



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE CUBATÃO/SP**

**Processo:** 0000099-13.2025.8.26.0157

**Requerente:** Tamires Guimarães Gonçalves

**Requerida:** Adélia Guimarães Campos Garcia

**Perita:** Luciene Aparecida Pereira da Silva

**LUCIENE APARECIDA PEREIRA DA SILVA**, Perita Judicial Avaliadora de Imóveis, vem respeitosamente perante a presença de V. Ex<sup>a</sup>., juntar o Laudo de Avaliação de Imóvel aos autos deste processo.

Cubatão, 22 de agosto de 2025

Termos em que,  
Pede deferimento.

**LUCIENE APARECIDA PEREIRA DA SILVA**  
**Perita Judicial Avaliadora**  
**CRECI/SP: 228.722/F**

## **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**AGOSTO DE 2025**

**Fachada do imóvel**



**ENDEREÇO DO IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL:** Quadra S do Lote 1, localizado no bairro denominado Parque Fernando Jorge, Rua José Gonçalves Torres, nº 451, Cubatão, Estado de São Paulo, CEP: 11.500-300.

### **SOLICITANTE**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUBATÃO/SP.

### **OBJETIVO**

A presente perícia tem como objetivo a **avaliação do valor de mercado** do imóvel localizado na **Rua José Gonçalves Torres, nº 451, Parque Fernando Jorge, Cubatão/SP**, conforme nomeação realizada por Vossa Excelência, no âmbito do processo supracitado.

### **DA COMPETÊNCIA**

A subscritora é inscrita no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região sob número 228.722-F, o que lhe confere comprovada especialização na matéria. A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar a avaliação mercadológica está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007.



Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado legalmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização ou demais fins.

### **PRELIMINARES**

O imóvel, objeto de estudo deste, está devidamente registrado na matrícula de nº 556, junto ao Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Cubatão/SP.

Perícia realizada em atenção a r. decisão de fls. 33-34 do processo em epígrafe, que foi encaminhado pela 3º Vara Cível da Comarca de Cubatão/SP, solicitando o valor mercadológico.

### **VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel foi vistoriado “in loco” pela avaliadora.

O imóvel é composto por um terreno com área total de 374,50 m², onde existem quatro construções residenciais:

**Casa 1 (principal):** Ampla, com quintal, 2 vagas de garagem, sala, sala de jantar, cozinha, 2 dormitórios e 1 banheiro.

**Casa 2 (edícula):** Acesso pelo corredor lateral esquerdo, cozinha, 1 dormitório e 1 banheiro. Imóvel de dimensões reduzidas.

**Casas 3 e 4:** Acesso pelo corredor lateral direito, Ambas com: sala, cozinha, 2 dormitórios e banheiro.

### **Observações Técnicas:**

As edificações apresentam sinais de má conservação, tais como: Rachaduras em áreas externas, presença de umidade em pontos diversos, estrutura mista (parte em laje e parte em telha), característica de construções irregulares ou acréscimos posteriores (“puxadinhos”).

### **CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO**

A rua é predominantemente residencial, apesar de seu caráter residencial, é possível encontrar algumas atividades e construções diversas, como: Oficinas mecânicas, salão de cabeleireiro, igreja (Testemunhas de Jeová), ferros-velhos e terrenos vagos.

## MAPA DE LOCALIZAÇÃO



## DADOS INFORMATIVOS DE IPTU

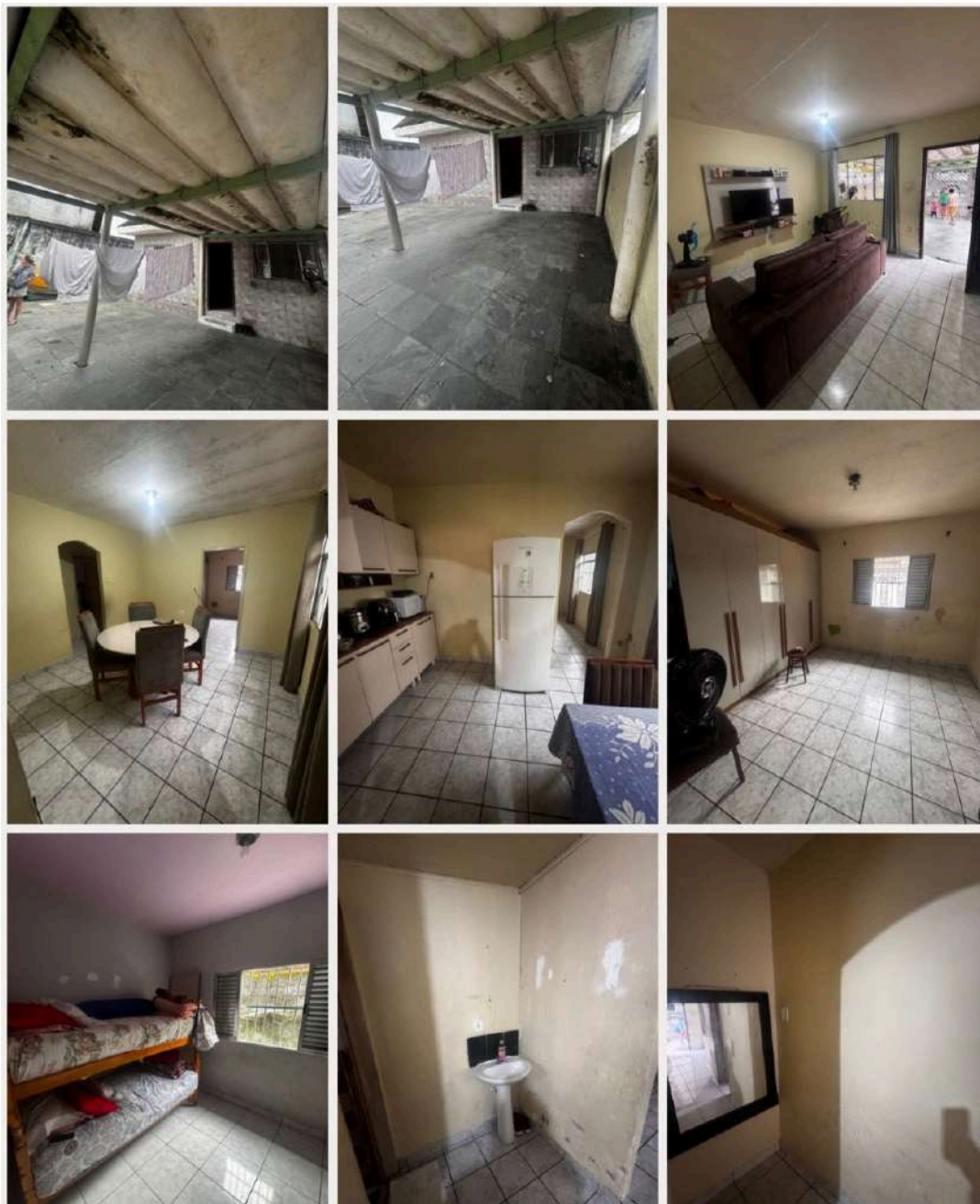
Cadastrado sob no atual: 01-07-0098-0230-000

|                                                                                             |                                                                                                                                                      |              |                                        |                       |                                  |                    |                                             |                                         |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|          | IPTU (102) 2025                                                                                                                                      |              |                                        |                       |                                  |                    |                                             |                                         |                                         |
|                                                                                             | TRIBUTAÇÃO<br>102                                                                                                                                    | BASE<br>2025 | EXERCÍCIO<br>2025                      | LANÇAMENTO<br>2301750 | LOTEAMENTO<br>QUADRA S LOTE 1    | ID FÍSICO<br>10637 | INSCRIÇÃO<br>01-07-0098-0230-000            |                                         |                                         |
|                                                                                             | BASE DE CÁLCULO / HISTÓRICO                                                                                                                          |              |                                        |                       |                                  |                    |                                             |                                         |                                         |
| EVENTOS<br><br>IMPOSTO PREDIAL URBANO - R\$1.023,04<br>TX COLETA RESIDUO SOLIDO - R\$196,32 | AREA TERRENO M2<br><br>374.50                                                                                                                        |              | VALOR M2 TERRENO R\$<br><br>528.68     |                       | FRACAO IDEAL<br><br>1.000        |                    | F. CORRECAO<br><br>1.00                     | VALOR VENAL TERRENO M2<br><br>197990.66 |                                         |
|                                                                                             | AREA CONSTRUIDA M2<br><br>306.62                                                                                                                     |              | VALOR M2 CONSTRUCAO R\$<br><br>1185.68 |                       | FATOR CONSERV.<br><br>1.00       |                    | PONTOS CONSTRUCAO<br><br>0.83               | FATOR COR. PRED.<br><br>1.00            | COEF. DEP.<br><br>0.70                  |
| PARCELA R\$<br><br>101.61                                                                   | AREA EDICULA M2<br><br>0.00                                                                                                                          |              | VALOR VENAL DO PREDIO<br><br>211224.41 |                       | AREA EST. PATIO<br><br>0.00      |                    | VALOR M2 CONST. AREA EST. PATIO<br><br>0.00 |                                         | VALOR VENAL AREA EST. PATIO<br><br>0.00 |
|                                                                                             | VALOR VENAL DO IMOVEL R\$<br><br>409215.07                                                                                                           |              | ALÍQUOTA<br><br>0.25                   |                       | VALOR SEM ISENÇÃO<br><br>1219.36 |                    | DESCONTO ISENÇÃO<br><br>0.00                |                                         | VALOR IMPOSTO DEVIDO<br><br>1219.36     |
| COTA UNICA COM DESCONTO R\$<br><br>1168.21                                                  | DATA DE EMISSAO<br><br>02/01/2025                                                                                                                    |              | PROC. CONSTRUCAO                       |                       | CARTA HABITE-SE                  |                    | TOTAL AREA CONST M2<br><br>306.62           |                                         | UTILIZACAO<br><br>01 - Residencial      |
|                                                                                             | LOCAL DO IMOVEL<br><br>11500-300 - RUA JOSE GONCALVES TORRES, 451, PARQUE FERNANDO JORGE, CUBATAO - SP                                               |              |                                        |                       |                                  |                    |                                             |                                         |                                         |
| OBSERVAÇÃO / LEGISLAÇÃO<br><br>REDUÇÃO EM 5%, LEI<br>COMPLEMENTAR Nº 63 de<br>10/11/2010    | NOME DO CONTRIBUINTE / ENDEREÇO ENTREGA<br><br>HELENA RODRIGUES GUIMARAES / RUA JOSE GONCALVES TORRES, 451, PARQUE F. JORGE, 11500-300, CUBATAO - SP |              |                                        |                       |                                  |                    |                                             |                                         |                                         |
|                                                                                             |                                                                                                                                                      |              |                                        |                       |                                  |                    |                                             |                                         |                                         |
|                                                                                             | OBSERVAÇÃO DE ISENÇÃO                                                                                                                                |              |                                        |                       |                                  |                    |                                             |                                         |                                         |



## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

### CASA 01

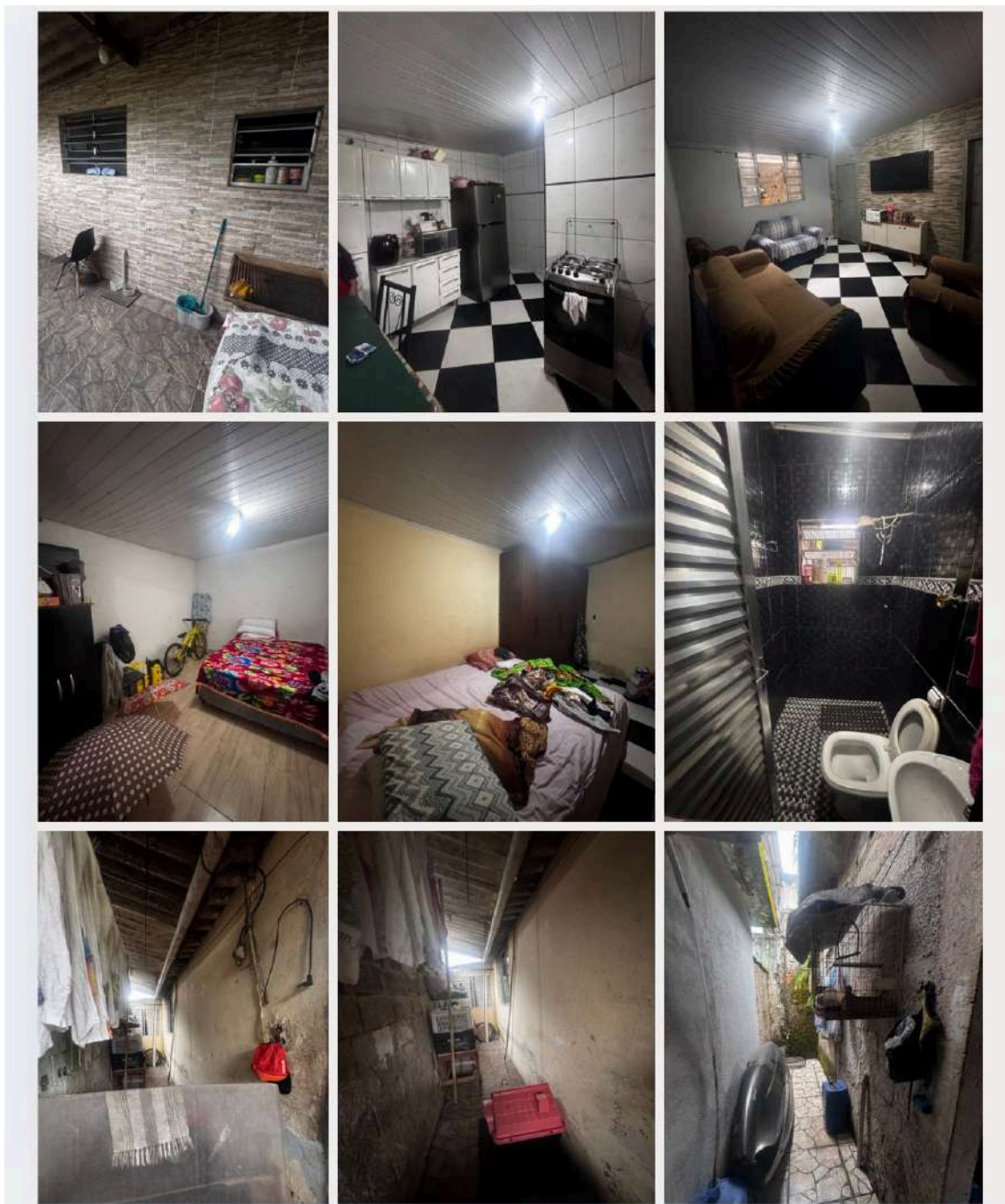


## CASA 02



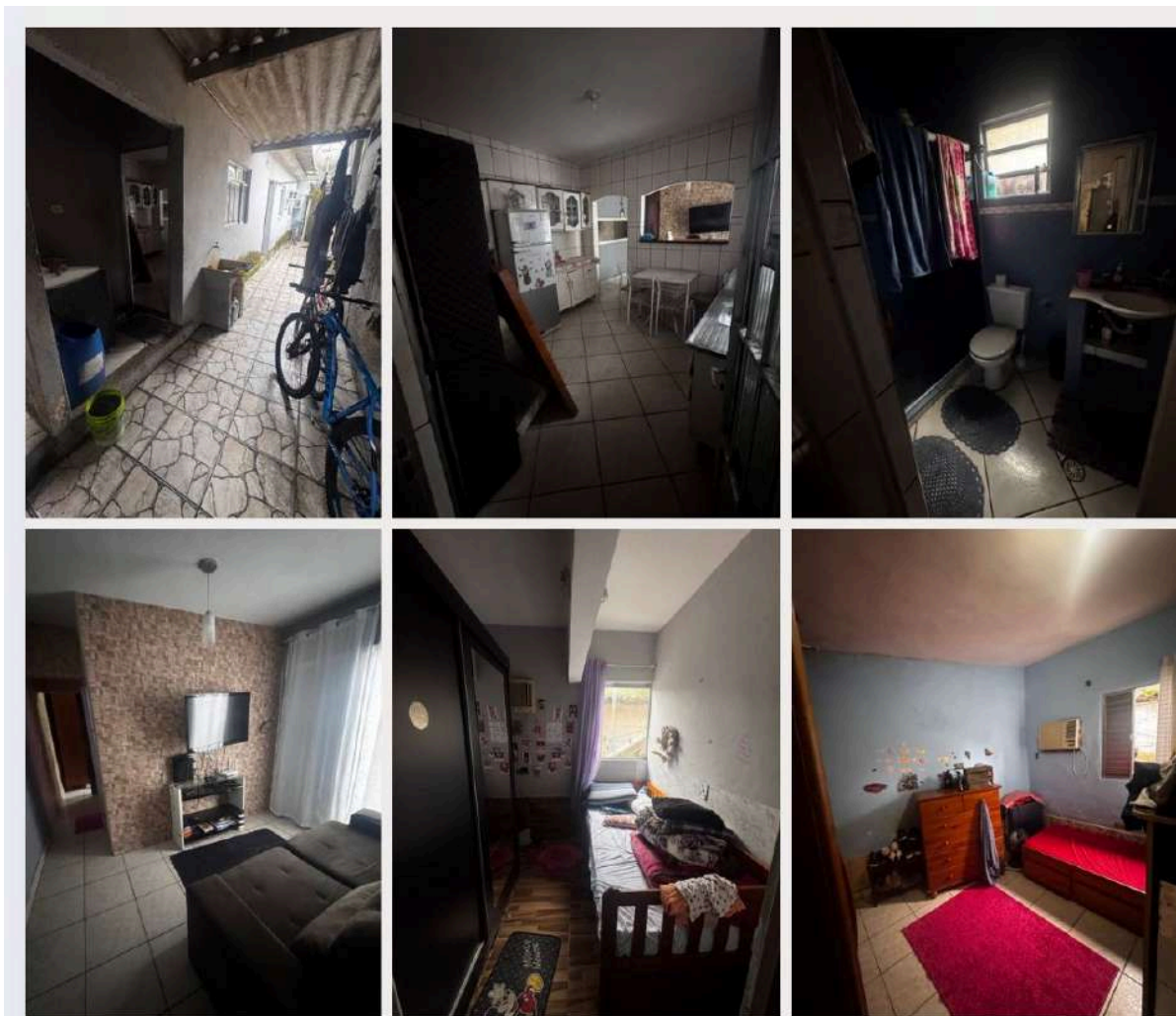


### CASA 03



luciene.pereira@creci.org.br  
Avenida São Paulo, 1048- sala 02 - Boqueirão/PG  
Tel. 1335133988 / 13988089004

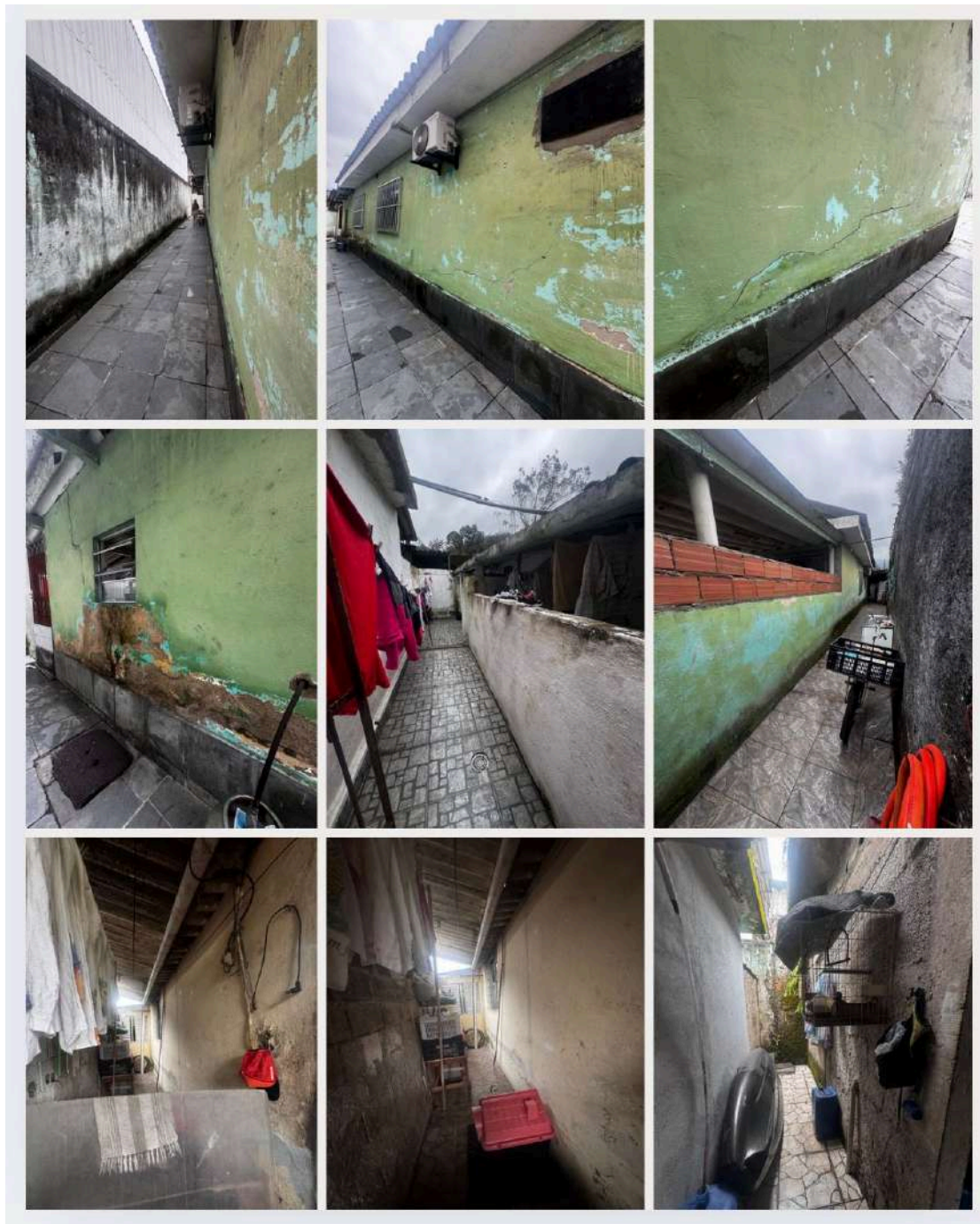
## CASA 04



luciene.pereira@creci.org.br  
Avenida São Paulo, 1048- sala 02 - Boqueirão/PG  
Tel. 1335133988 / 13988089004



## ÁREAS EXTERNAS





## METODOLOGIA

A avaliação foi realizada com base em: Normas da ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos; Pesquisa de mercado com imóveis de padrão, localização e tipologia similares (quando possível); Condições físicas observadas no local; Valor venal de referência da Prefeitura.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após a análise do imóvel objeto da presente avaliação, verificou-se que o mesmo apresenta múltiplas construções irregulares, edificadas sem o devido respaldo legal e sem aprovação junto aos órgãos competentes, podendo agregar valor locativo, porém comprometendo sua regularização futura. Constatou-se, ainda, que o bem está localizado em área fora do eixo comercial, fator que reduz sua atratividade mercadológica e limita seu potencial de valorização. Em relação ao estado físico, o imóvel encontra-se em condições de conservação média, apresentando sinais de desgaste compatíveis com o tempo de uso e ausência de manutenção preventiva adequada.

Diante do exposto, o valor apurado reflete tais condicionantes, considerando-se o contexto de mercado, o padrão construtivo, o estado de conservação e, principalmente, as restrições legais decorrentes das irregularidades construtivas.

Com base nos elementos acima, considerando a localização, metragem do terreno, tipologia, estado de conservação e valor venal, estimo o valor de mercado do imóvel em: **R\$450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais)**. Este valor representa a quantia pela qual o imóvel, nas condições em que se encontra, pode ser comercializado no mercado local na presente data.

## CONCLUSÃO

Declaro, para os devidos fins, que o presente laudo foi elaborado com **imparcialidade**, observando os preceitos técnicos, éticos e legais pertinentes à atividade de perita judicial.

Cubatão, 22 de agosto de 2025

**LUCIENE APARECIDA PEREIRA DA SILVA**

**Perita Judicial Avaliadora**  
**CRECI/SP: 228.722-F**

luciene.pereira@creci.org.br  
Avenida São Paulo, 1048- sala 02 - Boqueirão/PG  
Tel. 1335133988 / 13988089004