

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
ITAQUAQUECETUBA (SP)**

PROCESSO: 0003175-41.2023.8.26.0278

CLASSE - ASSUNTO: Condomínio

REQUERENTE: Maria Aparecida Gomes de Oliveira

REQUERIDO: Eduardo Carriço da Silva

**Wesley Santos da Cruz**, engenheiro civil, Perito Judicial do Tribunal de Justiça de São Paulo, inscrito no CREA/SP sob o nº 5070202871, nomeado como perito judicial no processo em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu **LAUDO PERICIAL**.

Termos em que

P. Deferimento

Itaquaquecetuba, Maio de 2025.



**Engº Wesley Santos da Cruz**

**Perito Judicial**

## 1. OBJETIVO

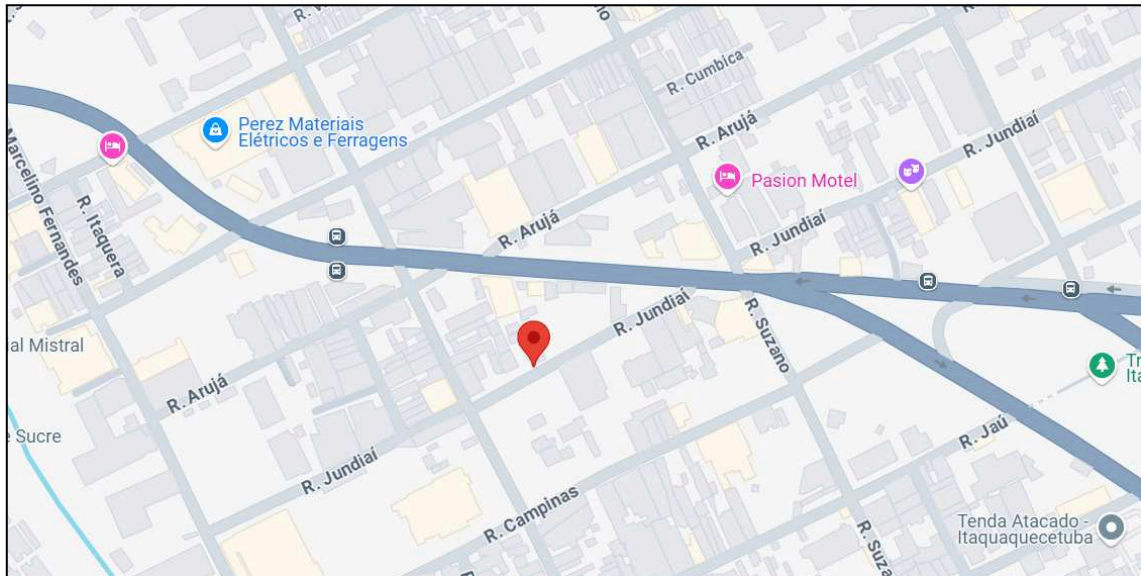
O presente laudo técnico tem por finalidade estimar o valor de mercado de dois imóveis localizados no município de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, sendo um de natureza residencial e outro de natureza comercial. A avaliação é realizada com base nos critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em especial a Parte 2 – Imóveis Urbanos, utilizando metodologia reconhecida e aceita no âmbito da engenharia de avaliações.

Os imóveis objeto deste estudo são distintos quanto à sua destinação e características físicas, porém encontram-se inseridos em um mesmo contexto urbano, sendo avaliados de forma individual, considerando os fatores de mercado, localização, tipologia, estado de conservação, área construída, terreno e demais atributos relevantes.

O trabalho foi elaborado com base em pesquisa de mercado local, visita in loco (quando possível), análise documental e aplicação de critérios comparativos conforme preconizado nas normas técnicas vigentes.

## 2. LOCALIZAÇÃO

O **imóvel A** avaliado encontra-se à rua Rua Jundiá, nº 642, situado no bairro Vila Monte Belo, na cidade de Itaquaquecetuba – SP.

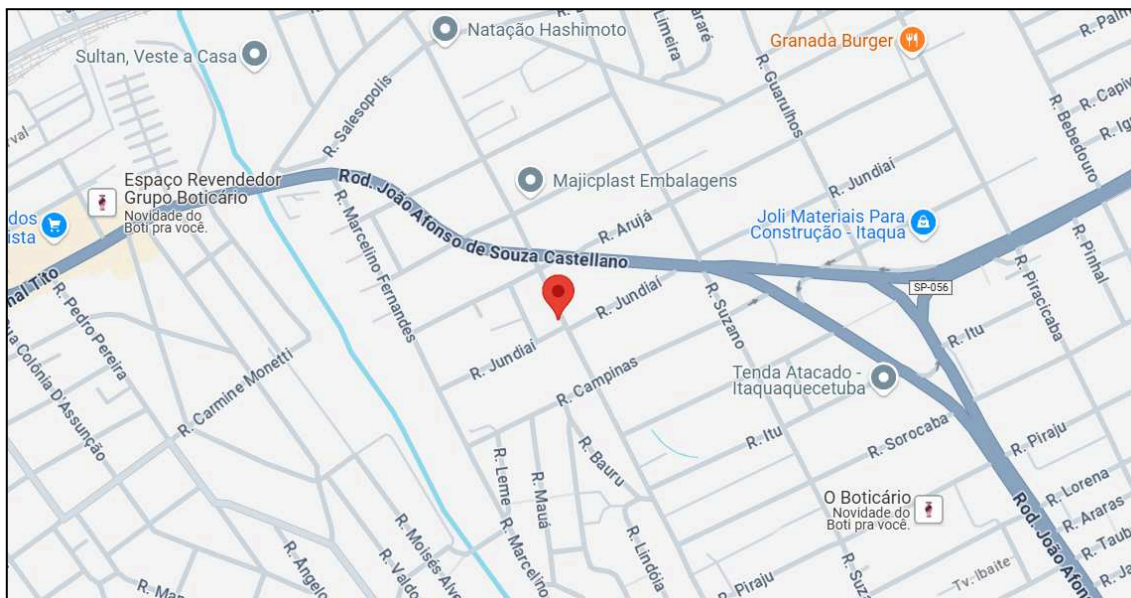


Via street view camadas



Vista da frente do imóvel.

O **imóvel B** avaliado encontra-se à Rua Ferraz de Vasconcelos, nº 502 A, situado no bairro Vila Monte Belo, na cidade de Itaquaquecetuba – SP.



## Via street view camadas



Vista da frente do imóvel.

### **3. DA INFRAESTRUTURA**

A região é dotada com redes de água, esgoto, energia elétrica, iluminação, telefonia e transmissão de dados. Todas as vias possuem pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e acesso postal.

Os imóveis possuem fácil acesso para avenidas e rodovias da cidade de Itaquaquecetuba e cidades satélites de São Paulo, sendo um bairro característico urbano, com moradias e empresas ao redor do mesmo.

Benfeitorias Identificadas:

- Rede elétrica
- Rede telefônica
- Rede de água potável
- Rede de esgoto
- Rede de águas pluviais
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Guias, sarjetas e passeios
- Limpeza e conservação viária
- Serviços postais.

#### **4. METODOLOGIA**

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da NBR-14653-1.

Para definição do Valor de Mercado, optou-se pela utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado.

##### **8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado**

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

##### **8.2.2 Método involutivo**

*Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.*

##### **8.2.3 Método evolutivo**

*Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.*

## **5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

*A especificação foi estabelecida segundo a Norma 1.3 do IBAPE – SP/2005, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão.*

*Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:*

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificá-las, bem como visão geral do entorno;*
- b) Mínimo de 5 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;*
- c) Identificação dos elementos comparativos com fotos (pelo menos frontal), com informações sobre as variáveis analisadas no modelo adotado e croqui de localização;*
- d) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;*
- e) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;*
- f) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos da tabela 1, de acordo com a Norma do IBAPESP/2005.*

## **6. DO IMÓVEL AVALIADO**

### ***Imóvel A***

Rua: Jundiai 642

Area 210 m<sup>2</sup>

- Sala
- Sala de jantar
- Banheiro
- Cozinha
- Dispensa
- Escritório
- Hall
- Quarto
- Banheiro
- Quarto
- Varanda
- Lavanderia

### ***Imóvel B***

Rua: Jundiai 642

Area 580,10 m<sup>2</sup>

- Salão
- Depósito
- 2 banheiros
- Garagem para 4 Carros

## **7. VALOR DE MERCADO**

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foi utilizado fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

### **Fator Localização:**

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a promocionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.

### **Fator Depreciação:**

Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade estimada das construções e seu estado aparente.

### Imóvel A

| Amostra | m <sup>2</sup> | Preço Imóvel | FL  | FD    | %FD   | Valor Homog. |
|---------|----------------|--------------|-----|-------|-------|--------------|
| 1       | 120            | 368.000,00   | 1,0 | 0,396 | 60,4% | 1.214,40     |
| 2       | 103            | 250.000,00   | 1,0 | 0,215 | 78,5% | 521,84       |
| 3       | 126            | 220.000,00   | 1,0 | 0,697 | 30,3% | 1.216,98     |
| 4       | 240            | 180.000,00   | 1,0 | 0,538 | 46,2% | Menor Valor  |
| 5       | 175            | 190.000,00   | 1,0 | 0,417 | 58,3% | 452,74       |
| 6       | 219            | 210.000,00   | 1,0 | 0,493 | 50,7% | 472,74       |
| 7       | 125            | 215.000,00   | 1,0 | 0,549 | 45,1% | 944,28       |
| 8       | 80             | 220.000,00   | 1,0 | 0,645 | 35,5% | 1.773,75     |
| 9       | 79             | 230.000,00   | 1,0 | 0,715 | 28,5% | Maior Valor  |
| 10      | 120            | 450.000,00   | 1,0 | 0,204 | 79,6% | 765,00       |
| 11      | 100            | 470.000,00   | 1,0 | 0,292 | 70,8% | 1.372,40     |

Valor homogeneizado = R\$ 970,46  
Área = 210 m<sup>2</sup>

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, obteve-se o valor unitário de R\$ 970,46/m<sup>2</sup>.

**Valor de Mercado do Imóvel = 210,00 m<sup>2</sup> de área privativa x R\$ 970,46/ m<sup>2</sup> = R\$ 203.796,63**

### **Imóvel B**

| <b>Amostra</b> | <b>m²</b> | <b>Preço Imóvel</b> | <b>FL</b> | <b>FD</b> | <b>%FD</b> | <b>Valor Homog.</b> |
|----------------|-----------|---------------------|-----------|-----------|------------|---------------------|
| 1              | 384       | 1.250.000,00        | 1,0       | 0,597     | 40,3%      | 1.943,36            |
| 2              | 434       | 700.000,00          | 1,0       | 0,639     | 36,1%      | 1.030,65            |
| 3              | 450       | 900.000,00          | 1,0       | 0,499     | 50,1%      | Menor valor         |
| 4              | 480       | 1.300.000,00        | 1,0       | 0,538     | 46,2%      | 1.457,08            |
| 5              | 800       | 2.000.000,00        | 1,0       | 0,563     | 43,7%      | 1.407,50            |
| 6              | 215       | 650.000,00          | 1,0       | 0,405     | 59,5%      | 1.224,42            |
| 7              | 270       | 650.000,00          | 1,0       | 0,549     | 45,1%      | 1.321,67            |
| 8              | 188       | 770.000,00          | 1,0       | 0,645     | 35,5%      | Maior valor         |
| 9              | 300       | 850.000,00          | 1,0       | 0,715     | 28,5%      | 2.025,83            |
| 10             | 160       | 954.000,00          | 1,0       | 0,204     | 79,6%      | 1.216,35            |

Valor homogeneizado = R\$ 1.453,36  
 Área = 580,10 m²

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, obteve-se o valor unitário de R\$ 1.453,36/m².

**Valor de Mercado do Imóvel = 580,10 m² de área privativa x R\$ 1.453,36/ m² =**  
**R\$ 843.092,43**

## 8. Amostragem

### Amostragem – Imóvel A

| <u>Amostra</u> | <u>Endereço eletrônico</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>1</u>       | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-quartos-e-2-banheiros-2-vagas-vila-monte-3007377939.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-quartos-e-2-banheiros-2-vagas-vila-monte-3007377939.html</a>                                                                                                     |
| <u>2</u>       | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-vila-monte-belo-itaquaquecetuba-sp-2999216043.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-vila-monte-belo-itaquaquecetuba-sp-2999216043.html</a>                                                                                                                             |
| <u>3</u>       | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-vila-monte-belo-2960474681.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-vila-monte-belo-2960474681.html</a>                                                                                                                                                                   |
| <u>4</u>       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-monte-belo-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-120m2-venda-RS450000-id-2746629201/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-monte-belo-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-120m2-venda-RS450000-id-2746629201/</a>                                             |
| <u>5</u>       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-maria-augusta-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-240m2-venda-RS180000-id-2715678051/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-maria-augusta-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-240m2-venda-RS180000-id-2715678051/</a>                                       |
| <u>6</u>       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-parque-residencial-souza-campos-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-219m2-venda-RS210000-id-2651799012/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-parque-residencial-souza-campos-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-219m2-venda-RS210000-id-2651799012/</a>       |
| <u>7</u>       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-residencial-marengo-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-125m2-venda-RS215000-id-2612605610/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-residencial-marengo-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-125m2-venda-RS215000-id-2612605610/</a>                       |
| <u>8</u>       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-karine-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-80m2-venda-RS220000-id-2620570602/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-karine-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-80m2-venda-RS220000-id-2620570602/</a>                                                   |
| <u>9</u>       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-ursulina-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-79m2-venda-RS230000-id-2500741815/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-ursulina-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-79m2-venda-RS230000-id-2500741815/</a>                                                   |
| <u>10</u>      | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-monte-belo-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-120m2-venda-RS450000-id-2746629201/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-monte-belo-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-120m2-venda-RS450000-id-2746629201/</a>                                             |
| <u>11</u>      | <a href="https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/casa-para-venda-em-itaquaquecetuba-vila-monte-belo-2-dormitorios-1-banheiro-1-vaga-1281045828?lis=listing_1001">https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/casa-para-venda-em-itaquaquecetuba-vila-monte-belo-2-dormitorios-1-banheiro-1-vaga-1281045828?lis=listing_1001</a> |

**Amostragem – Imóvel B**

| Amostra | Endereço eletrônico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-na-vila-monte-belo-3008271119.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-na-vila-monte-belo-3008271119.html</a>                                                                                                                                                                           |
| 2       | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-oportunidade!-galpao-comercial-a-venda-em-3001299539.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-oportunidade!-galpao-comercial-a-venda-em-3001299539.html</a>                                                                                                                                             |
| 3       | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-jardim-silvestre-itaquaquecetuba-sp-2977659592.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-jardim-silvestre-itaquaquecetuba-sp-2977659592.html</a>                                                                                                                                               |
| 4       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-2-quartos-vila-monte-belo-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-480m2-venda-RS1300000-id-2760330935/">https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-2-quartos-vila-monte-belo-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-480m2-venda-RS1300000-id-2760330935/</a>                                                           |
| 5       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-vila-virginia-bairros-itaquaquecetuba-850m2-venda-RS2000000-id-2612597771/">https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-vila-virginia-bairros-itaquaquecetuba-850m2-venda-RS2000000-id-2612597771/</a>                                                                                                           |
| 6       | <a href="https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/casa-comercial-para-venda-em-itaquaquecetuba-vila-monte-belo-2-dormitorios-3-banheiros-1146906017?lis=listing_1120">https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/casa-comercial-para-venda-em-itaquaquecetuba-vila-monte-belo-2-dormitorios-3-banheiros-1146906017?lis=listing_1120</a>       |
| 7       | <a href="https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/galpao-a-venda-270-m-por-r-650-000-jardim-paineira-itaquaquecetuba-sp-1264253653?lis=listing_1120">https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/galpao-a-venda-270-m-por-r-650-000-jardim-paineira-itaquaquecetuba-sp-1264253653?lis=listing_1120</a>                                         |
| 8       | <a href="https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/salao-comercial-para-venda-em-itaquaquecetuba-jardim-maragogipe-4-dormitorios-5-banheiros-1382885879?lis=listing_1120">https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/salao-comercial-para-venda-em-itaquaquecetuba-jardim-maragogipe-4-dormitorios-5-banheiros-1382885879?lis=listing_1120</a> |
| 9       | <a href="https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/galpao-para-venda-em-itaquaquecetuba-vila-virginia-1392187617?lis=listing_1120">https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/galpao-para-venda-em-itaquaquecetuba-vila-virginia-1392187617?lis=listing_1120</a>                                                                               |
| 10      | <a href="https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/comercio-vila-virginia-itaquaquecetuba-sp-1199067456?lis=listing_1120">https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/comercio-e-industria/comercio-vila-virginia-itaquaquecetuba-sp-1199067456?lis=listing_1120</a>                                                                                                 |

## 9. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Imóvel A



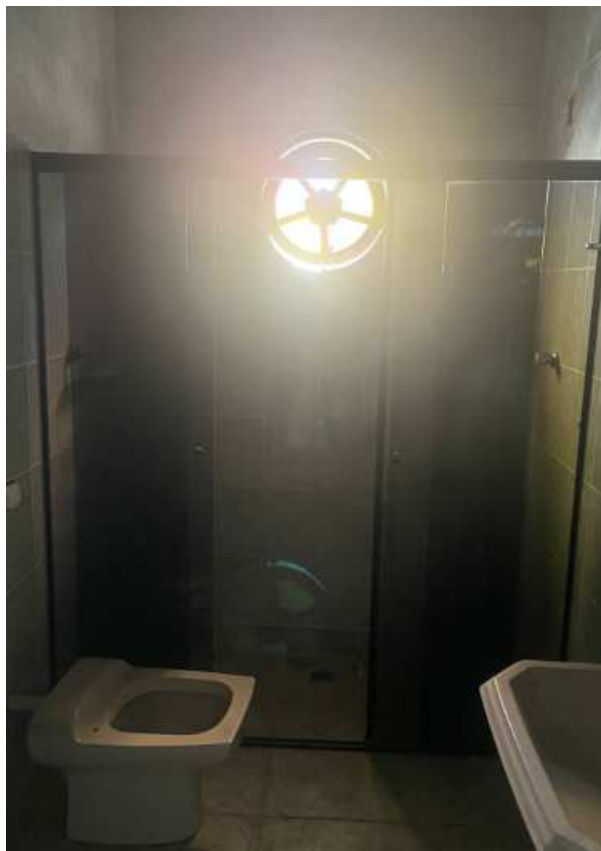
Imóvel A



Imóvel A



Imóvel A



Imóvel A



Imóvel A



Imóvel A



Imóvel A



Imóvel A



Imóvel B



Imóvel B



Imóvel B



Imóvel B



Imóvel B



Imóvel B



Imóvel B



Imóvel B

## 7. CONCLUSÃO TÉCNICA

Após análise dos documentos relacionados ao objeto pericial, vistoria in loco, levantamento topográfico, estudo técnicos, respostas aos quesitos e a as considerações técnicas registradas, conclui-se este Perito que:

- **Imóvel A**, situado à rua Jundiá, valor de **R\$ 203.796,63** (duzentos e três mil, setecentos e noventa e seis reais e sessenta e três centavos)
- **Imóvel B**, situado à rua Ferraz de Vasconcelos, o valor de **R\$ 843.092,43** (oitocentos e quarenta e três mil e noventa e dois e quarenta e três centavos).

## 8. ENCERRAMENTO

Encerra-se este laudo pericial composto por 30 páginas, devidamente assinado, ficando à disposição este profissional para quaisquer esclarecimentos acerca do objeto.



**Engº Wesley Santos da Cruz**  
**Perito Judicial**