

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP

PROCESSO : Nº 0010474-74.2025.8.26.0577
CARTÓRIO : 6º OFÍCIO
AÇÃO : LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO – ALIENAÇÃO JUDICIAL
REQUERENTES: DOUGLAS MARTINS DA COSTA E OUTROS
REQUERIDOS : ANDREA DA COSTA VIEIRA E OUTROS

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA E LOCAÇÃO DO IMÓVEL RESIDENCIAL

Localização: Rua Fênix, nº 284, Bairro Jardim da Granja, Município e Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo.

Data da avaliação: Novembro de 2025

Valores de mercado:

Tipo	Valor
Valor de venda	R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)
Valor de Locação	R\$ 1.900,00 / mês (um mil e novecentos reais por mês)
Valor de Locação para cada condômino	R\$ 320,00 / mês (trezentos e vinte reais por mês)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 33, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda e locação do imóvel residencial localizado na Rua Fênix, nº 284, Bairro Jardim da Granja, Município e Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo, devido a uma Ação de **LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO – ALIENAÇÃO JUDICIAL**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, tendo sido o signatário, honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Fênix, nº 284, Bairro Jardim da Granja, Município e Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo.

2. Inscrição municipal

Conforme a Prefeitura Municipal de São José dos Campos possui a seguinte inscrição municipal: 34.0035.0008.0000.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso é fácil e direto pela Rua Fênix.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Fênix que lhe dá acesso.

6. Topografia

A topografia onde se encontra localizado o imóvel avaliando se apresenta plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Fênix.

7. Características do solo

O local onde se encontra situado o imóvel avaliando possui solo aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O imóvel avaliando é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

9. Zoneamento

O imóvel avaliando, conforme a legislação municipal de São José dos Campos, encontra-se em zona urbana.

10. Dimensões do terreno

O terreno, conforme análise da Matrícula nº 251.253 do 1º CRI / São José dos Campos – SP (fls. 62 do processo principal 1016876-91.2024.8.26.0577), possui a seguinte descrição:

“ Inicia-se no vértice “A” cravado no alinhamento da Rua Fênix, distante 36,00m da confluência com a Rua Capricórnio, daí segue em linha reta numa distância de 25,00m, no sentido horário, indo encontrar o vértice “B”, daí deflete à direita, segue em linha reta numa distância de 10,00m, indo encontrar o vértice “C”, daí deflete à direita e segue em linha numa distância de 25,00m, indo encontrar o vértice “D” cravado no alinhamento da Rua Fênix, daí deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 10,00m, indo encontrar o vértice inicial “A”, inicio da descrição, fechando assim o perímetro, encerrando uma área de 250,00m². ”

11. Benfeitorias

Sobre o terreno retro descrito, encontram-se erigidas 4 (quatro) edificações residenciais, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Econômico		
Estrutura / Forro / Piso	Convencional / Laje / Ladrilhos cerâmicos		
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos		
Revestimento externo	Argamassa fina		
Caixilhos / Portas	Ferro / Madeira		
Janelas	Tipo basculante e de correr		
Cobertura	Telhas cerâmicas		
Compartimentos	Casa 1	Sala, cozinha, banheiro, 2 (dois) dormitórios e área de serviço	
	Casa 2	Cozinha, banheiro, dormitório e área de serviço	
	Casa 3	Térreo	Sala, cozinha e banheiro
		Superior	2 (dois) dormitórios
	Casa 4	Cozinha, banheiro, dormitório e área de serviço	
Idade real	55 (cinquenta e cinco) anos		
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples		
Área construída	207,40m ²		

Obs.:

- a)** A área construída da edificação foi resultado de análise da Matrícula nº 251.253 do 1º CRI / São José dos Campos – SP (fls. 62 do processo principal 1016876-91.2024.8.26.0577).
- b)** A idade da edificação foi resultado de estimativa deste perito, quando da vistoria.

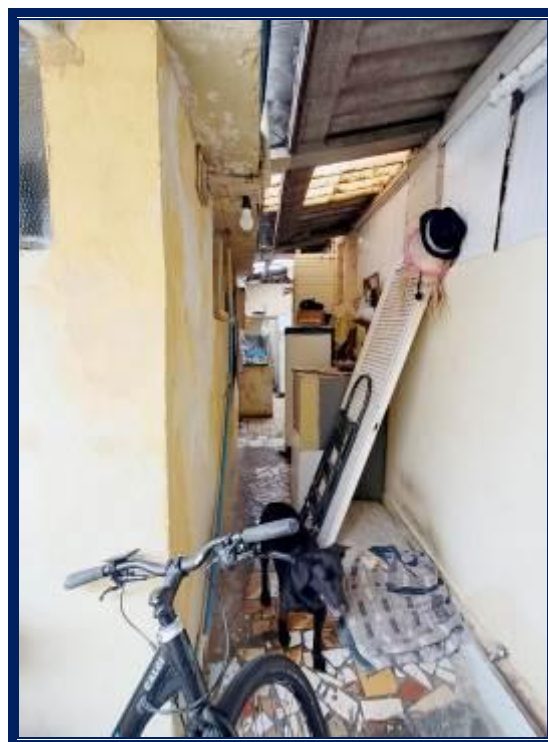
12. Ilustração fotográfica das benfeitorias**Casa 1: Sala e cozinha.****Casa 1: Dormitórios 1 e 2.**



Casa 1: Banheiro e área de serviço.



Casa 2: Cozinha e banheiro.



Casa 2: Dormitório e área de serviço.



Casa 3 – Térreo: Sala e cozinha.



Casa 3 – Térreo: Banheiro.



Casa 3 – Superior: Dormitórios 1 e 2.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Valor do terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), resumidos no Quadro resumo de homogeneização (Anexo III), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo IV).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo I).

O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

$$C_f = (F_p / F_r)^f \quad \text{sendo: } f = 0,20 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$F_r = 10,00m \quad e \quad F_p = 10,00m$$

Portanto:

$$C_f = 1,000$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

$$P_e = (250,00 / 10,00) = 25,00m$$

Como P_e está compreendido entre $P_{mi} = 25,00m$ e $P_{ma} = 40,00m$

Portanto: **$C_p = 1,000$**

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 2ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

O imóvel possui topografia plana.

Portanto: **$F_t = 1,000$**

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto: **$F_c = 1,000$**

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de novembro de 2025, é de:

$$V_u = R\$ 773,56 / m^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [V_u \times (C_f + C_p + F_p + F_c - n + 1) \times A_t]$$

$$V_t = [773,56 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 250,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 193.390,00$$

2. Valor das benfeitorias

2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2019.

As características descritas permitiram enquadrar a edificação, para a data base de novembro de 2025, da seguinte forma:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Econômico
Valor de R_8N (novembro / 2025)	R\$ 2.115,00 / m^2 (estimado)
Custo de reprodução (V_u)	R\$ 2.263,05 / m^2 ($R_8N \times 1,070$)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
I_e / I_r	55 anos / 70 anos
F_{oc}	0,396
A_c	207,40 m^2

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

$$V_b = (V_u \times F_{oc} \times A_c)$$

Sendo:

V_b = Valor das benfeitorias

V_u = Valor unitário das benfeitorias

F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída das benfeitorias

$$V_b = (2.263,05 \times 0,396 \times 207,40)$$

$$V_b = \text{R\$ } 185.865,00$$

3. Valor total do imóvel para venda (V_i)

Para a obtenção do valor total do imóvel para venda, foi efetuada a soma do valor do terreno (V_t) e do valor das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (193.390,00 + 185.865,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 379.255,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 380.000,00$$

(trezentos e oitenta mil reais)

4. Valor Locativo (V_L)

4.1. Taxa de renda (i)

Nos casos de determinação do valor locativo, em que o valor da unidade é apurado pelos métodos das vendas ou comparativo, costuma-se adotar um expediente que facilita bastante a tarefa do engenheiro: aplica-se a taxa de renda líquida anual de **6,00 %** do valor do imóvel, resultado de pesquisa informal junto às empresas imobiliárias atuantes na região.

4.2. Cálculo do valor locativo (V_L)

Aplicando-se a taxa de renda líquida anual de **6,00 %** do valor total do imóvel, o aluguel mensal, para a data atual (maio de 2025): foi calculado conforme a seguinte sentença matemática:

$$V_L = [(V_i \times i) / n]$$

$$V_L = [(380.000,00 \times 0,06) / 12]$$

$$V_L = \text{R\$ } 1.900,00 / \text{mês}$$

Ou, em números redondos,

$$V_L = \text{R\$ } 1.900,00 / \text{mês}$$

(um mil e novecentos reais por mês)

4.3. Cálculo do valor locativo referente a cada condômino (V_p)

O valor locativo referente a cada condômino foi calculado conforme a seguinte sentença matemática:

$$V_p = (V_L \times P)$$

Sendo:

V_p = Valor locativo referente a cada condômino

V_L = Valor locativo total (R\$ 1.900,00 / mês)

P = Percentual referente a cada condômino (16,66%)

$$V_p = (1.900,00 \times 0,1666)$$

$$V_p = \text{R\$ } 317,00 / \text{mês}$$

Ou, em números redondos,

$$V_L = \text{R\$ } 320,00 / \text{mês}$$

(trezentos e vinte reais por mês)

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 18 (dezoito) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São José dos Campos, 10 de novembro de 2025.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**1. Fator oferta (F_f)**

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator testada (C_f)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “b” da Norma**, tendo como testada de referência:

$$F_r = 10,00m.$$

4. Fator profundidade (C_p)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “a” da Norma**, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 25,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo I – 2ª Zona, se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

6. Fator topografia (F_t)

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência:

Terreno plano.

7. Fator consistência do terreno (F_c)

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência:

Terreno seco.

8. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

9. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times [F_{tr} + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - n + 1] \}$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I – 2ª Zona
Frente de referência (F_r)	10,00m
Profundidade mínima (P_{mi})	25,00m
Profundidade máxima (P_{ma})	40,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,20
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	250,00m ²
Topografia	Plana
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	255,00
Data-base	Novembro de 2025

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Grupo Kaza – Sr. Jonas
	Tel.: (12) 3904-0670
02. Data	Novembro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Urano, nº 404
04. Índice fiscal	255,00
05. Área / Dimensões	272,00m ² / 10,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 25 anos, (d), 220m ² , R\$ 441.000,00
09. Valor de venda	R\$ 680.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{[(680.000,00 \times 0,90) - 441.000,00] / 272,00 \times [1,000 + 1,021 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 641,88 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Corretora autônoma – Sra. Cristina
	Tel.: (12) 99225-9696
02. Data	Novembro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Palas, nº 136
04. Índice fiscal	255,00
05. Área / Dimensões	125,00m ² / 5,00m x 25,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 20 anos, (c), 113m ² , R\$ 214.000,00
09. Valor de venda	R\$ 350.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{[(350.000,00 \times 0,90) - 214.000,00] / 125,00 \times [1,000 + 0,917 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 861,08 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Vinhas Consultoria Imobiliária – Sra. Regina
	Tel.: (12) 3948-5226
02. Data	Novembro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Ceres, nº 97
04. Índice fiscal	255,00
05. Área / Dimensões	125,00m² / 5,00m x 25,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 20 anos, (c), 100m², R\$ 189.000,00
09. Valor de venda	R\$ 330.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{[(330.000,00 \times 0,90) - 189.000,00] / 125,00 \times [1,000 + 0,917 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 920,76 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Grupo Kaza – Sr. Jonas
	Tel.: (12) 3904-0670
02. Data	Novembro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Centaurus, nº 80
04. Índice fiscal	255,00
05. Área / Dimensões	250,00m ² / 10,00m x 25,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 30 anos, (e), 160m ² , R\$ 204.000,00
09. Valor de venda	R\$ 410.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(410.000,00 \times 0,90) - 204.000,00] / 250,00 \times [1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1] \} \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 660,00 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Grothe & Lima Imóveis – Sr. Lima
	Tel.: (12) 3206-6000
02. Data	Novembro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Madre Maria Gema de Jesus, nº 251
04. Índice fiscal	255,00
05. Área / Dimensões	210,00m ² / 10,00m x 21,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 30 anos, (e), 159m ² , R\$ 202.000,00
09. Valor de venda	R\$ 399.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

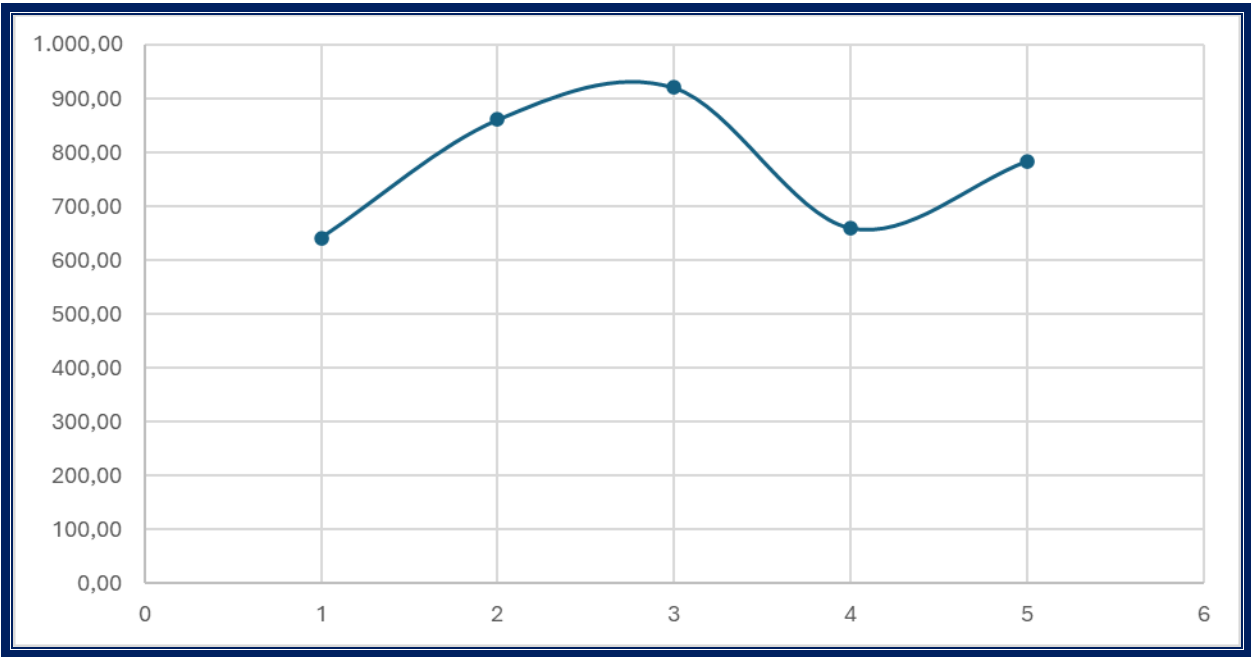
$$V_{u5} = \{[(399.000,00 \times 0,90) - 202.000,00] / 210,00 \times [1,000 + 0,957 + 1,000 + 1,091 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 784,07 / \text{m}^2$$

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	C _f	C _p	F _t	F _c	n	V _u
01	680.000,00	0,90	441.000,00	272,00	1,000	1,021	1,000	1,000	1	1	6	641,88
02	350.000,00	0,90	214.000,00	125,00	1,000	0,917	1,149	1,000	1	1	6	861,08
03	330.000,00	0,90	189.000,00	125,00	1,000	0,917	1,149	1,000	1	1	6	920,76
04	410.000,00	0,90	204.000,00	250,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1	1	6	660,00
05	399.000,00	0,90	202.000,00	210,00	1,000	0,957	1,000	1,091	1	1	6	784,07



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	641,88
V_{u2}	861,08
V_{u3}	920,76
V_{u4}	660,00
V_{u5}	784,07
Soma	3.867,80
Média	773,56
- 30%	541,49
+ 30%	1.005,63

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 773,56 / \text{m}^2$$