



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

Processo: 1009061-10.2024.8.26.0006

Requerente: ELISABETE APARECIDA DE OLIVEIRA SAMPAIO

Requerido: CLAUDETE APARECIDA DE OLIVEIRA

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 assobradada, matrícula 25.224 - 16ª CRI da Capital, localizada na rua Antonio Ramalho, nº 116 - Vila Matilde - SP, onde ELISABETE APARECIDA DE OLIVEIRA SAMPAIO, a Requerente promove AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO POR ALIENAÇÃO JUDICIAL, contra CLAUDETE APARECIDA DE OLIVEIRA, a Requerida, objetivando a fixação e conhecimento de valores de mercado de venda do imóvel objeto desta avaliação.

2. HISTÓRICO

Em 26 de junho de 2024 foi protocolada a presente ação através de petição por parte de ELISABETE APARECIDA DE OLIVEIRA SAMPAIO, a Requerente, contra CLAUDETE APARECIDA DE OLIVEIRA, a Requerida.

Nas folhas 01 e 02 constam as alegações da Requerente, protocolado em 26/06/2024.

Nas folhas 03/13 constam as alegações da Requerente.

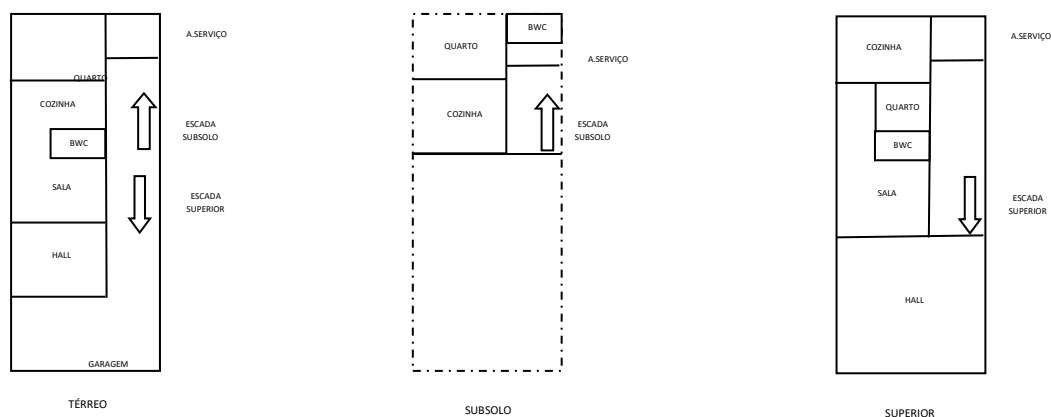
Na folha 14 consta a nomeação deste Perito, datada de 19/07/2024.

Na folha 39 consta o agendamento da perícia para o dia 16/12/2024 às 8h00, protocolada em 28/11/2024.

Na folha 40 consta Despacho para intimação das partes, do agendamento da perícia, liberado nos Autos em 13/12/2024.

3. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO DA PERÍCIA

Conforme vistoria realizada em 16 de dezembro de 2024, constatamos que o imóvel objeto da avaliação é uma residência tipo assobradada, constituído de no seu pavimento térreo de garagem para duas vagas, hall de entrada, sala estar/jantar, cozinha, banheiro social, quarto e área de serviço, com área construída de 89 m². No subsolo temos quarto, cozinha, banheiro social, área de serviço e depósito, com área construída de 30 m². No pavimento superior, temos hall de entrada, sala estar/jantar, cozinha, banheiro social, quarto e área de serviço, com área construída de 89 m².



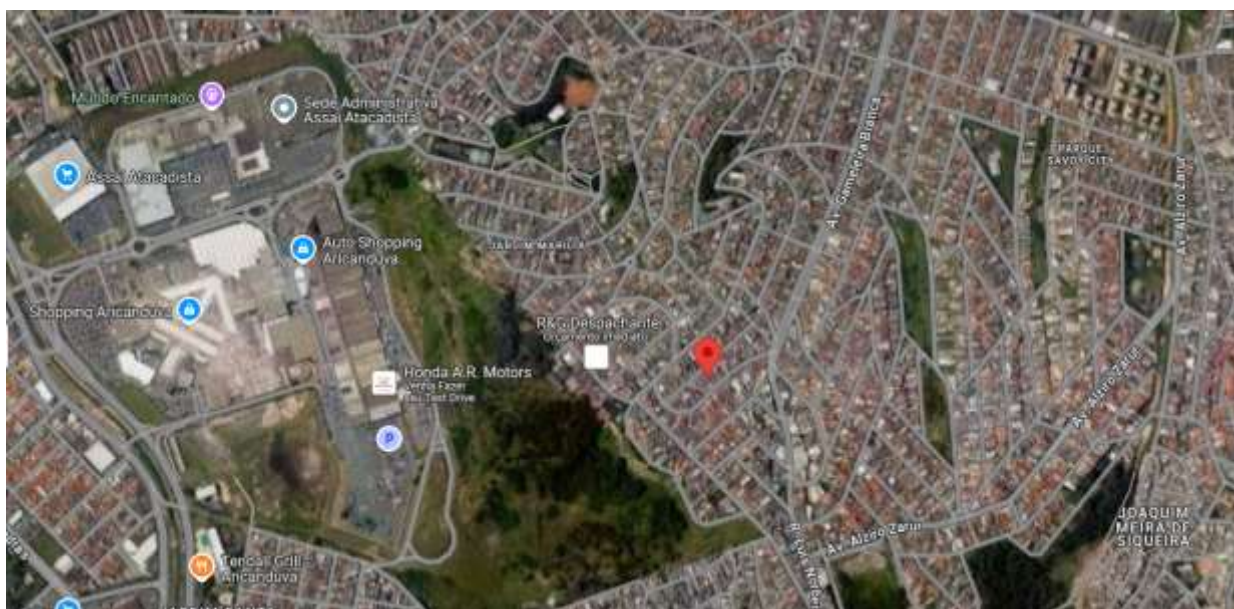
Croqui sem escala da disposição dos cômodos nos pavimentos.



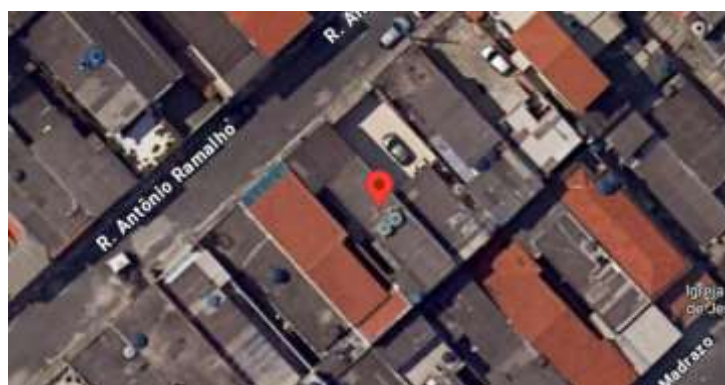
4. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

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 e entorno com as facilidades existentes.



Localização do imóvel.



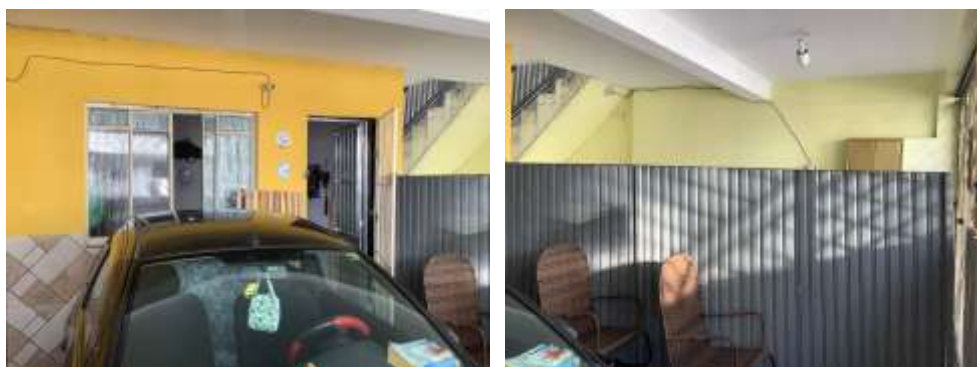
5. LAUDO FOTOGRÁFICO



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

5.1. RESIDÊNCIA PISO TÉRREO

- ✓ ÁREA CONSTRUÍDA = 89 m²
- ✓ PADRÃO DE ACABAMENTO = MEDIANO BAIXO
- ✓ CONSERVAÇÃO = NECESSÁRIO MANUTENÇÃO CORRETIVA



Vista da área de garagem.



Vista do hall de entrada.



Vista do hall de entrada.



Vista do hall de entrada e acesso da sala.



Vista da entrada da residência e área de sala de jantar.



Vista da área de sala de jantar.



Vista área de sala de jantar e banheiro social.



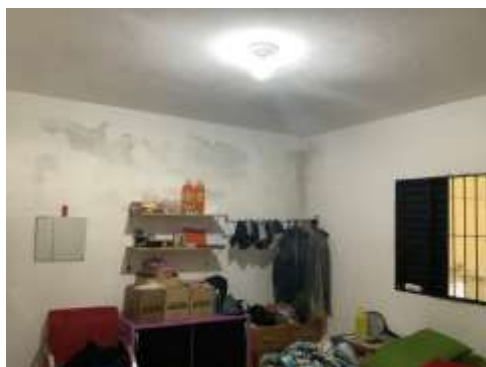
Vista do banheiro social e cozinha.



Vista da área da cozinha.



Vista da área da cozinha e quarto.



Vista da área do quarto.



Vista da área de serviço.



Vista do corredor de acesso área de serviço e acesso piso subsolo.

5.2. RESIDÊNCIA PISO SUBSOLO

- ✓ ÁREA CONSTRUÍDA = 30 m²
- ✓ PADRÃO DE ACABAMENTO = MEDIANO BAIXO
- ✓ CONSERVAÇÃO = NECESSÁRIO FINALIZAÇÃO DE OBRA E MANUTENÇÃO CORRETIVA.



Vista do acesso ao subsolo com escada e depósito ao lado.



Vista do depósito.



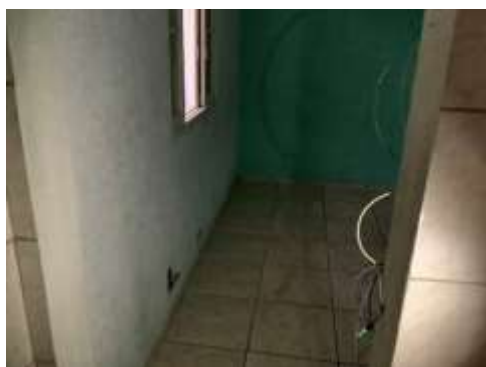
Vista do acesso área de serviço e porta de acesso ao pavimento subsolo.



Vista da área de cozinha – porta de entrada, interno e acesso banheiro social.



Vista do banheiro social.



Vista do quarto.



Vista do quarto.

5.3. RESIDÊNCIA PAVIMENTO SUPERIOR

- ✓ ÁREA CONSTRUÍDA = 89 m²
- ✓ PADRÃO DE ACABAMENTO = MEDIANO
- ✓ CONSERVAÇÃO = NECESSÁRIO MANUTENÇÃO PREVENTIVA



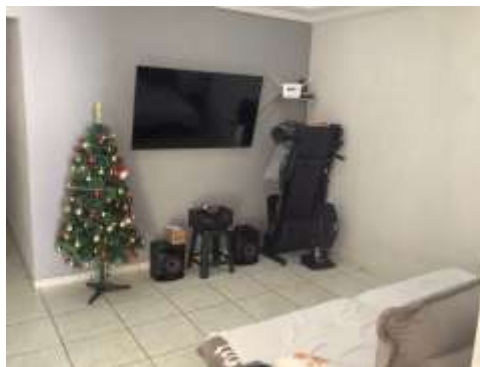
Vista do acesso pavimento superior.



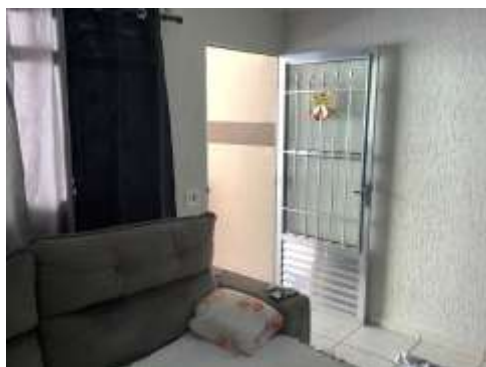
Vista do hall.



Vista do hall.



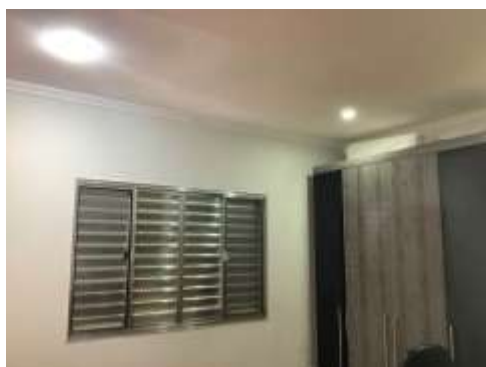
Vista do entrada da residência e sala de estar.



Vista da sala de estar e do acabamento da residência.



Vista da sala de estar e quarto.



Vista do quarto, acesso banheiro social (porta) e corredor de acesso à cozinha.



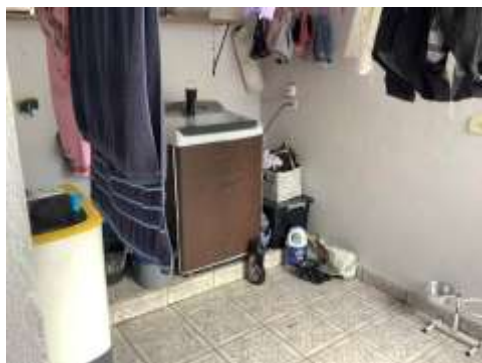
Vista do banheiro social.



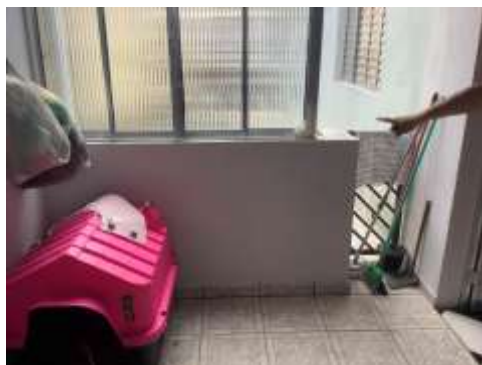
Vista da área de cozinha.



Vista da área de cozinha.



Vista da área de serviço.



Vista da área de serviço.



6. ANÁLISE DOS FATOS E PESQUISA

Após análise dos autos, nos dirigimos em 16 de dezembro de 2024 às 8h00 no imóvel localizado a rua Antonio Ramalho, nº 116 – Vila Matilde - SP, a fim de realizar a vistoria e levantamento de informações 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 laudo:

- Elisabete Aparecida de Oliveira Sampaio – Requerente
- Claudete Aparecida de Oliveira – Requerida
- Leonardo Conti - Inquilino

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 semelhantes ao avaliando.

8. VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL E ELEMENTOS COMPARATIVOS – VALOR DE VENDA

O método de avaliação é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Portanto, 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.



Amostra 01



Venda de casa, de 206 m² com 4 quartos, 4 banheiros e 2 vagas na garagem em Vila Matilde.

R\$ 750.000

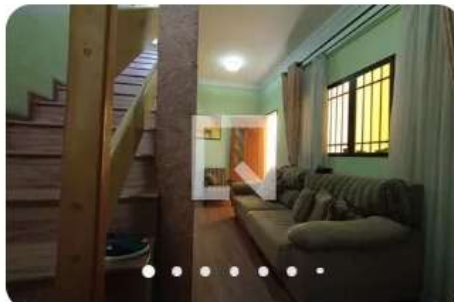
R\$ 330 Condo. + IPTU



206 m² · 4 quartos · 2 vagas

Rua Capitão José Leite, Vila Matilde · São Paulo

Amostra 02



Casa à venda em Vila Dalila de 162 m².

R\$ 600.000

R\$ 0 Condo. + IPTU



162 m² · 3 quartos · 2 vagas

Rua Doutor Fontes de Resende, Vila Dalila · São Paulo

Amostra 03



Venda de casa, de 225 m² com 4 quartos, 3 banheiros e 3 vagas na garagem em Vila Matilde.

R\$ 425.000

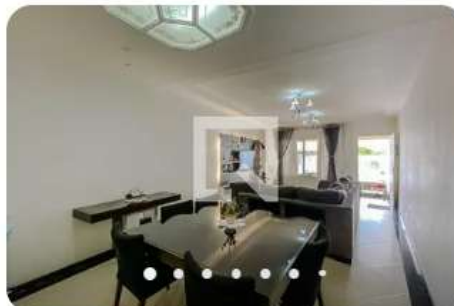
R\$ 5 Condo. + IPTU



225 m² · 4 quartos · 3 vagas

Rua Olímpio Brás de Sousa, Vila Matilde · São Paulo

Amostra 04



Casa à venda em Vila Matilde de 135 m² com varanda e quintal.

R\$ 795.000

R\$ 275 Condo. + IPTU



135 m² · 4 quartos · 4 vagas

Rua José Mendes Júnior, Vila Matilde · São Paulo



Amostra 05	Amostra 06
Venda de casa, de 117 m ² com 3 quartos, 3 banheiros e 3 vagas na garagem em Vila Matilde.	Venda de casa, de 123 m ² com 3 quartos, 3 banheiros e 3 vagas na garagem em Vila Matilde.
R\$ 430.000	R\$ 640.000
R\$ 0 Condo. + IPTU	R\$ 217 Condo. + IPTU
117 m² · 3 quartos · 3 vagas	123 m² · 3 quartos · 3 vagas
Rua Álvaro Ávila de Queiroz, Vila Matilde - São Paulo	Rua Antônio Juvenal, Vila Matilde - São Paulo

PLANILHAS DE CÁLCULO HOMOGENEIZADAS - VENDA

DADOS DAS AMOSTRAS		
AMOSTRAS	METRAGEM	VALOR DAS AMOSTRAS
ELEMENTO 01	206,00 m ²	R\$ 750.000,00
ELEMENTO 02	162,00 m ²	R\$ 600.000,00
ELEMENTO 03	225,00 m ²	R\$ 425.000,00
ELEMENTO 04	135,00 m ²	R\$ 795.000,00
ELEMENTO 05	117,00 m ²	R\$ 430.000,00
ELEMENTO 06	123,00 m ²	R\$ 640.000,00

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\$ 750.000,00	÷ 206,00 m ²	R\$ 3.640,78
ELEMENTO 02	R\$ 600.000,00	÷ 162,00 m ²	R\$ 3.703,70
ELEMENTO 03	R\$ 425.000,00	÷ 225,00 m ²	R\$ 1.888,89
ELEMENTO 04	R\$ 795.000,00	÷ 135,00 m ²	R\$ 5.888,89
ELEMENTO 05	R\$ 430.000,00	÷ 117,00 m ²	R\$ 3.675,21
ELEMENTO 06	R\$ 640.000,00	÷ 123,00 m ²	R\$ 5.203,25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS HENRIQUE MORAES DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2025 às 14:36, sob o número WPEN257004935353. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009061-10.2024.8.26.0006 e código 8CTZS8b2.



HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPRATIVOS			
SOMA DOS ELEMENTOS	÷	SOMA DAS ÁREAS DOS ELEMENTOS	R\$/M ² PONDERADO
R\$ 3.640.000,00		968,00 m ²	R\$ 3.760,33

AVALIAÇÃO DA RESIDÊNCIA PAVIMENTO TÉRREO, utilizando-se um fator de depreciação de 21% sobre a média homogeneizada.

- ✓ Valor do imóvel avaliando= Área útil do imóvel avaliando multiplicado pelo valor médio unitário homogeneizado, levando-se em conta a depreciação do imóvel avaliando e logo abaixo o valor arredondado permitido pela Norma (1%):

ÁREA DO IMÓVEL	DEPRE	R\$/M ² PONDERADO	VALOR DE AVALIAÇÃO
89,00 m ²	21%	R\$ 3.760,33	R\$ 264.388,84

89,00 m ²		AJUSTADO	R\$ 267.100
----------------------	--	----------	-------------

AVALIAÇÃO DA RESIDÊNCIA PAVIMENTO SUBSOLO, utilizando-se um fator de depreciação de 27% sobre a média homogeneizada.

- ✓ Valor do imóvel avaliando= Área útil do imóvel avaliando multiplicado pelo valor médio unitário homogeneizado, levando-se em conta a depreciação do imóvel avaliando e logo abaixo o valor arredondado permitido pela Norma (1%):

ÁREA DO IMÓVEL	DEPRE	R\$/M ² PONDERADO	VALOR DE AVALIAÇÃO
30,00 m ²	27%	R\$ 3.760,33	R\$ 82.351,24

30,00 m ²		AJUSTADO	R\$ 83.200
----------------------	--	----------	------------

AVALIAÇÃO DA RESIDÊNCIA PAVIMENTO SUPERIOR, utilizando-se um fator de depreciação de 16% sobre a média homogeneizada.

- ✓ Valor do imóvel avaliando= Área útil do imóvel avaliando multiplicado pelo valor médio unitário homogeneizado, levando-se em conta a depreciação do imóvel avaliando e logo abaixo o valor arredondado permitido pela Norma (1%):



ÁREA DO IMÓVEL	DEPRE	R\$/M ² PONDERADO	VALOR DE AVALIAÇÃO
89,00 m ²	16%	R\$ 3.760,33	R\$ 281.122,31

89,00 m ²		AJUSTADO	R\$ 284.000
----------------------	--	----------	-------------

Assim, temos a seguinte composição de valores:

- ✓ Residência pavimento térreo = R\$ 267.100,00 (duzentos e sessenta e sete mil e cem reais);
- ✓ Residência pavimento subsolo = R\$ 83.200,00 (oitenta e três mil e duzentos reais);
- ✓ Residência pavimento superior = R\$ 284.000,00 (duzentos e oitenta e quatro mil reais);
- ✓ **Total = R\$ 634.300,00 (seiscentos e trinta e quatro mil e trezentos reais).**

9. CONCLUSÕES

Diante dos dados apurados concluímos que:

- ✓ **O valor mensurado para a venda do imóvel é de R\$ 634.300,00 (seiscentos e trinta e quatro mil e trezentos reais).**

O valor total acima segue a seguinte composição:

- ✓ Residência pavimento térreo = R\$ 267.100,00 (duzentos e sessenta e sete mil e cem reais);
- ✓ Residência pavimento subsolo = R\$ 83.200,00 (oitenta e três mil e duzentos reais);
- ✓ Residência pavimento superior = R\$ 284.000,00 (duzentos e oitenta e quatro mil reais).

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos como concluído o presente Laudo Pericial, composto por 17 (dezessete) folhas numeradas, sendo esta folha datada e assinada eletronicamente por este Perito.

São Paulo, 20 de março de 2025.

Engº Perito Luís Henrique M. de Souza

CREA - 0601961430

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 634.300,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Março/2025 a Março/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	365 dias	1,041018
Percentual correspondente	365 dias	4,101775 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 660.317,56
Sub Total	(=)	R\$ 660.317,56
Valor total	(=)	R\$ 660.317,56

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