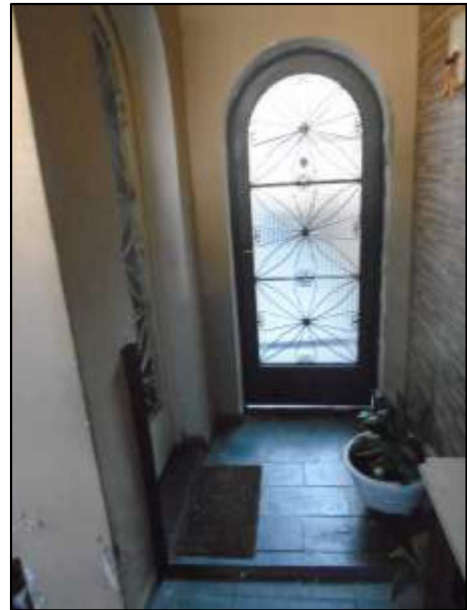
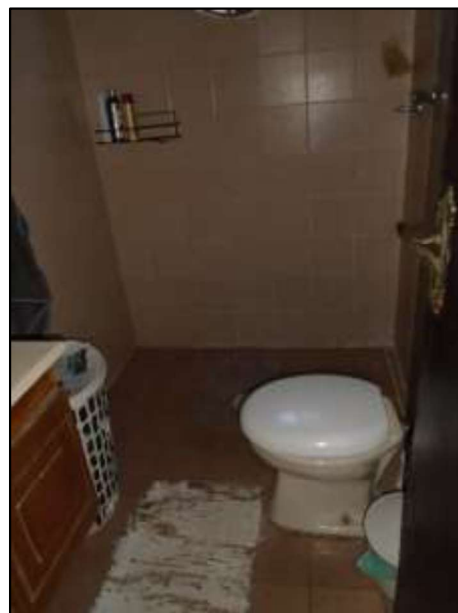


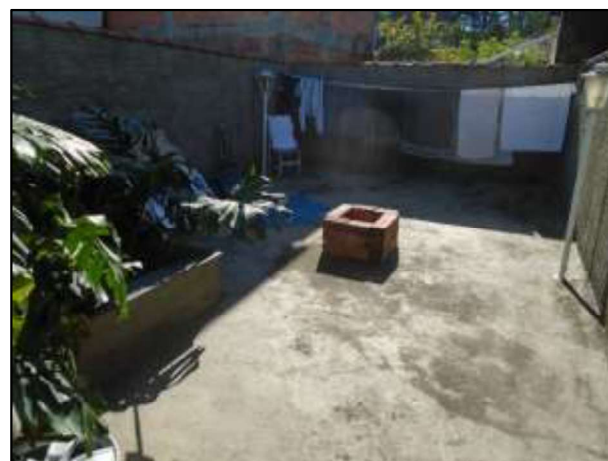
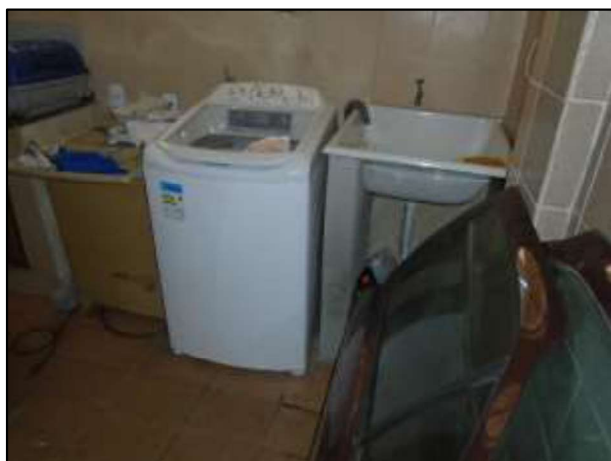
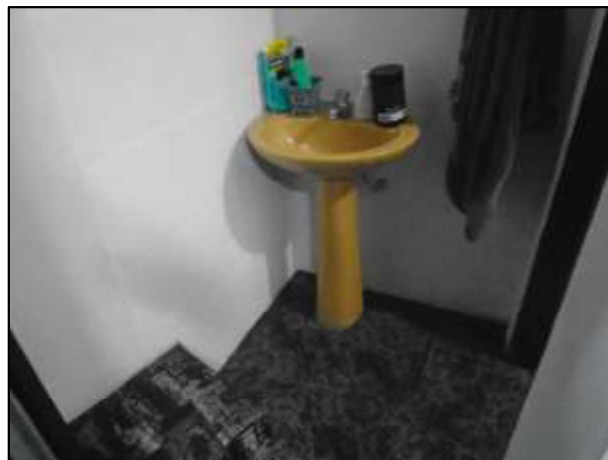
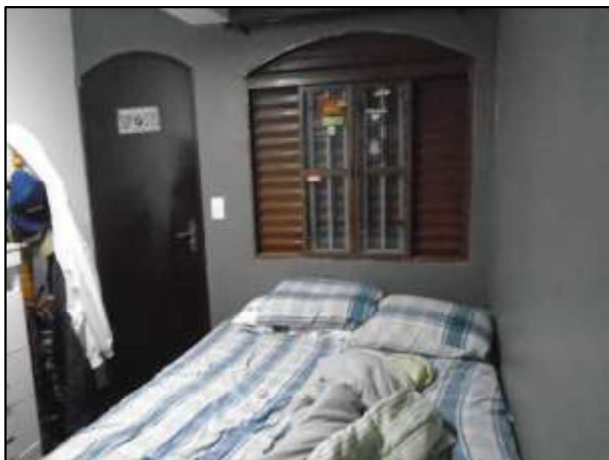
Foto 02, 03 e 04 – Vista da garagem, hall de entrada e sala.

Data- 02-06-2023.



**Foto 05, 06 e 07** – Vista da cozinha, banheiro social e dormitório.

**Data-** 02-06-2023.



**Foto 08, 09, 10 e 11** – Vista da suíte, lavanderia e quintal.

**Data-** 02-06-2023.



## 7.2- Pavimento Superior



Foto 12, 13, 14 e 15 – Vista da lavanderia, cozinha, banheiro e dormitório.

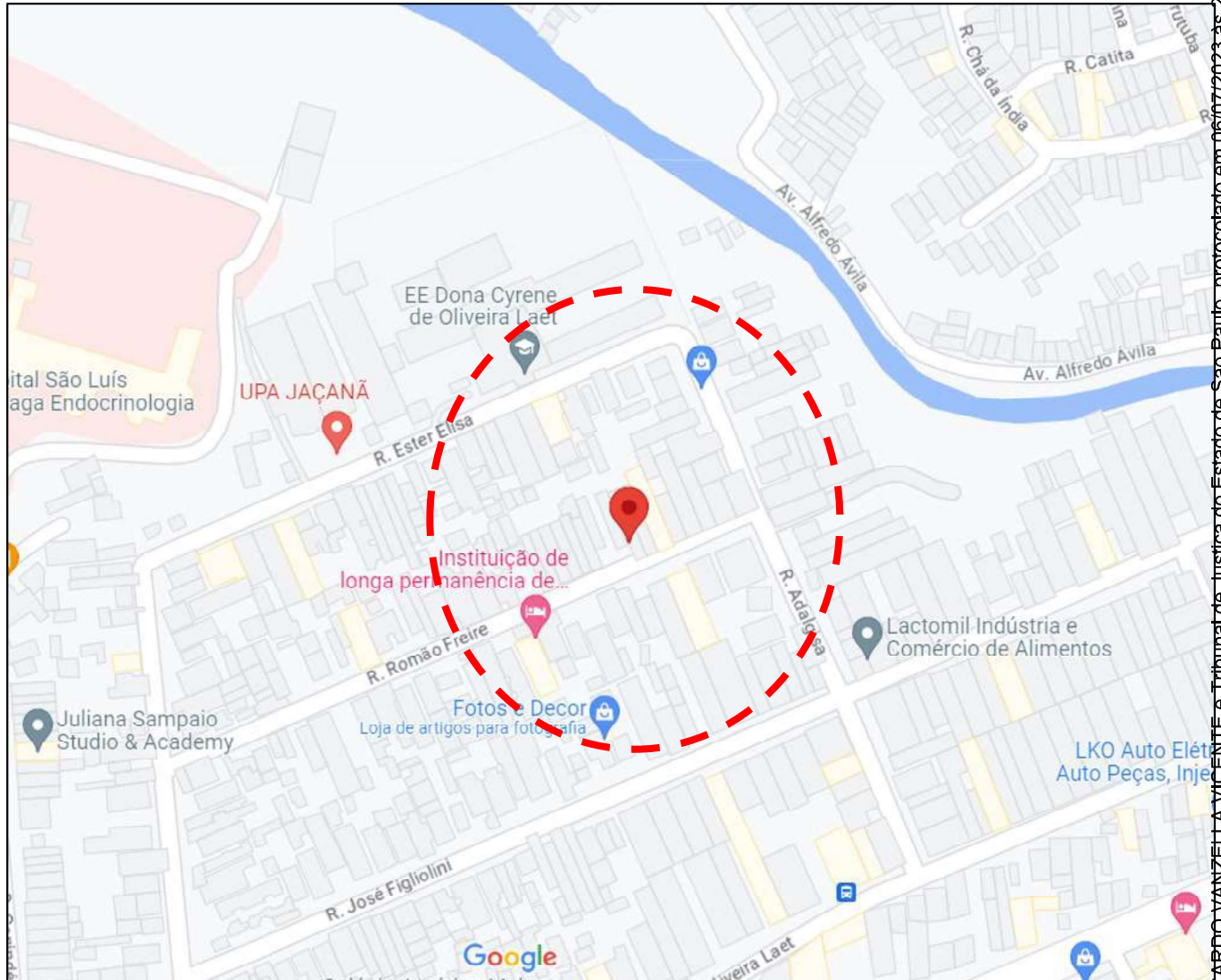
Data- 02-06-2023.



**Foto 16, 17, 18 e 19** – Vista da suíte, sala e varanda.

**Data-** 02-06-2023.

**VIII – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:**



**Figura 01** – Localização do Imóvel.

**Data-** 02-06-2023.

**Fonte** – Google.



**Figura 02** – Localização Aérea da quadra do Imóvel.

**Data-** 02-06-2023.

**Fonte** – Google.



**Figura 02** – Localização Aérea do Imóvel.

**Data-** 02-06-2023.

**Fonte** – Google.

**IX - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.**

**9.1- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZANDO FATORES**

DADOS - IMÓVEL AVALIANDO							
				Medidas		Índice Fiscal	Estado de Conservação
<b>LOCAL:</b>	Rua Romão Freire	num	231	<b>Terreno</b>	<b>Área construída</b>		
<b>Bairro</b>	Jaçanã	<b>Cidade</b>	São Paulo	200,00	136,00	1,00	c - Regular – Depreciação = 2,52 %

<b>ano construção</b>	1980
<b>idade Real</b>	43

<b>Idade - anos</b>	43	<b>K</b>	<b>CUB</b>
<b>Vida útil - ref - anos</b>	70	0,485	<b>1.942,27</b>
<b>Idade Ref - anos</b>	61,43%		jun/23

Determinação do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - Foc	$Foc = R + K \times (1 - R)$
---	------------------------------

R =	<b>Coefficiente residual</b>			
<b>Classe</b>	<b>Tipo</b>	<b>Vida Ref. Padrão Médio</b>	<b>Vida</b>	70
Residencial	Casa		<b>R</b>	20%

<b>Foc=</b>	0,588
-------------	-------

Valor médio Tabela Portaria CAJUFA 03-2007			
<b>Classe</b>	<b>Grupo</b>	<b>Padrão</b>	<b>Valor médio</b>
Residencial	Casa	Médio	1,611

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO VANZELLA VICENTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/07/2023 às 22:25, sob o número WSAJ23702903887. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010968-23.2022.8.26.0001 e código vB1gqBcA.

**Pesquisa de imóveis no mercado imobiliário**

Elem.	Descrição	Área útil	Área Terreno	Valor oferta	Valor (-10%)	Índice Fiscal	Padrão Constr.	Estado Consev.
1	Av. Antônio Cesar Neto, nº 209 - Jaçanã - SP	200	107	650.000,00	585.000,00	1,01	1,128	b
2	Av. Antônio Cesar Neto, nº 107 - Jaçanã - SP	157	138	550.000,00	495.000,00	0,98	1,128	c
3	Av. Antônio Cesar Neto, nº 340 - Jaçanã - SP	109	108	550.000,00	495.000,00	0,98	1,128	c
4	Av. Antônio Cesar Neto, nº 95 - Jaçanã - SP	97	108	680.000,00	612.000,00	0,99	1,128	b
5	Rua Florindo Barbosa, nº 55 - Jaçanã - SP	114	100	650.000,00	585.000,00	0,98	1,128	b
6	Rua Camboim, nº 29 - Jaçanã - SP	99	101	750.000,00	675.000,00	0,98	1,128	b

Elemento	K	Idade	Residual	foc
1	0,818	20	70%	0,9454
2	0,736	25	70%	0,9208
3	0,666	30	70%	0,8998
4	0,818	20	70%	0,9454
5	0,818	20	70%	0,9454
6	0,818	20	70%	0,9454

**Homogeneização dos valores utilizando fatores**

Valor imóvel (R\$/m2)	Fator Oferta	Fator Área	Fator Local - Índice fiscal	Fator Foc	Fator Padrão
3.250,00	0,9	1,0494	1,0000	0,6220	1,428
3.503,18	0,9	1,0365	1,0204	0,6386	1,428
5.045,87	0,9	0,9462	1,0204	0,6535	1,428
7.010,31	0,9	0,9190	1,0101	0,6220	1,428
5.701,75	0,9	0,9568	1,0204	0,6220	1,428
7.575,76	0,9	0,9237	1,0204	0,6220	1,428

**Homogeneização**

**Unit. Homogeneizado**

Mult.	Soma	Mult.	Soma
0,839	0,9995	2.726,53	3.248,50
0,868	1,0237	3.041,36	3.586,30
0,811	0,9483	4.092,06	4.784,77
0,742	0,8792	5.202,37	6.163,72
0,781	0,9274	4.450,56	5.287,83
0,754	0,8942	5.708,40	6.774,58

<b>Média</b>		4.203,55	4.974,28
<b>Lim inf - 30%</b>		2.942,48	3.482,00
<b>Lim Sup. + 30%</b>		5.464,61	6.466,57

<b>Média após ho- mogeneização</b>		4.196,59	4.955,65
<b>Lim inf - 30%</b>		2.937,61	3.468,96
<b>Lim Sup. + 30%</b>		5.455,56	6.442,35

<b>Valor final do imóvel após as devidas homogeneizações</b>	<b>570.735,89</b>	
		<b>673.968,66</b>

**Valor para  
Venda  
R\$  
620.000,00**



## 9.2- AVALIAÇÃO DE ALUGUEL DO IMÓVEL UTILIZANDO FATORES

### DADOS - IMÓVEL AVALIANDO

LOCAL: Rua Romão Freire num 231				Medidas		Índice Fiscal	Estado de Conservação
Terreno		Área construída					
Bairro	Jaçanã	Cidade	São Paulo	200,00	136,00	1,00	c - Regular – Depreciação = 2,52 %
ano construção	1980			Idade - anos	43	K	CUB
idade Real	43			Vida útil ref - anos	70		1.942,27
				Idade Ref - anos	61,43%		0,485

Determinação do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - Foc	$Foc = R + K \times (1 - R)$
---	------------------------------

R = Coeficiente residual				
Classe	Tipo	Vida Ref. Padrão Médio	Vida	70
Residencial	Casa		R	20%

Foc=	0,588
------	-------

Valor médio Tabela Portaria CAJUF 03-2007			
Classe	Grupo	Padrão	Valor médio
Residencial	Casa	Médio	1,611

Pesquisa de imóveis no mercado imobiliário								
Elem.	Descrição	Área útil	Área Terreno	Valor oferta	Valor (-10%)	Índice Fiscal	Padrão Constr.	Estado Consev.
1	Rua Antônio Eduardo, nº 62, Jaçanã - SP	70	1	1.300,00	1.170,00	1,01	1,128	c
2	Travessa Miguel Santi, nº 01 - Jaçanã - SP	60	1	1.900,00	1.710,00	0,987	1,128	c
3	Rua Abílio Pedro Ramos, nº 66 - Jaçanã - SP.	90	1	2.500,00	2.250,00	0,982	1,128	c
4	Rua Igarité, nº 260 - Jaçanã - SP	90	1	2.300,00	2.070,00	0,999	1,128	c
5	Rua Eng. Adolf de Laet, nº 66 - Jaçanã - SP	70	1	2.000,00	1.800,00	0,983	1,128	c
6	Rua Arubé, nº 79 - Jaçanã - SP.	58	1	2.300,00	2.070,00	0,989	1,128	c

Elemento	K	Idade	Residual	foc
1	0,736	25	70%	0,9208
2	0,736	25	70%	0,9208
3	0,736	25	70%	0,9208
4	0,736	25	70%	0,9208
5	0,736	25	70%	0,9208
6	0,736	25	70%	0,9208

Homogeneização dos valores utilizando fatores					
Valor imóvel (m2)	Fator Oferta	Fator Área	Fator Local – Índice fiscal	Fator Foc	Fator Padrão
18,57	0,9	0,9203	1,0000	0,6386	1,428
31,67	0,9	0,9028	1,0132	0,6386	1,428
27,78	0,9	0,9497	1,0183	0,6386	1,428
25,56	0,9	0,9497	1,0010	0,6386	1,428
28,57	0,9	0,9203	1,0173	0,6386	1,428
39,66	0,9	0,8990	1,0111	0,6386	1,428

Homogeneização		Unit. Homogeneizado	
Mult.	Soma	Mult.	Soma
0,755	0,8871	14,03	16,47
0,751	0,8827	23,77	27,95
0,794	0,9348	22,05	25,97
0,780	0,9175	19,94	23,45
0,768	0,9044	21,96	25,84
0,746	0,8768	29,59	34,77

<b>Média</b>		21,89	25,74
<b>Lim inf - 30%</b>		15,32	18,02
<b>Lim Sup. + 30%</b>		28,46	33,46

<b>Média após homogeneização</b>		21,93	25,80
<b>Lim. Inf. - 30%</b>		15,35	18,06
<b>Lim. Sup. + 30%</b>		28,51	33,54

<b>Valor final do imóvel após as devidas homogeneizações</b>	<b>2.982,55</b>	
		<b>3.508,98</b>

**Valor para  
Locação  
R\$  
3.000,00**

Conforme solicitado pelo MM Dr. Juiz de Direito, o valor mensal de locação, retroativo, a partir de Fevereiro de 2020, são:

**Fevereiro 2020 = R\$ 1.966,50 (Um Mil Novecentos e Sessenta e seis Reais e cinquenta centavos),** conforme atualização realizada pelo site:

<https://drcalc.net/>



**DrCalc.net**  
Índices e Cálculos na Web

**Valores Informados Para o Cálculo**  
**OBS- Atualização reversa (data final menor que a inicial)**

Valor Nominal	R\$ 3.000,00	
Indexador	IGP-M - (FGV)	
Metodologia	Critério mês cheio.	
Período da correção	Fevereiro/2023 a Fevereiro/2020	

**Valores Calculados**

Fator de correção	-1096 dias	0,655502
Percentual correspondente	-1096 dias	-34,449838 %
<b>Valor em 01/02/2020</b>	<b>=</b>	<b>R\$ 1.966,50</b>

[Fechar](#) [Imprimir](#)

**Fevereiro 2021= R\$ 2.472,14 (Dois Mil, quatrocentos e setenta e dois Reais e catorze centavos),** conforme atualização realizada pelo site:

<https://drcalc.net/>

DrCalc.net		
Índices e Cálculos na Web		
<b>Valores Informados Para o Cálculo</b>		
<b>OBS-Atualização reversa (data final menor que a inicial)</b>		
Valor Nominal	R\$ 3.000,00	
Indexador	IGP-M - (FGV)	
Metodologia	Critério mês cheio.	
Período da correção	Fevereiro/2023 a Fevereiro/2021	
<b>Valores Calculados</b>		
Fator de correção	-730 dias	0,824048
Percentual correspondente	-730 dias	-17,595173 %
<b>Valor em 01/02/2021</b>	=	<b>R\$ 2.472,14</b>
<a href="#">Fechar</a> <a href="#">Imprimir</a>		

**Fevereiro 2022 R\$ 2.890,43 (Dois Mil, oitocentos e noventa Reais e quarenta e três centavos),** conforme atualização realizada pelo site:

<https://drcalc.net/>

DrCalc.net		
Índices e Cálculos na Web		
<b>Valores Informados Para o Cálculo</b>		
<b>OBS-Atualização reversa (data final menor que a inicial)</b>		
Valor Nominal	R\$ 3.000,00	
Indexador	IGP-M - (FGV)	
Metodologia	Critério mês cheio.	
Período da correção	Fevereiro/2023 a Fevereiro/2022	
<b>Valores Calculados</b>		
Fator de correção	-365 dias	0,963476
Percentual correspondente	-365 dias	-3,652430 %
<b>Valor em 01/02/2022</b>	=	<b>R\$ 2.890,43</b>
<a href="#">Fechar</a> <a href="#">Imprimir</a>		

**Valor Atual da locação do imóvel é de R\$ 3.000,00 (Três Mil Reais, conforme planilha de avaliação anexa neste laudo.**

**X - CONCLUSÃO:**

Diante do anteriormente relatado e confirmado através de pesquisas de mercado, com imóveis comparativos e semelhantes ao imóvel avaliado, chegamos à conclusão, que o imóvel localizado na **Rua Romão Freire nº 231 – Jaçanã - São Paulo – SP**, possui os seguintes valores:

Para fins de **VENDA**, o seu valor de mercado atual é de **R\$ 620.000,00 (Seiscentos e Vinte Mil Reais)**, conforme planilha de avaliação anexa a este ao laudo.

Para os fins de **LOCAÇÃO**, o valor atual do imóvel é de **R\$ 3.000,00 (Três Mil Reais)**.

Conforme solicitado pelo MM Dr. Juiz de Direito, o valor mensal de locação, a partir de fevereiro de 2.020, é de:

**Fevereiro 2020 = R\$ 1.966,50 (Um Mil novecentos e sessenta e seis Reais e cinquenta centavos),**

**Fevereiro 2021 = R\$ 2.472,14 (Dois Mil quatrocentos e setenta e dois Reais e catorze centavos)**

**Fevereiro 2022 = R\$ 2.890,43 (Dois Mil oitocentos e noventa Reais e quarenta e três centavos)**

## **XI - CONSIDERAÇÕES FINAIS:**

Atestamos que a presente vistoria obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

- 1 - Inspecionamos pessoalmente o local objeto do presente trabalho, quando permitida a entrada.
- 2 - Não temos interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo.
- 3 - No melhor conhecimento e crédito, as vistorias, análise e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- 4 - A presente vistoria e o respectivo laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados do Código de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e do IBAPE (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).

**XII - HONORÁRIOS PERICIAIS:**

Respeitosamente solicita a Vossa Excelência, que seja liberado o valor dos honorários periciais arbitrados.

Termos em que pede deferimento.



**Ricardo Vanzella Vicente**  
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5062216213

**XIII - ENCERRAMENTO:**

Este Laudo compõe-se de 32 (Trinta e duas) folhas, sendo a última datada e assinada e todas as demais rubricadas.

Nada mais havendo a esclarecer, este Perito coloca-se ao inteiro dispor de V. Ex.<sup>a</sup> e das partes, para quaisquer esclarecimentos.

São Paulo, 05 de Julho de 2023.

  
*Ricardo Vanzella Vicente*  
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5062216213