

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE TAUBATÉ.**

**PROCESSO DIGITAL => 0001051-82.2021.8.26.0625**

ASSUNTO => CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL

REQTE. => MARCIA FERREIRA BARBOSA DE CASTILHO

REQDO. => NIVALDO RIBEIRO

**Paulo L. Schmidt Junior**, infra-assinado, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, em atendimento as Decisões de fls.16 e 69 e tendo procedido aos estudos, vistoria e diligências que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar à consideração de V. Exa. as conclusões a que chegou por meio do seguinte:

**LAUDO – ABRIL 2022**

ITEM		
1	INTERESSADO	
2	OBJETIVO DO LAUDO	
3	NORMAS	
4	LAUDO PERICIAL – NORMAS – LEI	
5	HISTÓRICO – SÍNTESE DA AÇÃO	
6	VALOR VENAL	
7	OBJETO DA AVALIAÇÃO - MATRÍCULA	
8	SEQUÊNCIA DO TRABALHO	
9	VISTORIA	
10	ESTIMATIVA DO VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL	
11	ESTIMATIVA DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL	
12	QUESITOS DE FLS 21 – AUTORA	
13	QUESITOS DE FLS. 29- REQUERIDO	
14	CONCLUSÕES	
15	ENCERRAMENTO	



## 1- INTERESSADO

Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Taubaté.

## 2- OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a produção de prova pericial, acerca do valor atual de mercado e aluguel do imóvel localizado na Rua Padre Dr. Ramon Ortiz nº2.348, São Gonçalo, Morada dos Nobres, Taubaté-SP

O trabalho é referido a abril de 2.022 e o nível de precisão será normal = 90%

## 3- NORMAS TÉCNICAS

O trabalho desenvolvido no presente laudo atende o disposto nas Normas Brasileiras da ABNT que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis, especificamente na NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos).

## 4- LAUDO PERICIAL

**O Laudo Pericial** segue as diretrizes da NBR 13752/1996 – Perícias de Engenharia e no disposto no Art. 473 da Lei 13105/15 que determina que o laudo pericial deve conter:

- A exposição do objeto da perícia;
- A análise técnica ou científica realizada pelo perito que fundamente suas conclusões;
- A indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;
- Respostas conclusivas e fundamentadas a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

## 5- HISTÓRICO

Trata-se de Ação de Cumprimento de Sentença – promovida por Marcia Ferreira Barbosa de Castilho contra Nivaldo Ribeiro que tramita na 4ª Vara Cível desta comarca através do processo digital 0001051-82.2021.26.0625.

Em síntese informa a Autora na inicial que:

- tendo sido casada com o requerido e com bens a partilhar, requer a extinção do condomínio, com alienação judicial de um único imóvel.

Na r. Decisão de fls. 16 foi nomeado o perito judicial para apresentação do laudo tendo como objetivo a apuração do valor de mercado e do valor do aluguel mensal do imóvel.

Facultou as partes a indicação de assistentes técnicos e a formular quesitos.

Os quesitos foram apresentados às fls. 21 e 29 e na r. Decisão de fls. 69 tendo como objeto da lide, restrito ao valor de mercado e valor da locação.



**6-DILIGÊNCIA - VALOR VENAL**

Em diligencia à Prefeitura de Taubaté junto ao Departamento de Cadastro Imobiliário, ficou constatado que o imóvel está cadastrado em nome de Nivaldo Ribeiro na sigla BC 2.1.207.006.001

TERRENO...	CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL
R\$44.818,32	R\$.....	R\$44.818,32



**Prefeitura Municipal de Taubaté**  
 ESTADO DE SÃO PAULO  
 Divisão de Cadastro Fiscal

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 143673/2022**

A Divisão de Cadastro Fiscal, certifica o (s) valor (es) venal (is), da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes em nossos assentamentos.

Exercício : 2022  
 Identificação/ BC : 2.1.207.006.001  
 Contribuinte : NIVALDO RIBEIRO  
 Local Imóvel : RAMON ORTIZ, R PADRE DR 00000 SAO GONCALO 12092-330  
 Lote : 6                                      Quadra : L1  
 Loteamento : MORADA DOS NOBRES  
 Complemento lote:  
  
 Valor Venal do Terreno : R\$ 44.818,32  
 Valor Venal do Predio : R\$ 0,00  
 Valor Venal do Imóvel : R\$44.818,32

- A construção não foi lançada pelo cadastro

**7- OBJETO DA AVALIAÇÃO -**

⇨ Matrícula nº 90.346

RÉGUA N° Cidade de Taubaté Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº	90.346	FLS	01	Taubaté	21	de	Agosto	de	2003
	LOTE DE TERRENO nº 06 da QUADRA L-1, do imóvel denominado MORADA DOS NOBRES, situado no bairro do Cataguá, nesta cidade, com frente para a Rua Padre Ramon Ortiz (antiga Rua 26) onde mede 11,00m com fundos correspondentes, onde confronta com propriedade de Martin Abifadel; por 35,00m de ambos os lados da frente aos fundos confrontando pelo lado direito de quem da rua olha, com o lote nº 07 e pelo lado esquerdo com o lote nº 05; encerrando uma área de 385,00m².									

- A matrícula ainda consta como proprietário Geraldo Joaquim e não há averbação de construções.



## 8- SEQUÊNCIA DO TRABALHO

- ⇒ 1º => Vistoria do local e da região onde se encontra o imóvel.
- ⇒ 2º => Pesquisas de imóveis ofertados para locação.
- ⇒ 3º => Homogeneizações e cálculos avaliatórios- Locação
- ⇒ 4º => Estimativa do valor da locação.
- ⇒ 5º => Pesquisas de imóveis ofertados para venda.
- ⇒ 6º => Homogeneizações e cálculos avaliatórios - Venda
- ⇒ 7º => Estimativa do valor de venda.
- ⇒ 8º => Conclusões finais.
- ⇒ 9º => Encerramento do Laudo.

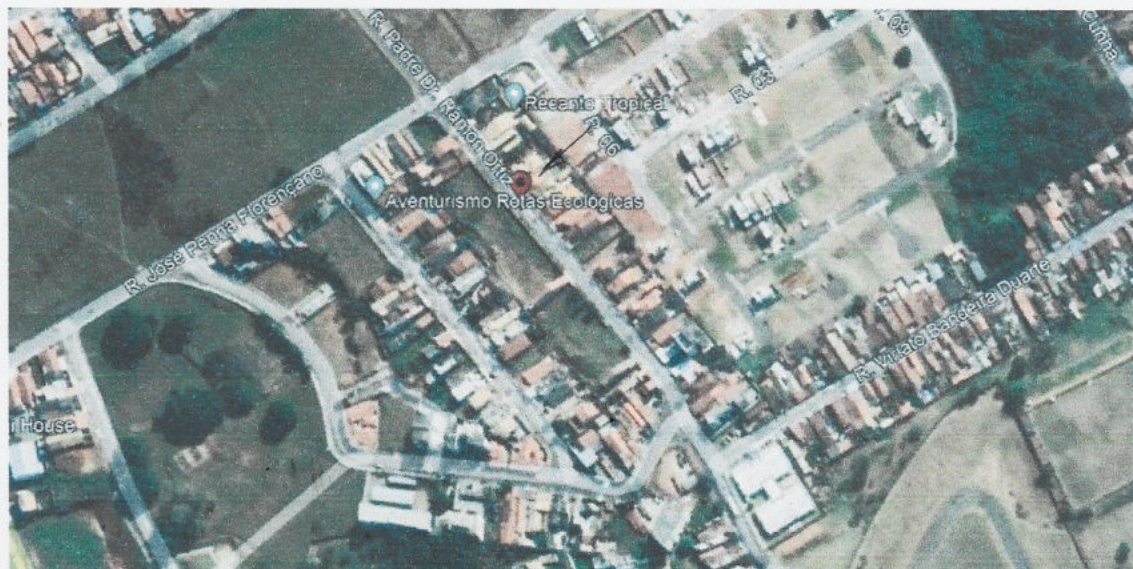
## 9- VISTORIA

Devidamente agendada nos autos no dia 05 de abril de 2022 foi executada a vistoria do imóvel a qual foi acompanhada pelo Requerido Sr. Nivaldo Ribeiro e pelo Dr. Rodolfo Donizetti Cursino Advogado da Autora. Na oportunidade o signatário pode fazer as seguintes constatações:

### 8.1- Localização.

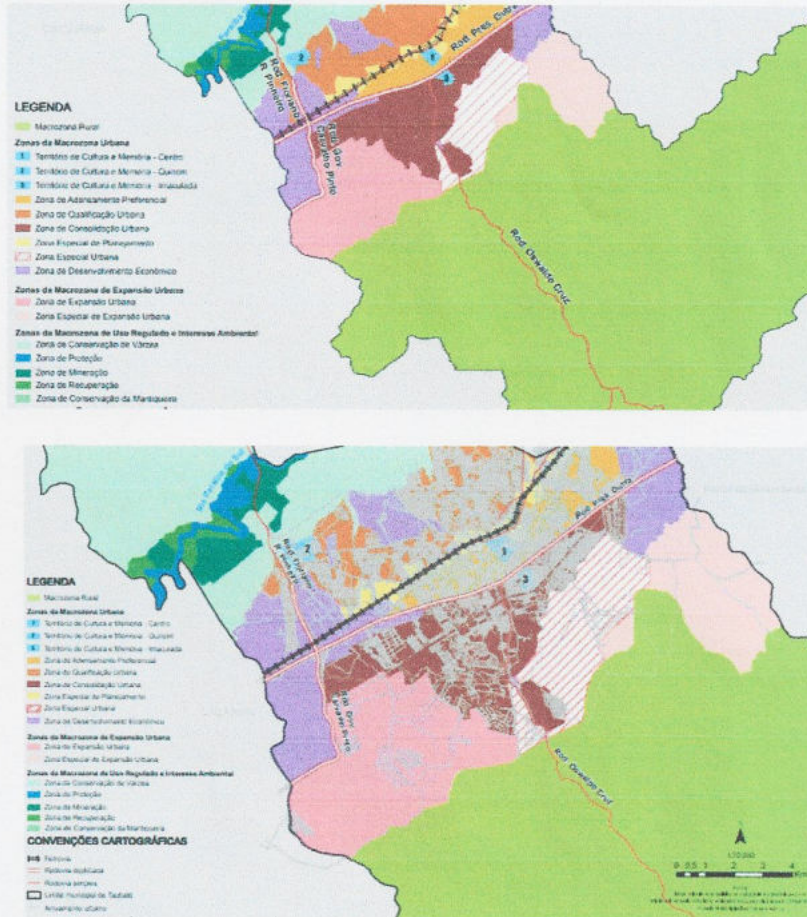
O imóvel está localizado na Zona Urbana do município de Taubaté na Rua Padre Dr. Ramon Ortiz, nº2348, São Gonçalo, Morada dos Nobres, Taubaté, S/P. O imóvel dista aproximadamente 5 km do centro do município, tomando-se como referencial a Praça Dom Epaminondas.

### 9.1- Croqui de localização.





9.1 – Macro Zoneamento



9.2-CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

Bairro do São Gonçalo – Morada dos Nobres => Relevo ondulado, com bom índice de ocupação, com bom conceito imobiliário, dotada de todas as infraestruturas públicas como água, esgoto, luz elétrica, instituições educacionais, e áreas de lazer. A região é servida por meios de transportes coletivos básicos, tendo ruas pavimentadas em bom estado de conservação. Trata-se de região com razoável índice de assentamento

9.3-CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO

A região situa-se zona urbana do município com ocupação predominantemente residencial com padrões entre médio/popular.

9.4- LOGRADOURO – Av. Monsenhor Antônio Nascimento Castro

O logradouro onde se localiza o imóvel é dotado de toda infraestrutura, com duas faixas de rolamento com seção transversal de 14,00m cada. Trata-se de importante via interna com ocupação residencial, e com boa movimentação de veículo. O logradouro faz a interligação de diversos bairros com avenidas que se direcionam a região central do município.







Sentido bairro



sentido centro

### 9.5-CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIADO

- ⇒ Originalmente uma construção unifamiliar com um pavimento com idade real de 4 anos e aparente de 10 anos de padrão entre médio e popular, com área total construída de 210m<sup>2</sup>.
- ⇒
- ⇒ Há duas construções independentes assentadas sobre o lote de terreno. A casa principal com frente para a rua com aproximadamente 160,00m<sup>2</sup> e a dos fundos com área aproximada de 50,00m<sup>2</sup>.



Fachada da Construção principal





Fachada construção - fundos

### 9.5.1 – IMÓVEL

TERRENO – CARACTERÍSTICAS	
Testada	11,00m
Formato	Retangular
Profundidade direita	35,00m
Profundidade esquerda	35,00m
Fundos	11,00m
Área	385,00m <sup>2</sup>
Topografia	Aclive
Solo	Seco
Cota inicial	+ 1,00m
Cota final	- 1,00m
Situação na quadra	Meio
Lado da numeração	Par
Situação geográfica	Frente para o norte

#### ● CONSTRUÇÃO PRINCIPAL.

Construção residencial unifamiliar com um pavimento, com área principal 160,00m<sup>2</sup> de padrão MÉDIO, inacabada, com idade aparente de 10 anos, em razoável estado de conservação. Com alvenaria de bloco de cimento, elementos estruturais, coberta com telhas cerâmicas e forrada com laje. Composta de 3 dormitórios, 2 suítes, closet, 1 banheiros, sala, copa, cozinha, sala de TV, escritório, jardim de inverno, garagem e área de serviço.



Considerando a tabela de depreciação física de Roos- Heideckk a construção encontra-se no fator “f” entre regular e reparos simples e importantes e depreciação de 32% para venda e 9,2 % para locação



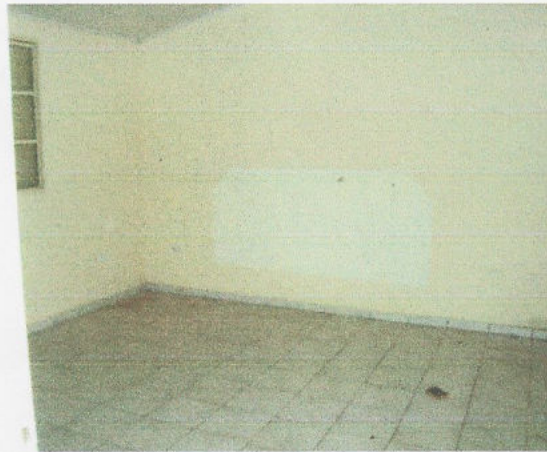
**9.5.2 – CONSTRUÇÃO DE FUNDOS**

Construção residencial unifamiliar com 1 pavimento, com área principal 50,00m2, de padrão popular, em razoável estado de conservação. Com alvenaria de bloco de cimento, e carente de elementos estruturais coberta com telhas cerâmicas e forrada placas de pvc. Com piso frio em parte da área coberta, revestimento cerâmico até ½ seção no banheiro. Esquadrias externas e internas de madeira. Todas as paredes rebocadas e algumas pintadas. A construção composta sala, cozinha e área de serviço, 1 banheiros e 2 dormitórios.

Considerando a tabela de depreciação física de Roos- Heideckk a construção encontra-se no fator “d” entre regular e reparos simples e importantes e depreciação para locação 9,2% para venda.







## 10- ESTIMATIVA DO VALOR DO ALUGUEL / Va- .....

### 10.1- METODOLOGIA/ PESQUISA / CÁLCULOS AVALIATÓRIOS- ALUGUEL

Será empregado o MÉTODO DE COMPARAÇÃO DE OFERTAS, também chamado de método direto, é a técnica na qual a estimativa do valor de mercado da locação é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias sendo assim um processo de análise de correlação de valores de propriedades alugadas ou ofertadas. O perito realiza pesquisa na região, procedendo às homogeneizações adequadas com imóvel ora avaliado O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade e o laudo por ele elaborado e o nível de precisão será NORMAL.

#### Fatores de homogeneização utilizados para avaliação do terreno

**Fator Fonte** => Ff => Tomado como 0,90 para imóveis em ofertas de venda, considerando o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para imóveis com negociação já concretizada ou contratos pactuados o fator será tomado como 1,00.



**Fator de Transposição** => Ft => Tomado como igual à unidade para imóveis como mesma força comercial e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior a unidade quando a amostra estiver em áreas valorizadas e superior quando inverso.

**Fator Área** => Fa => É representada pela expressão:

$$Fa = \frac{\text{área do elemento pesquisado}^n}{\text{área do imóvel avaliando}}$$

onde:

n = 0,250 - quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

n = 0,125 - quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

**Fatores Especiais** => Fk => Da sensibilidade do avaliador depende a inclusão de outros fatores especiais quer de valorização, quer de desvalorização, tais como: poluição, melhoramentos públicos, acessos, restrições quanto a postura e documentação.

- A comparação foi feita entre os pesquisados e a construção principal com 160,00m2, considerando seu padrão e localização.
- A construção de fundos será avaliada e depreciada conforme informado no item anterior considerando suas características,

**10.2- PESQUISAS EFETUADAS (TODAS NA REGIÃO DA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL)**

**ELEMENTO 01**

Local => Morada dos Nobres CA 0113-DCAV

Residência sobrado – 3D/1S/3B/2V - 170m2

Oferta - R\$2.400,00

Preço do m<sup>2</sup>- R\$14,11

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,00	1,16	0,60
Informante-			Preço homogeneizado -
D'Casa Imóveis 12 3623 0000			R\$8,83 ≈ 9,00 /m2



**Morada dos Nobres**  
 Casa em Taubaté

3 quartos, 1 suite, sala com 2 ambientes, cozinha

R\$ 2.400,00 IPTU R\$ 124/mês

Detalhes Contato

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO LAERCIO SCHMIDT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/04/2022 às 10:17, sob o número WTBT22700702620. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001051-82.2021.8.26.0625 e código CDFDB73.



**ELEMENTO 02**

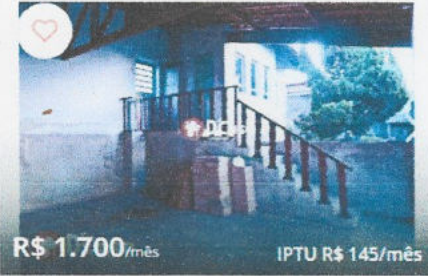
Local =>Baronesa – CA0105 DCAV

Residência => 2D//1B/2V – 70m2

Oferta - R\$1.700,00

Preço do m<sup>2</sup>- R\$24,28

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	0,90	1,04	0,60
Informante-			Preço homogeneizado -
O anterior			R\$13,63 ≈ 14,00 /m2



**Jardim Baronesa**  
Casa em Taubaté

A D Casa imóvel disponibiliza para locação esta casa de 360m², sendo eles distribuídos em 02 dormitórios, banhe...

2      1      2  
quartos   banheiro   vagas

**ELEMENTO 03**

Local => Parque Paduan – CA0107DCAV

Casa => 3D/1S/3B/2V – 75,00m2

Oferta - R\$1.440,00

Preço do m<sup>2</sup>- R\$19,20

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,00	1,04	0,60
Informante-			Preço homogeneizado -
D'Casa Imóveis 12 3623 0000			R\$10,78 ≈ 11,00 /m2



**Parque Paduan**  
Casa em Taubaté

A D Casa disponibiliza esta casa em condomínio fechado, com área de lazer com piscina, área gourmet, campo de futebol...

3      1      1      2      75  
quartos   suite   banheiro   vagas   m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO LAERCIO SCHMIDT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/04/2022 às 10:17, sob o número WTBT22700702620. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001051-82.2021.8.26.0625 e código CDFDB73.



ELEMENTO 04

Local => Alto São Pedro CA0054DCAV

Residência => 3D/2B/6V- 150,00m2

Oferta - R\$1.200,00

Preço do m<sup>2</sup> - R\$8,00

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	0,9	1,15	0,60
Informante			Preço homogeneizado
D'Casa Imóveis - 12 3623 0000			R\$4,27 ≈ 4,00 / m2



R\$ 1.200/mês IPTU R\$ 110/mês

**Alto São Pedro**  
Casa em Taubaté

3 quartos 2 banheiros 6 vagas 150 m<sup>2</sup>

Detalhes Contato

CA0054-DCAV

ELEMENTO 05

Local => Estorial - CA1480-SOA

Residência => 2D/1B/2V- 70,00m2

Oferta - R\$1.200,00

Preço do m<sup>2</sup>- R\$17,14

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,00	1,04	0,60
Informante			Preço homogeneizado
Solar Imóveis - 12 3632 7103			R\$12,95 ≈ 13,00



R\$ 1.200/mês

**Residencial Estorial**  
Casa em Taubaté

CODIGO DO IMÓVEL: CA1480 - Casa para locação!  
LOCALIZAÇÃO: Ótima localização próximo de ...

2 quartos 1 banheiro 2 vagas 70 m<sup>2</sup>



**ELEMENTO 06**

Local => Estoril – CA1479 - SOA  
 Residência => 2D/1B/2V- 70,00m2  
 Oferta => R\$1.200,00  
 Preço do m²- R\$17,14

Ff	Ft	Fa		Fk
0,90	1,00	1,04		0,60
Informante				Preço homogeneizado
Solar Imóveis 12 3632 7103				R\$12,95 ≈13,00



**Residencial Estoril**

Casa em Taubaté

CÓDIGO DO IMÓVEL: CA1479 - Casa para locação!  
 LOCALIZAÇÃO: Ótima localização próximo de...

2 1 2 70  
 quartos banheiro vagas m²

**ELEMENTO 07**

Local => Quinta das Frutas – CA0178 -FRCX  
 Residência => 6D/3S/3B/4V – 890m2  
 Oferta => R\$5.500,00  
 Preço do m2 => R\$6,17

Ff	Ft	Fa		Fk
0,90	1,00	1,45		0,60
Informante				Preço homogeneizado
Franco Imóveis – 12 3622 2800				R\$4,83 ≈ 5,00



**Quinta das Frutas**

Casa em Taubaté

Bairro Quinta das Frutas: incrível casa à venda e locação em Taubaté. Está pensando em morar em uma casa super...

6 3 4 890  
 quartos banheiros vagas m²



ELEMENTO 08

Local => Marlene Miranda – Ca1165- FRACX

Residência => 2D/1B/1V- 80,00m2

Oferta - R\$600,00

Preço do m<sup>2</sup> – R\$7,50

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,20	1,04	0,60
Informante			Preço homogeneizado
D'Casa – 12 3623 0000			R\$5.05 ≈ 5,00

R\$ 600/mês IPTU R\$ 28/mês

**Jardim Marlene Miranda**  
Casa em Taubaté

Bairro Marlene Miranda - casa terrea para locação em Taubate Casa terrea disponivel para locação no bairro...

2 1 80  
quartos banheiro m²

**10.3- TEMOS ENTÃO FORMADO UM ROL DE 8 AMOSTRAS TODAS DEVIDAMENTE HOMOGENEIZADAS EM M<sup>2</sup>**

Elemento	R\$/m2
01	9
02	14
03	11
04	4
05	13
06	13
07	5
08	5

**10.4- -CÁLCULO DA MÉDIA**

$$X = \frac{\sum \text{dos elementos}}{n}$$

n = nº de elementos

**X = 9,25 ≈ 9,00**

⇒ Os valores dos elementos pesquisados que se afastam mais que 30% da média serão excluídos e o valor adotado como valor de decisão a média aritmética encontrada.

**10.5 VALOR DE DECISÃO => R\$10,00/m2**



**10.6- CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL =>  $V_a$** **CASA – CONSTRUÇÃO PRINCIPAL – SEM VALOR PARA LOCAÇÃO****CASA – FUNDOS**

$V_a = V_d \times A \times D$  => onde:

$V_d$  = valor de decisão/  $A$  = área /  $D$  = depreciação

$V_a = 10 \times 50 \times (-9,9\%)$

$V_a = 450,50 \approx 450,00$

**EDÍCULA - FUNDOS => Aluguel = R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais)**

**10.7- ALUGUEL TOTAL DO IMÓVEL**

**ALUGUEL MENSAL – IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 90.762 =>  
R\$450,00(quatrocentos e cinquenta reais)**

**11- ESTIMATIVA DO VALOR de VENDA DO IMÓVEL –  $V_v$** **11.1- METODOLOGIA/ PESQUISAS/ CÁLCULOS AVALIATÓRIOS – VENDA**

IMÓVEL => TERRENO + CONSTRUÇÃO => Será empregado o MÉTODO DE COMPARAÇÃO DE OFERTAS, também chamado de método direto, é a técnica na qual a estimativa do valor de mercado da venda é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias sendo assim um processo de análise de correlação de valores de propriedades vendidas ou ofertadas. O perito realiza pesquisa na região, procedendo às homogeneizações adequadas com imóvel ora avaliado O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade e o laudo por ele elaborado e o nível de precisão será NORMAL.

**Fatores de homogeneização utilizados para avaliação do imóvel**

**Fator Fonte** =>  $F_f$  => Tomado como 0,90 para imóveis em ofertas de venda, considerando o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para imóveis com negociação já concretizada ou contratos pactuados o fator será tomado como 1,00.

**Fator de Transposição** =>  $F_t$  => Tomado como igual à unidade para imóveis como mesma força comercial e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior a unidade quando a amostra estiver em áreas valorizadas e superior quando inverso.

**Fator Área** => Fa => É representada pela expressão:

$$Fa = \frac{\text{área do elemento pesquisado}^n}{\text{área do imóvel avaliando}}$$

onde:

- n = 0,250 - quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%
- n = 0,125 - quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

**Fatores Especiais** => Fk => Da sensibilidade do avaliador depende a inclusão de outros fatores especiais quer de valorização, quer de desvalorização, tais como: poluição, melhoramentos públicos, acessos e restrições quanto a postura.


- A comparação foi feita entre os pesquisados e a construção principal com 160,00m2, considerando seu padrão e localização.
- A construção principal será avaliado como se estivesse acabada e ao final será descontadas as etapas faltantes da construção.
- A construção de fundos será avaliada e depreciada conforme informado no item anterior considerando suas características,

**11.2 – PESQUISA – Todas na área de influência do imóvel.**

**ELEMENTO 1**

Local => Jardim Continental - 7080  
 Geminada=> 2D//2B/3V- 110m2 — Terreno 250m2  
 Oferta - R\$320.000,00  
 Preço do m<sup>2</sup>- R\$2.909,09

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,10	0,95	1,10
Informante- Mundo Imobiliário- 12 3424 2011			Preço homogeneizado - R\$3.009,59 ≈ 3.000,00 /m2



**Casa em Taubaté com 2 dormitórios**  
 Jardim Continental


2 Dorm.    1 Suíte    3 Vagas    2 Banheiros    Área m<sup>2</sup>

R\$ 320.000,00    CONTATAR    VER DETALHES

**ELEMENTO 2**

Local => Jardim Continental - 6714  
 Casa => 2D/1S/1B/2V – 63,00m2-  
 Oferta - R\$210.000,00  
 Preço do m<sup>2</sup>- R\$3.333,33

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,10	0,89	1,10
Informante- O anterior			Preço homogeneizado - R\$2.936,99 ≈ 2.940,00 /m2



**Casa em Taubaté com 2 dormitórios**  
 Jardim Continental

2 Dorm.    1 Suíte    2 Vagas    1 Banheiros    Área m<sup>2</sup> 63

R\$ 210.000,00    CONTATAR    VER DETALHES





**ELEMENTO 3**

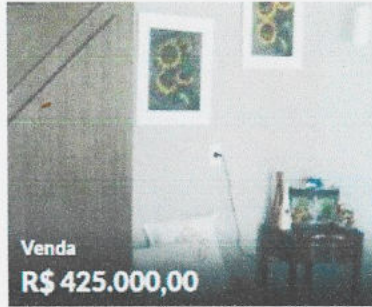
Local => Jardim Continental - 3516

Sobrado => 3D/2B/2V - 165m2-

Oferta - R\$425.000,00

Preço do m<sup>2</sup>- R\$2.575,75

Ff	Ft	Fa		Fk	
0,90	1,10	1,00		1,10	
Informante-					Preço homogeneizado -
Mundo Imóveis - 12 3424 2011					R\$2.804,99 ≈ 2.800,00 /m2



**Casa em Taubaté com 3 dormitórios**

Jardim Continental

Dorm.	Suites	Vagas	Banheiros	Área m <sup>2</sup>
3	---	2	2	---

**Venda**  
**R\$ 425.000,00**

**CONTATAR**

**VER DETALHES**

**ELEMENTO 4**

Local => Residencial Estoril - CA0666

Casa => 2D/2B/2V - 75m2-

Oferta - R\$210.000,00

Preço do m<sup>2</sup>- R\$2.800,00

Ff	Ft	Fa		Fk	
0,90	1,00	0,90		1,15	
Informante-					Preço homogeneizado -
Bem Viver Imóveis - 12 3621 7755					R\$2.753,10 ≈ 2.750,00 /m2



**R\$ 210.000**

**IPTU R\$ 45/mês**

**Residencial Estoril**

Casa em Taubaté

Excelente! Oportunidade de Negócio !!! Casa Nova,  
Residencial Estoril !!! Casa geminada nova com linda vista...

<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>75</b>
quartos	banheiros	vagas	m <sup>2</sup>

**ELEMENTO 5**

Local => Residencial Estoril – CA1339

Sobrado => 3D/1S/2B/2V- 110m2-

Oferta - R\$270.000,00

Preço do m<sup>2</sup>- R\$2.454,54

Ff	Ft	Fa		Fk
0,90	1,00	0,95		1,10
Informante-				Preço homogeneizado -
Bem Viver Imóveis 12 3621 7755				R\$2.308,49 ≈ 2.300,00 /m2



**ELEMENTO 6**

Local => Residencial Estoril – CA1445

Casa => 2D/B/5V- 100m2-

Oferta - R\$340.000,00

Preço do m<sup>2</sup>- R\$3.400,00

Ff	Ft	Fa		Fk
0,90	1,00	0,95		1,10
Informante-				Preço homogeneizado -
Bem Viver Imóveis 12 3621 7755				R\$3.197,70 ≈ 3.200,00 /m2



**11.3- TEMOS ENTÃO FORMADO UM ROL DE 6 AMOSTRAS TODAS DEVIDAMENTE HOMOGENEIZADAS EM M<sup>2</sup>**

Elemento	R\$/m2
01	3000
02	2940
03	2800
04	2750
05	2300
06	3200



**11.4 - CÁLCULO DA MÉDIA**

$X = \frac{\sum \text{dos elementos}}{n}$

$n = n^\circ \text{ de elementos}$

$X = 2.831,66 \approx 2.830,00$

⇒ Os valores dos elementos pesquisados não se afastam mais que 30% da média, portanto, será adotado como valor de decisão a média aritmética encontrada.

**11.5 VALOR DE DECISÃO ⇒  $V_d = 2.830,00/m^2$**

**11.6- CÁLCULO DO VALOR DE VENDA ⇒  $V_v$**

**CONSTRUÇÃO PRINCIPAL**

$V_v = V_d \times A \times D \Rightarrow$  onde:

$V_d = \text{valor de decisão} / A = \text{área} / D = \text{depreciação}$

$V_v = 2830 \times 160$

$V_v = 452.800 \approx 453.000,00$

A construção não está acabada, considerando a tabela abaixo.

**ESTIMATIVAS DE GASTOS POR ETAPA (%) - OBRAS TÍPICAS**

Etapas Construtivas	Residencial						Comercial		
	Casa			Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Prédio sem elevador	Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Galpão
	fino(1)	médio(2)	popular(3)	fino(4)	médio(5)	popular(6)	fino(7)	médio(8)	médio(9)
Serviço Preliminares	3,1 a 4,4	2,9 a 4,7	4,5 a 1,6	4,2 a 2,1	3,2 a 0,4	1,4 a 2,6	6 a 1,2	9,5 a 1,1	1,3 a 2,5
Movimento de Terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	3 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações Profundas	-	-	-	3 a 5	3 a 4	3 a 5	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Infra-Estrutura	2,1 a 7,7	3,3 a 3,8	2,2 a 3,5	1,9 a 2,5	1,7 a 2,3	3,9 a 4,5	2,7 a 3,2	3,5 a 4,8	2,9 a 3,7
Superestrutura	18,1 a 21,2	13,7 a 18,9	11,2 a 14,3	9,5 a 17,3	20,3 a 27,3	22,5 a 25,4	25,8 a 31	23,2 a 27,7	6,5 a 8
Medição	4,2 a 7	5,5 a 10,7	6,5 a 11,7	2,5 a 4	2,8 a 4	6,5 a 11,1	2,8 a 4	4,2 a 7	1,8 a 2,8
Esquadrias	2,2 a 4,4	5 a 11	7,5 a 12,2	4,2 a 7,8	4,2 a 7,8	3,1 a 5,4	3,5 a 7,6	6,4 a 11,9	5,1 a 9,6
Coberturas	0 a 0,7	4,4 a 9,7	11,5 a 25,7	-	-	-	-	-	15 a 25,8
Instalações Hidráulicas	11,3 a 13,2	11,1 a 13	11 a 11,5	10,5 a 12,3	13,3 a 12,3	9,3 a 13,2	9,4 a 10,4	7,3 a 8,3	4,5 a 5,4
Instalações Elétricas	1,9 a 4,5	3,8 a 4,8	2,8 a 4,2	4,5 a 5,4	4,5 a 5,4	2,9 a 4,2	3,7 a 4,8	3,5 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e Isolamento Térmico	9,1 a 12,2	0,7 a 0,5	6,3 a 9,6	1 a 1,8	1 a 1,5	4,2 a 5,4	1,5 a 2	4,9 a 6	0,8 a 1,2
Revestimento Piso, Paredes e Tectos	19,2 a 25,9	2,5 a 3,2	26,5 a 28,8	21,6 a 28,1	21,6 a 28,1	23,7 a 33,5	15,4 a 21,8	18,9 a 23,8	7 a 9,7
Vidros	2,1 a 2,9	3,0 a 3,2	1,4 a 2,3	1,6 a 3,1	1,6 a 3,1	0,9 a 1,1	1,8 a 3,5	2 a 3,9	0 a 0,5
Pintura	3,2 a 4,6	4,6 a 8	3,1 a 3,9	2,8 a 3,5	2,8 a 3,8	2,1 a 2,7	2,1 a 10,5	5 a 5,4	4 a 8,8
Serviço Complementares	1,5 a 2,7	0,4 a 0,5	6,4 a 9,6	6,2 a 2,5	3,2 a 0,6	0,4 a 0,2	6 a 3,8	0 a 0,4	23,3 a 33,6
Elevadores	-	-	-	1,8 a 2,3	1,8 a 2,3	-	7,7 a 9,5	-	-

Observações:

Construção de padrão médio ⇒ Etapas não concluída/ esquadrias 5,1% - Instalações hidráulicas 4,5% - Instalações elétricas 7%- Revestimentos 7% - Vidros 0,5% - Pintura 5,9% - Complementares 2% = 32%

**CONSTRUÇÃO PRINCIPAL INACANADA ⇒ Venda = R\$310.000,00 (trezentos e dez mil reais)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO LAERCIO SCHMIDT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/04/2022 às 10:17, sob o número WTBT22700702620. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001051-82.2021.8.26.0625 e código CDFDB73.

**CONSTRUÇÃO FUNDOS - EDÍCULA**

$V_a = 2830 \times 50 \times 9,2\% \Rightarrow$  onde:

$V_d =$  valor de decisão/  $A =$  área /  $D =$  depreciação

$V_a = 3.100 \times 55 \times (-29,9\%)$

$V_a = 128.482,00 \approx 128.000,00$

**CONSTRUÇÃO FUNDOS - EDÍCULA  $\Rightarrow$  Venda= R\$128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais)**

**10.6- VALOR DE VENDA DO IMÓVEL-**

R\$310.000,00 + R\$128.000,00 = R\$438.000,00

**VALOR DE VENDA DO IMÓVEL – MATRÍCULA N° 90.346  $\Rightarrow$  R\$438.000,00 (quatrocentos e trinta e oito mil reais)**

**12-QUESITOS DE FLS. 21/22 – AUTORA**

1-Requer que seja respondido pelo Douto Perito o valor locatício do imóvel referente a época da prolação da sentença e com relação a data da perícia e o valor do imóvel para venda;

R. O valor atual para locação do imóvel é R\$450,00(quatrocentos e cinquenta reais), ressaltando que somente a edícula encontra-se em condições de habitabilidade.

2-Descrever imóvel objeto da lide quanto a sua configuração, área e acabamento, bem como a posição referente a localização na urbe de Taubaté;

R. Localizada no bairro do São Gonçalo, distante cerca de 5 km do centro do município, com construção principal de padrão médio inacabada com área de 160,00m<sup>2</sup> e edícula de fundos com 50m<sup>2</sup>.

3-Informar se a "garagem construída em telha de fibrocimento de é considerada como área construída;

R. Trata-se de construção que pode ser considerada provisória, não agregando valor ao resultado final.

4-Diga o Douto Perito os tipos de negócios existentes na vizinhança do referido imóvel objeto da lide:

R. O mercado imobiliário da cidade em um modo geral está repleto de ofertas, há negócios de vendas, locação de todos os tipos de imóveis.



5- Diga o Douto Perito quanto ao grau de depreciação após a data da saída do Requerido e eventual existência de deterioração do bem,

Av. 7 de setembro 421, Centro, Redenção da Serra- SP- CEP: 12.170-000

fls. 22

RODOLFO DONIZETI CURSINO  
OABSP: 325.652  
rodolfocursino@adv.oabsp.org.br  
CEL.: (12) 997296480

arrombamento por terceiros e outros eventos externos causados pelo abandono do REQUERIDO;

R.O imóvel está desocupado, há problemas de conservação e sujeito vandalismo.

6-Diga o Douto Perito quanto ao método adotado para a avaliação se será nos termos da NBR14653-2 e / ou outro método a ser adotado;

R. Na Avaliação, tanto do valor da locação quanto do valor do imóvel foi utilizado o método comparativo de vendas e ofertas.

7-Requer enfim que o laudo atenda no mínimo os requisitos ora apresentados na NBR14653-2 em especial ao Item 10.

R. O laudo seguiu as diretrizes da norma citada no quesito e que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos, na NBR ABNT 13752/96 e o Art. 473 da Lei 13105.

### 13- QUESITOS DE FLS. 29 – REQUERIDO

1 – Esclareça o Sr. Perito, dia e hora que se realizou a perícia.

R. A Vistoria foi realizada no dia 5 de abril de 2022 a partir das 14;00horas.

2- Informe o Sr. Perito quais pessoas acompanharam a perícia.

R. O requerido Sr. Nivaldo Ribeiro e o Dr. Rodolfo Cursino Advogado da autora.

3- Queira o Sr. Perito descrever o imóvel:

R. Localizada no bairro do São Gonçalo, distante cerca de 5 km do centro do município, com construção principal de padrão médio inacabada com área de 160,00m2 e edícula de fundos com 50m2.

4 - Queira o Senhor perito informar se existe fácil locomoção por meio de transporte público para o centro da cidade e demais bairros?

R. O bairro é servido por meios de transporte público.

5 - Queira o Senhor perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel?

R. R\$438.000,00 (quatrocentos e trinta e oito mil reais)

6- Queira o Senhor Perito informar qual parte do imóvel era ocupado pelo réu.

R. Só a condições de habitabilidade na construção de fundos.

7 - Queira o Senhor perito informar se o imóvel encontra-se em boas condições de uso?

R. A construção principal está inacabada sem condições de habitabilidade, o conjunto está em razoável condições de conservação, necessitando de reparos entre simples e importantes.

8 - Qual o critério adotado para avaliar o bem.

R. Seguindo as diretrizes da ABNT 14.653/1-2 que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos, foi utilizado o método comparativo.

9 - Quanto ao bem imóvel, quais as condições estruturais e as necessidades de reforma?

R.A construção principal está inacabada, faltando cerca de 32% para finalização em relação a etapas de obra. As condições estruturais estão aparentemente boas.

10 - A localização do bem imóvel, próximo a corredor comercial de grande valorização na cidade, será levada em conta para apreciar o valor do bem?

R. Sim são elementos que direcionam os cálculos avaliatórios.

11 - Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessário

R. Todas as informações relacionadas com os valores de venda e locação, indicados no laudo.

12-Quanto ao estado de conservação do bem, pode o Sr. Perito informar se o imóvel passou por melhorias? Ou seja, foram ao mesmo agregadas benfeitorias necessárias e/ou úteis à sua conservação? 13- Por favor avalie as fotografias de folhas 92 a 109 (autos principais nº 1012512-05.2019.8.26.0625) e informe o valor que referidas melhorias agregou ao imóvel.

R. Não fora constatadas nenhuma melhoria recente.

14- Informe o Sr. Perito se os recibos juntados se referem à obras necessárias

R. Sim referem-se.

15- Informe o sr. Perito sobre a possibilidade de divisão do imóvel.

R. Pela Configuração das construções não há possibilidade de divisão sem haja prejuízos ao conjunto.



#### 14- CONCLUSÕES FINAIS

O presente laudo teve por objetivo a produção de prova pericial para apuração do valor do imóvel e seu aluguel mensal conforme r. Decisões de fls. 16 e 69. Devidamente agendada nos autos o signatário vistoriou o imóvel, fez as medições necessárias e pode chegar às seguintes conclusões:

- Foi vistoriado o imóvel residencial localizado na Rua Padre Dr. Ramon Ortiz nº2348, São Gonçalo, Morada dos Nobres, Taubaté-SP, descrito na Matrícula nº90.346 do SRI local, cadastrado na Prefeitura de Taubaté na sigla BC 2.1.207.006.001, propriedade de Nivaldo ribeiro e outro.
- Foram avaliadas as duas construções assentadas sobre o lote, configuradas como Construção Principal e Construção de Fundos. As residências são dependentes e estão desocupadas.
- A construção principal está inacabada, sem condições de habitabilidade.
- A avaliação seguiu as diretrizes da NBR ABNT 14.653-1/2 que estabelecem os procedimentos para avaliações de imóveis urbanos.
- Na presente data e da maneira em que se encontra o valor do aluguel mensal do imóvel é R\$450,00(quatrocentos e cinquenta reais). Ressalto que há condições somente de alugar a construção dos fundos.
- Na presente data e da maneira em que se encontra o valor para venda do imóvel é R\$438.000,00 (quatrocentos e trinta e oito mil reais).

#### 13- ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente laudo em 23 folhas digitadas de um só lado, todas devidamente rubricadas e esta datada e assinada pelo perito avaliador, requer a juntada aos autos para que se produza um só fim e efeito de direito.

Segue Formulário para Levantamento –MLE dos honorários já depositados.

Termos que.  
P. deferimento

Taubaté, 06 de abril de 2022.

**Paulo L. Schmidt Junior**  
**CREA 0600 75.885-8**

PAULO L. SCHMIDT JR. – ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600 75885-8- PERÍCIAS DE  
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES – RUA PINHEIRO DA SILVA Nº87-  
PINDAMONHANGABA-SP. CEP 12.401-020 – TEL 12 997077509- plschmidt@terra.com.br