

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP.

Processo nº: 1018873-17.2021.8.26.0577

Requerente: Adriana Sant Ana Kalid

Requerido: Edson Gomes Kalid

LAUDO PERICIAL

CÁLCULO AVALIATÓRIO DO JUSTO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DE CASA RESIDENCIAL EM TERRENO MURADO DE ESQUINA COM TERRENO DE ÁREA DE 402 M2.



Fig. 1 esquerda – Foto aérea do imóvel da lide, extraída da ferramenta Google Earth, cujo endereço é Rua das Telefonistas, número 265, cep 12221-330, Jardim Valparaíba, cidade de São José dos Campos, SP. Polígono amarelo demarca imóvel. Fig. 2 direita – Foto do imóvel da lide, tirada pela Perita no dia da diligência.

JUSTO VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 668.000,00

(seiscentos e sessenta e oito mil reais), na data de novembro de 2024;

1. INTRODUÇÃO

O MM. Dr. Juiz Conductor do Feito, na r. Decisão de fls. 118/119 dos Autos, defere a produção de prova pericial para avaliação do justo valor de mercado para venda do imóvel da lide, *in verbis*:

(...) “3- Para avaliação do valor do imóvel comum entre as partes, é necessária a avaliação do referido imóvel.

(...)

2. OBJETIVO

O objetivo do trabalho pericial é o cálculo do justo valor de mercado para venda na data de hoje do imóvel da lide, em ação de extinção de condomínio. O referido imóvel pertence às partes que se divorciaram tendo a partilha de bens ultimada. A parte Autora não tem mais interesse no condomínio ingressando com o referido processo.

3. RESSALVAS E PRINCÍPIOS

O presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

- b) Para o presente trabalho foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;
- c) A Perita inspecionou pessoalmente a propriedade avalianda e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser a própria, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d) A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.
- e) O presente trabalho foi elaborado em consonância às normas NBR 14653, parte 1, “Procedimentos Gerais” e, parte 2, “Imóveis Urbanos”;

4. DA DILIGÊNCIA

No dia 28 de outubro de 2024, às dez horas da manhã, a Perita compareceu ao endereço do imóvel da lide conforme agendamento publicado aos autos. Representando a parte Requerente, a Ilustre Patrona Dra. Claudenice Aparecida Pereira Araújo e o Sr. Clinger de Oliveira, estagiário, da parte Requerida, nos recebeu e acompanhou, o Sr. Edson.

A Perita iniciou a diligência com uma reunião em conjunto com as partes, para compreensão da planta. O Sr. Edson apresentou à Perita a planta baixa (desenho do projeto de engenharia). Durante a reunião, as partes e a Perita concordaram em realizar algumas medições do terreno e suas construções de modo a aferir a precisão das medidas (e escala) do desenho técnico apresentado. Após, a Perita,

acompanhada dos demais, percorreu todo o imóvel, realizou fotos, aferiu as medidas do terreno e construções. Ao final, ficou concluído, que o desenho técnico apresentado guarda veracidade nas medidas, na escala e nas construções ali representadas, tendo sido cedido à Perita para elaboração do referido laudo. A diligência transcorreu bem, começou às 10 horas e terminou às 11 horas e 30 minutos, do mesmo dia.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel da lide está situado no endereço Rua das Telefonistas, número 265, cep 12221-330, Jardim Valparaíba, cidade de São José dos Campos, SP. Trata-se de um terreno de topografia plana, em esquina, localizado na malha urbana da cidade, possui edificação residencial com área total equivalente de 90,26 m². Está situado em avenida asfaltada, área de ZM3 (zona mista), constitui-se de áreas de uso misto destinadas a absorver o uso residencial multifamiliar, assim como os comércios e serviços com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

O terreno é todo murado com uma casa de dois quartos um banheiro, sala e cozinha. Aos fundos área coberta de telha usada para lavanderia e armazenamento de itens em geral. Na lateral do terreno, existe outra área coberta usada como uma ferramentaria. E ainda, pequena casa de máquinas ou despensa encostada no muro dos fundos ao meio do terreno. A idade real/aparente das edificações é de 40 anos, com padrão construtivo simples, e estado de conservação ruim, precisando de reparos simples e importantes (umidade, ferrugem, piso de concreto quebrado,

algumas paredes sem reboco nem pintura, revestimentos compatíveis com a época da construção, não aparenta ter sido reformada). A área total do terreno tem 402m², medida conferida pelo Google Earth e a inscrição imobiliária. Para efeito de cálculo a Perita irá utilizar esta medida.

As figuras abaixo, mostram o que está acima descrito:



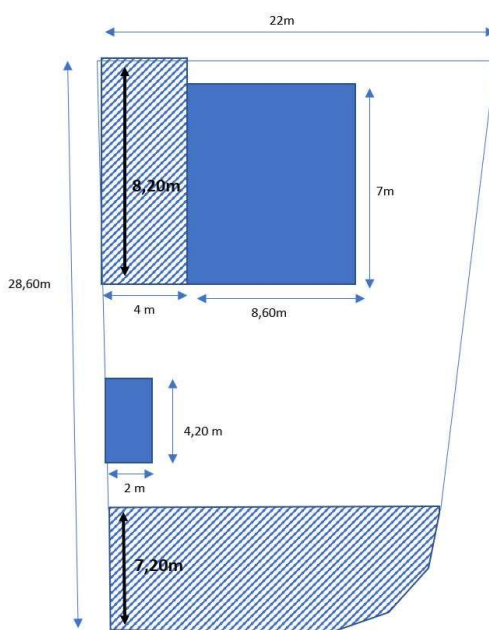
Fig. 3 –Mapa aéreo do imóvel da lide extraída do Google Earth. O polígono destacado em amarelo corresponde à área do terreno do imóvel avaliando.



Fig.4 – Croqui da planta baixa e do terreno, apresentado à Perita no dia da diligência.



Fig.5 – Foto aérea mostra polígono amarelo evidenciando área da parte coberta aos fundos utilizada como ferramentaria: 55m2.



Premissas:

- A área do terreno foi calculada pela ferramenta google Earth, e conferida pela matrícula e inscrição imobiliária: 402m2
- Fator de equivalência para abrigo desmontável: 0,3 (fonte: Engenharia Legal, pg. 20, 74)
- Área construída:
 - Casa: 60,20 m2
 - Casa de máquina: 8,40 m2
 - Abrigo desmontável: $9,20 \times 4 + 55 = 91,80\text{m}^2$
- Área construída total equivalente: $60,2 + 0,3 \times (8,4 + 91,80) = 90,26 \text{ m}^2$

Fig. 6 – Croqui do imóvel avaliando, elaborado pela Perita. Ao lado, os cálculos das áreas construídas. As medidas a serem utilizadas para efeito de cálculos serão: para o terreno 402 m2 e para as construções 90,26 m2 de área construída equivalente.

O registro fotográfico realizado durante a diligência melhor exemplifica a descrição acima:



Fig. 7 – Casa principal com 60,20 m2 de área.



Fig. 8 – Ferramentaria de 55m2 de área aos fundos.



Fig. 9 – Casa de máquinas ou despensa.



Fig. 10 – Lavanderia.

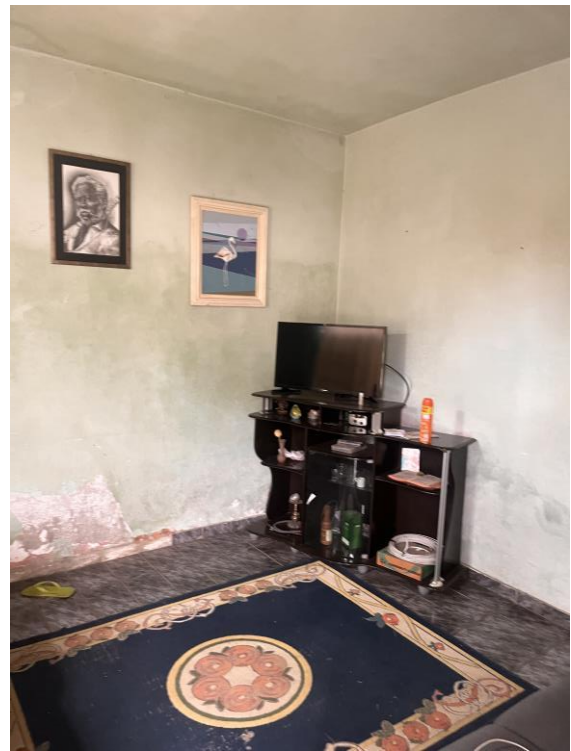


Fig. 11 Sala.



Fig.11 Dormitório.



Fig. 12 Banheiro.

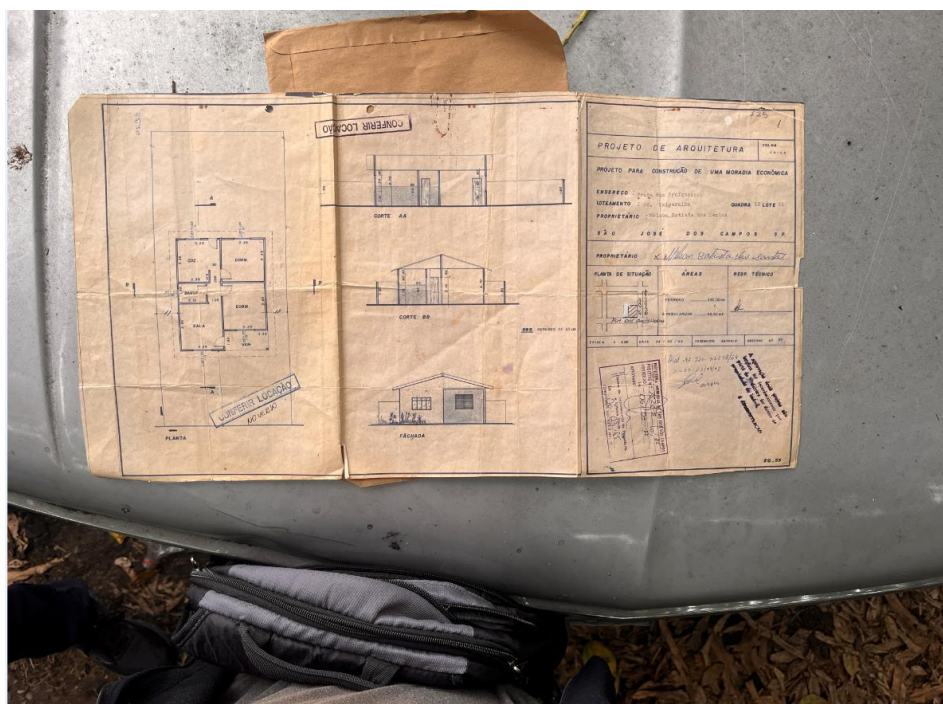


Fig. 13 Planta do projeto aprovada pela prefeitura.



Fig. 14 Cozinha.



Fig. 15 Detalhe do teto da cozinha com bastante umidade.

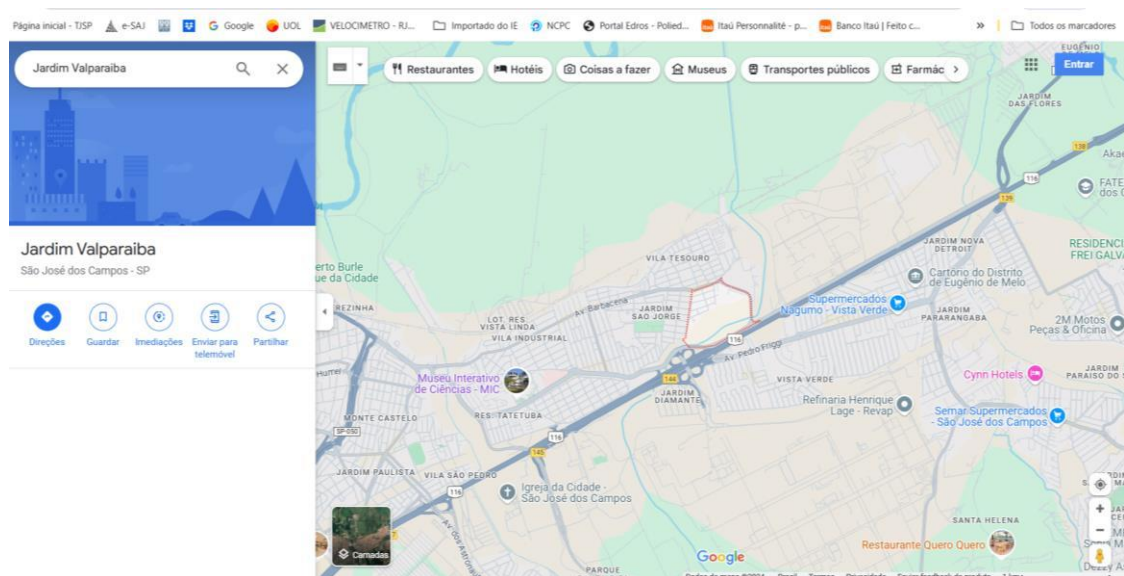


Fig. 16. Foto do terreno tirada dos fundos da ferramentaria.



Fig. 17. Foto da rua da lide.

6. DA LOCALIZAÇÃO CIRCUNVIZINHA



O imóvel avaliando está localizado no bairro Jardim Valparaíba, figura 18 acima, vizinho à Vista Verde, e Refinaria REVAP. Tem fácil acesso à Rodovia Presidente Dutra e Tamoios. É predominantemente residencial, com toda a infraestrutura urbana. A região é ZM3, Zona Mista 3, constitui-se de áreas de uso misto destinadas a absorver o uso residencial multifamiliar, assim como os comércios e serviços com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade. O bairro fica próximo da Rodovia Presidente, Rodovia Carvalho Pinto e da região Central da Cidade, é urbanizado e detém todas as facilidades de área urbana. Os habitantes da região têm padrão de consumo das classes C e D.

7. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

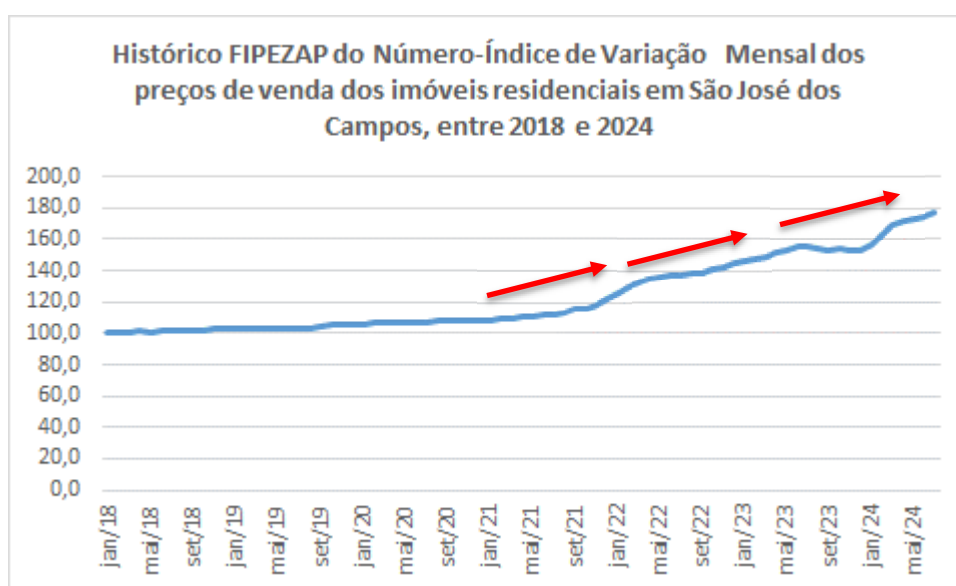
Segundo reportagem do “O Valor Econômico”, de 2022, o mercado imobiliário do interior de São Paulo permaneceu aquecido mesmo após o controle da pandemia de Covid-19 no estado. Boom de lançamentos residenciais, novos condomínios de luxo e aumento do interesse nas plataformas de busca sugerem que o êxodo de paulistanos rumo às cidades do entorno da capital — fenômeno que surgiu no período mais agudo da crise sanitária de 2020 e 2021 — é uma tendência que veio para ficar.

Segundo dados da regional de Sorocaba do Secovi-SP, o total de unidades residenciais lançadas na região entre o segundo

trimestre de 2020 e o primeiro deste ano subiu 37%. Em São José do Rio Preto, o percentual foi de 74%. Já no Vale do Paraíba, o VGV dos imóveis novos em São José dos Campos disparou 92%.

Esse cenário de expansão é resultado do aumento de interesse de muitos paulistanos por uma vida melhor longe da capital. Levantamento do DataZ AP+ do último trimestre de 2022, de maio a julho, aponta que o interesse por casas no interior, em municípios que ficam a até 120 quilômetros de distância de São Paulo, cresceu 2% em relação ao ano passado.

A figura 19 abaixo, mostra o índice FIPEZAP da variação histórica nos preços de venda dos imóveis residenciais em São José dos Campos, entre 2018 e 2024. Setas vermelhas mostram tendência de recuperação da economia neste segmento com curva ascendente a partir de 2020, apesar da pandemia, se mantendo até o momento em 2023/2024, período pós pandemia.



8. CONCEITOS IMPORTANTES: Valor, Custo e Preço

As palavras **VALOR** e **CUSTO**, bem como **PREÇO**, têm significados distintos: **PREÇO** é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e **CUSTO** é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição da propriedade.

O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.

A palavra **VALOR** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos plenos conhecimentos das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

VALOR DE REPOSIÇÃO é aquele valor da propriedade determinado na base do que ela custaria (normalmente aos

preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

VALOR RENTÁBIL é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras, segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.

9. TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO

De acordo com a norma 14.653-2/2011 da ABNT, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

- a) método comparativo (comparação de vendas);
- b) método de custo (custo de reprodução ou da soma).

Os métodos indiretos classificam-se em:

- a) método de capitalização ou comparação das rendas;
- b) método residual ou de máximo aproveitamento eficiente (involutivo).

Em primeiro lugar, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo — se é para alienação, hipoteca, taxaço, inventário, desapropriação, reavaliação de ativo, etc., pois poderão surgir valores diversos dependendo do enfoque do problema.

O objetivo da avaliação é encontrar a tendência central ou média ponderada do mercado, indicada por importantes transações imobiliárias e, para alcançar isso, o avaliador fica subordinado ao seguinte esquema de trabalho:

- 1) Procurar referências de vendas ou de rendas de propriedades comparáveis;
- 2) Atualizar os valores das propriedades considerando as diferentes épocas de transações;
- 3) Comparar as propriedades de referência com a propriedade que está sendo avaliada através do método mais adequado ao caso:
 - a) comparação direta—reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, época de transação ou de oferta, estado de conservação, etc.;
 - b) comparação indireta—comparar as rendas e aplicar a taxa de capitalização à renda da propriedade sob avaliação;
- 4) Pesquisar a tendência central ou média ponderada dos resultados obtidos para chegar-se finalmente ao VALOR.

10. DA METODOLOGIA

Utilizar-se-á então no presente caso, o consagrado **Método Evolutivo** que permite alcançar o valor de mercado do imóvel da lide somando os valores das suas partes constituintes.

Valor Geral de Venda do Imóvel = [Valor do Terreno + Custo de Reprodução das Benfeitorias] x Fator de Comercialização

A Perita começa os cálculos identificando o valor de mercado para venda do terreno do imóvel avaliando, sem as edificações e benfeitorias. Para tal a Perita utilizará o também consagrado, **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, cuja técnica permite que o valor de mercado seja obtido por meio de tratamento estatístico sobre preços ofertados ou pagos em transações imobiliárias.

O Cálculo está detalhado conforme segue:

11. DO CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

A Perita iniciará os cálculos determinando o Valor do Terreno, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Assim sendo, há que se levar em conta no processo de correlação dos valores dos elementos amostrais, o grau de comparabilidade de suas propriedades, verificando, então, a influência de tais condições no resultado final da avaliação.

Para a seleção do Rol Amostral esta Perita considerou as premissas a seguir:

- Os elementos devem estar localizados nas proximidades do imóvel avaliando;

- Os elementos do rol amostral devem ter vocação mista, em áreas predominantemente de ZONA MISTA;
- Os elementos do rol amostral devem ter área em torno da metade e do dobro da área do terreno da lide (402 m²);
- Os elementos do rol amostral assim como o imóvel avaliando são terrenos urbanos;

Considerando as premissas acima que garantem semelhança nas características descritas, resta à Perita, para efetuar o tratamento estatístico da amostra, proceder à homogeneização e compatibilização dos elementos com o imóvel da lide, admitindo-se os seguintes fatores e critérios conforme segue:

11.1 Fator de Fonte (F_f)

Considera a euforia do mercado para imóveis em oferta, exigindo, assim, uma contraproposta. No presente caso, utilizaremos fator igual a 1,00 para imóveis já negociados e 0,95 para imóveis em oferta.

11.2 Fator de Transposição (F_t)

O elemento amostral para estimativa do valor de mercado para venda deve ser obtido, preferencialmente, no próprio trecho do logradouro ou em logradouros próximos ao imóvel em análise.

Se necessário for, devemos “transpor” os imóveis amostrais para o imóvel paradigma, levando em conta a valorização relativa entre os logradouros.

No caso em tela os elementos do rol amostral estão localizados em bairros vizinhos ou no próprio bairro da lide. Para a transposição a Perita irá se utilizar da variação relativa do Índice Fiscal do logradouro do Imóvel da Lide e o Índice Fiscal do logradouro de cada elemento amostral.

$$F_t = \frac{\text{Índice Fiscal do logradouro Imóvel Avaliando}}{\text{Índice Fiscal do logradouro do Elemento Amostr.}}$$

Índice Fiscal do Avaliando¹ = 559,06

11.3 Fator de Topografia (F_{to})

Este fator irá homogeneizar as irregularidades do terreno para declividade ou aclividade em níveis acentuados ou suaves em relação ao imóvel avaliando, que é plano. O critério utilizado é:

Declive até 5% o elemento amostral será desvalorizado em 5,00%.

Declive de 5% até 10% o elemento amostral será desvalorizado em 10,00%.

Declive acima de 10% o elemento amostral será desvalorizado em 20,00%.

Em aclave até 10% o elemento amostral será desvalorizado em 5,00%.

Em aclave até 20% o elemento amostral será desvalorizado em 10,00%

11.4 DESCRIÇÃO DO ROL AMOSTRAL - 5 (cinco) ELEMENTOS.

Logrou-se encontrar 5 (cinco) elementos para composição do rol amostral. Todos os elementos são terrenos cujas

¹ Valores extraídos da “Planta Genérica de Valores de 2024”, elaborada pela Prefeitura da Cidade de São José dos Campos.

características atendem às premissas descritas no item anterior (registro fotográfico do rol amostral encontra-se no Anexo I a este laudo pericial):

Elemento	Endereço	Área Total (m ²)	Valor Venda (em R\$ - Nov/2024)	Valor do Terreno R\$/m ² (em Nov/2024 Pesquisa Amostral)	Data de Referência da Pesquisa
X1	Rua Mamede Firmino de Moraes, 188, SJC. SP	250	337.000,00	R\$ 1.348,00	nov-24
X2	Rua dos Bancários, 21760, SJC, SP	850	1.300.000,00	R\$ 1.529,41	nov-24
X3	Rua Joaquim Bagunha Maldos, Vila Tesouro	400	318.000,00	R\$ 795,00	nov-24
X4	Rua José Candido Ferreira, 130, Vila Tesouro, SJC, SP	270	380.000,00	R\$ 1.407,41	nov-24
X5	Rua Joaquim Bagunha Maldos, Vila Tesouro	400	280.000,00	R\$ 700,00	nov-24

Elemento	Informante	Distância do Avaliando	Descrição	ZONEAMENTO	ÍNDICE FISCAL	Fes	Ft	Fto	Vendido/Ofertado
X1	Amil Negocios Imobiliarios, site vivareal, código te01681	1,5km	Topografia plano	ZM3	632,79	1,2	0,88348	1,00	Oferta
X2	Grupo Kaza, site vivareal, código V45322	450m	Topografia plano	ZM3	559,06	1,2	1,00000	1,00	Oferta
X3	Grothe e Lima Imóveis, site zapimoveis, código TE2034	1km	Topografia plano	ZM3	559,06	1,2	1,00000	1,00	Oferta
X4	Nova Freitas Imóveis, site vivareal, código v19739	550m	Topografia plano	ZM3	559,06	1,2	1,00000	1,00	Oferta
X5	Maciel Imóveis, site olx, código V53146	1 km	Topografia declive	ZM3	559,06	1,2	1,00000	1,20	Oferta

11.5 CÁLCULOS E RESULTADOS

A referida amostra de venda será analisada à luz da Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição “t” de *STUDENT*, para “n” elementos e “n-1” graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante a Norma Brasileira da ABNT NBR-14.653, parte 1 e 2, que rege a matéria, onde os limites de confiança vêm definidos pelo modelo:

$$X_{\max} = \bar{X} \pm t_c * \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Onde: t_c = valores percentis para distribuição “t” de Student, com n amostras e n-1 graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado).

Iniciamos, pois, pela homogeneização dos elementos do rol amostral, conforme disposto anteriormente, e promovendo o tratamento estatístico sobre os valores encontrados, temos na TABELA abaixo:

Homogeneização dos Elementos Amostrais							
Elemento	Dados Iniciais R\$/m2	Matriz de Fatores					R\$/m2
		Fe	Fa	Ft	Fto	Fes	
X1	R\$ 1.348,00	0,950	0,942	1,000	1,000	1,200	1472,49
X2	R\$ 1.529,41	0,950	1,098	1,000	1,000	1,200	1908,89
X3	R\$ 795,00	0,950	0,999	1,000	1,000	1,200	913,26
X4	R\$ 1.407,41	0,950	0,951	1,000	1,000	1,200	1550,21
X5	R\$ 700,00	0,950	0,999	1,000	1,200	1,200	944,13

Ao aplicar o “*Critério de Chauvenet*”, para saneamento dos cinco elementos arrolados abaixo em primeira aproximação, a Perita verificou que os elementos extremos, mínimo e máximo, são pertinentes, estando o rol saneado. Conforme mostramos nas tabelas abaixo:

Nº de elementos (N):	5
Média:	1357,80
Desvio Padrão (S):	425,03
Elementos Extremos:	
Máximo:	1908,89
Mínimo:	913,26
Critério de Chauvenet:	
Valor Crítico para 5 elementos	= 1,65
$dm_{\max}/S = ABS(X_{\max} - Média) / S$	1,297
Resultado: Elemento extremo Máximo Permanece ($dn/S < \text{Valor Crítico}$)	
$dmin/S = ABS(X_{\min} - Média) / S$	1,046
Resultado: Elemento extremo mínimo Permanece ($dn/S < \text{Valor Crítico}$)	

Obtêm-se então, o seguinte resultado, aplicando por fim, a “Teoria Estatística de Pequenas Amostras” com distribuição “t” de Student, para tomada de decisão com limite de confiança de 80%, conforme preconiza a norma ABNT NBR 14.653:

Student :			
	N-1=		4
Para o Intervalo de Confiança de:			80%
	Tc =		1,53
Limites de Confiança:	X máx =		1682,95
	X min =		1032,64
	Amplitude / 3 Classes =		216,7669895
1ª Classe:	1032,64	até	1249,41
2ª Classe:	1249,41	até	1466,18
3ª Classe:	1466,18	até	1682,95
	Soma dos Valores Ponderados Sv =		6045,40
	Soma dos Pesos Sp =		4
	Valor Unitário:	R\$	1.511,35
	VGv (Vgv):	R\$	607.563,07

Com base nos pressupostos e cálculos apresentados, o justo valor de mercado para venda do terreno (VmT), com área total de 402 m², para novembro de 2024, em números redondos, é de:

$$V_{mT} = R\$ 607.500,00$$

(Seiscentos e sete mil e quinhentos reais)

Adiante, a Perita irá calcular o valor das construções.

12. DO CÁLCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS **CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS**

Continuando a avaliação a Perita irá calcular o Custo de Reprodução das Construções e Benfeitorias sobre o imóvel avaliando.

Para tanto o **Método do Custo de Reprodução** apresenta-se mais adequado, onde o preço básico unitário da construção (Sinduscon – SP) acrescido de custos indiretos, devidamente depreciado ao estado e idade que se encontra (utilizando-se o critério de Ross-Heidecke), adicionando-se a este valor, o lucro do construtor, a corretagem obtém-se o custo de reprodução da benfeitoria, que após será somado ao valor do terreno e multiplicado pelo fator de comercialização, conforme segue:

Cálculo de Reprodução das Construções e Benefitorias sobre o Terreno		
I. Das Construções		
Construção 1 - Casa		
Área construída equivalente		90,26
Custo do Metro Quadrado Básico da Construção (Material + Mão-de-Obra) Padrão Baixo R-1*		1.986,27
* fonte Sinduscon outubro 2024		
Custo primário total Construção 1		R\$ 179.280,73
Construção 2 - Muro Lateral e Fundos		
Área do Muro (m2) 86,93 x 2 m**		173,86
Muro de Tijolos (R\$/m2)		753,02
* fonte Sinapi Fevereiro 2019 com reajuste do INCC até out 2024-1,53		
Custo primário total Muro 2		R\$ 130.919,35
Projeto		2%
Licenciamentos (água, luz, prefeitura)		3%
Encarregado e Engenheiro		5%
Administração		3%
Impostos		5%
Total		18%
Custo de reprodução total (se novo fosse)		R\$ 211.551,26
II. Cálculo da Depreciação das Construções:		
II.1 Custo de Reprodução Total		R\$ 211.551,26
Vida útil de um imóvel em anos*		60
* fonte Bureau of Internal Revenue - residência		
Idade do imóvel em anos*		40
* aparente		
Idade em % de duração		67
Estado de conservação do imóvel*		3,5
*Reparos simples e importantes (Critério de Heidecke)		
Depreciação*		71,40%
*Critério de Ross-Heidecke		
Custo total de Reprodução após depreciação em Nov/2024:		R\$ 60.503,66

13. DO CÁLCULO DO VALOR GERAL DE VENDA ("VGV") DO IMÓVEL AVALIANDO

Tendo aferido os valores de venda e custos de reprodução separadamente, prosseguiremos com a composição dos valores de venda finais:

$$VGV = (V_{mT} + CR) * FC:$$

Onde:

VGV = Valor Geral de Venda do imóvel

V_{mT} = Valor de Mercado do Terreno

CR = Custo de Reprodução das Construções e Benfeitorias

FC = Fator de Comercialização = 1

Esta Perita esclarece que o Fator de Comercialização foi arbitrado em uma unidade ('1'), em função do terreno representar 90% do valor total e nele já estar embutido o fator de comercialização uma vez que o método para apurar o valor do terreno foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Aplicando, então, os resultados alcançados na fórmula e arredondando, temos o seguinte Valor Geral da Venda:

$$VGV = (R\$ 607.500 + R\$ 60.500,00) * 1 =$$

$$VGV = R\$ 668.000,00$$

(Seiscentos e sessenta e oito mil reais) nesta data.

14. QUESITAÇÃO

As partes não apresentaram quesitação.

15. ENCERRAMENTO

E, tendo concluído pelo justo valor de venda do imóvel em R\$ 668.000,00 (seiscentos e sessenta e oito mil reais) na data de novembro de 2024, encerra-se o presente Laudo em 25 (vinte e cinco) folhas de papel formato A4 digitadas em um só lado, contendo 19 (dezenove) figuras, 4(quatro) tabelas, e um Anexo com o registro fotográfico do rol amostral, tudo devidamente digitado pela Perita que o subscreve.

Requer sua juntada aos Autos para que produzam um só fim e efeito de direito.

N. Termos,

P. Deferimento.

São José dos Campos, 10 de dezembro de 2024.



CARLA SALOMONE MARCONDES FERRAZ

Perita do Juízo

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP.

Processo nº: 1018873-17.2021.8.26.0577

Requerente: Adriana Sant Ana Kalid

Requerido: Edson Gomes Kalid

ANEXO I

AO

LAUDO PERICIAL

1) Registro fotográfico do rol amostral;

X1:

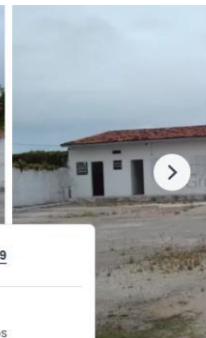
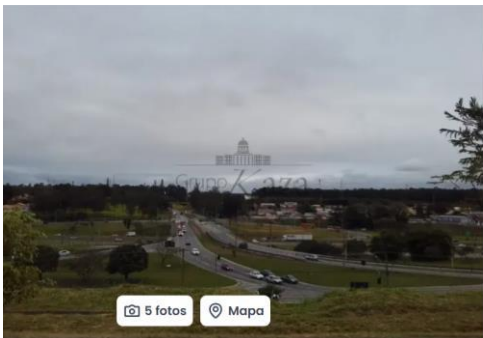
Rua Mamede Firmino de Moraes, 188 - Jardim Olimpia, São José dos Campos - SP

Lote/Terreno à Venda, 250m²

250 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 337.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

X2:

5 fotos Mapa

GK Grupo kaza Apolo 39

★ 5/5 (1 classificação) ⓘ

🏠 123 imóveis cadastrados

X3:

4 fotos Mapa

Grothe & Lima Imóveis

Creci: 035459-J-SP

★ 4.9/5 (11 classificações) ⓘ

🏠 7 000 imóveis cadastrados

X4:

3 fotos Mapa

NOVA FREITAS IMOVEIS LTDA - E...

Creci: 10355-J-SP

★ 4.5/5 (32 classificações) ⓘ

🏠 5.610 imóveis cadastrados

X5:



R\$ 280.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

(12) 99770-11 Exibir telefone

Enviar mensagem

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. Saiba mais