

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

**EXMA. SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SP**

Processo nº: 0011720-82.2022.8.26.0554

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material

Requerente: Johnny dos Santos França e outro

Requerido: Cristiano Yuzo Watanabe

TALES ROGÉRIO SÁNCHEZ GALACHE,

Engenheiro Civil, inscrito no CREA na 6ª Região sob o nº. 5060563873/D, Perito Judicial, nomeado nos autos supra mencionados, movido por **Johnny dos Santos França e outro** em face de **Cristiano Yuzo Watanabe**, tendo concluído os trabalhos periciais, vem mui respeitosamente perante V. Ex.ª apresentar o seguinte:

LAUDO TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

2. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

3. MÉTODOS AVALIATÓRIOS.

4. AVALIAÇÃO.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

6. ENCERRAMENTO.

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- 1.1. O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel localizado na R. Croácia, 197, parte do lote 44 da quadra 13, Parque Novo Oratório, Santo André/SP, registrado na matrícula 97.418 do 2º CRI de Santo André/SP.
- 1.2. Em fls. 229 dos autos este signatário é nomeado Perito Judicial para determinar o valor de mercado do imóvel em estudo.
- 1.3. O roteiro de trabalho a ser realizado no presente laudo é o seguinte:
 - 1.3.1. Vistoria do imóvel, bem como de sua circunvizinhança, colhendo os elementos e pesquisas necessárias para a sua elaboração.
 - 1.3.2. Avaliação do imóvel em estudo, determinando o seu valor mediante as aplicações da ABNT NBR-14653-2 Norma de Avaliação de Bens –Imóveis Urbanos vigente até esta data, apresentando os resultados através do presente laudo.
- 1.3. Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

- 1.4. Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.
- 1.5. Não é assumida a responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em lei, código ou regulamento.
- 1.6. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta vistoria.

2. VISTORIA.

- 2.1. O imóvel objeto da avaliação está situado R. Croácia, 197, parte do lote 44 da quadra 13, Parque Novo Oratório, Santo André/SP e foi vistoriado em 10/04/2026. No local a perícia foi atendida pelo Sr. Thiago, inquilino de uma das residências existentes no imóvel.
- 2.2. Trata-se de região de uso misto, porém, predominantemente residencial. No local predominam residências assobradadas de baixo padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos.
- 2.3. As principais vias de acesso à região são: Av. dos Estados, Av. das Nações e R. Oratório.

Eng.º Civil CREA 5060563873

-

- Rua das Esmeraldas, 395, cj. 111/112/113 – Bairro Jardim – Santo André – SP – CEP 09090-770**
Fone: (11) 4990-1515 **pericias@galache.com.br**

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

formado por 2 residências sobrepostas e uma edícula localizada nos fundos. A construção apresenta a seguinte divisão interna:

Pavimento inferior (construção principal)

Sala, cozinha, área de serviço, banheiro social e dormitório

Pavimento superior (construção principal)

Sala, cozinha, área de serviço, banheiro social e dormitório

Pavimento inferior (fundos)

Edícula formada por um depósito.

O imóvel apresenta idade aparente de 20 anos, regular estado de conservação, classificado, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP como "Casa – Padrão Simples".

2.6. Na ocasião da vistoria, constatou-se que apenas a residência do pavimento inferior estava ocupada. A residência localizada no pavimento superior e a edícula não foram vistoriadas, pois estavam trancadas e sem ocupantes.

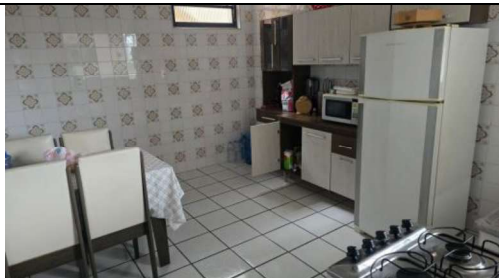
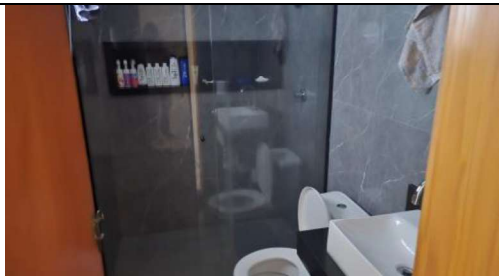
2.7. A seguir as ilustrações fotográficas do imóvel em estudo:

	
Vista da R. Croácia	Vista da frente do imóvel

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

	
Vista da frente do imóvel	Vista da frente do imóvel
	
Vista da garagem	Vista da garagem
	
Vista dos medidores de energia elétrica	Vista da área de serviço
	
Vista da cozinha	Vista da cozinha
	
Vista do banheiro	Vista da sala

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

	
Vista do dormitório	Vista do acesso à residência do pavimento superior
	
Vista externa da edícula	

3. MÉTODOS AVALIATÓRIOS.

3.1. Para a determinação do justo, real e atual valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como das Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

3.2. Nas avaliações existem, fundamentalmente, três métodos básicos de avaliação:

- o comparativo de dados de mercado.
- o do custo.
- o da capitalização da renda.

3.3. O método comparativo de dados de mercado consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de profundidade, de testada, de depreciação e outros.

- 3.4.** O método do custo – substituição ou reprodução, baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados visando à obtenção do preço da construção para o terreno, lança mão dos métodos comparativos e da previsão de encargos.
- 3.5.** O método da capitalização da renda apura o valor do imóvel pela capitalização da renda real ou prevista líquida, como se fosse aplicada no mercado normal, mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação. Dada a sua grande sensibilidade, posto que pequenas oscilações das taxas empregadas apresentam grande variação dos valores obtidos, este método é particularmente indicado para controle dos demais.
- 3.6.** No caso vertente, o método mais recomendável, é:
- 3.6.1.** O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário do metro quadrado de terreno, cuja avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias e outras fontes desta região.

3.6.2. O método do custo – substituição ou reprodução, baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados visando à obtenção do preço da construção para o terreno, lança mão dos métodos comparativos e da previsão de encargos.

3.7. As próprias peculiaridades do imóvel avaliando, desaconselham o emprego de quaisquer outros métodos avaliatórios, ainda que só a título de verificação.

4. AVALIAÇÃO.

4.1. A determinação do valor do imóvel em estudo será embasada pelo método comparativo de dados de mercado e o critério do metro quadrado médio, levando-se em consideração: padrão construtivo, idade aparente, área de terreno, área construída, topografia, localização, frente, profundidade, entre outros.

4.2. A seguir o quadro de elementos comparativos obtidos na pesquisa de mercado realizada na região onde se situa o imóvel em estudo:

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO
	VIA	No	FONTE	FONE	
1	R. Himalaia		Guaira Imóveis	(11) 4993-9500	375.000,00
2	R. Batávia	854	Toni Jardim Imóveis	(11) 4975-8080	450.000,00
3	R. Caucaso		Colônia Imóveis	(11) 4996-8700	560.000,00
4	R. Caucaso	1099	Metropolis Brokers	(11) 3565-3530	590.000,00
5	R. Basiléia	878	Top Imóveis	(11) 95278-8319	690.000,00
6	R. Germânia		Edmur Imóveis	(11) 4996-9900	650.000,00
7	R. Alabama	160	Metropolis Brokers	(11) 3565-3530	535.000,00
8	R. Gana		Nobre ABC Imóveis	(11) 2759-3934	599.000,00

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	FATOR LOCALIZAÇÃO	CONSTRUÇÃO						TERRENO	
		IDADE	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA	FRENTE	ÁREA
1	100,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	5,00	213,00
2	100,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,50	269,00
3	100,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	300,00
4	100,00	0	70	1,00	70%	1,251	120,00	5,00	125,00
5	100,00	25	70	3,00	70%	1,251	179,00	5,00	150,00
6	100,00	20	70	3,00	70%	1,251	156,00	5,00	150,00
7	100,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	290,00
8	100,00	10	70	2,50	70%	1,497	123,00	5,00	125,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-novo-oratorio-bairros-santo-andre-213m2-venda-RS375000-id-2854827624/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-novo-oratorio-bairros-santo-andre-269m2-venda-RS450000-id-2701581782/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-novo-oratorio-bairros-santo-andre-300m2-venda-RS560000-id-2875151680/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-parque-novo-oratorio-bairros-santo-andre-com-garagem-120m2-venda-RS590000-id-2872702784/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-parque-novo-oratorio-bairros-santo-andre-com-garagem-179m2-venda-RS690000-id-2710832325/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-novo-oratorio-bairros-santo-andre-com-garagem-156m2-venda-RS650000-id-2597625291/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-novo-oratorio-bairros-santo-andre-290m2-venda-RS535000-id-2815210683/>

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-novo-oratorio-bairros-santo-andre-com-garagem-123m2-venda-RS599000-id-2787102629/>

4.3. A seguir a planilha de cálculo do valor de mercado do imóvel em estudo:

PARÂMETROS GERAIS					PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
ZONA	8	R8N	2.133,91	ESTADO	Setor		Área construída	167,00	Coefficiente da frente	0,841
Fr	10,00	f	0,25	SP	Quadra		idade	20	Coefficiente da profundidade	1,000
Pmi	20,00	p	0,50	MÊS DE REF.	Fator localização		vida útil	70	Coefficiente da área	1,000
Pma	40,00	ca	0,00	mar-26	Frente	5,00	Conserv.	3,00	Coefficiente da esquina	
					Área do terreno	150,00	residual	70%	Coefficiente da topografia	0,95
					Prof. equivalente (m)	30,00	padrão	1,251		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA								
N	Valor de oferta (R\$)	Fator oferta	Valor da construção (R\$)	Valor do terreno (R\$)	Frente (m)	Profundidade equivalente (m)	Área do terreno (m²)	Valor unitário do terreno (R\$/m²)
1	375.000,00	0,90	0,00	337.500,00	5,00	42,60	213,00	1.584,51
2	450.000,00	0,90	0,00	405.000,00	12,50	21,52	269,00	1.505,58
3	560.000,00	0,90	0,00	504.000,00	10,00	30,00	300,00	1.680,00
4	590.000,00	0,90	320.342,57	210.657,43	5,00	25,00	125,00	1.685,26
5	690.000,00	0,90	423.444,32	197.555,68	5,00	30,00	150,00	1.317,04
6	650.000,00	0,90	375.038,77	209.961,23	5,00	30,00	150,00	1.399,74
7	535.000,00	0,90	0,00	481.500,00	10,00	29,00	290,00	1.660,34
8	599.000,00	0,90	374.538,79	164.561,21	5,00	25,00	125,00	1.316,49
							Média (R\$/m²)	1.518,62
							L. Inf. (-30%)	1.063,03
							L. Sup. (+30%)	1.974,21
							Desvio	157,68
							CV	0,104

Homogeneização do fator localização			
Coefficiente de localização	Fl	(Vu x Fl)-Vu	Vu. Homog (R\$/m²)
100,00	1,00	0,00	1.584,51
100,00	1,00	0,00	1.505,58
100,00	1,00	0,00	1.680,00
100,00	1,00	0,00	1.685,26
100,00	1,00	0,00	1.317,04
100,00	1,00	0,00	1.399,74
100,00	1,00	0,00	1.660,34
100,00	1,00	0,00	1.316,49
			Média (R\$/m²)
			1.518,62
			L. Inf. (-30%)
			1.063,03
			L. Sup. (+30%)
			1.974,21
			Desvio
			157,68
			CV
			0,104
CV do fator igual ou inferior ao CV da amostra?			SIM

Homogeneização do fator topografia			
Coefficiente da topografia	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu. Homog (R\$/m²)
1,0000	0,9500	-79,23	1.505,28
1,0000	0,9500	-75,28	1.430,30
1,0000	0,9500	-84,00	1.596,00
1,0000	0,9500	-84,26	1.601,00
1,0000	0,9500	-65,85	1.251,19
1,0000	0,9500	-69,99	1.329,75
1,0000	0,9500	-83,02	1.577,33
1,0000	0,9500	-65,82	1.250,67
			Média (R\$/m²)
			1.442,69
			L. Inf. (-30%)
			1.009,88
			L. Sup. (+30%)
			1.875,50
			Desvio
			149,79
			CV
			0,104
CV do fator igual ou inferior ao CV da amostra?			SIM

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

Homogeneização do fator frente			
Coefficiente da frente	Ff	(Vu x Ff)-Vu	Vu. Homog (R\$/m²)
0,84089642	1,0000	0,00	1.584,51
1,05737126	0,7953	-308,24	1.197,34
1,00000000	1,0000	0,00	1.680,00
0,84089642	1,0000	0,00	1.685,26
0,84089642	1,0000	0,00	1.317,04
0,84089642	1,0000	0,00	1.399,74
1,00000000	1,0000	0,00	1.660,34
0,84089642	1,0000	0,00	1.316,49
Média (R\$/m²)			1.480,09
L. Inf. (-30%)			1.036,06
L. Sup. (+30%)			1.924,12
Desvio			194,65
CV			0,132
CV do fator igual ou inferior ao CV da amostra?			NÃO

Homogeneização do fator profundidade			
Coefficiente da profundidade	Fp	(Vu x Fp)-Vu	Vu. Homog (R\$/m²)
0,99810817	1,0019	3,00	1.587,51
1,00000000	1,0000	0,00	1.505,58
1,00000000	1,0000	0,00	1.680,00
1,00000000	1,0000	0,00	1.685,26
1,00000000	1,0000	0,00	1.317,04
1,00000000	1,0000	0,00	1.399,74
1,00000000	1,0000	0,00	1.660,34
1,00000000	1,0000	0,00	1.316,49
Média (R\$/m²)			1.518,99
L. Inf. (-30%)			1.063,30
L. Sup. (+30%)			1.974,69
Desvio			157,86
CV			0,104
CV do fator igual ou inferior ao CV da amostra?			NÃO

Homogeneização do fator área			
Área do elemento (m²)	Fa	(Vu x Fa)-Vu	Vu. Homog (R\$/m²)
213,00	1,04	71,00	1.655,50
269,00	1,08	114,03	1.619,61
300,00	1,09	152,05	1.832,05
125,00	0,96	-75,09	1.610,17
150,00	1,00	0,00	1.317,04
150,00	1,00	0,00	1.399,74
290,00	1,09	142,62	1.802,96
125,00	0,96	-58,66	1.257,83
Média (R\$/m²)			1.561,86
L. Inf. (-30%)			1.093,30
L. Sup. (+30%)			2.030,42
Desvio			215,22
CV			0,138
CV do fator igual ou inferior ao CV da amostra?			NÃO

SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA (R\$/m²)			
	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,95	1.505,28	1.505,28	1.505,28	1.505,28
0,95	1.430,30	1.430,30	1.430,30	1.430,30
0,95	1.596,00	1.596,00	1.596,00	1.596,00
0,95	1.601,00	1.601,00	1.601,00	1.601,00
0,95	1.251,19	1.251,19	1.251,19	1.251,19
0,95	1.329,75	1.329,75	1.329,75	1.329,75
0,95	1.577,33	1.577,33	1.577,33	1.577,33
0,95	1.250,67	1.250,67	1.250,67	1.250,67
Média (R\$/m²)	1.442,69	1.442,69	1.442,69	1.442,69
L. Inf. (-30%)	1.009,88	1.009,88	1.009,88	1.009,88
L. Sup. (+30%)	1.875,50	1.875,50	1.875,50	1.875,50
Desvio padrão				149,79
5,55% limite sup				1.522,80
-5,55% limite inf				1.362,58

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Terreno		Área equivalente (m²)		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno (m²)	150,00	Área total do terreno - at (m²)	150,00	Valor total do Terreno (R\$)	216.403,29
Vu terreno (R\$/m²)	1.442,69	Área non aedificandi - ana (m²)		Valor total da área construída (R\$)	401.483,82
Valor total (R\$)	216.403,29	F. da área non aedificandi - fana		Valor total (R\$)	617.887,11
Construção		Área coberta por mata - acm (m²)			
Área construída (m²)	167,00	F. da área coberta por mata - facm			
Vu construção (R\$/m²)	2.669,52	Área de lago - al (m²)			
Depreciação	90,06%	F. da área de lago - fal			
Vu depreciado (R\$/m²)	2.404,09	Eq. área equivalente = at - (ana + acm + al) + (ana x fana + acm x facm + al x fal)			
Valor total (R\$)	401.483,82	Área equivalente (m²)	150,00		

Como se observa nas planilhas apresentadas anteriormente, o valor total do imóvel será igual a:

$V_i = V_t + V_b$, onde:

V_i = Valor total do imóvel (procurado)

V_t = Valor total da parcela de terreno = R\$216.403,29

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

Vb = Valor total da parcela de benfeitorias = R\$401.483,82

Substituindo, temos:

Vi = R\$216.403,29 + R\$401.483,82

Vi = R\$617.887,11

Ou, em números redondos:

Vi = R\$620.000,00

(Seiscentos e vinte mil reais)

Valor este válido para abril de 2026

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

5.1. O perito atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

5.1.1. Os honorários profissionais do perito, não estão sujeitos às conclusões deste Laudo Técnico.

5.1.2. O perito não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação.

5.1.3. O perito não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo Técnico.

5.1.4. No melhor conhecimento e crédito do perito, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

- 5.1.5.** A presente avaliação e o respectivo Laudo Técnico foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).

6. ENCERRAMENTO.

- 6.1.** Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo Técnico que é composto por 15 (quinze) folhas impressas por computador apenas de um lado sendo a última datada e assinada.
- 6.2.** O perito coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Ex.^a para os esclarecimentos que se fizeram necessários.

Nestes Termos

P. Deferimento

Santo André, 10 de abril de 2026

TALES ROGÉRIO SÁNCHEZ GALACHE
ENGENHEIRO CIVIL PÓS-GRADUADO
EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA n.º 5060563873/D

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 620.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/04/2026 a 01/07/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

91 dias

1,019317

Percentual correspondente

91 dias

1,931732 %

Valor corrigido para 01/07/2026

(=)

R\$ 631.976,74

Sub Total

(=)

R\$ 631.976,74

Valor total

(=)

R\$ 631.976,74[Retornar](#) [Imprimir](#)