

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP

PROCESSO : Nº 0003358-85.2023.8.26.0577
CARTÓRIO : 6º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO
REQUERENTE : JOSÉ MÁRCIO ULISSES
REQUERIDA : PRISCILA MARIA ALVES DOS SANTOS

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA E LOCAÇÃO DO IMÓVEL RESIDENCIAL

Localização: Rua José Castrioto, nº 147, Residencial Panorama, Casa nº 51, Bairro parque Nova Esperança, Município e Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo.

Data da avaliação: Julho de 2024

Valor de mercado:

Tipo	Valor
Venda	R\$ 421.000,00 (quatrocentos e vinte e um mil reais)
Locação	R\$ 1.750,00 / mês (um mil, setecentos e cinquenta reais por mês)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 19, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda e locação do imóvel urbano localizado na Rua José Castrioto, nº 147, Residencial Panorama, Casa nº 51, Bairro parque Nova Esperança, Município e Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, tendo sido o signatário, honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua José Castrioto, nº 147, Residencial Panorama, Casa nº 51, Bairro parque Nova Esperança, Município e Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo.

2. Inscrição municipal

O imóvel possui, conforme a Prefeitura do Município de São José dos Campos, a seguinte inscrição municipal 73.0148.0003.0051.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao Residencial Panorama é fácil e direto pela Rua José Castrioto.

5. Melhoramentos públicos

O Residencial Panorama é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

6. Topografia

A topografia do Residencial Panorama apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua José Castrioto.

7. Características do solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Ilustração fotográfica externa do Residencial Panorama



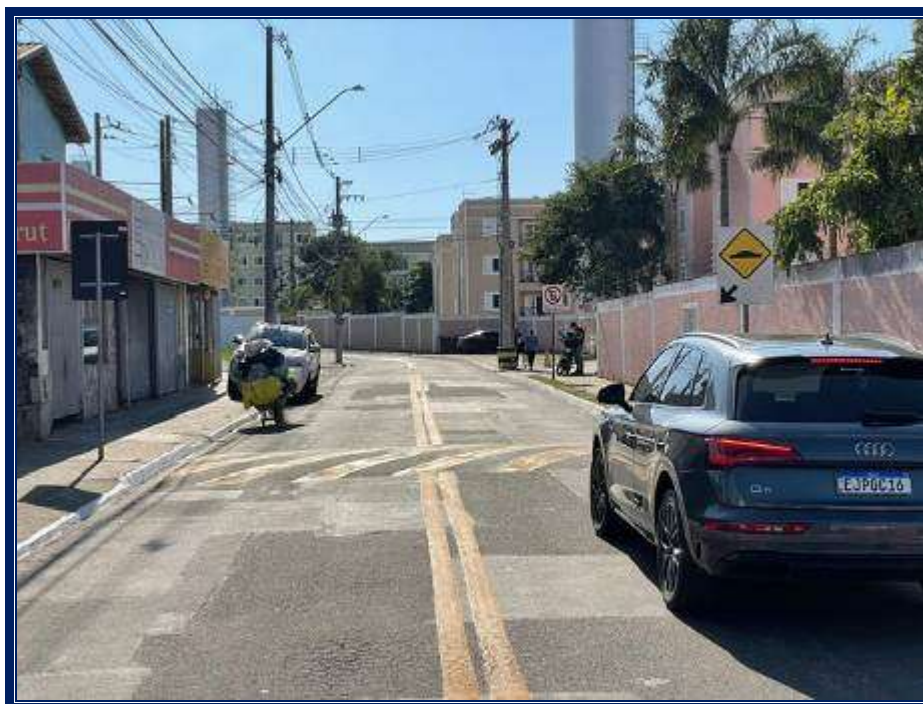
Vista da entrada do Residencial Panorama onde se encontra localizado o imóvel avaliando.



Vista geral da frente do Residencial Panorama onde se encontra localizado o imóvel avaliando.



Vista da Rua José Castrioto que dá acesso ao Residencial Panorama onde se encontra localizado o imóvel avaliando.



Vista da Rua José Castrioto que dá acesso ao Residencial Panorama onde se encontra localizado o imóvel avaliando.

9. Tipo do Residencial Panorama

O Residencial Panorama é um condomínio fechado, com as seguintes características:

Constituição	82 (oitenta e duas) residências térreas
Padrão	Econômico
Vias de circulação interna	4 (quatro) vias de circulação interna, sendo 2 (duas) vias principais e 2 (duas) vias secundárias
Equipamentos de segurança	Guarita, portaria com cancela e muro de divisa
Equipamento de lazer	Mini-quadra poliesportiva

10. Ilustração fotográfica do equipamento de lazer



11. Características do imóvel avaliando

Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos
Piso / Portas Caixilhos	Madeira / Alumínio / Ladrilhos cerâmicos e cimentado
Forro / Janelas	Laje / Tipo de correr, basculante
Compartimentos	Cobertura, sala, cozinha, banheiro, dormitório e área de serviço
Idade real estimada	20 (vinte) anos
Estado de conservação	Regular
Área construída útil	160,00m²

Obs.:

- a) *A área construída útil foi resultado de medição estimativa deste perito, quando da vistoria.*
- b) *A idade da residência foi resultado de estimativa deste perito, quando da vistoria).*

12. Ilustração fotográfica da residência



Vista da frente do imóvel avaliando.



Cobertura da frente.



Corredor lateral.



Sala.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Método comparativo

1.1 Descrição

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de casas para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor de mercado para venda unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), resumidos no Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo III), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo IV).

A homogeneização dos elementos comparativos em relação à situação paradigma foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I).

O valor locativo do imóvel foi obtido pelo produto entre a sua área construída e o seu respectivo valor unitário básico.

1.2. Valor unitário básico (V_u)

A Média Aritmética Saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de julho de 2024, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 2.634,22 / \text{m}^2$$

1.3. Valor de mercado para venda (V_v)

$$V_v = (V_u \times A_c)$$

Sendo:

V_v = Valor de mercado para venda

V_u = Valor unitário básico (R\$ 2.634,22 / m²)

A_c = Área construída do imóvel avaliando (160,00m²)

$$V_L = (2.634,22 \times 160,00)$$

V_L = R\$ 421.475,00, ou em números redondos,

$$V_L = \text{R\$ } 421.000,00$$

(quatrocentos e vinte e um mil reais)

1.4. Valor locativo do imóvel (V_L)

1.4.1. Taxa de renda líquida anual (i)

Nos casos de determinação do valor locativo, em que o valor do imóvel é apurado pelos métodos das vendas ou comparativo, aplicou-se a taxa de renda líquida anual de **5,00 %** do valor do imóvel, resultado de pesquisa imobiliária informal na região.

1.4.2. Cálculo do valor locativo (V_L)

Portanto, aplicando-se a taxa de renda líquida anual de **5,00 %** do valor total do imóvel, o aluguel mensal, para a data base de julho de 2024, foi calculado conforme a seguinte sentença matemática:

$$V_L = [(V_i \times i) / 12]$$

Sendo:

V_L = Valor Locativo do imóvel

V_i = Valor de venda do imóvel (R\$ 421.000,00)

i = Taxa de renda líquida anual (5,00%)

$$V_L = [(421.000,00 \times 0,0500) / 12]$$

V_L = R\$ 1.754,00 / mês, ou, em números redondos,

$$V_L = \text{R\$ } 1.750,00 / \text{mês}$$

(um mil, setecentos e cinquenta reais por mês)

CAPÍTULO V – RESPOSTAS AOS QUESITOS**A) Do Requerente (fls. 28 / 29)****1. Onde o imóvel periciado está localizado?**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

2. Qual o método de avaliação para a determinação do locatício do imóvel periciado?

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

3. Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores locatícios e comércio do imóvel periciado, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

Resp.: Favor reportarem-se ao Anexo II – Elementos comparativos.

4. Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?

Resp.: As características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando são as mesmas, pois, encontram-se na mesma região avalianda.

5. Qual o valor do metro quadrado locatício do imóvel da perícia designada?

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

6. Qual o valor real de comércio do imóvel da perícia designada?

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

7. Quais são as benfeitorias existentes no imóvel?

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

8. Qual seu estado de conservação?

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

9. Quais são os comércios e meios de transporte existentes nas proximidades?

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

10. Qual o valor sugerido para locação do imóvel periciado?

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

11. Qual o valor sugerido de comércio do imóvel periciando?

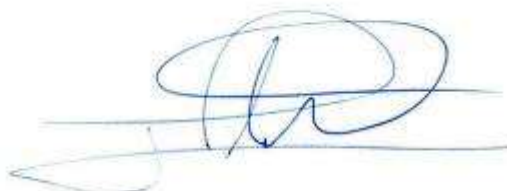
Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

CAPÍTULO VII – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São José dos Campos, 25 de julho de 2024.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos, tendo no numerador o índice do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o índice do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$e \quad A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

4. Fator padrão construtivo da edificação (F_{pc})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo das edificações, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo "Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019".

5. Fator idade real da edificação (F_{ir})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real estimada das edificações, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo "Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019".

6. Fator atualização (F_{at})

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_L / A_c) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

Sendo:

V_u = Valor unitário do imóvel homogeneizado

V_L = Valor locativo do imóvel comparativo

A_c = Área construída do imóvel comparativo

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os imóveis comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Econômico (1,070)
Idade real do imóvel	20 (vinte) anos
Área construída	160,00m ²
Vida referencial	70 (setenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,837
Índice fiscal	335,00
Data-base	Julho de 2024

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Pirâmide Imóveis – Sr. Wanderley
	Tel.: (12) 98158-4105
02. Data	Julho de 2024 (oferta)
03. Localização	Rua José Castrioto nº 147, Casa nº 30
04. Índice fiscal	335,00
05. Área construída	133,00m ²
06. Padrão construtivo	Casa Econômico (1,070)
07. Estado de conservação	Regular (c)
08. Idade real / F_{oc}	20 (vinte) anos / 0,837
09. Valor de venda	R\$ 380.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ [(380.000,00 / 133,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,955 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)] \}$$

V_{u1} = R\$ 2.455,71 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Silvério Imóveis – Sr. Silvério
	Tel.: (12) 3207-8594
02. Data	Julho de 2024 (oferta)
03. Localização	Rua José Castrioto nº 147, Casa nº 49
04. Índice fiscal	335,00
05. Área construída	108,00m ²
06. Padrão construtivo	Casa Econômico (1,070)
07. Estado de conservação	Regular (c)
08. Idade real / F_{oc}	20 (vinte) anos / 0,837
09. Valor de venda	R\$ 380.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ [(380.000,00 / 108,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,952 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)] \}$$

V_{u2} = R\$ 3.014,67 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Meu Imóvel SJC – Sra. Lucinha
	Tel.: (12) 3206-5768
02. Data	Julho de 2024 (oferta)
03. Localização	Rua José Castrioto nº 147, Casa nº 101
04. Índice fiscal	335,00
05. Área construída	160,00m ²
06. Padrão construtivo	Casa Econômico (1,070)
07. Estado de conservação	Regular (c)
08. Idade real / F_{oc}	20 (vinte) anos / 0,837
09. Valor de venda	R\$ 420.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ [(420.000,00 / 160,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)] \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 2.362,50 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	JB Furtado Imóveis – Sr. Natalie
	Tel.: (12) 3308-1878
02. Data	Julho de 2024 (oferta)
03. Localização	Rua José Castrioto nº 147
04. Índice fiscal	335,00
05. Área construída	190,00m ²
06. Padrão construtivo	Casa Econômico (1,070)
07. Estado de conservação	Regular (c)
08. Idade real / F_{oc}	20 (vinte) anos / 0,837
09. Valor de venda	R\$ 413.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ [(413.000,00 / 190,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,044 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)] \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 2.042,39 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Carlos
	Tel.: (12) 99204-1358
02. Data	Julho de 2024 (oferta)
03. Localização	Rua José Castrioto nº 147, Casa nº 32
04. Índice fiscal	335,00
05. Área construída	133,00m ²
06. Padrão construtivo	Casa Econômico (1,070)
07. Estado de conservação	Regular (c)
08. Idade real / F_{oc}	20 (vinte) anos / 0,837
09. Valor de venda	R\$ 510.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

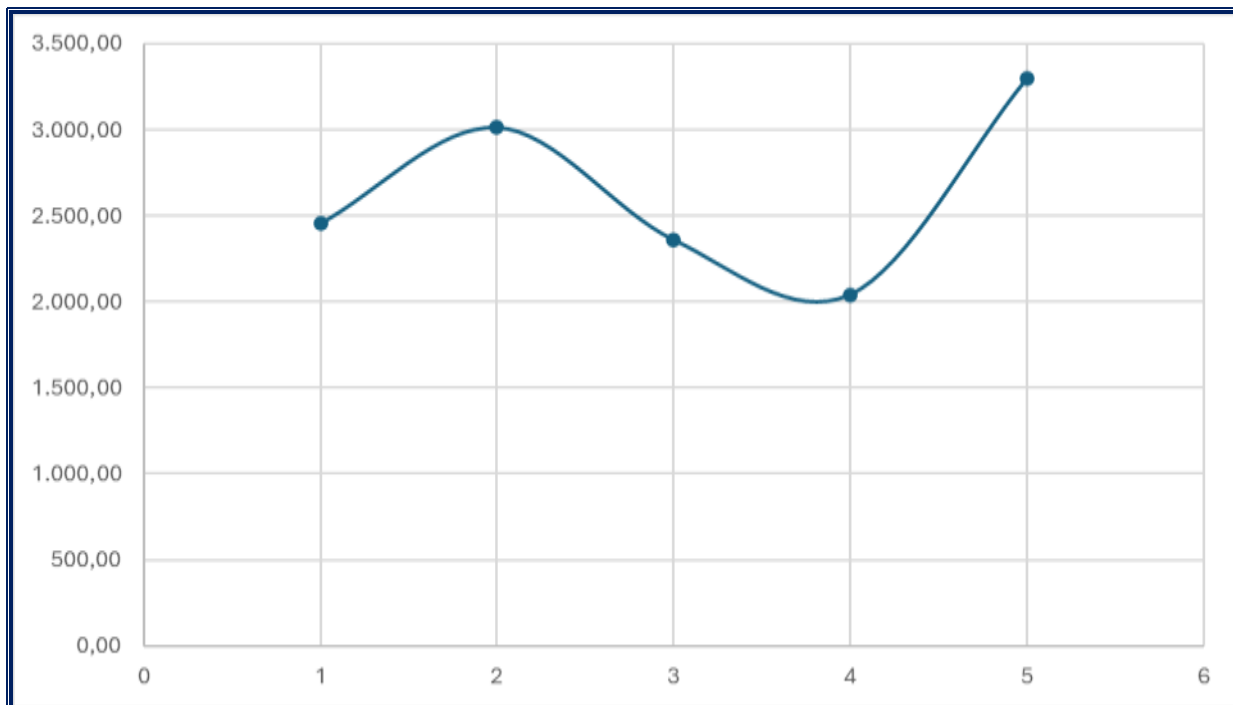
$$V_{u5} = \{ [(510.000,00 / 133,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,955 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)] \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 3.295,83 / \text{m}^2$$

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _L	A _c	F _f	F _{tr}	F _a	F _{oc}	F _{pc}	n	V _u
01	380.000,00	0,90	1,000	133,00	0,955	1,000	1,000	4	2.455,71
02	380.000,00	0,90	1,000	108,00	0,952	1,000	1,000	4	3.014,67
03	420.000,00	0,90	1,000	160,00	1,000	1,000	1,000	4	2.362,50
04	413.000,00	0,90	1,000	190,00	1,044	1,000	1,000	4	2.042,39
05	510.000,00	0,90	1,000	133,00	0,955	1,000	1,000	4	3.295,83



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	2.455,71
V_{u2}	3.014,67
V_{u3}	2.362,50
V_{u4}	2.042,39
V_{u5}	3.295,83
Soma	13.171,10
Média	2.634,22
- 30%	1.843,95
+ 30%	3.424,49

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 2.634,22 / \text{m}^2$$