



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

MM. JUIZ DE DIREITO VALMIR MAURICI JÚNIOR DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE POÁ, ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO Nº: 0002182-04.2018.8.26.0462

MANUEL LOURENÇO PARREIRA, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência:

- a) Apresentar o Laudo Pericial de Avaliação Final
- b) Solicitar o depósito do valor reservado em nome deste perito, portador do RG: 9.473.925-0 e inscrito no CPF: 073.377.218-89, pela **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, Regional de Mogi das Cruzes Fls. 26 dos autos, sob **ofício Nº 579 102018**, MÊS DE REFERÊNCIA: OUTUBRO/2018, datado de 30/05/2019.

Nestes termos,
Espera e pede deferimento.

São Paulo, 18 de julho de 2019.

18/07/2019

X Manuel L. Parreira

MANUEL LOURENÇO PARREIRA
PERITO JUDICIAL AVALIADOR

Assinado por: MANUEL LOURENÇO PARREIRA:07337721889



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

I – HISTÓRICO

Aos Dezenove dias de fevereiro de 2019, este Perito **MANUEL LOURENÇO PARREIRA**, CREA-SP N° 0682494384, foi nomeado pelo **EXMO MM. JUIZ DE DIREITO VALMIR MAURICI JÚNIOR DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POÁ, ESTADO DE SÃO PAULO**, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referente aos autos na ação judicial **Nº: 0002182-04.2018.8.26.0462**.

II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

Da Perícia com o objetivo avaliar o valor do imóvel e aluguel do imóvel objeto da lide, no endereço sito à **Rua Porto Rico, nº 15, Jardim América**, Município de Poá, CEP: 08555-660, Estado de São Paulo, com área de 176,00m², sob matrícula nº 15.451 do RIP, encerrando útil construída com 40,64m².

III – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital e uma trena de 50m Fiberglass Tape JC-J501 5mm DTOOLS. Ambos equipamentos se encontram devidamente vistoriados e aprovados no aspecto da qualidade de suas precisões.

IV – DOS EXAMES

Feita a leitura dos autos, e identificado a necessidade de diligência ao endereço do imóvel.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Foi solicitada, via petição em 11 de junho de 2019, por este Perito, diligência para o dia para dia 26/06/2019 às 15:00 horas, para as avaliações pertinentes ao objeto da lide.

Nesta data compareceram os representantes/assistentes técnicos, da requerente a Sra. **ANA CICERA DA SILVA DOMINGOS**, RG: 27.697.463-3 e da requerida o Sr. **WAGNER HAGAY DA SILVA DOMINGOS**, RG: 20.114.429-3.

Em breve reunião, foi informada a metodologia da avaliação pericial, e na sequência, foram iniciados os trabalhos com medições e registros fotográficos no imóvel para a conferência das áreas do terreno e das áreas úteis construídas.

Para elaboração do Laudo, foram feitas as seguintes considerações:

- a) O valor do m² e aluguel de imóveis na região e adjacências;
- b) O atual estado de conservação do imóvel;
- c) Os imóveis da vizinhança (adjacentes);
- d) A localização geográfica do imóvel;
- e) Possíveis benfeitorias no imóvel;
- f) A existência da Infraestrutura já instalada no bairro do imóvel;
- g) Condição sócio econômica e sociais da área e adjacências;
- h) Topografia do terreno.

Após as análises criteriosas efetuadas, este Perito chegou às conclusões sobre a avaliação, que se encontram explicitadas no capítulo **IX- ESCLARECIMENTOS E CONCLUSÃO** deste Laudo de Avaliação Pericial Final.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

V – DA METRAGEM DO IMÓVEL

Rua Porto Rico, nº 15, Jardim América, Município de Poá - CEP: 08555-660	METRAGEM		ÁREA (m ²)	ÁREA (m ²)
	a	b	40,64	40,64
AREAS CONSTRUÍDAS				
CASA	4,30	4,70	20,21	40,64
	5,40	3,20	17,28	
	1,50	2,10	3,15	
AREA DO TERRENO	a/b (m)	c/d (m)	ÁREA (m²)	ÁREA (m²)
AREA DO TERRENO	8,05/22,50	21,50/8,00	-	176,00

VI – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado é composto por 01 (Uma) residência tipo multifamiliar, popular em alvenaria, com topografia plana em relação ao arruamento. O terreno é classificado com dimensões regulares e seco.

O Local onde se situa a área objeto da demanda objetivado no presente Laudo Técnico, apresentam os principais melhoramentos públicos tais como, água, energia elétrica, transporte coletivo e vias pavimentadas.

Segue abaixo os cômodos das casas construídas no terreno:

- **Casa:** No **piso Térreo** em nível com arruamento: Garagem para 05 carros, 01 Sala, 01 Banheiro, 02Quarto, 01 Cozinha;

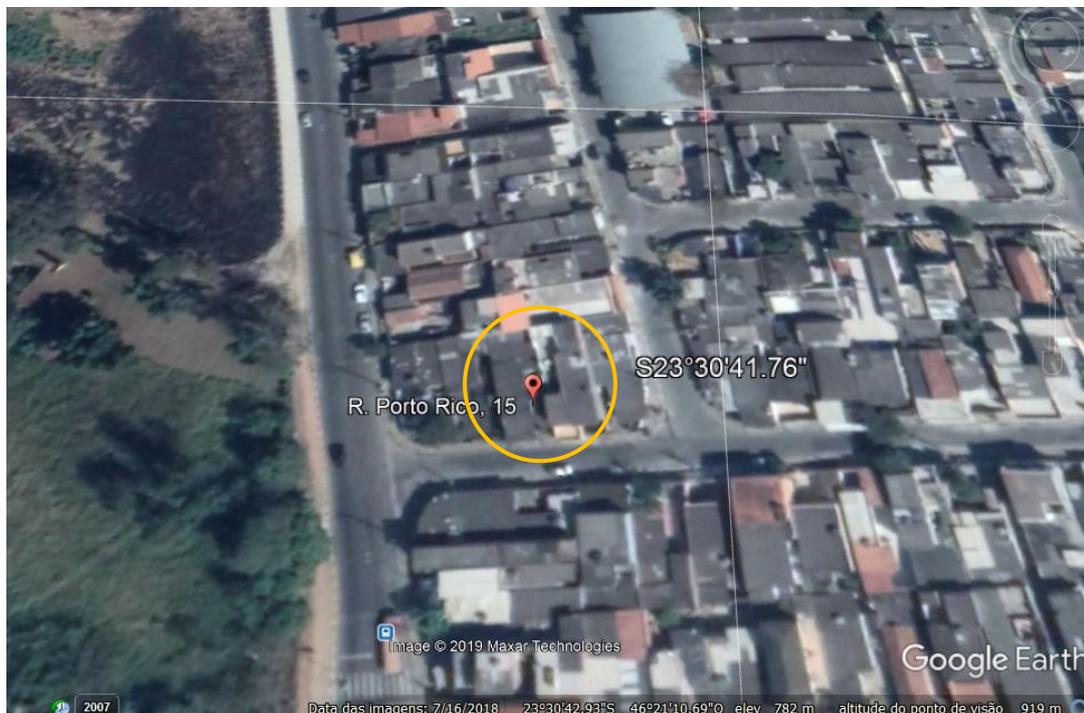
O imóvel tem **matrícula sob nº 15.451**, ficha 1 do **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURIDICA- COMARCA DE POÁ**, datado de 10/06/1981.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

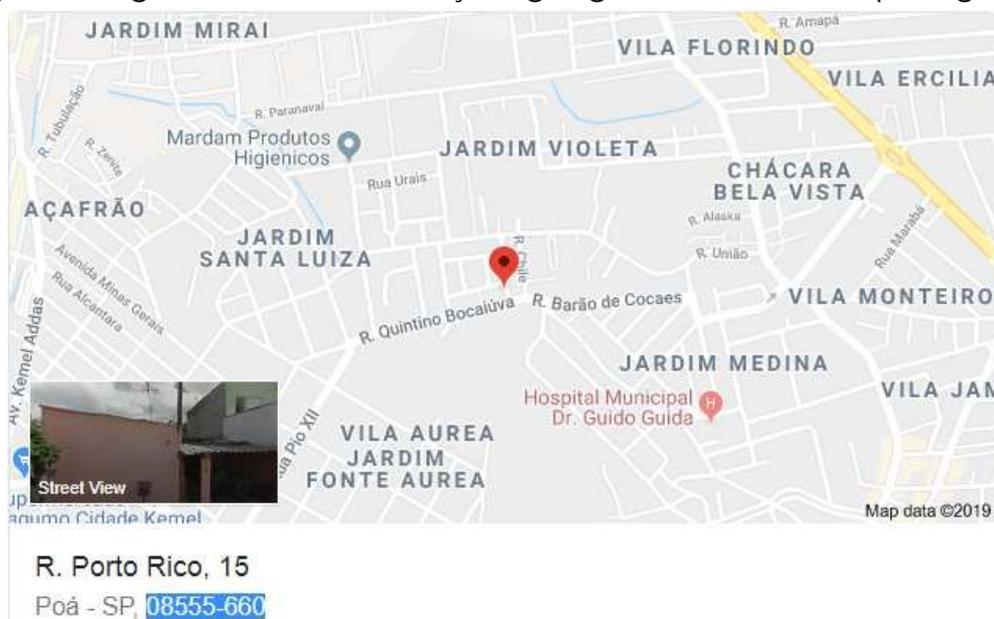
VII – DA LOCALIZAÇÃO

a) A Figura a seguir indica a localização geográfica do terreno (Google Earth):



<https://earth.google.com/web/@-23.5118779,-46.3528841,781.1850506a,549.99984364d,35y,266.80145084h,0t,0r/dat a=CiYaVBJMCIUweDk0Y2U3YjM5ZmU3ODQxN2Y6MHg4M2ZjMDE5MjVjNDQ0Mzk2GY8LGG4KgZfAlaJYk4rLUfAKhFS LIBQb3J0byBS aWNVLCaXnRgCIAEoAg>

b) A Figura a seguir indica a localização geográfica do imóvel (Google Maps):



https://www.google.com/search?ei=p4lwXYXaE9G45OUj8eJsA0&q=Rua+Porto+Rico%2C+n%C2%BA+15%2C+Jardim+Am%C3%A9rica%2C+po%C3%A1&oq=Rua+Porto+Rico%2C+n%C2%BA+15%2C+Jardim+Am%C3%A9rica%2C+po%C3%A1&gs_l=ps-ab3...6661.8626..9754...0.0..0.225.766.0j4j1.....0....1..gws-wiz.....0i71.n0Jbnac_Z38&ved=0ahUKewjFyf as177jAhVRHLkGHY9jAtYQ4dUDCAo&uact=5



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

VIII – RESPOSTA AOS QUESITOS

a) QUESITOS DA REQUERENTE Fls. 13/14:

1- Qual o valor estimado do referido imóvel conforme preço médio de mercado?

R. O imóvel foi avaliado pelo método “comparativo direto”, onde o valor é apurado pela comparação de dados de mercado de imóveis coletados na região, porém em condições normais de uso e ocupação conforme NBR 14.653-2.

O valor arbitrado arredondado é igual a R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).

2- Qual o valor estimado da construção existente no referido imóvel?

R. Vide resposta ao quesito “1”.

3- Qual o valor mínimo para venda do referido imóvel?

R. Vide resposta ao quesito “1”.

4- Qual o valor médio de mercado para locação do referido imóvel na região?

R. O valor para locação do imóvel foi calculado pelo “MÉTODO DE CAPITALIZAÇÃO DE RENDA” conforme norma NBR 14653.

O VALOR DA LOCAÇÃO ARBITRADO é igual R\$ 500,00 (QUINHENTOS REAIS).



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

5- Qual o valor mínimo para locação do referido imóvel?

R. Vide resposta ao quesito "4".

b) QUESITOS DA REQUERIDA

Não quesitos elaborados da requerida.

IX – ESCLARECIMENTOS E CONCLUSÃO

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda e respectivo valor para locação.

Na avaliação utilizamos o método "Comparativo Direto", onde o valor é apurado pela comparação de dados de mercado de imóveis coletados na região, porém em condições normais de uso e ocupação conforme **NBR 14.653-2**.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. Além dos fatores já listados no capítulo IV (Dos Exames), ainda se destacam: as condições físicas exatas do imóvel; as condições de segurança, a higienização, aspectos da mobilidade (tipos de transportes que atende a região), lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, existência de comércio, escolas, igrejas, enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra “Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop.1991, pg. 68” nos ensina que:

Estou aqui apenas para vistoriar...Todos os elementos serão repassados...para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão repassados para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão. Imagine que, até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado. (TRAVASSOS, 1991, p. 68).

O imóvel vistoriado é um terreno, com 01 residência tipo multifamiliar, popular, dimensões regulares, com solo seco, topografia plana com aclive até 5%.

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador firmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e recentes vide **“ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS”**.

A avaliação foi realizada método comparativo conforme NBR 14653-1:2001 da ABNT, bem como nas demais partes que a compõem, utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de **R\$ 110.000,00 (CENTO E DEZ MIL REAIS)**.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e recentes, para arbitramento do valor de locação, vide **“ANEXO III – MÉTODO DE CAPITALIZAÇÃO DE RENDA”**, conforme norma NBR 14653.

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL ARBITRADO É IGUAL A R\$ 500,00 (QUINHENTOS REAIS).

Assinatura manuscrita em azul, provavelmente do perito judicial.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXOS:

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

ANEXO II – AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O METRO QUADRADO (m²)

ANEXO III - MÉTODO DE CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

ANEXO IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO V – FOTOS

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Lourenço Parreira', is located in the bottom right corner of the page.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

a) Amostras Levantadas e tratadas:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS											40.640
Nº	Fator Correção	BAIRRO (POÁ)	Código Referencia	IDADE (Anos)	Area Terreno	Area Útil Construída	Quartos	Garagem	TIPO	Valor do imóvel (R\$)	VALOR R\$/M²
1	1,0	Jd Nova Poá	COD. HD000162	35	126,75	116,91	3	1	TÉRREA	R\$ 240.000,00	R\$ 2.052,86
2	1,0	Jd Medina	COD. CA0347	30	-	90	3	6	TÉRREA	R\$ 380.000,00	R\$ 4.222,22
3	1,0	Jd Ivonete	COD. CA0331	30	-	60	2	0	TÉRREA	R\$ 155.000,00	R\$ 2.583,33
4	1,0	Jd Ivonete	COD. 2018041024	30	-	60	1	0	TÉRREA	R\$ 88.432,00	R\$ 1.473,87
5	1,0	Jd América	COD. 2935560443	25	-	70	2	1	TÉRREA	R\$ 250.000,00	R\$ 3.571,43
6	1,0	Agua Vermelha	COD. 2018036013	30	-	56	1	1	TÉRREA	R\$ 81.048,00	R\$ 1.447,29
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
TOTAL											R\$ 15.351,00

b) Amostras Homogeneizadas:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS											40.640
Nº	Fator Correção	BAIRRO (POÁ)	Código Referencia	IDADE (Anos)	Area Terreno	Area Útil Construída	Quartos	Garagem	TIPO	Valor do imóvel (R\$)	VALOR R\$/M²
1	1,00	Jd Nova Poá	COD. HD000162	35	126,75	116,91	3	1	TÉRREA	R\$ 240.000,00	R\$ 2.052,86
2	1,00	Jd Medina	COD. CA0347	30	-	90	3	6	TÉRREA	R\$ 380.000,00	R\$ 4.222,22
3	1,00	Jd Ivonete	COD. CA0331	30	-	60	2	0	TÉRREA	R\$ 155.000,00	R\$ 2.583,33
4	1,00	Jd Ivonete	COD. 2018041024	30	-	60	1	0	TÉRREA	R\$ 88.432,00	R\$ 1.473,87
5	1,00	Jd América	COD. 2935560443	25	-	70	2	1	TÉRREA	R\$ 250.000,00	R\$ 3.571,43
6	1,00	Agua Vermelha	COD. 2018036013	30	-	56	1	1	TÉRREA	R\$ 81.048,00	R\$ 1.447,29
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
TOTAL											R\$ 15.351,00



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

c) Amostras com tratamento matemático:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

40,640

Nº	Fator Correção	BAIRRO (POÁ)	Código Referencia	IDADE (Anos)	Area Terreno	Area Útil Construída	Quartos	Garagem	TIPO	Valor do imóvel (R\$)	VALOR R\$/M²
1	1,00	Jd Nova Poá	COD. HD000162	35	126,75	116,91	3	1	TÉRREA	R\$ 240.000,00	R\$ 2.052,86
2											
3	1,00	Jd Ivonete	COD. CA0331	30	-	60	2	0	TÉRREA	R\$ 155.000,00	R\$ 2.583,33
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
TOTAL										R\$ 4.636,19	

DATA DE COLETA DAS AMOSTRAS: 18/07/2019

FONTE PESQUISADAS:

<http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno/>

<http://www.imoveiweb.com.br>



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

AMOSTRAS:

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01					
ENDEREÇO Rua Thomas Faccini Rizzo, 110 - Jardim Nova Poá					
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGF 2014)		
TIPO		FONTE			
Anuncio		https://www.vivareal.com.br			
INFORMANTE Hildo Duccini Junior				FONE (11) 99917-9886	
PREÇO 240.000,00		CONDIÇÕES À vista		DATA 18/07/2019	
AREA DO TERRENO 126,75		FRENTE	PROF.EQUIV.	POSICÃO central	
DESNIVEL Plano			DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou aclive até 5%		
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO casa térrea			CONSISTENCIA DO SOLO S-seco		
IDADE 30			CONSERVAÇÃO Regular estado conservação		
AREA CONSTRUÍDA 116,91		COEF. CUB	CUB SINDUSCON	FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F_n	CE
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 2.052,86				SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02					
ENDEREÇO Jd. Medina					
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGF 2014)		
TIPO		FONTE			
Anuncio		https://www.vivareal.com.br			
INFORMANTE Isabel Nascimento Imóveis Ltda				FONE (11) 99909-6526	
PREÇO 380.000,00		CONDIÇÕES À vista		DATA 18/07/2019	
AREA DO TERRENO		FRENTE	PROF.EQUIV.	POSICÃO central	
DESNIVEL Plano			DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou aclive até 5%		
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO casa térrea			CONSISTENCIA DO SOLO S-seco		
IDADE 20			CONSERVAÇÃO Regular estado conservação		
AREA CONSTRUÍDA 90,00		COEF. CUB	CUB SINDUSCON	FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F_n	CE
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 4.222,22				SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	





LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03						
ENDEREÇO Jardim Ivonete, Poá - SP						
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGV 2014)			
TIPO		FONTE				
Anuncio		https://www.vivareal.com.br				
INFORMANTE ROSE NASCIMENTO SERVICOS LTDA - ME				FONE (11) 94724-6817		
PREÇO 155.000,00		CONDIÇÕES À vista		DATA 18/07/2019		
						
AREA DO TERRENO	FRENTE	PROF. EQUIV.	POSIÇÃO central		DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou acrive até 5%	
DESNIVEL Plano				CONSISTENCIA DO SOLO S-seco		
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO casa térrea				FAIXA DE VALOR		
IDADE 30		CONSERVAÇÃO baixo estado conservação				
AREA CONSTRUÍDA 60,00		COEF. CUB	CUB SINDUSCON	FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO	
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F_n	CE	AREA INFLUENCIA
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 2.583,33						SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04						
ENDEREÇO Rua Maria do Rosário, 990 - Jardim Ivonete, Poá						
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGV 2014)			
TIPO		FONTE				
Anuncio		https://www.vivareal.com.br				
INFORMANTE IMOVEIS JANIO LTDA.				FONE (11) 3227-5555		
PREÇO 88.432,00		CONDIÇÕES À vista		DATA 18/07/2019		
						
AREA DO TERRENO	FRENTE	PROF. EQUIV.	POSIÇÃO central		DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou acrive até 5%	
DESNIVEL Plano				CONSISTENCIA DO SOLO S-seco		
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO casa térrea				FAIXA DE VALOR		
IDADE 30		CONSERVAÇÃO baixo estado conservação				
AREA CONSTRUÍDA 60,00		COEF. CUB	CUB SINDUSCON	FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO	
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F_n	CE	AREA INFLUENCIA
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 1.473,87						SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05					
ENDEREÇO Jardim América, Poá					
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGT 2014)		
TIPO Anuncio		FONTE https://www.imovelweb.com.br			
INFORMANTE AMARAL NEGOCIOS IMOBILIARIOS			FONE (11) 4742-1238		
PREÇO 250.000,00		CONDIÇÕES À vista		DATA 18/07/2019	
					
AREA DO TERRENO		FRENTE	PROF. EQUIV.	POSIÇÃO central	DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou aclive até 5%
DESNIVEL Plano					CONSISTENCIA DO SOLO S-seco
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO casa térrea					FAIXA DE VALOR
IDADE 25		CONSERVAÇÃO Médio estado conservação			
AREA CONSTRUÍDA 70,00		COEF. CUB	CUB SINDUSCON	FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F₄	CE
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 3.571,43					SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06					
ENDEREÇO R Primeiro-Sarg. João Leite de Godoy, 277 - Água Vermelha					
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGT 2014)		
TIPO Anuncio		FONTE https://www.imovelweb.com.br			
INFORMANTE IMOVEIS JANIO LTDA.			FONE (11) 3311-9922		
PREÇO 81.048,00		CONDIÇÕES À vista		DATA 18/07/2019	
					
AREA DO TERRENO		FRENTE	PROF. EQUIV.	POSIÇÃO central	DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou aclive até 5%
DESNIVEL Plano					CONSISTENCIA DO SOLO S-seco
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO casa térrea					FAIXA DE VALOR
IDADE 30		CONSERVAÇÃO baixo estado conservação			
AREA CONSTRUÍDA 56,00		COEF. CUB	CUB SINDUSCON	FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F₄	CE
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 1.447,29					SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXO II - AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O METRO QUADRADO (m²)

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 06 AMOSTRAS PESQUISADAS

$$\text{Média Aritimética} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das Amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}} = \frac{\text{R\$ } 15.351,00}{06} = \text{R\$ } 2.558,50$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Area Total do Imóvel} \times \frac{\text{R\$}}{\text{m}^2} = 40,64 \times \text{R\$ } 2.558,50$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 103.977,42$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador. Optou-se pela não eliminação da amostra mais alta e a mais baixa.

MÉDIA HOMOGENEIZADA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 06

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das Amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}} = \frac{\text{R\$ } 15.351,00}{06} = \text{R\$ } 2.558,50$$

$$\text{Valor do Imóvel} = 40,64 \times \text{R\$ } 2.558,50 = \text{R\$ } 103.977,42$$

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

Eliminam-se as amostras que estiverem fora desse intervalo.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

MÉDIA PONDERADA = MÉDIA ARITMÉTICA + 20% e MÉDIA ARITMÉTICA – 20%

$$R\$ 2.558,50 + 20\% = R\$ 3.070,20$$

$$R\$ 2.558,50 - 20\% = R\$ 2.046,80$$

MÉDIA PONDERADA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 02

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das Amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}} = \frac{R\$ 4.636,19}{02} = R\$ 2.318,10$$

Valor do Imóvel = Area Total do Imóvel x Média Ponderada

$$\text{Valor do Imóvel} = Vi = 40,64 \times R\$ 2.318,10 = R\$ 94.207,47$$

$$Vt = Vi \times Cf \times Cp \times Fd \times Ffav$$

$$Vi = R\$ 94.207,47$$

$$Cf = 1,0$$

$$Cp = 1,0$$

$$Fd = 1,0 \Rightarrow \text{Plano, Aclive até 5\%}$$

$$Ffav = 1,0$$

$$Vt = R\$ 94.207,47 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0$$

$$Vt = R\$ 94.207,47$$

CONCLUSÃO:

(Arredondamento até o máximo de 1%)

LIMITE INFERIOR: R\$ 95.000,00(VARIAÇÃO ATÉ O MÁXIMO DE 10%)

LIMITE SUPERIOR: R\$ 110.000,00(VARIAÇÃO ATÉ O MÁXIMO DE 10%)

VALOR ARBITRADO ARREDONDADO = R\$ 110.000,00 (CENTO E DEZ MIL REAIS)

VALOR DO M² ARBITRADO = R\$ 110.000,00/40,64 = R\$ 2.706,69



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXO III - MÉTODO DE CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

Nº	VALOR DO IMÓVEL	VALOR DO ALUGUEL	TAXA DE REMUNERAÇÃO
1	R\$ 121.801,18	R\$ 900,00	0,74
2	R\$ 121.801,18	R\$ 600,00	0,49
3	R\$ 216.535,43	R\$ 700,00	0,32
4	R\$ 135.334,65	R\$ 700,00	0,52
5	R\$ 189.468,50	R\$ 800,00	0,42
6	R\$ 221.948,82	R\$ 1.000,00	0,45
SOMA			R\$ 2,94

A- DETERMINAÇÃO DE MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

$$MA = \Sigma \text{ DA TAXA REMUNERAÇÃO AMOSTRAS} / N^{\circ} \text{ AMOSTRAS}$$

$$MA = 2,94 / 06 = 0,49$$

B- DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL

$$MF = MA \begin{array}{l} +20\% = 0,59 \text{ (MÉDIA SUPERIOR)} \\ -20\% = 0,39 \text{ (MÉDIA INFERIOR)} \end{array}$$

Nº	VALOR DO IMÓVEL	VALOR DO ALUGUEL	TAXA DE REMUNERAÇÃO
1			
2	R\$ 121.801,18	R\$ 600,00	0,49
3			
4	R\$ 135.334,65	R\$ 700,00	0,52
5	R\$ 189.468,50	R\$ 800,00	0,42
6	R\$ 221.948,82	R\$ 1.000,00	0,45
SOMA			R\$ 1,88

$$MF = 1,88 / 04 = 0,47$$

VALOR DE LOCAÇÃO POR IMÓVEL

$$\text{Valor Aluguel} = \frac{110.000,00 \times 0,47}{100} = R\$ 517,72$$

VALOR DA LOCAÇÃO ARBITRADO = R\$ 500,00 (QUINHENTOS REAIS).



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXO IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
Comarca de Poá

Avenida 9 de Julho, nº 1.057 - 1º andar - Fone/Fax: 4636-0600 (PABX) - Poá - SP

Bel. Marcos da Costa, Oficial Delegado do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Poá, do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

CERTIFICADO

a pedido verbal de parte interessada, que revendo o livro nº 2 Registro Geral, do Setor de Registro de Imóveis desta Unidade, verificou constar a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
matrícula	folha
15.451	1
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO	
Poá, 10 de junho de 1981	

Imóvel: UM TERRENO situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Poá, medindo 8,05ms., de frente para a rua Porto Rico, antiga rua A, do lado direito de quem da referida rua olha para o terreno, divide com remanescente de área maior, dos vendedores, onde mede 22,50ms., do lado esquerdo mede 21,50ms., e nos fundos mede 8,00ms., encerrando a área de 176,00ms², confrontando do lado esquerdo de quem da rua Porto Rico, olha para o terreno, e nos fundos com remanescente de área maior, de propriedade dos vendedores, distando 1,00 metro depois da curva formada pelo cruxentno da Estrada da Capela de Santa Cruz com a referida rua A, localizado do lado esquerdo de quem da cidade Estrada entra na rua A, atual rua Porto Rico e segue em direção a rua União-, que para efeito de localização, dito terreno é designado por parte do lote 1 da quadra, do Jardim América, para efeito de localização-

Proprietários: HILSON MOREIRA MORSCH, brasileiro, militar, RG. 3.879.311-ME e CIC.046.969.568 e sua mulher EUNICE FERREIRA DA COSTA MORSCH, brasileira, do lar, RG.7.516.890, casados sob regime da comunhão de bens; AFONSO CHAMPI, brasileiro, militar, RG.2.6.97923, CIC.124.186.418 e sua mulher PHILOMENA MACEDO CHAMPI, brasileira, do lar, RG.3.093.820, CIC. n. 103.705.288-91, casados sob regime da separação completa de bens; JOSÉ VIEIRA, brasileiro, industrial, RG.n.646.943, CIC n.017.823.715 e sua mulher JOYINA GONÇALVES DE SOUZA VIEIRA, brasileira, do lar, RG.2.861.163-sp, residentes à rua Tanque Velho, n.93, Zucuravi, São Paulo, Capital-

Registro Anterior: Transcrição n.3.041 de Susano-Cadastro n.26.43211.6117-

O Oficial: O Esc. Hab.

21/15.451 - em 10 de junho de 1981-

Por escritura de 18 de março de 1981, das notas do 1º Ofício local, (L.74-fls.15vº), os proprietários acima qualificados,



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

nº matrícula 15.451	ficha 1 verso
R\$86.884,02, o valor venal, sem condições.- O Oficial: <i>[Assinatura]</i> O Esc. Hab. <i>[Assinatura]</i>	
R. 2/15.451 - Em 27 de novembro de 1.987.- Por Carta de Sentença expedida aos 09 de abril de 1.987 e adi- tado aos 09/04/87 pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara desta - cidade e comarca de POÁ-SP., extraída dos autos de ação ordi- nária de concubinato e mesação de bens, requerida por ANNA DA- SILVA contra NELSON DOMINGOS, feito nº1726/79, foi a sua pro- priedade do imóvel objeto desta matrícula <u>ADJUDICADA</u> aos fi- lhos do casal litigante WALTER HAGAY DA SILVA e ANA CICERA - DA SILVA DOMINGOS, dando um valor de Cr\$8.744,27, para efei- tos fiscais.- O ESCRIV.AUT. <i>[Assinatura]</i>	
R. 3/15.451 - Em 27 de novembro de 1.987.- Por Carta de Sentença expedida aos 09 de abril de 1.987 e adi- tado aos 09/04/87 pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara desta - cidade e comarca de POÁ-SP., extraída dos autos nº1726/79 de - ação ordinária de concubinato e mesação de bens requerida por - ANNA DA SILVA contra NELSON DOMINGOS, foi o <u>USUFRUTO VITALÍ-</u> CIO do imóvel objeto desta matrícula <u>ADJUDICADO</u> à favor da - exequente.- O ESCRIV.AUT. <i>[Assinatura]</i>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p style="font-size: small; margin: 0;"> OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA COMARCA DE POÁ - SP Av. Nova de Julho, 1037 - FAX 4534-6880 Bel. Marcos da Costa Oficial Delegado Mario Luiz Soares da Silva Substituto Designado </p> </div>	

CERTIFICA FINALMENTE que da matrícula
 retro NADA MAIS CONSTA, sendo a presente
 expedida em forma repográfica, da que dou fé.
 Poá, 20 AGO/2004
[Assinatura]
 Oficial Delegado/ Substituto

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE POÁ - SP
 ATENÇÃO

ITAQUAQUECITUBA: pertencem anterior-
 mente a 01/01/77 à Comarca de Suzano.
 POÁ e PIRAZ DE VASCONCELOS:
 pertenceram anteriormente a 12/8/87
 à Comarca de Suzano.

[Assinatura]



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

V - FOTOS

<p>FOTO 01 – FACHADA RUA PORTO RICO, 15 – V1</p>	<p>FOTO 02 – VISTA DA CASA – TIPO POPULAR</p>
<p>FOTO 03 – VISTA GARAGEM</p>	<p>FOTO 04 – COZINHA - VISTA 01</p>
<p>FOTO 05 – COZINHA- VISTA 02</p>	<p>FOTO 06 – QUARTO 01 – VISTA 01</p>



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

<p>FOTO 07 – QUARTO – VISTA 02</p>	<p>FOTO 08 – BANHEIRO</p>
<p>FOTO 09 – QUARTO 02</p>	<p>FOTO 10 – ÁREA</p>



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ENCERRAMENTO:

O presente Parecer de avaliação é composto de 23 páginas todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo de Avaliação de Perícia Judicial.

Nestes termos,
Espera e pede deferimento.

São Paulo, 18 de julho de 2019.

18/07/2019

X Manuel L. Parreira

MANUEL LOURENÇO PARREIRA
PERITO AVALIADOR JUDICIAL

Assinado por: MANUEL LOURENÇO PARREIRA:07337721889