# Tales Rogério Sánchez Galache

**Membro Titular do IBAPE/SP 2207**

**Eng.º Civil CREA 5060563873**


**EXMA. SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CIVEL DO FORO REGIONAL VII – ITAQUERA – SP.**

| | |
|---|---|
| **PROCESSO:** | 1015073-42.2021.8.26.0007 |
| **AÇÃO:** | Procedimento Comum Cível - Extinção |
| **REQUERENTE:** | Zenilda Abreu Pinheiro e outros |
| **REQUERIDO:** | Edivaldo de Souza e outros |

**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 **Zenilda Abreu Pinheiro e outros** em face de **Edivaldo de Souza e outros**, tendo concluído os trabalhos periciais, vem mui respeitosamente perante V. Ex.ª apresentar o seguinte:

## ***L A U D O  T É C N I C O***

## ***D E***

## ***A V A L I A Ç Ã O***



*Rua das Monções, 420, conj. 71/72, Bairro Jardim, Santo André – SP CEP 09090-521*
*Tel.: (11) 4990-1515 / 4990-9068 e-mail: tales@galache.com.br*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 11:12 , sob o número WITA24703902427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015073-42.2021.8.26.0007 e código 3PGr0Mh4.

# Tales Rogério Sánchez Galache

**Membro Titular do IBAPE/SP 2207**

**Eng.º Civil CREA 5060563873**


## Í N D I C E


**1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.**

**2. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.**

**3. MÉTODOS AVALIATÓRIOS.**

**4. AVALIAÇÃO.**

**5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.**

**6. ENCERRAMENTO.**





*Rua das Monções, 420, conj. 71/72, Bairro Jardim, Santo André – SP CEP 09090-521*
*Tel.: (11) 4990-1515 / 4990-9068 e-mail: tales@galache.com.br*


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 11:12 , sob o número WITA24703902427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015073-42.2021.8.26.0007 e código 3PGr0Mh4.

**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 Rua Caetano Bonatti, nº. 103, Conjunto José Bonifácio – São Paulo/SP.

**1.2.** Em fls. 245 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 objeto da lide, 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.

**1.4.** 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.

**1.5.** Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida estão corretas, que os títulos de



*Rua das Monções, 420, conj. 71/72, Bairro Jardim, Santo André – SP CEP 09090-521*
*Tel.: (11) 4990-1515 / 4990-9068 e-mail: tales@galache.com.br*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 11:12 , sob o número WITA24703902427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015073-42.2021.8.26.0007 e código 3PGr0Mh4.

**Tales Rogério Sánchez Galache**
**Membro Titular do IBAPE/SP 2207**
**Eng.º Civil CREA 5060563873**

propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.

**1.6.** 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.

**1.7.** 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.** Embora, conforme fls. 292, tenha sido publicado o agendamento da vistoria, na data indicada não havia ninguém para receber a perícia, portanto, não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel. A vistoria foi realizada externamente em 23/10/24. O imóvel está situado na Rua Caetano Bonatti, nº. 103, Conjunto José Bonifácio – São Paulo/SP.

**2.2.** Trata-se de região predominantemente residencial, de baixo a médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos.

**2.3.** As principais vias de acesso à região são: Avenida Nagib Farah Maluf e Avenida Professor João Batista Conti.



*Rua das Monções, 420, conj. 71/72, Bairro Jardim, Santo André – SP CEP 09090-521*
*Tel.: (11) 4990-1515 / 4990-9068 e-mail: tales@galache.com.br*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 11:12 , sob o número WITA24703902427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015073-42.2021.8.26.0007 e código 3PGr0Mh4.

Tales Rogério Sánchez Galache
Membro Titular do IBAPE/SP 2207
Eng.º Civil CREA 5060563873

**2.4.** A seguir mapa de localização do imóvel em estudo:




**2.5. Identificação do imóvel**

**Terreno:**

| | |
|---|---|
| Frente: | 6,50m |
| Área: | 130,00m² (Matrícula 67.842) |
| Situação: | meio de quadra |
| Topografia: | plano |

**Benfeitorias:**

Com base na vistoria externa, observamos que o imóvel se trata de uma casa residencial assobradada na parte frontal e pavimento único na porção dos fundos.

Possui área construída de 165,00m², conforme estimativas com base no Google Earth. A idade aparente da edificação é de 30 anos, deficiente estado de conservação e pode ser classificada, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP" como sendo "Casa – Padrão Econômico".



*Rua das Monções, 420, conj. 71/72, Bairro Jardim, Santo André – SP CEP 09090-521*
*Tel.: (11) 4990-1515 / 4990-9068 e-mail: tales@galache.com.br*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 11:12 , sob o número WITA24703902427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015073-42.2021.8.26.0007 e código 3PGr0Mh4.

**Tales Rogério Sánchez Galache**
**Membro Titular do IBAPE/SP 2207**
**Eng.º Civil CREA 5060563873**

**2.6.** A seguir ilustrações fotográficas do imóvel em estudo:



**Vista do logradouro**



**Outra vista do logradouro**



**Vista da fachada do imóvel**



**Mais uma vista da fachada**



**Vista da escada**




**Vista da garagem**

## *3. MÉTODOS AVALIATÓRIOS.*

**3.1.** Para a determinação do justo, real e atual valor de mercado 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.



*Rua das Monções, 420, conj. 71/72, Bairro Jardim, Santo André – SP CEP 09090-521*
*Tel.: (11) 4990-1515 / 4990-9068 e-mail: tales@galache.com.br*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 11:12 , sob o número WITA24703902427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015073-42.2021.8.26.0007 e código 3PGr0Mh4.

**Tales Rogério Sánchez Galache**
**Membro Titular do IBAPE/SP 2207**
**Eng.º Civil CREA 5060563873**

**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 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,



*Rua das Monções, 420, conj. 71/72, Bairro Jardim, Santo André – SP CEP 09090-521*
*Tel.: (11) 4990-1515 / 4990-9068 e-mail: tales@galache.com.br*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 11:12 , sob o número WITA24703902427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015073-42.2021.8.26.0007 e código 3PGr0Mh4.

**Tales Rogério Sánchez Galache**
**Membro Titular do IBAPE/SP 2207**
**Eng.º Civil CREA 5060563873**

este método é particularmente indicado para controle dos demais.

**3.6.** No caso vertente, o método mais recomendável, é o Método Evolutivo, que abrange dois métodos, sendo eles:

**3.6.1.** O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário de metro quadrado de terreno, cuja avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado 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 procedeu-se uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias 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.



*Rua das Monções, 420, conj. 71/72, Bairro Jardim, Santo André – SP CEP 09090-521*
*Tel.: (11) 4990-1515 / 4990-9068 e-mail: tales@galache.com.br*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 11:12 , sob o número WITA24703902427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015073-42.2021.8.26.0007 e código 3PGr0Mh4.

**Tales Rogério Sánchez Galache**
**Membro Titular do IBAPE/SP 2207**
**Eng.º Civil CREA 5060563873**

## *4. AVALIAÇÃO.*

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

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**

| N | ENDEREÇO DO IMÓVEL | | INFORMAÇÕES | | PREÇO | FATOR |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | VIA | No | FONTE | FONE | | LOCALIZAÇÃO |
| 1 | Rua Professor Leôncio Gurgel | | Imobiliária Martins | (11) 2524-6122 | 318.000,00 | 100,00 |
| 2 | Rua Irmão Fabiano | 115 | Imobiliária Martins | (11) 2524-6122 | 470.000,00 | 100,00 |
| 3 | Rua Lincoln Junqueira | | Newcore | (11) 4580-4274 | 648.900,00 | 100,00 |
| 4 | Rua Maria de Aveiro | 88 | Rusig imóveis | (11) 3567-4486 | 500.000,00 | 100,00 |
| 5 | Rua Gino Romiti | 11 | Yamakara Imóveis | (11) 2155-8800 | 550.000,00 | 100,00 |
| 6 | Rua Ana Maria Sirani | 229 | Vanessa Cunha | (11) 97621-8285 | 345.000,00 | 100,00 |

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**

| N | CONSTRUÇÃO | | | | | | TERRENO | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | IDADE | VIDA | Conserv | RESIDUAL | PADRÃO | ÁREA | FRENTE | ÁREA |
| 1 | 25 | 70 | 3,50 | 20% | 1,070 | 150,00 | 5,00 | 150,00 |
| 2 | 30 | 70 | 3,50 | 20% | 1,070 | 250,00 | 7,00 | 250,00 |
| 3 | 30 | 70 | 3,00 | 20% | 1,070 | 250,00 | 15,00 | 300,00 |
| 4 | 5 | 70 | 2,00 | 20% | 1,497 | 136,00 | 7,00 | 130,00 |
| 5 | 15 | 70 | 3,00 | 20% | 1,251 | 220,00 | 7,00 | 130,00 |
| 6 | 20 | 70 | 2,50 | 20% | 1,251 | 120,00 | 5,00 | 100,00 |

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

| PARÂMETROS GERAIS | | | | | PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ZONA | 2 | R8N | 2.024,50 | ESTADO | Setor | | Área construída | 165,00 | Coeficiente da frente | 0,917 |
| Fr | 10,00 | f | 0,20 | SP | Quadra | | idade | 30 | Coeficiente da profundidade | 0,894 |
| Pmi | 25,00 | p | 0,50 | MÊS DE REF. | Fator localização | 100,00 | vida útil | 70 | Coeficiente da área | 1,000 |
| Pma | 40,00 | ca | 0,00 | | Frente | 6,50 | Conserv. | 3,50 | Coeficiente da esquina | |
| | | | | | Área do terreno | 130,00 | residual | 20% | Coeficiente da topografia | 1,00 |
| | | | | | Profundidade equivalente (m) | 20,00 | padrão | 1,070 | | |



*Rua das Monções, 420, conj. 71/72, Bairro Jardim, Santo André – SP CEP 09090-521*
*Tel.: (11) 4990-1515 / 4990-9068 e-mail: tales@galache.com.br*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 11:12 , sob o número WITA24703902427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015073-42.2021.8.26.0007 e código 3PGr0Mh4.

# Tales Rogério Sánchez Galache
## Membro Titular do IBAPE/SP 2207
## Eng.º Civil CREA 5060563873


**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 | 318.000,00 | 0,90 | 196.548,20 | 89.651,80 | 5,00 | 30,00 | 150,00 | 597,68 |
| 2 | 470.000,00 | 0,90 | 309.123,30 | 113.876,70 | 7,00 | 35,71 | 250,00 | 455,51 |
| 3 | 648.900,00 | 0,90 | 354.516,56 | 229.493,44 | 15,00 | 20,00 | 300,00 | 764,98 |
| 4 | 500.000,00 | 0,90 | 391.563,07 | 58.436,93 | 7,00 | 18,57 | 130,00 | 449,51 |
| 5 | 550.000,00 | 0,90 | 429.006,95 | 65.993,05 | 7,00 | 18,57 | 130,00 | 507,64 |
| 6 | 345.000,00 | 0,90 | 243.203,82 | 67.296,18 | 5,00 | 20,00 | 100,00 | 672,96 |
| | | | | | | | **Média (R$/m²)** | **574,71** |
| | | | | | | | L. Inf.(-30%) | 402,30 |
| | | | | | | | L. Sup. (+30%) | 747,13 |
| | | | | | | | Desvio | 127,09 |
| | | | | | | | CV | 0,221 |

**Homogeneização do fator localização**

| Coeficiente de localização | FI | (Vu x FI)-Vu | Vu. Homog (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| 100,00 | 1,00 | 0,00 | 597,68 |
| 100,00 | 1,00 | 0,00 | 455,51 |
| 100,00 | 1,00 | 0,00 | 764,98 |
| 100,00 | 1,00 | 0,00 | 449,51 |
| 100,00 | 1,00 | 0,00 | 507,64 |
| 100,00 | 1,00 | 0,00 | 672,96 |
| | | **Média (R$/m²)** | **574,71** |
| | | L. Inf.(-30%) | 402,30 |
| | | L. Sup. (+30%) | 747,13 |
| | | Desvio | 127,09 |
| | | CV | 0,221 |
| CV do fator igual ou inferior ao CV da amostra? | | | **SIM** |

**Homogeneização do fator topografia**

| Coeficiente da topografia | Ft | (Vu x Ft)-Vu | Vu. Homog (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 597,68 |
| 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 455,51 |
| 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 764,98 |
| 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 449,51 |
| 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 507,64 |
| 1,0000 | 1,0000 | 0,00 | 672,96 |
| | | **Média (R$/m²)** | **574,71** |
| | | L. Inf.(-30%) | 402,30 |
| | | L. Sup. (+30%) | 747,13 |
| | | Desvio | 127,09 |
| | | CV | 0,221 |
| CV do fator igual ou inferior ao CV da amostra? | | | **SIM** |

**Homogeneização do fator frente**

| Coeficiente da frente | Ff | (Vu x Ff)-Vu | Vu. Homog (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| 0,87055056 | 1,0539 | 32,20 | 629,88 |
| 0,93114992 | 0,9853 | -6,70 | 448,81 |
| 1,08447177 | 0,8460 | -117,82 | 647,16 |
| 0,93114992 | 0,9853 | -6,61 | 442,90 |
| 0,93114992 | 0,9853 | -7,47 | 500,17 |
| 0,87055056 | 1,0539 | 36,26 | 709,22 |
| | | **Média (R$/m²)** | **563,02** |
| | | L. Inf.(-30%) | 394,12 |
| | | L. Sup. (+30%) | 731,93 |
| | | Desvio | 113,44 |
| | | CV | 0,201 |
| CV do fator igual ou inferior ao CV da amostra? | | | **SIM** |

**Homogeneização do fator profundidade**

| Coeficiente da profundidade | Fp | (Vu x Fp)-Vu | Vu. Homog (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 597,68 |
| 1,00000000 | 1,0000 | 0,00 | 455,51 |
| 0,89442719 | 1,0000 | 0,00 | 764,98 |
| 0,86189161 | 1,0377 | 16,97 | 466,48 |
| 0,86189161 | 1,0377 | 19,16 | 526,80 |
| 0,89442719 | 1,0000 | 0,00 | 672,96 |
| | | **Média (R$/m²)** | **580,74** |
| | | L. Inf.(-30%) | 406,51 |
| | | L. Sup. (+30%) | 754,96 |
| | | Desvio | 121,97 |
| | | CV | 0,210 |
| CV do fator igual ou inferior ao CV da amostra? | | | **SIM** |

**Homogeneização do fator área**

| Área do elemento (m²) | Fa | (Vu x Fa)-Vu | Vu. Homog (R$/m²) |
|---|---|---|---|
| 150,00 | 1,04 | 21,77 | 619,45 |
| 250,00 | 1,09 | 38,80 | 494,30 |
| 300,00 | 1,11 | 84,29 | 849,27 |
| 130,00 | 1,00 | 0,00 | 449,51 |
| 130,00 | 1,00 | 0,00 | 507,64 |
| 100,00 | 0,94 | -42,72 | 630,24 |
| | | **Média (R$/m²)** | **591,74** |
| | | L. Inf.(-30%) | 414,22 |
| | | L. Sup. (+30%) | 769,26 |
| | | Desvio | 145,17 |
| | | CV | 0,245 |
| CV do fator igual ou inferior ao CV da amostra? | | | **NÃO** |

| SOMATÓRIA DOS FATORES | SANEAMENTO DA AMOSTRA (R$/M²) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Vu total | Saneamento 1 | Saneamento 2 | Saneamento 3 |
| 1,05 | 629,88 | 629,88 | 629,88 | 629,88 |
| 0,99 | 448,81 | 448,81 | 448,81 | 448,81 |
| 0,85 | 647,16 | 647,16 | 647,16 | 647,16 |
| 1,02 | 459,87 | 459,87 | 459,87 | 459,87 |
| 1,02 | 519,33 | 519,33 | 519,33 | 519,33 |
| 1,05 | 709,22 | 709,22 | 709,22 | 709,22 |
| **Média (R$/m²)** | 569,04 | 569,04 | 569,04 | 569,04 |
| L. Inf.(-30%) | 398,33 | 398,33 | 398,33 | 398,33 |
| L. Sup. (+30%) | 739,76 | 739,76 | 739,76 | 739,76 |
| Desvio padrão | | | | 107,98 |
| | | 12,53% | limite sup | 640,32 |
| | | -12,53% | limite inf | 497,77 |



*Rua das Monções, 420, conj. 71/72, Bairro Jardim, Santo André – SP CEP 09090-521*
*Tel.: (11) 4990-1515 / 4990-9068 e-mail: tales@galache.com.br*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 11:12 , sob o número WITA24703902427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015073-42.2021.8.26.0007 e código 3PGr0Mh4.

# Tales Rogério Sánchez Galache
## Membro Titular do IBAPE/SP 2207
## Eng.º Civil CREA 5060563873


**Ross & Heideck**

| Condições Físicas | Classificação | Est. | Coef. |
|---|---|---|---|
| Não sofreu nem requer reparos | ÓTIMO | 1 | 0,000% |
| | MUITO BOM | 1,5 | 0,032% |
| Requer/recebeu pequenos reparos | BOM | 2 | 2,520% |
| | INTERMÉDIO | 2,5 | 8,090% |
| Requer reparacões simples | REGULAR | 3 | 18,100% |
| | DEFICIENTE | 3,5 | 33,200% |
| Requer reparações importantes | MAU | 4 | 52,600% |
| | MUITO MAU | 4,5 | 75,200% |
| Valor de demolição (residual) | DEMOLIÇÃO | 5 | 100,00% |

| R8N | 2.024,50 |
|---|---|

| Benfeitoria | Idade (anos) | Vida(anos) | Conserv. | Residual | Quant.(m2) | coef | Unitário (R$) | Valor Novo (R$) | Depreciação | Valor Depreciado (R$) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Imóvel** | **30** | **70** | **3,50** | **20%** | **165,00** | **1,07** | **2.166,22** | **357.425,48** | **57,1%** | **204.021,38** |
| **1** | 25 | 70 | 3,5 | 20% | 150,00 | 1,07 | 2.166,22 | 324.932,25 | 60,5% | **196.548,20** |
| **2** | 30 | 70 | 3,5 | 20% | 250,00 | 1,07 | 2.166,22 | 541.553,75 | 57,1% | **309.123,30** |
| **3** | 30 | 70 | 3,0 | 20% | 250,00 | 1,07 | 2.166,22 | 541.553,75 | 65,5% | **354.516,56** |
| **4** | 5 | 70 | 2,0 | 20% | 136,00 | 1,50 | 3.030,68 | 412.172,00 | 95,0% | **391.563,07** |
| **5** | 15 | 70 | 3,0 | 20% | 220,00 | 1,25 | 2.532,65 | 557.182,89 | 77,0% | **429.006,95** |
| **6** | 20 | 70 | 2,5 | 20% | 120,00 | 1,25 | 2.532,65 | 303.917,94 | 80,0% | **243.203,82** |

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

| Terreno | |
|---|---|
| Área de terreno (m²) | 130,00 |
| Vu terreno (R$/m²) | 569,04 |
| Valor total (R$) | 73.975,77 |

| Construção | |
|---|---|
| Área construída (m²) | 165,00 |
| Vu construção (R$/m²) | 2.166,22 |
| Depreciação | 57,08% |
| Vu depreciado (R$/m²) | 1.236,49 |
| Valor total (R$) | **204.021,38** |

| Área equivalente (m²) | |
|---|---|
| Área total do terreno - at (m²) | 130,00 |
| Área non aedificandi - ana (m²) | |
| F. da área non aedificandi - fana | |
| Área coberta por mata - acm (m²) | |
| F. da área coberta por mata - facm | |
| Área de lago - al (m²) | |
| F. da área de lago - fal | |
| Eq. área equivalente = at - (ana + acm + al) + (ana x fana + acm x facm + al x fal) | |
| Área equivalente (m²) | **130,00** |

| VALOR TOTAL DO IMÓVEL | |
|---|---|
| Valor total do Terreno (R$) | 73.975,77 |
| Valor total da área construída (R$) | 204.021,38 |
| Valor total (R$) | **277.997,15** |

**Ou, em números redondos:**

***Vi = R$280.000,00***

***(Duzentos e oitenta reais)***

***Valor este válido para novembro de 2024***



*Rua das Monções, 420, conj. 71/72, Bairro Jardim, Santo André – SP CEP 09090-521*
*Tel.: (11) 4990-1515 / 4990-9068 e-mail: tales@galache.com.br*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 11:12 , sob o número WITA24703902427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015073-42.2021.8.26.0007 e código 3PGr0Mh4.

**Tales Rogério Sánchez Galache**
**Membro Titular do IBAPE/SP 2207**
**Eng.º Civil CREA 5060563873**

## *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 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).



*Rua das Monções, 420, conj. 71/72, Bairro Jardim, Santo André – SP CEP 09090-521*
*Tel.: (11) 4990-1515 / 4990-9068 e-mail: tales@galache.com.br*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 11:12 , sob o número WITA24703902427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015073-42.2021.8.26.0007 e código 3PGr0Mh4.

**Tales Rogério Sánchez Galache**
**Membro Titular do IBAPE/SP 2207**
**Eng.º Civil CREA 5060563873**

## *6. ENCERRAMENTO.*

**6.1.** Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo Técnico que é composto por 13 (treze) 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, 25 de novembro de 2024

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



*Rua das Monções, 420, conj. 71/72, Bairro Jardim, Santo André – SP CEP 09090-521*
*Tel.: (11) 4990-1515 / 4990-9068 e-mail: tales@galache.com.br*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TALES ROGERIO SANCHEZ GALACHE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 11:12 , sob o número WITA24703902427
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015073-42.2021.8.26.0007 e código 3PGr0Mh4.