

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) MM. JUIZ(A) DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA DA COMARCA DE MAIRINQUE, SP.**

Processo nº: **0001297-64.2024.8.26.0337**

Classe – Assunto: **Liquidação por Arbitramento – Alienação Judicial**

Requerente: **Valeria dos Santos Matias Siqueira e outro**

Requerido: **Elisangela dos Santos Meira**

Eduardo de Oliveira Leme, CREA SP nº 5061161743, CRECI 216758-F, honrosamente nomeado nesta ação de **Liquidação por Arbitramento – Alienação Judicial**, promovida **Valeria dos Santos Matias Siqueira e outro**, após ter procedido aos estudos necessários, bem como a vistoria in loco, vem respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar **Laudo Técnico de Avaliação Pericial**.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Identificação:

Juízo de Direito da Segunda Vara do Foro de Mairinque

Processo nº: 0001297-64.2024.8.26.0337

Classe – Assunto: Liquidação por Arbitramento – Alienação Judicial

Requerente: Valeria dos Santos Matias Siqueira e outro

Requerido: Elisangela dos Santos Matias

Responsável técnico:

Eduardo de Oliveira Leme

CREA SP 5061161743

CRECI 216758-F

Membro IBAPE SP 1557

Sumário

1. PRESSUPOSTO 4

2. OBJETIVO 4

3. DOCUMENTOS CONSIDERADOS NA PERÍCIA..... 4

4. CRITÉRIOS 5

5. A VISTORIA PERICIAL..... 5

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO 6

7. PARÂMETROS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO..... 6

8. IMÓVEIS UTILIZADOS COMO ELEMENTOS COMPARATIVOS 9

9. FOTOS DA VISTORIA PERICIAL 13

10. IDADE DAS EDIFICAÇÕES 22

11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE INSERE O IMÓVEL AVALIANDO 24

12. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO 24

13. AVALIAÇÃO – REGRESSÃO LINEAR DE DADOS DE MERCADO 25

14. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO..... 25

15. VALOR DA EDIFICAÇÃO 31

16. VALOR DO IMÓVEL LOCATÍCIO 33

17. QUESITOS DO DOUTO JUÍZO 34

18. QUESITOS DA PARTE REQUERENTE..... 34

19. QUESITOS DA PARTE REQUERIDA 34

19. CONCLUSÃO 37

20. ENCERRAMENTO 37

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

1. PRESSUPOSTO

A parte requerente, Sra. Valéria dos Santos Matias Siqueira, apresenta na petição inicial pedido de liquidação de sentença por arbitramento, visando a apuração do valor de mercado e do valor locatício do imóvel situado na Rua Antônio Caramante, nº 187, Jardim Vitória, Mairinque/SP. Conforme consta, restou reconhecimento a existência de condomínio entre as partes sobre o referido imóvel, tendo sido determinada a extinção do condomínio, bem como a condenação da parte requerida ao pagamento de aluguel mensal pela ocupação exclusiva do bem, na proporção de 2/3, cujo valor deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença.

2. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é auxiliar o Douto Juízo na elucidação desta lide, conforme designado em fl. 38 dos autos.

"Nomeio ao cargo de perito Eduardo de Oliveira Leme..."

3. DOCUMENTOS CONSIDERADOS NA PERÍCIA

Objetivando-se a compreensão sobre o que versa a presente lide, e assim adotar a mais adequada postura técnica em tempos de vistoria, empreendeu a perícia estudos aos autos, neles colhendo as seguintes peças:

- Petição inicial apresentada pelos requerentes, nas fls. (1-14);
- Nomeação deste vistor como Jurisperito (fl. 38-39);
- Outras peças apresentadas nos autos, e as informações prestadas na ocasião da vistoria pericial.

4. CRITÉRIOS

O imóvel encontra-se no município de Mairinque/SP, a perícia concentrou-se na análise técnica compatível com as características do mercado imobiliário local, empregando os meios adequados à apuração do valor locatício. A conduta pericial constou dos estudos detalhados dos autos, da realização de diligência presencial para vistoria de constatação, da busca de documentos complementares, bem como da verificação dos apontamentos contidos na petição inicial e demais manifestações processuais.

Para a elaboração do presente Laudo Técnico, adotou-se o método comparativo direto de dados de mercado, com levantamento de imóveis disponíveis para locação na região, situados em bairros com características semelhantes às do bem avaliado. A presente avaliação considerou a proximidade do polo valorizante, padrão construtivo, metragens do imóvel, estado de conservação e condições de oferta e demanda do mercado da cidade de Mairinque.

As metragens do imóvel avaliando foram as declaradas na fl. 02 dos autos, onde consta que o imóvel avaliando se encontra descrito como lote nº 14 do Loteamento denominado como Jardim Vitória, Gleba B, possuindo as medidas de frente somando 10 m de frente perante a Rua 11, medindo 25 m ao lado direito confrontando com o lote 13; confrontando em seu lado esquerdo com o lote 15 por 25 m; e aos fundos mede 10 m confrontando com o lote 19, que ao total soma a área de 250 m² de área de terreno. As metragens da edificação existente foram realizadas com trena eletrônica, descontando o recuo do imóvel até o início da edificação residencial e tomada em consenso com os representantes das partes, que em conjunto consideraram a área edificada somando 154 m².

5. A VISTORIA PERICIAL

A vistoria pericial, previamente agendada, iniciou em 03/09/2025 às 14 horas, no local em questão. Na data e horário agendados para a realização da diligência pericial, estavam presentes este vistor, a Dra. Genoveva Genevieve Leão, OAB 259415, advogada da parte requerida, e o Dr. Jesuel Antonio Rolim, OAB 408727, advogado da parte requerente.

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A perícia realizou buscas de imóveis dispostos à venda na região onde se encontra o imóvel avaliando, com o intuito de avaliar o terreno onde o imóvel avaliando se encontra. Após as buscas infrutíferas de terrenos sem edificações dispostos à venda no mercado imobiliário local, a perícia optou por utilizar edificações residenciais antigas, que possuísem características e vocações assemelhadas nas imediações e próximas do imóvel avaliando. Para utilizar como elementos comparativos dos imóveis que possuísem edificações, a perícia avaliou as edificações e descontou o valor das edificações do valor ofertado, em função de suas características, tais como idade construtiva, estado de conservação e tipo construtivo, no intuito de encontrar o valor do terreno desses imóveis. Assim foram utilizados os elementos amostrais na formação da estimativa de valor do imóvel avaliando.

Após estimado o valor do terreno, foi realizada a avaliação da edificação existente no imóvel avaliado, que foi avaliada em função de sua idade construtiva (14 anos), classificada como classe residencial, tipo casa, padrão simples, e estado de conservação considerado como “necessitando de reparos simples a importantes”.

7. PARÂMETROS CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

Considerando que na ocasião da vistoria pericial a Sr^a Elisangela dos santos (parte requerida) não se encontrava no local, e não foi possível adentrar no interior do imóvel, foi tomada a decisão de comum acordo com a Dra. Genoveva Genevieve Leão e o Dr. Jesuel Antonio Rolim, representantes das partes, que a avaliação seria embasada também nas fotos internas do imóvel, que foram fornecidas pela Dra Genoveva Genevieve Leão, advogada da parte requerida.

Para a avaliação do imóvel, foi utilizado o programa SisDea, da empresa Pelli Sistemas de Engenharia Ltda, considerando a proximidade do centro comercial do município, que para o caso, foi adotado como polo valorizante, o cruzamento da Avenida Gaspar Ricardo Júnior com a Rua Monteiro Lobato com a Rua Monteiro Lobato, que são as ruas onde se localizam as agências dos principais bancos instalados no município e outros tipos de instalações comerciais que atraem grande fluxo de movimentação comercial,

pois o imóvel avaliando é comercial e quanto mais próximo do centro comercial (polo valorizante), pois há maior procura por imóveis próximos do centro na cidade de Mairinque, e pela procura de imóveis próximos do centro da cidade, assim a perícia confirmou a premissa de quanto mais próximo do centro, mais valerá o m² do imóvel.

Na busca de imóveis comparativos, este signatário buscou os imóveis colocados à venda nas proximidades do polo valorizante e mediu as distâncias dos elementos comparativos com o centro da cidade de Mairinque (polo valorizante).

Para encontrar os valores dos terrenos desses imóveis, foram descontados os valores das edificações existentes, considerando o tipo construtivo, o estado da edificação e a idade construtiva. Os imóveis considerados como elementos comparativos e o imóvel avaliando foram valorados em função do polo valorizante, (cruzamento da Avenida Gaspar Ricardo Júnior com a Rua Monteiro Lobato). Depois de saneadas as amostras, fez-se a homogeneização dos imóveis tomados como comparativos e realizada a avaliação do m² do terreno do imóvel avaliando e na sequência, estimado o valor da edificação existente em seu interior, considerando o estado de conservação em que se encontra na atualidade, bem como o tipo construtivo e a área edificada e considerados os valores do SINDUCON SP. (<https://sindusconsp.com.br/download/boletim-economico-setembro-2025-sem-desoneracao/>).

Como padrão normativo, foi adotado o R8N do Sinduscon SP, que se encontra abaixo evidenciado por seta amarela.

Boletim Econômico - Setembro de 2025

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,89	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98	300,60	0,00	0,00	3,11
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42	301,03	0,14	0,14	3,26
mai/25	297,41	0,65	1,35	4,04	333,22	1,34	1,49	3,46	258,58	-0,35	1,12	4,91	305,97	1,64	1,79	3,24
jun/25	300,13	0,91	2,28	4,17	338,43	1,56	3,08	3,88	258,49	-0,04	1,09	4,57	311,28	1,74	3,55	4,21
jul/25	302,21	0,70	2,99	4,46	342,31	1,15	4,26	4,84	258,52	0,01	1,10	3,85	315,78	1,45	5,05	5,49
ago/25	302,85	0,21	3,20	4,31	343,05	0,22	4,49	4,80	258,99	0,18	1,29	3,53	317,19	0,45	5,52	5,67
set/25	303,37	0,17	3,38	4,15	343,28	0,07	4,56	4,77	259,85	0,33	1,62	3,19	317,19	0,00	5,52	5,52

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro de 2025

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.200,93	56,98
Material	849,05	40,27
Despesas Administrativas	58,49	2,77
Total	2.108,47	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,55%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2025 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.070,87	0,16	R-1	2.534,62	0,16	R-1	3.070,22	0,18
PP-4	1.931,35	0,17	PP-4	2.363,23	0,19	R-8	2.477,22	0,18
R-8	1.841,28	0,18	R-8	2.108,47	0,17	R-16	2.684,73	0,20
PIS	1.433,99	0,16	R-16	2.049,13	0,19			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, setembro de 2025 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.445,09	0,20	CAL-8	2.587,18	0,20
CSL-8	2.110,00	0,18	CSL-8	2.272,01	0,18
CSL-16	2.813,38	0,17	CSL-16	2.972,04	0,18
Custo m² % mês					
RP1Q	2.251,67	0,17			
GI	1.197,02	0,20			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

8. IMÓVEIS UTILIZADOS COMO ELEMENTOS COMPARATIVOS

		Endereço	Informante	Telefone do informante	Valor total	Área total	Valor unitário
1		Dona Catarina, Mairinque - SP	https://sp.mgfimoveis.com.br/otima-casa-na-raposo-em-ma		R\$ 1.800,00	160	R\$ 11,25
2	*	Mairinque, SP	https://sp.mgfimoveis.com.br/aluguel-sp-mairinque-casa-er		R\$ 1.100,00	120	R\$ 9,17
3		Marmeleiro, Mairinque, SP	https://sp.mgfimoveis.com.br/casa1terrea1no1marmeleiro1		R\$ 1.600,00	120	R\$ 13,33
4	*	Mairinque, SP	https://sp.mgfimoveis.com.br/casa-mobiliada-aluguel-sp-ca		R\$ 1.200,00	140	R\$ 8,57
5		Vila Sorocabana, Mairinque/SP.	https://sp.mgfimoveis.com.br/mairinque-casa-padrao-vila-s		R\$ 2.750,00	155	R\$ 17,74
6	*	Mairinque, SP	https://sp.mgfimoveis.com.br/sobrado-3-dormitorios-120-m		R\$ 2.500,00	120	R\$ 20,83
7		Mairinque, SP -Centro	https://sp.mgfimoveis.com.br/mairinque-casa-padrao-centr		R\$ 1.300,00	80	R\$ 16,25
8		Mairinque, SP	https://sp.mgfimoveis.com.br/mairinque-casa-padrao-centr		R\$ 1.400,00	80	R\$ 17,50
9		MARMELEIRO, MAIRINQUE	https://sp.mgfimoveis.com.br/casa-2-dormitorios-para-alug		R\$ 1.147,00	90	R\$ 12,77
10		Rua Roberto Honorato Comodo,	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-g		R\$ 1.800,00	130	R\$ 13,85
11	*	Jardim dos Ipês - Mairinque/SP	https://sp.mgfimoveis.com.br/casa-105-m-jardim-dos-ipes-r		R\$ 1.500,00	105	R\$ 14,29
12		Mairinque, SP	https://sp.mgfimoveis.com.br/sobrado-3-quartos-155m2-en		R\$ 2.750,00	155	R\$ 17,74
13		Marmeleiro, Mairinque/sp	https://sp.mgfimoveis.com.br/casa1terrea1no1marmeleiro1		R\$ 1.600,00	120	R\$ 13,33
14	*	Jardim Cruzeiro, Mairinque/SP	https://sp.mgfimoveis.com.br/mairinque1casa1padrao1jard		R\$ 4.000,00	120	R\$ 33,33

Obs.1: Os elementos com asterisco, não foram utilizados por se apresentarem como outliers (elementos fora da curva amostral), ou por inconsistência de dados ou informações.

Cálculo do Fator de Obsolescência: Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação das edificações.

O fator de obsolescência realiza a padronização das edificações em função do obsolescência da edificação e do seu estado de conservação

$$FOC = R + K \cdot (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual. Ao final do tempo de vida útil da edificação, se não forem realizadas as obras de conservação da edificação, essa corresponde ao valor em estado de demolição da edificação, ou seja, 20% de seu valor.

K = Coeficiente de Ross/Heidecke (tabela 2)

QUADRO A

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO	CARACTERÍSTICAS
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos que apresente apenas sinais de desgaste natural de pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos que apresente apenas de uma demão leve de pintura para recompor a aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna
d	Entre regular e necessitando de reparos implex	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possa ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um e de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria da cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÃO	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURA	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

TABELA 2

Idetr * 100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,9900	0,9870	0,9650	0,9100	0,8110	0,6510	0,4690	0,2460
3	0,9845	0,9815	0,9595	0,9050	0,8065	0,6575	0,4665	0,2445
4	0,9790	0,9760	0,9540	0,9000	0,8020	0,6540	0,4640	0,2430
5	0,9735	0,9705	0,9490	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415
6	0,9680	0,9650	0,9440	0,8900	0,7930	0,6470	0,4590	0,2400
7	0,9625	0,9595	0,9385	0,8850	0,7885	0,6430	0,4565	0,2385
8	0,9570	0,9540	0,9330	0,8800	0,7840	0,6390	0,4540	0,2370
9	0,9510	0,9480	0,9270	0,8745	0,7790	0,6350	0,4510	0,2355
10	0,9450	0,9420	0,9210	0,8690	0,7740	0,6310	0,4480	0,2340
11	0,9390	0,9360	0,9150	0,8635	0,7690	0,6270	0,4450	0,2325
12	0,9330	0,9300	0,9090	0,8580	0,7640	0,6230	0,4420	0,2310
13	0,9265	0,9235	0,9030	0,8520	0,7697	0,6190	0,4390	0,2295
14	0,9200	0,9170	0,8970	0,8460	0,7753	0,6150	0,4360	0,2280
15	0,9135	0,9105	0,8905	0,8400	0,7592	0,6105	0,4330	0,2265
16	0,9070	0,9040	0,8840	0,8340	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
17	0,9005	0,8975	0,8775	0,8280	0,7375	0,6015	0,4270	0,2235
18	0,8940	0,8910	0,8710	0,8220	0,7320	0,5970	0,4240	0,2220
19	0,8870	0,8840	0,8645	0,8155	0,7265	0,5925	0,4205	0,2200
20	0,8800	0,8770	0,8580	0,8090	0,7210	0,5880	0,4170	0,2180
21	0,8730	0,8700	0,8510	0,8025	0,7150	0,5830	0,4135	0,2165
22	0,8660	0,8630	0,8440	0,7960	0,7090	0,5780	0,4100	0,2150
23	0,8595	0,8565	0,8370	0,7890	0,7030	0,5730	0,4065	0,2130
24	0,8510	0,8480	0,8300	0,7820	0,6970	0,5680	0,4030	0,2110
25	0,8435	0,8405	0,8225	0,7750	0,6910	0,5630	0,3995	0,2090
26	0,8360	0,8330	0,8150	0,7680	0,6850	0,5580	0,3960	0,2070
27	0,8285	0,8255	0,8075	0,7615	0,6785	0,5530	0,3925	0,2055
28	0,8210	0,8180	0,8000	0,7550	0,6720	0,5480	0,3890	0,2040
29	0,8130	0,8100	0,7925	0,7475	0,6655	0,5430	0,3855	0,2020
30	0,8050	0,8020	0,7850	0,7400	0,6590	0,5380	0,3820	0,2000
31	0,7970	0,7940	0,7770	0,7325	0,6525	0,5325	0,3780	0,1980
32	0,7890	0,7860	0,7690	0,7250	0,6460	0,5270	0,3740	0,1960
33	0,7805	0,7780	0,7610	0,7175	0,6390	0,5215	0,3700	0,1935
34	0,7720	0,7700	0,7530	0,7100	0,6320	0,5160	0,3660	0,1910
35	0,7635	0,7615	0,7445	0,7020	0,6250	0,5100	0,3620	0,1890
36	0,7550	0,7530	0,7360	0,6940	0,6180	0,5040	0,3580	0,1870
37	0,7465	0,7445	0,7275	0,6860	0,6110	0,4985	0,3540	0,1850
38	0,7380	0,7360	0,7190	0,6780	0,6040	0,4930	0,3500	0,1830
39	0,7295	0,7270	0,7065	0,6660	0,5935	0,4845	0,3435	0,1800
40	0,7120	0,7100	0,6940	0,6540	0,5830	0,4760	0,3370	0,1770
41	0,7065	0,7045	0,6885	0,6490	0,5785	0,4720	0,3345	0,1755
42	0,7010	0,6990	0,6830	0,6440	0,5740	0,4680	0,3320	0,1740
43	0,6920	0,6900	0,6745	0,6360	0,5665	0,4620	0,3280	0,1715
44	0,6830	0,6810	0,6660	0,6280	0,5590	0,4560	0,3240	0,1690
45	0,6735	0,6715	0,6565	0,6190	0,5515	0,4500	0,3195	0,1670
46	0,6640	0,6620	0,6470	0,6100	0,5440	0,4440	0,3150	0,1650
47	0,6545	0,6525	0,6380	0,6015	0,5360	0,4375	0,3105	0,1625
48	0,6450	0,6430	0,6290	0,5930	0,5280	0,4310	0,3060	0,1600
49	0,6350	0,6335	0,6190	0,5835	0,5200	0,4245	0,3010	0,1575
50	0,6250	0,6230	0,6090	0,5740	0,5120	0,4180	0,2960	0,1550
51	0,6150	0,6135	0,5995	0,5650	0,5035	0,4110	0,2915	0,1525
52	0,6050	0,6030	0,5900	0,5560	0,4950	0,4040	0,2870	0,1500
53	0,5945	0,5925	0,5795	0,5465	0,4865	0,3970	0,2820	0,1475
54	0,5840	0,5820	0,5690	0,5370	0,4780	0,3900	0,2770	0,1450
55	0,5735	0,5715	0,5590	0,5270	0,4695	0,3830	0,2720	0,1425
56	0,5630	0,5610	0,5490	0,5170	0,4610	0,3760	0,2670	0,1400
57	0,5525	0,5505	0,5385	0,5075	0,4525	0,3690	0,2620	0,1370
58	0,5420	0,5400	0,5280	0,4980	0,4440	0,3620	0,2570	0,1340
59	0,5270	0,5250	0,5135	0,4845	0,4315	0,3520	0,2500	0,1305
60	0,5120	0,5100	0,4990	0,4710	0,4190	0,3420	0,2430	0,1270
61	0,5005	0,5000	0,4920	0,4645	0,4135	0,3375	0,2395	0,1255
62	0,4980	0,4960	0,4850	0,4580	0,4080	0,3330	0,2360	0,1240
63	0,4865	0,4845	0,4740	0,4475	0,3985	0,3250	0,2305	0,1210
64	0,4750	0,4730	0,4630	0,4370	0,3890	0,3170	0,2250	0,1180
65	0,4635	0,4620	0,4520	0,4260	0,3795	0,3095	0,2195	0,1150
66	0,4520	0,4510	0,4410	0,4150	0,3700	0,3020	0,2140	0,1120
67	0,4405	0,4395	0,4295	0,4045	0,3605	0,2945	0,2085	0,1090
68	0,4290	0,4280	0,4180	0,3940	0,3510	0,2870	0,2030	0,1060
69	0,4170	0,4160	0,4065	0,3830	0,3415	0,2790	0,1975	0,1030
70	0,4050	0,4040	0,3950	0,3720	0,3320	0,2710	0,1920	0,1000
71	0,3915	0,3905	0,3815	0,3595	0,3210	0,2620	0,1855	0,0970
72	0,3780	0,3770	0,3680	0,3470	0,3100	0,2530	0,1790	0,0940
73	0,3670	0,3660	0,3575	0,3370	0,3010	0,2455	0,1740	0,0910
74	0,3560	0,3550	0,3470	0,3270	0,2920	0,2380	0,1690	0,0880
75	0,3435	0,3425	0,3350	0,3155	0,2815	0,2295	0,1630	0,0850
76	0,3310	0,3300	0,3230	0,3040	0,2710	0,2210	0,1570	0,0820
77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2925	0,2610	0,2125	0,1510	0,0790
78	0,3060	0,3050	0,2980	0,2810	0,2510	0,2040	0,1450	0,0760
79	0,2930	0,2920	0,2855	0,2690	0,2400	0,1955	0,1390	0,0725
80	0,2800	0,2790	0,2730	0,2570	0,2290	0,1870	0,1330	0,0690
81	0,2670	0,2660	0,2605	0,2450	0,2185	0,1765	0,1265	0,0660
82	0,2540	0,2530	0,2480	0,2330	0,2080	0,1700	0,1200	0,0630
83	0,2405	0,2395	0,2345	0,2210	0,1970	0,1610	0,1140	0,0595
84	0,2270	0,2260	0,2210	0,2090	0,1860	0,1520	0,1080	0,0560
85	0,2135	0,2125	0,2080	0,1965	0,1750	0,1430	0,1015	0,0530
86	0,2000	0,1990	0,1950	0,1840	0,1640	0,1340	0,0950	0,0500
87	0,1865	0,1855	0,1820	0,1715	0,1530	0,1250	0,0885	0,0465
88	0,1730	0,1720	0,1690	0,1590	0,1420	0,1160	0,0820	0,0430
89	0,1590	0,1585	0,1550	0,1460	0,1305	0,1065	0,0755	0,0395
90	0,1450	0,1450	0,1410	0,1330	0,1190	0,0970	0,0690	0,0360
91	0,1310	0,1310	0,1275	0,1205	0,1075	0,0875	0,0620	0,0325
92	0,1170	0,1170	0,1140	0,1080	0,0960	0,0780	0,0560	0,0290
93	0,1035	0,1025	0,1000	0,0945	0,0840	0,0685	0,0485	0,0255
94	0,0890	0,0880	0,0860	0,0810	0,0720	0,0590	0,0420	0,0220
95	0,0735	0,0735	0,0720	0,0675	0,0600	0,0490	0,0350	0,0185
96	0,0590	0,0590	0,0580	0,0540	0,0480	0,0390	0,0280	0,0150
97	0,0445	0,0445	0,0435	0,0410	0,0365	0,0295	0,0210	0,0110
98	0,0300	0,0300	0,0290	0,0280	0,0250	0,0200	0,0140	0,0070
99	0,0150	0,0150	0,0145	0,0140	0,0125	0,0100	0,0070	0,0035
100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

eduardo-nz@hotmail.com

9. FOTOS DA VISTORIA PERICIAL

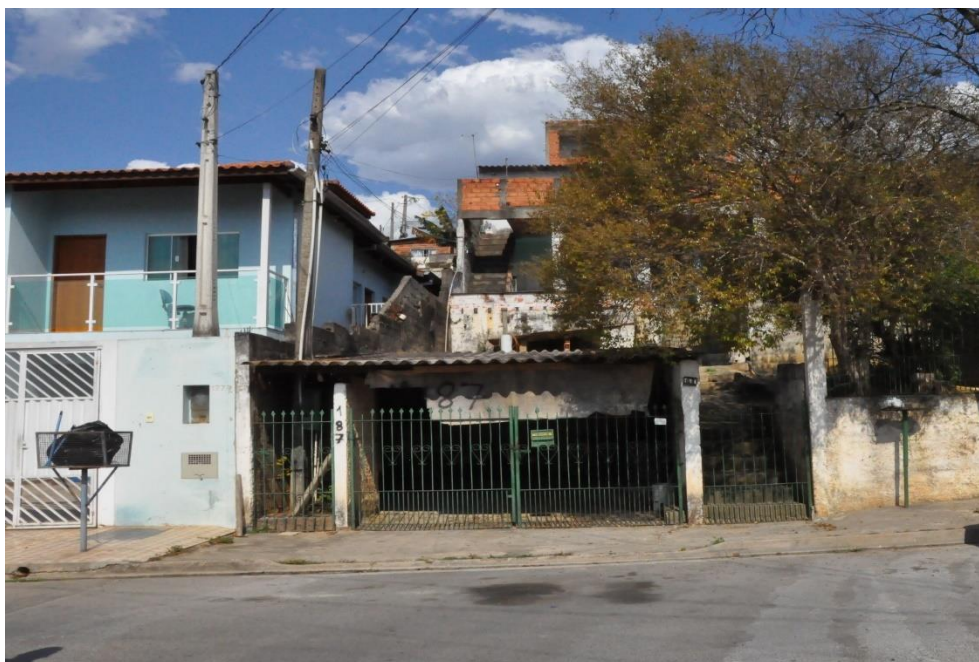


Figura 1. Imagem da testada do imóvel avaliando.



Figura 2. Na ocasião da vistoria pericial, a parte requerida não compareceu. Entretanto, os patronos das partes participaram ativamente na vistoria pericial.



Figura 3. Vista da Rua Antonio Caramante, nº 187, Jardim Vitória, Mairinque, SP.



Figura 4. Visão da Rua Antonio Caramante, nº 187, Jardim Vitória, Mairinque, SP, onde o imóvel avaliando se encontra localizado.



Figura 5. Na ocasião da vistoria pericial, não foi possível adentrar no imóvel e em consenso com as partes, chegou-se por estimativa, que o imóvel avaliando possui edificação com 154 m² e com base nos documentos dos autos, que o terreno possui a área de 250 m².



Figura 6. Na presente avaliação foram considerados o tipo construtivo, o estado da edificação e a idade construtiva de 14 anos, pois as alterações finalizaram em 2011.



Figura 7. No interior do imóvel constam várias alterações, que integram o imóvel avaliando, que por estimativa, foi adotado que o imóvel avaliando possui construção residencial somando 154 m² e edificada em terreno com a área de 250 m².



Figura 8. No interior do imóvel constam várias alterações, que integram o imóvel avaliando, que por estimativa, foi adotado que o imóvel avaliando possui edificação somando 154 m² e terreno com a área de 250 m².



Figura 9. A Dra. Genoveva Genevieve Leão, advogada da parte requerida, forneceu as imagens do interior do imóvel avaliando, que foram utilizadas como subsídio na presente avaliação.

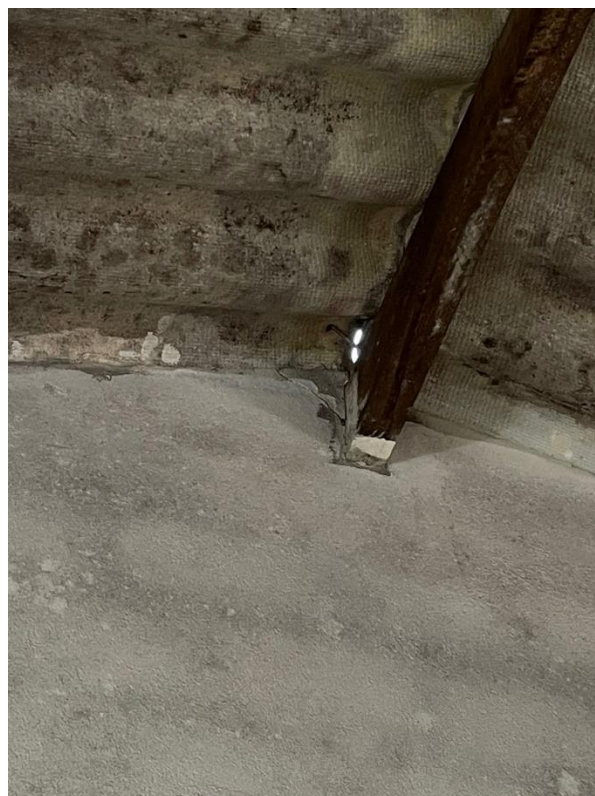


Figura 10. Imagens do interior do imóvel avaliando, fornecidas pela parte requerida.

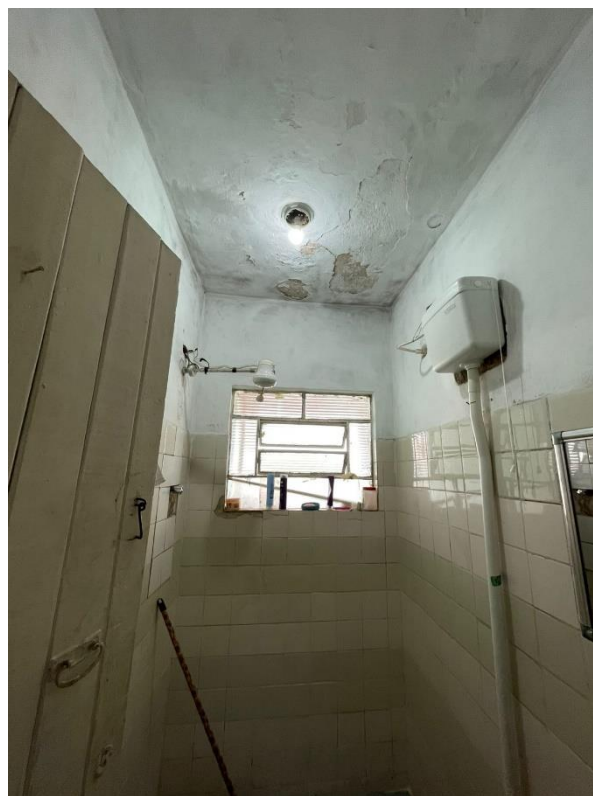
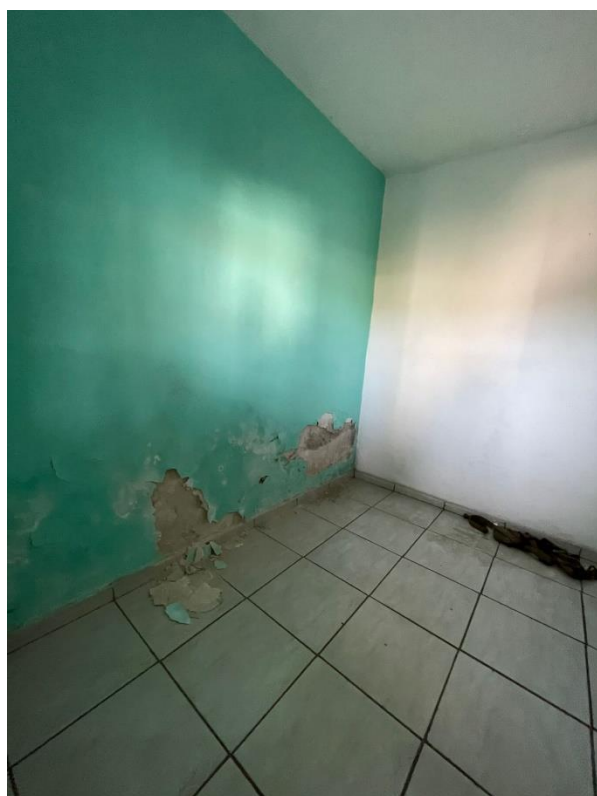


Figura 11. Imagens do interior do imóvel avaliando, fornecidas pela parte requerida.



Figura 12. Imagens do interior do imóvel avaliando, fornecidas pela parte requerida.

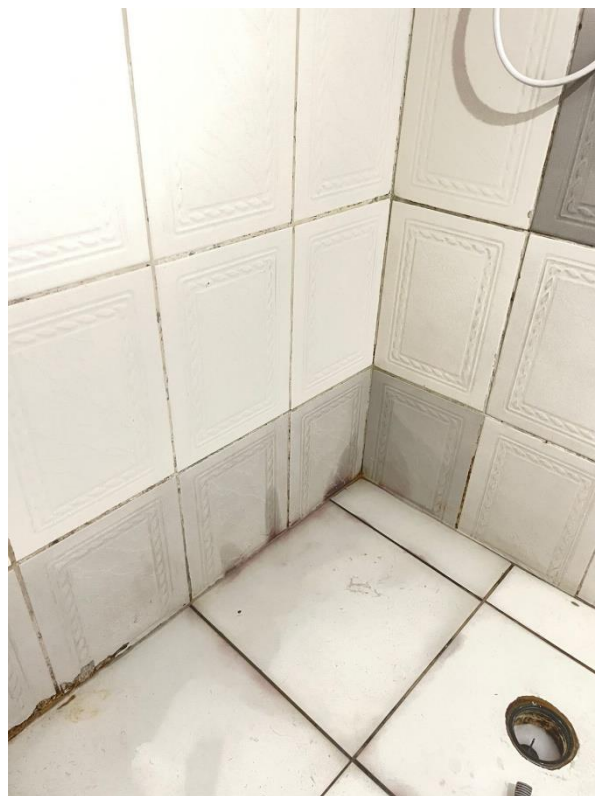


Figura 13. Imagens do interior do imóvel avaliando, fornecidas pela parte requerida.

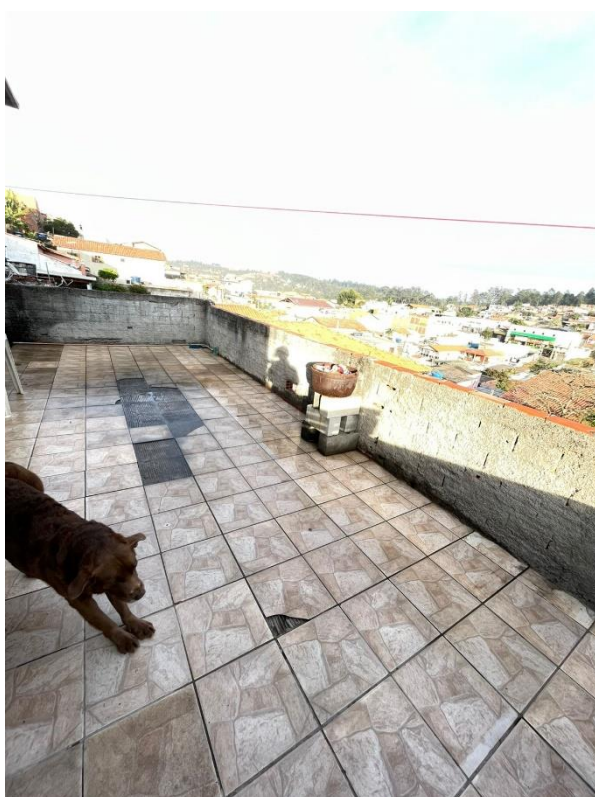


Figura 14. Imagens do interior do imóvel avaliando, fornecidas pela parte requerida.



Figura 15. Imagens do interior do imóvel avaliando, fornecidas pela parte requerida.



Figura 16. Imagens do interior do imóvel avaliando, fornecidas pela parte requerida.

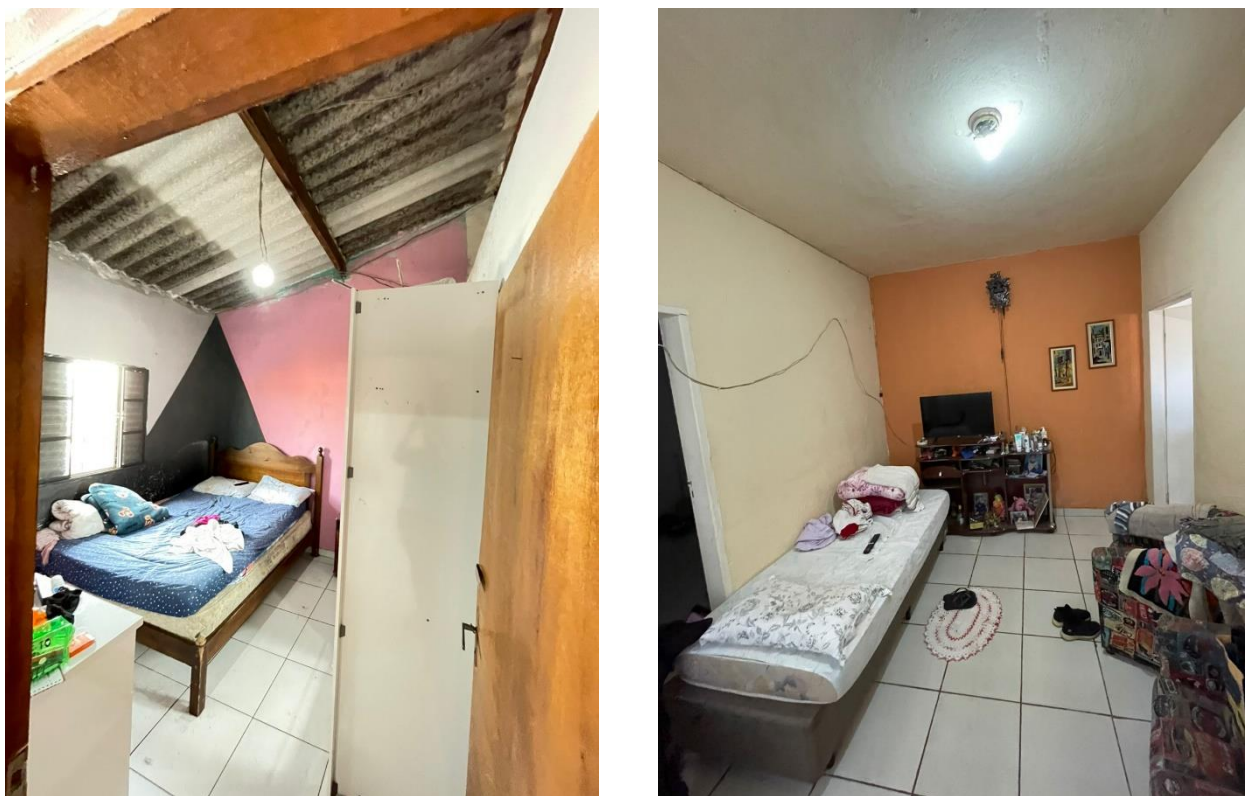


Figura 17. Imagens do interior do imóvel avaliando, fornecidas pela parte requerida.

10. IDADE DAS EDIFICAÇÕES



Figura 1. Na primeira imagem Google Earth, obtida em 04/2002, pode ser observada a presença de edificação no interior do imóvel avaliando, que foi sendo alterada no decorrer dos anos.



Figura 2. Imagem Google Earth, datada de 04/2011, evidenciando que a partir dessa data não houve outras alterações na edificação residencial e portanto, considera-se que a edificação foi finalizada em 04/2011.



Figura 3. Imagem Google Earth, datada de 07/2013, evidenciando que as obras da edificação existente no interior do imóvel se apresentavam finalizada e sem alterações.



Figura 4. Imagem Google Earth, datada de 07/2025, denotando que a edificação existente no imóvel avaliando se encontra sem alterações evidentes desde a data de 04/2011, caracterizando a idade construtiva nessa data e, portanto, somando a idade construtiva de 14 anos.

11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE INSERE O IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto desta avaliação está situado na Rua Antônio Caramante, nº 187, Jardim Vitoria, Mairinque/SP, localizado em área residencial de médio padrão do município. A região apresenta ruas pavimentadas, rede de água, energia elétrica e esgoto, iluminação pública e coleta regular de lixo, além de acesso razoável às vias principais da cidade. Observa-se a presença de comércios locais, supermercados, farmácias e escolas nas proximidades, garantindo conveniência aos moradores, bem como serviços públicos e privados disponíveis em raio acessível. O transporte público na região, atende à demanda local, com possibilidade de acesso a transporte público alternativo e rodovias próximas. O bairro possui perfil residencial, baixo índice de criminalidade reportado nos registros municipais.

12. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto do presente laudo está localizado na Rua Antônio Caramante, nº 187, Jardim Vitória, Mairinque/SP, inserido em região predominantemente residencial, com ocupação consolidada e padrão construtivo compatível com imóveis de médio porte. O local é atendido por infraestrutura urbana básica, contando com vias pavimentadas, rede de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, sistema de esgotamento sanitário e coleta regular de resíduos. A região dispõe de comércio e serviços essenciais nas proximidades, tais como estabelecimentos comerciais de pequeno porte, escolas e serviços públicos, atendendo às necessidades cotidianas dos moradores. O acesso é considerado satisfatório, com ligação a vias principais do município, embora o transporte público seja restrito, porém suficiente à demanda local. O entorno apresenta características de bairro residencial tranquilo, adequado à moradia familiar, com valorização imobiliária moderada e compatível com o mercado local, fatores que influenciam positivamente na formação do valor de mercado e do valor locatício do imóvel.

13. AVALIAÇÃO – REGRESSÃO LINEAR DE DADOS DE MERCADO

Para a avaliação do imóvel, foi utilizado o programa SisDea, da empresa Pelli Sistemas de Engenharia Ltda, considerando os princípios basilares da avaliação, onde devem os imóveis comparativos apresentarem características de dimensões, onde quanto maior o imóvel, menores deverão ser os valores do m² e vice versa.

14. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo: Avaliação Valeria dos Santos Matias x Elisangela dos Santos

Data de referência:

Dados para a projeção de valores:

Área total: 250 m² (terreno)

Distância ao polo valorizante: 3.099,45 m

Endereço: Loteamento Jardim Vitória Gleba B, nº 14 - Quadra 30

Bairro: Jardim Vitória

Informante: Autos

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	10

Descrição das Variáveis:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Dependente	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

Estatísticas Descritivas:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	175,00	690,00	515,00	319,46
Distancia ao polo valorizante	240,00	3.700,00	3.460,00	1.528,00
Valor unitário	462,18	2.022,87	1.560,69	1.032,36

Coeficientes de Correlação, Determinação e Estatística f:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9145598 / 0,9298564
Coeficiente de determinação:	0,8364196
Fisher - Snedecor:	17,90
Significância do modelo (%):	0,18

Normalidade dos Resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	80%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	100%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

Outliers do Modelo de Regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Análise da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,447	2	1,224	17,896
Não Explicada	0,479	7	0,068	
Total	2,926	9		

Equação de Regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,096677245 - 0,003757595615 * \text{Área total} + 497,6583185 / \text{Distancia ao polo valorizante}$

Função Estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +1128,109819 * e^{(-0,003757595615 * \text{Área total})} * e^{(+497,6583185 / \text{Distancia ao polo valorizante})}$

Função Estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +1207,946688 * e^{(-0,003757595615 * \text{Área total})} * e^{(+497,6583185 / \text{Distancia ao polo valorizante})}$

Função Estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +1249,959557 * e^{(-0,003757595615 * \text{Área total})} * e^{(+497,6583185 / \text{Distancia ao polo valorizante})}$

Testes de Hipóteses (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-4,62	0,24
Distancia ao polo valorizante	1/x	5,97	0,06
Valor unitário	ln(y)	35,60	0,00

Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	0,73	-0,05
Distancia ao polo valorizante	x2	0,73	0,00	0,58
Valor unitário	y	-0,05	0,58	0,00

Correlações Parciais Influência:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	0,94	0,87
Distancia ao polo valorizante	x2	0,94	0,00	0,91
Valor unitário	y	0,87	0,91	0,00

Tabela de Resíduos da Regressão e Distancia de Cook

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,46	7,52	-0,05	-0,7143%	-0,203880	0,01479200
2	6,35	6,49	-0,15	-2,3301%	-0,565527	1,13658300
3	7,61	7,47	0,14	1,8572%	0,540632	0,06229500
4	7,28	6,92	0,36	4,9012%	1,364441	0,10339300
5	7,08	7,23	-0,15	-2,1379%	-0,578656	0,05335200
11	7,13	7,06	0,07	0,9538%	0,259890	0,00514200
15	6,35	6,60	-0,25	-3,9701%	-0,963805	0,10730200
16	6,14	6,37	-0,23	-3,7416%	-0,877966	0,08719400
17	6,17	6,29	-0,12	-1,9112%	-0,451234	0,02655200
19	6,39	6,00	0,39	6,0431%	1,476105	0,62886000

Valor unitário para o terreno:

Mínimo (15,95%): R\$ 435,17/m²

Médio: R\$ 517,73/m² (valor adotado)

Máximo (18,97%): R\$ 615,76/m²

Valor considerado para o terreno: R\$ 517,73/m²

Considerando que o terreno possui 250 m², teremos:

Valor do terreno = 250 m² x R\$ 517,73/m²

Valor do terreno: R\$ 129.432,50

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

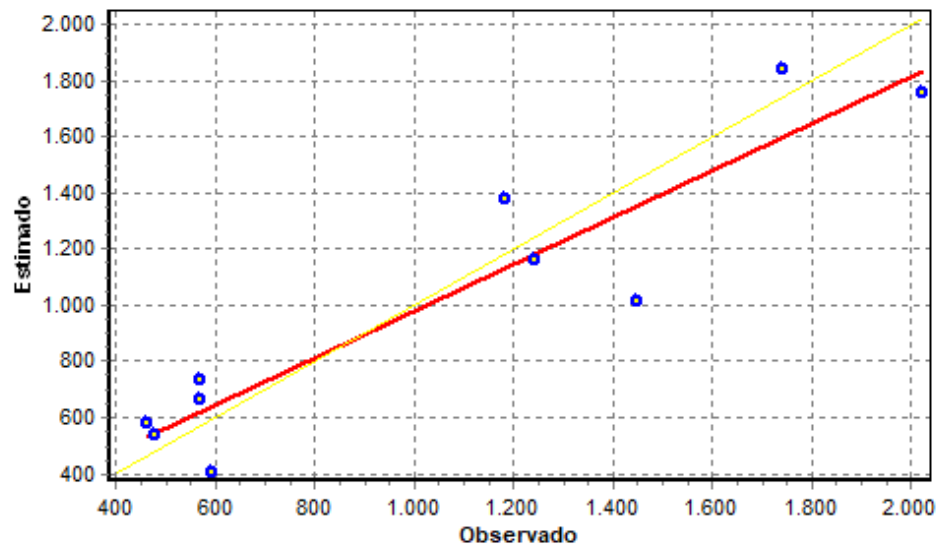


Gráfico de Resíduos - Regressão Linear

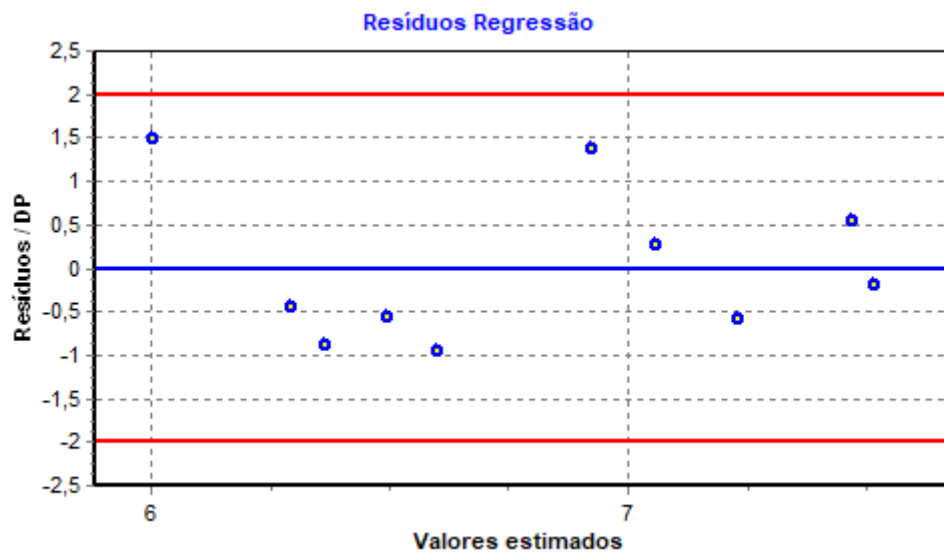


Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	II
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	13
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação					I

15. VALOR DA EDIFICAÇÃO

Para a avaliação da edificação existente no interior do imóvel avaliando, a perícia considerou o tipo construtivo, a idade da edificação e o estado de conservação observado na ocasião da vistoria pericial, realizada em 03/09/2025.

Para avaliar a edificação, a perícia classificou a edificação como edificação residencial e utilizou o custo unitário básico do SINDUSCON SP, utilizando o índice R8N para o mês de setembro de 2025.

Valor do CUB R8N (padrão normal) em setembro de 2025 (data da vistoria pericial): R\$ 2.108,47/m²

Área Construída:

$$\text{R\$ } 2.108,47/\text{m}^2 \times 154 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 324.704,38$$

Valor da edificação considerando o valor SINDUSCON SP se a edificação fosse recém finalizada: R\$ 324.704,38

Considerando que o imóvel não foi recentemente edificado, a perícia realizou a depreciação das edificações existentes no interior do imóvel considerando o tipo construtivo, a idade da edificação e o estado de conservação da edificação e a idade construtiva da edificação avaliando (14 anos) teremos a avaliação da edificação existente no interior do terreno descrito na fl. 02 dos autos, onde consta que o imóvel avaliando se encontra descrito como imóvel nº 14 do Loteamento denominado como Jardim Vitória, Gleba B, possuindo as medidas de frente somando 10 m de frente, 25 m em seu lado direito e 25 m em seu lado esquerdo e aos fundos mede 10 m, que ao total soma a área de 250 m² de área de terreno.

As medidas da edificação existente no interior do imóvel avaliando foram realizadas com trena eletrônica, descontando o recuo do imóvel até o início da edificação residencial e tomada em consenso com os representantes das partes, que em conjunto consideraram a área edificada somando 154 m².

CÁLCULO DO FATOR DE OBSOLESCÊNCIA	
Estudo Edificações - Valores de Venda - 2002 procedido pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA No 01/99 dos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.	
IDADE DA EDIFICAÇÃO =	14 anos
CLASSE :	RESIDENCIAL
TIPO :	CASA
PADRÃO :	SIMPLES
ESTADO DA EDIFICAÇÃO :	f - NECESSITANDO DE REPAROS DE SIMPLES A IMPORTANTES
CÁLCULOS	
le	= 14
lr	= 70
le / lr	= 20
R	= 20,00%
K	= 0,5880
FOC	= 0,6704
FÓRMULAS:	
CÁLCULO DO FATOR DE OBSOLESCÊNCIA	
FOC = R + K * (1 - R)	
Onde:	
FOC =	Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação
R =	Coefficiente Residual correspondente ao padrão
K =	Coefficiente de Ross/Heidecke
Observações: Deverão ainda ser verificadas as Recomendações Gerais constantes do Capítulo III do Estudo. Deve-se observar a Vida Referencial das construções para a entrada dos dados.	

Valor da edificação como se fosse recém finalizada = R\$ 324.704,38

Valor da edificação considerando o estado atual:

Valor da edificação depreciada = R\$ 324.704,38 x FOC

Valor da edificação depreciada = R\$ 324.704,38 x 0,6704

Valor da edificação depreciada = R\$ 217.681,81

Valor total da edificação existente no interior do imóvel avaliando:

Valor do imóvel = valor do terreno + valor da edificação depreciada

Valor do imóvel = valor do terreno + valor da edificação depreciada

Valor do imóvel = R\$ 129.432,50 + 217.681,81

Valor do imóvel = R\$ 347.114,31

Considerando que os imóveis tomados como comparativos foram tomados como amostras de mercado expostas como ofertas de mercado, sob o valor encontrado para a área avaliando, foi descontado o fator oferta, que representa o desconto normalmente realizado na ocasião do fechamento das negociações. O valor de desconto, relativo ao fator oferta, é de 10% incidente sobre o valor encontrado para o imóvel avaliando.

Valor do imóvel avaliando: R\$ 347.114,31 – 10% = R\$ 312.402,88

Como este trabalho é uma estimativa de valores, considera-se o arredondamento de até 0,5%, incidente sobre o valor encontrado, resultou em R\$ 313.000,00.

16. VALOR DO IMÓVEL LOCATÍCIO

O valor locativo foi determinado de forma indireta, a partir do valor de mercado para venda do imóvel, obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo posteriormente convertido em renda mensal mediante aplicação de taxa de capitalização anual compatível com o mercado imobiliário local.

Cálculo estimado:

O valor locativo de imóveis leva em conta o valor do imóvel, considerando o percentual variando entre 5% e 8%. A perícia optou em considerar o valor mediano, ou seja, 6% sobre o valor do imóvel.

Valor locativo do imóvel em função do valor apurado para o imóvel:

Valor do imóvel x taxa anual

Valor do imóvel R\$ 313.000,00 x 6% = R\$ 18.780,00

Valor do imóvel locativo mensal:

R\$ 18.780,00 / 12 = R\$ 1.565,00

17. QUESITOS DO DOUTO JUÍZO

Não constam quesitos.

18. QUESITOS DA PARTE REQUERENTE

Não constam quesitos.

19. QUESITOS DA PARTE REQUERIDA

1. Queira a(o) *Exper Perita(o)* caracterizar o imóvel objeto da lide, no que se refere às suas características físicas, de acabamento e estado de conservação.

R.: O imóvel avaliando possui edificação residencial somando a área de 154 m², com a idade construtiva de 14 anos, caracterizada como casa simples, necessitando de reparos simples a importantes.

2. Queira a(o) *Exper Perita(o)*, consideradas as características do avaliando, informar se, no caso de alienação, ele comportaria uma cômoda divisão.

R.: O imóvel avaliando é indiviso e não permite a sua subdivisão física.

3. Queira a(o) *Exper Perita(o)* descrever o entorno do imóvel avaliando, sua localização e infraestrutura do logradouro, bem como o padrão e tipo de edificações situadas nas circunvizinhanças.

R.: O imóvel objeto do presente laudo está localizado na Rua Antônio Caramante, nº 187, Jardim Vitória, Mairinque/SP, inserido em região predominantemente residencial, com ocupação consolidada e padrão construtivo compatível com imóveis de médio porte. O local é atendido por infraestrutura urbana básica, contando com vias pavimentadas, rede de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública,

sistema de esgotamento sanitário e coleta regular de resíduos. A região dispõe de comércio e serviços essenciais nas proximidades, tais como estabelecimentos comerciais de pequeno porte, escolas e serviços públicos, atendendo às necessidades cotidianas dos moradores.

4. Queira a(o) *Exper Perita*(o) informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão.

R.: O imóvel foi caracterizado como imóvel possuindo em seu interior edificação residencial com 154 m², necessitando de necessitando de reparos simples a importantes.

5. Queira a(o) *Exper Perita*(o) informar qual o valor de mercado atual do imóvel para venda.

R.: O valor do imóvel sob tela foi estimado em R\$ 313.000,00.

6. Queira a(o) *Exper Perita*(o) informar qual o valor de mercado atual do imóvel para locação.

R.: O valor locativo do imóvel avaliando foi estimado em Valor do imóvel locativo mensal em R\$ 1.565,00.

7. Queira a(o) *Exper Perita*(o) demonstrar detalhadamente os cálculos efetuados para obtenção do valor arbitrado.

R.: Favor observar no corpo deste laudo, que se encontram totalmente explanados.

8. Queira a(o) *Exper Perita*(o) informar se identificou algum fator valorizante ou desvalorizante que possa influenciar no valor dos imóveis na região.

R.: Foram realizadas as devidas avaliações com base nos imóveis dispostos no mercado imobiliário local. Estes dados se encontram explanados no corpo deste laudo.

9. Queira a(o) *Exper Perita*(o), com base nas observações do imóvel objeto da presente lide, da região geoeconômica e do mercado imobiliário atual, estabelecer o seu grau de liquidez.

R.: O valor estimado se encontra dentro dos parâmetros que o mercado imobiliário absorve, portanto com boa liquidez.

10. Queira a(o) *Exper Perita(o)*, com base no quesito anterior, informar o valor do imóvel avaliando em caso de liquidação forçada, como é característico das vendas em leilão.

R.: Se for por liquidação forçada, venda rápida por necessidade financeira é descontado de 15% a 25%. Em execução judicial/ leilão extrajudicial é descontado de 30% a 50% que em leilão judicial é descontado de 50 a 60%.

11. Queira a Sra. Perita informar quem são os atuais ocupantes do imóvel objeto da presente lide.

R.: A ocupante atual do imóvel avaliando é a Sr^a Elisângela, integrante da parte requerida.

12. Quanto ao bem imóvel, quais as condições estruturais e as necessidades de reforma.

R.: O imóvel foi classificado com o necessitando de reparos simples a importantes, em função da falta de manutenção da pintura e presença de pontos de umidade.

13. Qual o estado de conservação interna e externa das paredes e dos muros divisórios do imóvel.

R.: O imóvel foi classificado com o necessitando de reparos simples a importantes na edificação residencial e seus muros divisórios.

14. Queira a(o) *Exper Perita(o)* informar quantas casas possuem no mesmo terreno objeto da ação.

R.: Não constam informações de quais famílias residem no imóvel avaliando.

15. Apontar todos os entendimentos que julgar necessários para a solução da contenda, ante o pedido de extinção de condomínio c.c. alienação judicial.

R.: Favor verificar as informações constantes no corpo deste laudo.

19. CONCLUSÃO

Após os devidos estudos e análises do imóvel avaliando, a perícia estimou o valor do imóvel avaliando em R\$ 313.000,00 (trezentos e treze mil reais) e o valor locativo do imóvel sob tela em R\$ 1.565,00 (mil e quinhentos e sessenta e cinco reais.)

20. ENCERRAMENTO

Este signatário *in animus narrandi veritas*, dá por encerrado o presente Laudo Técnico Pericial, possuindo 37 páginas, com a última datada e assinada.

Nestes termos, pede e espera deferimento.

Sorocaba, 06 de janeiro de 2026.



Eduardo de Oliveira Leme

CREA SP 5061161743

CRECI 216758-F

Membro Titular IBAPE/SP 1557