



Exmo (a). Dr (a). Juiz de Direito da MM. 4ª Vara Cível do Foro Regional da Penha - SP

Processo: 0004136-85.2024.8.26.0006

Requerente: SONIA MARIA ALENCAR

Requerido: SILVIA MARIA DE ALENCAR D'AVILA

Luís Henrique M. de Souza, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA nº 0601961430, PERITO DO JUÍZO nomeado por V. Exa. e compromissado nos autos do processo em referência, tendo efetuado as diligências e estudos necessários ao cumprimento da tarefa que lhe foi conferida, vem respeitosamente apresentar os resultados auferidos, consubstanciados no presente LAUDO PERICIAL, descrito a seguir e com base nas prerrogativas do Art. 473 da CPC - Lei 13.105 de 16 de março de 2015.

§ 3º Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia.



1- INTRODUÇÃO

Trata-se de avaliação de um imóvel urbano, denominado casa residencial, tipo térrea, localizada na avenida Prof. Xavier de Lima, nº 41 – Jardim Ercília – São Paulo - SP, imóvel onde SÔNIA MARIA ALENCAR, a Requerente promove AÇÃO DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR ARBITRAMENTO contra SILVIA MARIA DE ALENCAR D'AVILA, a Requerida, objetivando a fixação e conhecimento de valores de mercado de venda e aluguel do imóvel objeto desta avaliação.

2- HISTÓRICO

Em 02 de julho de 2024, foi protocolada a presente ação através de petição por parte de SÔNIA MARIA ALENCAR, a Requerente, contra SILVIA MARIA DE ALENCAR D'AVILA, a Requerida.

Nas folhas 1 e 3 consta a alegação da Requerente, protocolado em 02/07/2024.

Na folha 16 consta a nomeação do Perito Luís Henrique Moraes de Souza, datada de 12/09/2024.

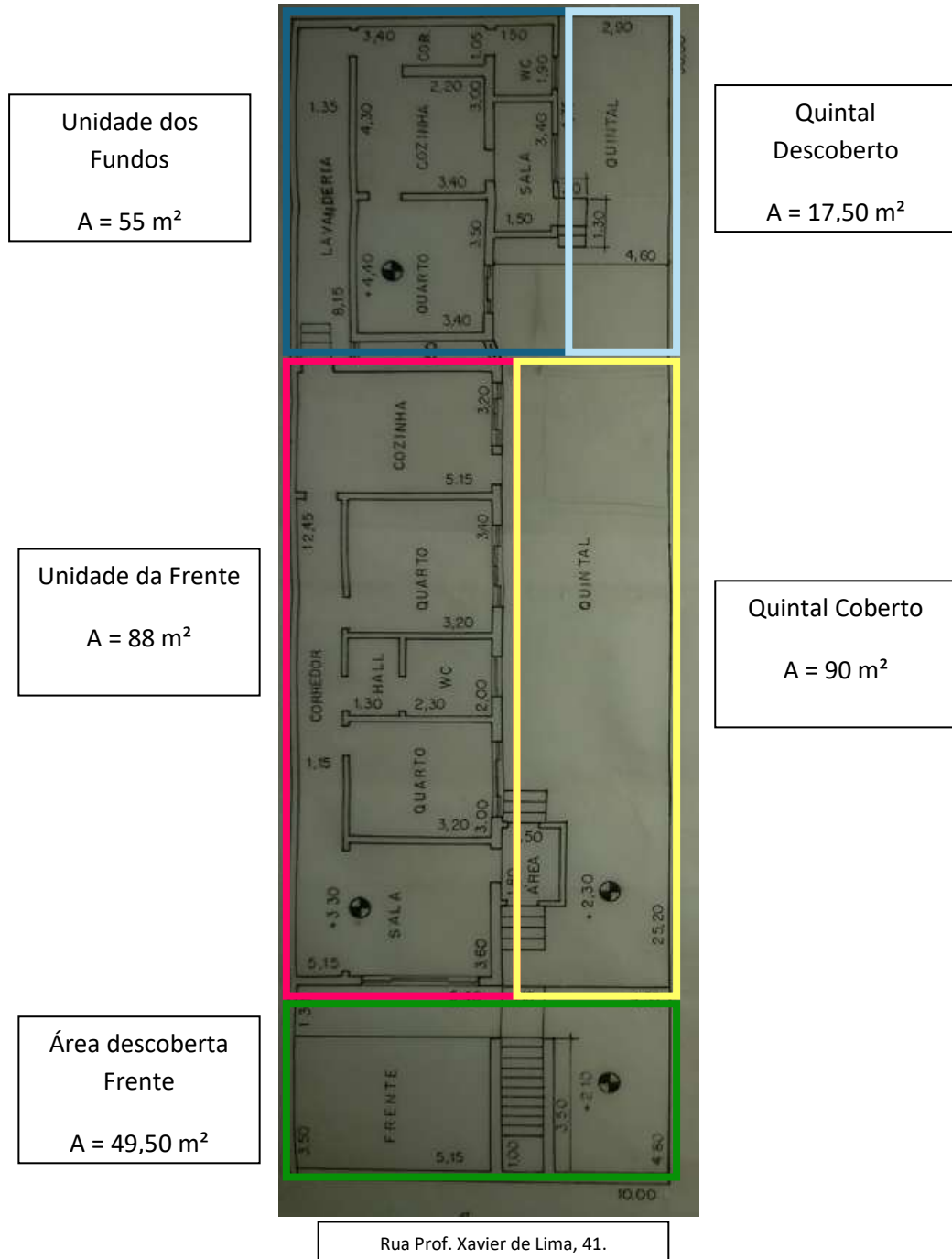
Na folha 50 consta o Agendamento de Vistoria para o dia 26/02/2025 às 8h00, protocolado por este Perito em 05/02/2025.

Na folha 52 consta um Ato Ordinatório para ciências as partes do agendamento da perícia, liberado nos Autos em 19/02/2025.

3- IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO DA PERÍCIA

Conforme vistoria realizada em 26 de fevereiro de 2025, constatamos ser um imóvel residencial, térreo, composto de sala, quartos, cozinhas e área de serviço, com área de quintal coberta e descoberta. A unidade da frente de quem da rua olha tem área de 88 m², sala, dois quartos, hall, banheiro, cozinha e área de quintal. A unidade dos fundos tem área de 55 m², sala, quarto, cozinha, banheiro e área de quintal.

A área de terreno total é de 300 m², sendo 143 m² construído, 49,50 m² área descoberta na frente da residência, 90 m² de quintal coberto na lateral direita intermediária e 17,50 m² de quintal descoberto na lateral direita fundos.



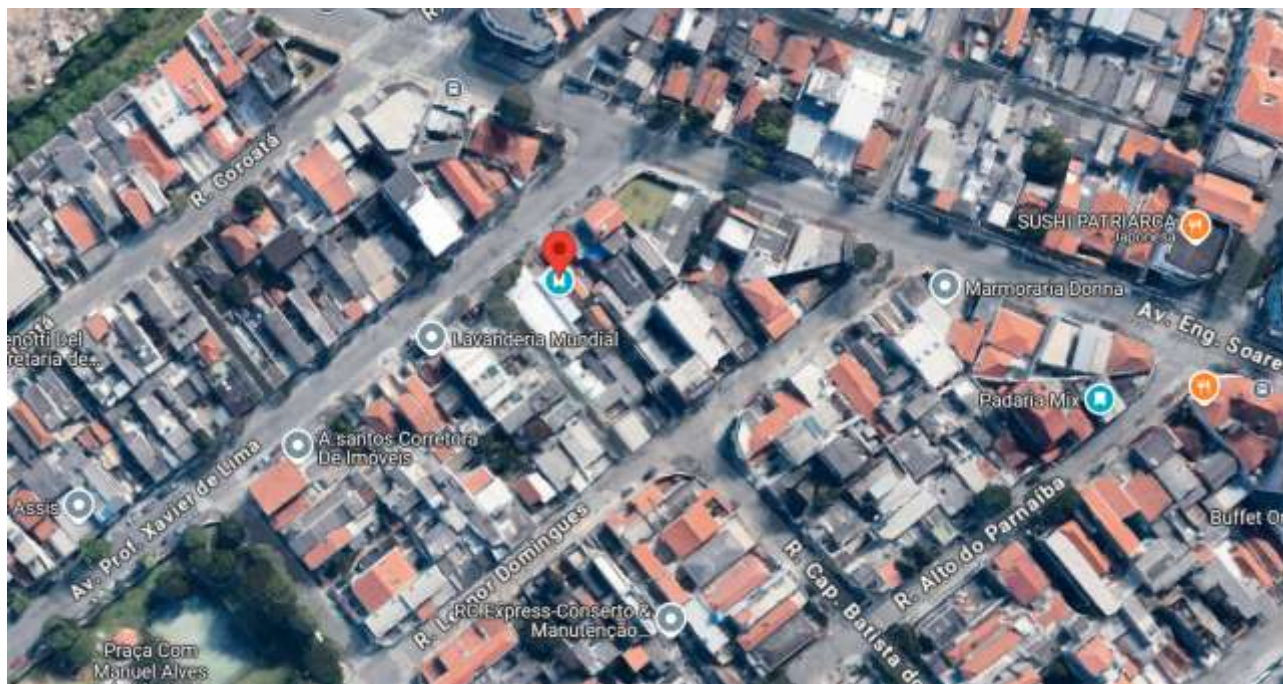
Croqui sem escala da disposição das unidades, áreas cobertas e descobertas.

4- CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Via urbana pavimentada com iluminação pública e rede de água tratada;
- Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;

- Rede e facilidades telefônicas;
- Supermercados, farmácias e comércio em geral;
- Rede de transporte municipal;
- Coleta de lixo;
- Entrega postal.



Localização do imóvel com as facilidades existentes no entorno.

5- LAUDO FOTOGRAFICO



Vista da vizinhança lado esquerdo, imóvel em avaliação, vizinhança lado direito.



Vista parte externa frontal da residência.



Vista parte quintal coberto lado direito.



Vista parte quintal coberto lado direito e quintal descoberto lado direito fundos.



Vista parte quintal descoberto lado direito fundos.



Vista entrada unidade **fundos** e sala.



Vista parcial da cozinha – piso e teto.



Vista parcial da cozinha.



Vista corredor de acesso unidade da **frente** e cozinha.



Vista parcial da cozinha – piso e teto.



Vista parcial da cozinha – teto – corredor de acesso aos quartos.



Vista parcial da cozinha – corredor de acesso aos quartos.



Vista parcial do corredor de acesso aos quartos – Quarto 1.



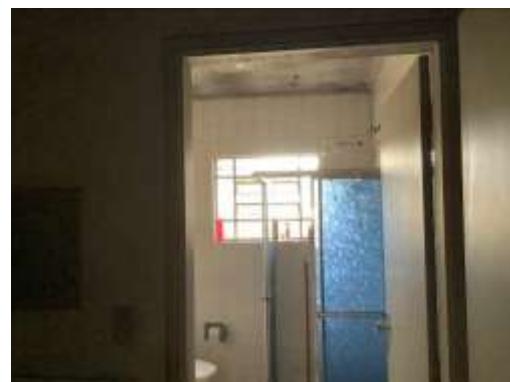
Vista parcial do Quarto 1 e corredor de acesso ao banheiro.



Vista parcial do corredor de acesso ao banheiro.



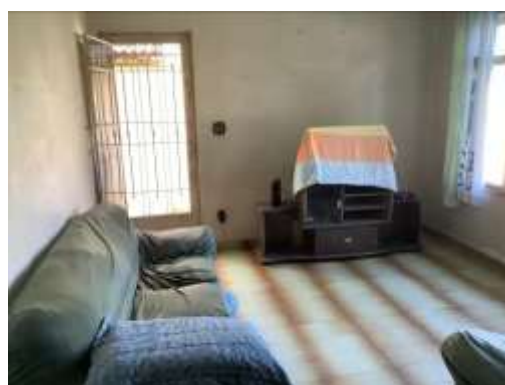
Vista parcial do corredor de acesso ao banheiro.



Vista parcial do banheiro.



Vista parcial do Quarto 2.



Vista parcial da área de sala de estar.



Vista parcial da área de sala de estar.

6- ANÁLISE DOS FATOS E PESQUISA

Após a análise dos autos, nos dirigimos em 26 de fevereiro de 2025 às 8h00, no imóvel localizado na avenida Prof. Xavier de Lima, nº 41 – Jardim Ercília – São Paulo / SP, a fim de realizar as vistorias e avaliações técnicas para a confecção do presente Laudo Pericial.

Durante a diligência, que tomou cerca de uma hora, fomos acompanhados pelas seguintes pessoas, que forneceram as informações complementares para o desenvolvimento do presente trabalho:

- Silvia Maria de Alencar D'ávila – Requerida
- Rogério D'ávila – Representante da Requerida



A vistoria realizada constatou o padrão de construção das unidades de mediano para baixo com necessidades urgentes de manutenção preventiva e corretiva em ambas as unidades, como evidenciado no laudo fotográfico acima.

Constatamos que a Requerida ocupa como forma de moradia a área acima identificada como unidade dos fundos (demarcado em azul escuro) com 55 m² e o quintal descoberto com 17,5 m² (demarcado em azul claro).

7- PERSPECTIVAS DO MERCADO

As avaliações foram desenvolvidas dentro de um cenário econômico global e regional, onde buscamos informações dentro de um mercado competitivo, entre imóveis em oferta de venda dentro de um determinado período, as avaliações são feitas com base em elementos comparativos diretos de dados de mercado, onde encontramos propriedades com valores aceitáveis, a fim de formar um valor de venda correto de mercado para o imóvel objeto avaliando. A perspectiva de procura para este tipo de imóvel é elevada, onde em um fator de venda imediata ou futura, bem como aluguel, pode se encontrar num mercado bem competitivo.

A região tem potencial residencial e comercial, com boas perspectivas e ofertas de imóveis para venda e locação. Baseamos nossas amostras em imóveis compatíveis e com características o mais semelhante possível ao avaliando.

8- VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL E ELEMENTOS COMPARATIVOS

O método de avaliação é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Segue pesquisa de mercado entre ofertas a venda e negócios recentemente realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a homogeneização para comparação com o imóvel avaliando, detalhe que todos os elementos comparativos estão localizados na zona de abrangência do imóvel objeto, com imóveis que estejam aptos a homogeneização para a respectiva avaliação do imóvel objeto.

8.1- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA VENDA

Amostra 01:

Casa para comprar
Jardim Hercília, São Paulo
Avenida Professor Xavier de Lima

200 m² 3 5 2

R\$ 748.000
IPTU R\$ 90

WhatsApp Contatar



Amostra 02:



Visualizado

Casa para comprar

Jardim Hercília, São Paulo
Avenida Professor Xavier de Lima

110 m² 3 3 2

R\$ 650.000
IPTU R\$ 142

WhatsApp Contatar

Amostra 03:



Casa para comprar

Jardim Hercília, São Paulo
Avenida Professor Xavier de Lima

110 m² 3 2 2

R\$ 650.000

WhatsApp Contatar

Amostra 04:



Casa para comprar

Jardim Hercília, São Paulo

120 m² 3 3 2

R\$ 650.010

Ver os 2 anúncios deste imóvel

Amostra 05:



Casa para comprar

Jardim Hercília, São Paulo
Avenida Professor Xavier de Lima

156 m² 3 3 2

R\$ 750.000
IPTU R\$ 140

Telefone Mensagem



- **PLANILHAS DE CÁLCULO HOMOGENEIZADAS – VENDA**

DADOS DAS AMOSTRAS		
AMOSTRAS	METRAGEM	VALOR DAS AMOSTRAS
ELEMENTO 01	200,00 m ²	R\$ 748.000,00
ELEMENTO 02	110,00 m ²	R\$ 650.000,00
ELEMENTO 03	110,00 m ²	R\$ 650.000,00
ELEMENTO 04	120,00 m ²	R\$ 650.010,00
ELEMENTO 05	156,00 m ²	R\$ 750.000,00

Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados por metro quadrado.

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS			
AMOSTRAS	VALOR DAS AMOSTRAS	METRAGEM	VALOR POR METRO QUADRADO
ELEMENTO 01	R\$ 748.000,00	÷ 200,00 m ²	R\$ 3.740,00
ELEMENTO 02	R\$ 650.000,00	÷ 110,00 m ²	R\$ 5.909,09
ELEMENTO 03	R\$ 650.000,00	÷ 110,00 m ²	R\$ 5.909,09
ELEMENTO 04	R\$ 650.010,00	÷ 120,00 m ²	R\$ 5.416,75
ELEMENTO 05	R\$ 750.000,00	÷ 156,00 m ²	R\$ 4.807,69

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPRATIVOS			
SOMA DOS ELEMENTOS	÷	SOMA DAS ÁREAS DOS ELEMENTOS	R\$/M ² PONDERADO
R\$ 3.448.010,00		696,00 m ²	R\$ 4.954,04

Valor do imóvel avaliando= Área útil do imóvel avaliando multiplicado pelo valor médio unitário homogeneizado, levando-se em conta a depreciação do imóvel avaliando:

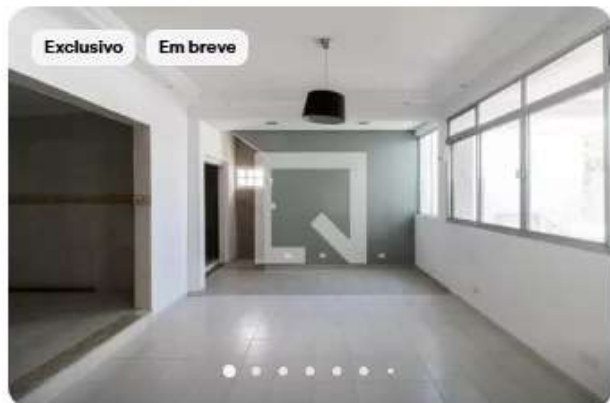
ÁREA DO IMÓVEL	DEPRE	R\$/M ² PONDERADO	VALOR DE AVALIAÇÃO
143,00 m ²	25,76%	R\$ 4.954,04	R\$ 525.940,71

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto, podemos dizer que em números redondos o valor estimado do imóvel para venda é de: **R\$ 531.200,00 (quinhentos e trinta e um mil e duzentos reais).**



8.2- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Amostra 01:



Casa para alugar em Vila Matilde de 110 m².

R\$ 1.768 total

R\$ 1.600 aluguel

110 m² · 2 quartos

Rua Bala Mineira, Vila Matilde · São Paulo



Amostra 2:



Casa de 3 quartos para alugar. Com 3 vagas na garagem.

R\$ 3.347 total

R\$ 3.106 aluguel

200 m² · 3 quartos · 3 vagas

Rua Odilon Braga da Silva, Vila Nhocune · São Paulo



Amostra 03:



Casa para alugar em Vila Matilde de 108 m².

R\$ 2.940 total

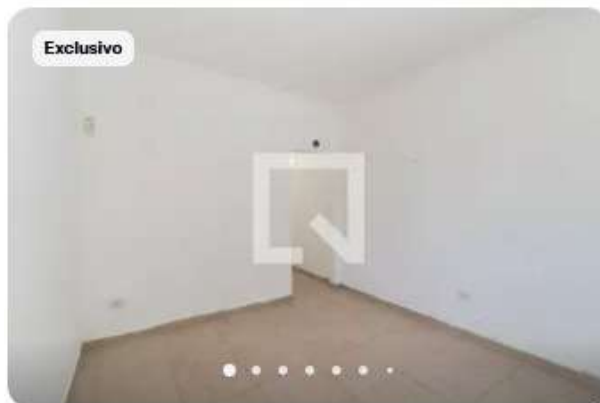
R\$ 2.820 aluguel

108 m² · 2 quartos · 2 vagas

Rua Xapuri, Vila Matilde · São Paulo



Amostra 4:



Aluguel de casa, de 240 m² com 2 quartos, 1 banheiro e 1 vaga na garagem em Cidade Patriarca.

R\$ 2.661 total

R\$ 2.259 aluguel

240 m² · 2 quartos · 1 vaga

Rua Xapuri, Cidade Patriarca · São Paulo





Amostra 05:



Casa para alugar em Vila Nhocuné de 239 m².

R\$ 1.496 total

R\$ 1.275 aluguel

239 m² · 2 quartos

Rua Andrade Maia, Vila Nhocuné · São Paulo

VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL E ELEMENTOS COMPARATIVOS – VALOR DE ALUGUEL

O método de avaliação é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Portanto, segue pesquisa de mercado entre ofertas de aluguel nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a homogeneização para comparação com o imóvel avaliando, detalhe que todos os elementos comparativos estão localizados na zona de abrangência do imóvel objeto, com imóveis que estejam aptos a homogeneização para a respectiva avaliação do imóvel objeto. Os valores considerados das amostras são os valores líquidos sem taxas, impostos e/ou custos inerentes ao locatário.

PLANILHAS DE CÁLCULO HOMOGENEIZADAS – ALUGUEL

DADOS DAS AMOSTRAS		
AMOSTRAS	METRAGEM	VALOR DAS AMOSTRAS
ELEMENTO 01	110,00 m ²	R\$ 1.600,00
ELEMENTO 02	200,00 m ²	R\$ 3.106,00
ELEMENTO 03	108,00 m ²	R\$ 2.820,00
ELEMENTO 04	240,00 m ²	R\$ 2.259,00
ELEMENTO 05	239,00 m ²	R\$ 1.275,00



Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados por metro quadrado.

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS				
AMOSTRAS	VALOR DAS AMOSTRAS		METRAGEM	VALOR POR METRO QUADRADO
ELEMENTO 01	R\$ 1.600,00	÷	110,00 m ²	R\$ 14,55
ELEMENTO 02	R\$ 3.106,00	÷	200,00 m ²	R\$ 15,53
ELEMENTO 03	R\$ 2.820,00	÷	108,00 m ²	R\$ 26,11
ELEMENTO 04	R\$ 2.259,00	÷	240,00 m ²	R\$ 9,41
ELEMENTO 05	R\$ 1.275,00	÷	239,00 m ²	R\$ 5,33

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPRATIVOS			
SOMA DOS ELEMENTOS	÷	SOMA DAS ÁREAS DOS ELEMENTOS	R\$/M ² PONDERADO
R\$ 11.060,00		897,00 m ²	R\$ 12,33

Valor do aluguel do imóvel avaliando= Área útil do imóvel avaliando multiplicado pelo valor médio unitário homogeneizado, levando-se em conta a depreciação do imóvel avaliando:

ÁREA DO IMÓVEL	DEPRE	R\$/M ² PONDERADO	VALOR DE AVALIAÇÃO
143,00 m ²	25,76%	R\$ 12,33	R\$ 1.309,00

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto, podemos dizer que em números redondos o valor estimado para aluguel do imóvel é de: **R\$ 1.300,00 (hum mil e trezentos reais)**.

9- CONCLUSÕES

Diante dos dados apurados concluímos que:

- **O valor mensurado para a venda do imóvel é de R\$ 531.200,00 (quinhentos e trinta e um mil e duzentos reais).**
- **O valor mensurado para a locação do imóvel é de R\$ 1.300,00 (hum mil e trezentos reais).**

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos como concluído o presente Laudo Pericial, composto por 15 (quinze) folhas numeradas, sendo esta folha datada e assinada eletronicamente por este Perito.

São Paulo, 03 de abril de 2025.

Eng. Perito Luís Henrique M. de Souza

CREA - 0601961430

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 531.200,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Abril/2025 a Fevereiro/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	306 dias	1,023734
Percentual correspondente	306 dias	2,373357 %
Valor corrigido para 01/02/2026	(=)	R\$ 543.807,27
Sub Total	(=)	R\$ 543.807,27
Valor total	(=)	R\$ 543.807,27

[Retornar](#) [Imprimir](#)