



PAULA
ZANELATO PERITA JUDICIAL

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO**

PROCESSO Nº: 0014036-05.2021.8.26.0554
CLASSE: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - EXTINÇÃO
EXEQUENTE: VALÉRIA AP. RUFINO ROCHA SILVERIO E OUTROS
EXECUTADO: ALEX RUFINO ROCHA E OUTRO

PAULA ZANELATO arquiteta, destacada às fls. **38** dos autos para atuar na honrosa condição *ad hoc* de Perita Judicial, tendo cumprido todas as diligências de campo que se fizeram necessárias, vem, respeitosamente, a presença de V. Exa. para apresentar o

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Que reúne os dados colhidos e nas demais diligências cumpridas na região em coleta de informes técnicos básicos que devem auxiliar na instrução técnica processual, motivo pelo qual requer a formal juntada do trabalho pericial que integra esta inicial.

Termos em que
P. Deferimento

Santo André, 16 de Fevereiro de 2023


PAULA
ZANELATO





PROCESSO nº 0014036-05.2021.8.26.0554
8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho técnico pericial visa estabelecer, através dos resultados derivados de diligências locais, o valor de mercado mais provável e atual referente ao imóvel situado na Rua Ferreira, nº 43 (50) – Jardim Cristiane - Santo André – São Paulo – CEP: 09185-170.

Consigne-se que a presente avaliação técnica tem por premissa considerar que os elementos constantes da documentação que foram oferecidos a esta signatária estão corretos e que as informações que foram fornecidas por terceiros foram sempre prestadas de uma forma isenta e revestida de boa-fé, logo podem ser considerados como confiáveis e aproveitáveis.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado à Rua Ferreira, nº 43 (50) – Jardim Cristiane - Santo André – São Paulo – CEP: 09185-170.

A área construída descrita abaixo foi obtida através do documento emitido pela **Prefeitura de Santo André**.

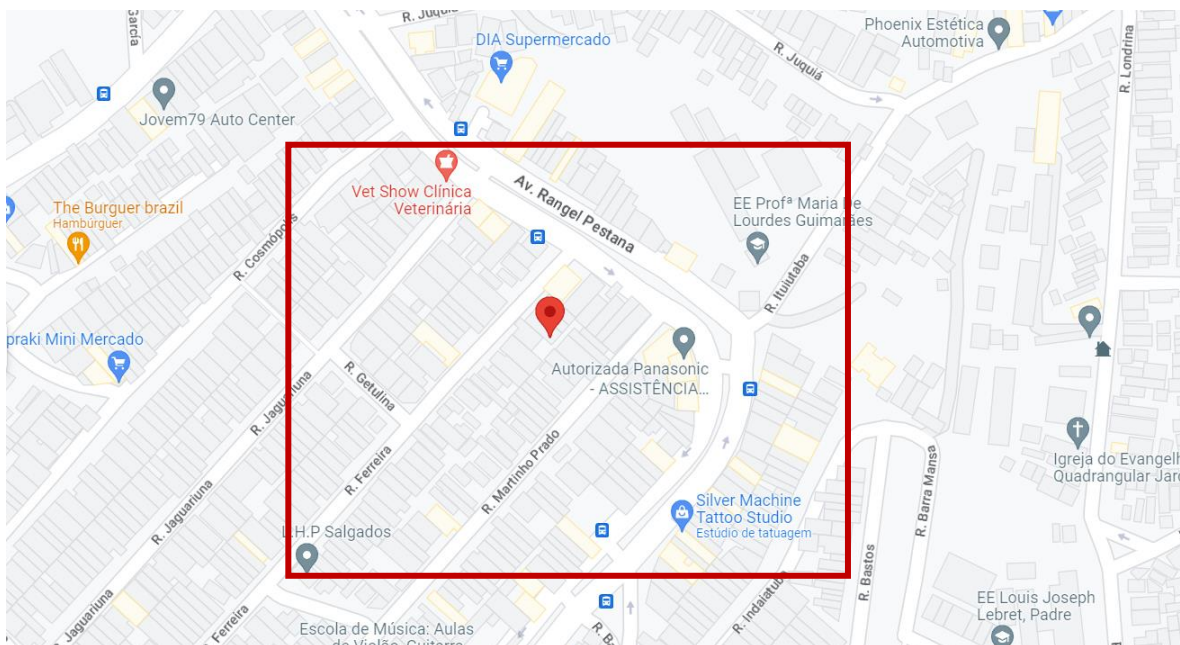
Área Principal = 139,00 m²
Área Dependência = 24,00m²
Área Construída = 163,00 m²

Trata-se de uma Residência Unifamiliar e denota uma idade aparente aproximada de 40 anos conforme registros e relatos.

A Classificação Fiscal junto a Prefeitura do Município de Santo André é de nº 21.138.083. As imagens seguintes posicionam o imóvel deste processo no seu contexto urbano local.

3. LOCALIZAÇÃO





Fonte: Google Maps

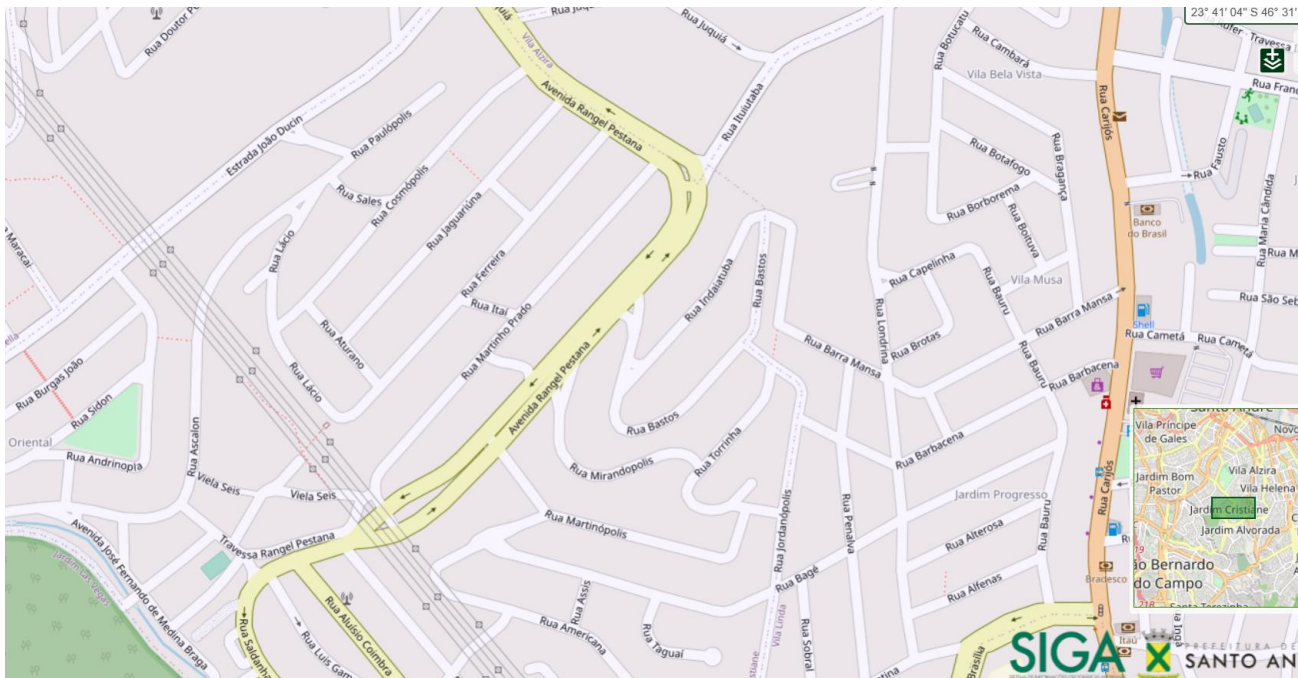


Fonte: Google Earth

4. SIGA



Confira-se a seguir a imagem do SIGA emitido pela PMSA.



Fonte: SIGA PMSA

5. DADOS MUNICIPAIS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Certidão de IPTU 2023 referente ao imóvel situado à Rua Ferreira, nº 43 com Classificação Fiscal nº 21.138.083.





PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
DIMSÃO DE IPTU - 2023
CLASSIFICAÇÃO FISCAL: 21.138.083
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 53900000109Cep24021827

ITEM: 1		
USO: RESIDÊNCIA - CATEGORIA: MODESTO (SIMPLES)		
ÁREA PRINCIPAL	139,00	
ÁREA DEPENDÊNCIA	24,00	
ÁREA TELHEIRO	0,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	11.325,80	57.283,61
VALOR VENAL PRÉDIO	37.809,62	191.233,47
VALOR IPTU	84,20	425,85
	FMP	MOEDA
VALOR TOTAL IPTU	84,20	425,85

SANTO ANDRÉ, 09 DE FEVEREIRO DE 2023

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 18:24:05



Fonte: Prefeitura Municipal de Santo André - PMSA

6. CARACTERIZAÇÃO URBANA DO IMÓVEL

O imóvel está localizado dentro do perímetro urbano da cidade e se encontra numa região de classe média, onde existem construções de padrão médio.

A região apresenta característica residencial, dotada de completa infraestrutura, dispondo de todos os melhoramentos públicos essenciais.

7. REGISTRO DA VISTORIA PERICIAL

A vistoria foi agendada na data de 18 de outubro de 2022 às 9:00 horas para melhor reconhecimento do local e assim poder colher dados para viabilizar a avaliação do imóvel.



Estavam presentes para a realização da vistoria técnica, a Perita Paula Zanelato, acompanhada da sua assistente a Arquiteta Nadja Sara Camilo.

Ressalto que nos autos não foi encontrada a Matrícula do imóvel tampouco no Cartório de Registro de Imóveis que este deveria constar no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André.

O imóvel situado à Rua Ferreira, nº 43 possui Área Construída = 163,00 m².

Fomos atendidas pela Sra Lourdes que nos comunicou morar no local, mas não havia autorização para nos permitir adentrar no imóvel, alegou não ter sido avisada pelos advogados ou a exequente.

8. REGISTRO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA PERICIAL

Apresentamos a seguir foto da fachada do imóvel objeto desta ação.



1. Fachada do imóvel objeto desta ação.

9. CRITÉRIO AVALIATÓRIO ADOTADO E A BASE IMOBILIÁRIA COLIGADA



As informações necessárias levaram em conta a obtenção de dados concernentes aos seguintes aspectos:

- Na região, existem imóveis semelhantes;
- Há oferta ou transação de terrenos, que por suas características ou destinações que permitam estabelecer comparações objetivas;
- Foram pesquisados valores praticados no mercado pelas Imobiliárias atuantes na região.

Esta fonte de pesquisa foi realizada como mecanismo de controle e aferição da consistência dos resultados.

Definida esta premissa, torna-se natural que a metodologia a ser empregada nesta avaliação técnica cinge-se ao tradicional método comparativo.

As pesquisas realizadas, buscando concentrar o estudo técnico econômico em terrenos com as mesmas características comercializadas nessa mesma região, sendo os dados obtidos condensados no quadro seguinte.

Segue tabela referente a valores referenciais conexos ao imóvel:

DADOS DOS ELEMENTOS

Nº	Valor de venda	Área Imóvel	qu (R\$/m ²)	Fonte	Tipo
1	R\$ 560.000,00	170	R\$ 3.294,12	Lopes Sanches	Oferta
2	R\$ 385.000,00	115	R\$ 3.347,83	M&S Prime	Oferta
3	R\$ 585.000,00	213	R\$ 2.746,48	Em casa	Oferta
4	R\$ 630.000,00	166	R\$ 3.795,18	Neon	Oferta
5	R\$ 370.000,00	98	R\$ 3.775,51	Proativa	Oferta
6	R\$ 300.000,00	135	R\$ 2.222,22	De Paula	Oferta
7	R\$ 370.000,00	168	R\$ 2.202,38	Arlete Gomes	Oferta
8	R\$ 500.000,00	137	R\$ 3.649,64	Logus	Oferta
9	R\$ 400.000,00	168	R\$ 2.380,95	Horium	Oferta
10	R\$ 380.000,00	170	R\$ 2.235,29	Bellatrix	Oferta
11	R\$ 530.000,00	179	R\$ 2.960,89	Proativa	Oferta
12	R\$ 650.000,00	250	R\$ 2.600,00	Gonçalves	Oferta
			R\$ 2.934,21		

Intervalo normativo = 0,7 média aritmética < média aritmética < 1,30 média aritmética

Intervalo normativo = R\$ 2.053,95/m² < R\$ 2.934,21/m² < R\$ 3.814,47/m²





Percebe-se que todos os elementos pesquisados estão situados no interior do intervalo normativo usual, não ocorrendo elementos discrepantes.

Isto significa que o unitário saneado desta amostra corresponde à própria média aritmética simples da mesma, ou seja R\$ 2.934,21/m².

Considerada a área construída igual a 163,00 m² e uma vez inserindo o valor de metro/quadrado médio saneado de residências consubstanciado no quadro precedente que é oriundo dos informes prestados pelas imobiliárias da região, podemos considerar que o valor básico e inicial objeto desta ação é igual a:

$163,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.934,21/\text{m}^2 = \text{R\$ } 478.276,23 \text{ (Fevereiro de 2023)}$
--

10. AVALIAÇÃO ESPECÍFICA DO IMÓVEL DESTE FEITO

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Os fatores corretivos de homogeneização aqui considerados foram nos seguintes:

Fo = de acordo com a elasticidade da amostra - 0,9%

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado

Ic = de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado EC = de acordo com o Estado de Conservação

Estabelecidas estas premissas, foi composto o seguinte quadro avaliatório:

A fórmula aplicável é a seguinte que define o valor do imóvel:

$$\text{Valor do imóvel} = V = Au \times q \times Fob \times Ic$$

e naquela expressão literal temos:

Au = área útil em m² do imóvel em foco

q = valor unitário em R\$/m² da pesquisa realizada

Fob = R + K x (1-R)

R = 20% (valor residual)

K é obtido na Tabela de Edificações de Imóveis Urbanos de 2019

Coefficiente de Ross Heidecke - K



TABELA DE COEFICIENTES

Resumo dos padrões, parâmetros e índices:

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

A depreciação pela idade aparente e estado de conservação é obtida pelo método de Ross Heidecke.

$$\%V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{40}{70} = 0,571428571\%$$

VIDA REFERENCIAL (Ir) E O VALOR RESIDUAL (R) PARA AS TIPOLOGIAS DESTE ESTUDO



Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%





PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355





O Estado de Conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro seguinte:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.





Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.





Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000





K é obtido na Tabela da Edificação de Valores de Venda

$$Fob = R + K \times (1-R)$$

$$Fob = R + K \times (1-R) = 0,20 + 0,4437 \times (1-0,20) = 0,55496$$

11. VALOR DO IMÓVEL (V)

Os valores dos imóveis são obtidos através da expressão literal seguinte:

$$V = Au \times q$$

$$V = 163,00m^2 \times R\$ 2.640,79/m^2$$

O valor encontrado para o imóvel é R\$ 430.448,77 – Fevereiro/2023

Valor do Imóvel Objeto desta Avaliação R\$ 430.448,77

(Quatrocentos e Trinta Mil, Quatrocentos e Quarenta e Oito Reais e Setenta e Sete Centavos)

Data-base – Fevereiro /2023





12. ENCERRAMENTO DESTE LAUDO TÉCNICO

Coligidos os dados necessários para a instrução técnica processual, esta signatária tem por atendido o encargo que lhe foi confiado, motivo pelo qual considera encerrado o presente Laudo Pericial, que vai editado em 15(quinze) páginas digitadas de um só lado, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se à inteira disposição deste D. Juízo para prestar, se necessário, quaisquer outros esclarecimentos que possam auxiliar a decisão.

Santo André, 16 de Fevereiro de 2023



PAULA
ZANELATO

Perita Judicial





ANEXOS

APLICAÇÃO DOS FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO

	Fator Oferta		Fator Padrão Construtivo				Fator Depreciação			Resultado da aplicação dos fatores		
	Valor unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	ic	Fator Padrão Construtivo	Dif (R\$) Padrão Construtivo	Unitário Homogeneizado pelo Padrão Construtivo	Fator Depreciação	Dif (R\$) Depreciação	Unitário Homogeneizado pelo Padrão Construtivo	Unitário só com Fator Oferta	Padrão Construtivo Deprec para a média	Coef Geral Homogeneizado para a média Saneada
1	R\$ 3.294,12	0,9	2,154	1,00	0,00	R\$ 2.964,71	1,00	0,00	R\$ 2.964,71	R\$ 2.964,71	1,00	
2	R\$ 3.347,83	0,9	2,154	1,00	0,00	R\$ 3.013,04	1,00	0,00	R\$ 3.013,04	R\$ 3.013,04	1,00	
3	R\$ 2.746,48	0,9	2,154	1,00	0,00	R\$ 2.471,83	1,00	0,00	R\$ 2.471,83	R\$ 2.471,83	1,00	
4	R\$ 3.795,18	0,9	2,154	1,00	0,00	R\$ 3.415,66	1,00	0,00	R\$ 3.415,66	R\$ 3.415,66	1,00	
5	R\$ 3.775,51	0,9	2,154	1,00	0,00	R\$ 3.397,96	1,00	0,00	R\$ 3.397,96	R\$ 3.397,96	1,00	
6	R\$ 2.222,22	0,9	2,154	1,00	0,00	R\$ 2.000,00	1,00	0,00	R\$ 2.000,00	R\$ 2.000,00	1,00	
7	R\$ 2.202,38	0,9	2,154	1,00	0,00	R\$ 1.982,14	1,00	0,00	R\$ 1.982,14	R\$ 1.982,14	1,00	
8	R\$ 3.649,64	0,9	2,154	1,00	0,00	R\$ 3.284,67	1,00	0,00	R\$ 3.284,67	R\$ 3.284,67	1,00	
9	R\$ 2.380,95	0,9	2,154	1,00	0,00	R\$ 2.142,86	1,00	0,00	R\$ 2.142,86	R\$ 2.142,86	1,00	
10	R\$ 2.235,29	0,9	2,154	1,00	0,00	R\$ 2.011,76	1,00	0,00	R\$ 2.011,76	R\$ 2.011,76	1,00	
11	R\$ 2.960,89	0,9	2,154	1,00	0,00	R\$ 2.664,80	1,00	0,00	R\$ 2.664,80	R\$ 2.664,80	1,00	
12	R\$ 2.600,00	0,9	2,154	1,00	0,00	R\$ 2.340,00	1,00	0,00	R\$ 2.340,00	R\$ 2.340,00	1,00	
Média	R\$ 2.934,21					R\$ 2.640,79			R\$ 2.640,79	R\$ 2.640,79		
Desvio Padrão	R\$ 642,21		2,154	L Avaliando		R\$ 577,99			R\$ 577,99	R\$ 577,99		
Coef. Var.	21,89%					21,89%			21,89%	21,89%		

Superior (+30%) **R\$ 3.814,47** Superior (+30%) **R\$ 3.433,02**
 Superior (+30%) **R\$ 2.053,95** Superior (+30%) **R\$ 1.848,55**

Calculo do unitário (médio)	R\$ 2.640,79
Intervalo de Confiança de 80%	R\$ 249,13
t = (n-1) = 11	1,363
Desvio Padrão (s)	R\$ 577,99
Fórmula = t x s / (n-1)^(0,5)	
Avaliação	R\$ 2.640,79
Intervalo Inferior	R\$ 2.391,66
Intervalo Superior	R\$ 2.889,91
Amplitude	21%
 Grau de Precisão	 III



TABELA DE PROBABILIDADE
Distribuição t (Student)

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496





Fotos das edificações e fontes que prestaram informações para a determinação do valor médio na região.

1		<table border="1"> <tr><td>Imobiliária: Lopes Sanches</td></tr> <tr><td>Telefone: 11 2324-7111</td></tr> <tr><td>Local: Jardim Cristiane</td></tr> <tr><td>Área Construída: 170 m²</td></tr> <tr><td>Idade: não informado</td></tr> <tr><td>Estado de Conservação: bom</td></tr> <tr><td>Valor do Imóvel R\$ 560.000,00</td></tr> </table>	Imobiliária: Lopes Sanches	Telefone: 11 2324-7111	Local: Jardim Cristiane	Área Construída: 170 m ²	Idade: não informado	Estado de Conservação: bom	Valor do Imóvel R\$ 560.000,00
Imobiliária: Lopes Sanches									
Telefone: 11 2324-7111									
Local: Jardim Cristiane									
Área Construída: 170 m ²									
Idade: não informado									
Estado de Conservação: bom									
Valor do Imóvel R\$ 560.000,00									
2		<table border="1"> <tr><td>Imobiliária: M&S Prime Negócios imobiliários</td></tr> <tr><td>Telefone: 11 97056-7977</td></tr> <tr><td>Local: Jardim Cristiane</td></tr> <tr><td>Área Construída: 115 m²</td></tr> <tr><td>Idade: não informado</td></tr> <tr><td>Estado de Conservação: bom</td></tr> <tr><td>Valor do Imóvel R\$ 385.000,00</td></tr> </table>	Imobiliária: M&S Prime Negócios imobiliários	Telefone: 11 97056-7977	Local: Jardim Cristiane	Área Construída: 115 m ²	Idade: não informado	Estado de Conservação: bom	Valor do Imóvel R\$ 385.000,00
Imobiliária: M&S Prime Negócios imobiliários									
Telefone: 11 97056-7977									
Local: Jardim Cristiane									
Área Construída: 115 m ²									
Idade: não informado									
Estado de Conservação: bom									
Valor do Imóvel R\$ 385.000,00									
3		<table border="1"> <tr><td>Imobiliária: Em casa</td></tr> <tr><td>Telefone: (11) 3197-6638</td></tr> <tr><td>Local: Jardim Cristiane</td></tr> <tr><td>Área Construída: 213 m²</td></tr> <tr><td>Idade: não informado</td></tr> <tr><td>Estado de Conservação: bom</td></tr> <tr><td>Valor do Imóvel R\$ 585.000,00</td></tr> </table>	Imobiliária: Em casa	Telefone: (11) 3197-6638	Local: Jardim Cristiane	Área Construída: 213 m ²	Idade: não informado	Estado de Conservação: bom	Valor do Imóvel R\$ 585.000,00
Imobiliária: Em casa									
Telefone: (11) 3197-6638									
Local: Jardim Cristiane									
Área Construída: 213 m ²									
Idade: não informado									
Estado de Conservação: bom									
Valor do Imóvel R\$ 585.000,00									
4		<table border="1"> <tr><td>Imobiliária: Neon</td></tr> <tr><td>Telefone: 11 91090-9659</td></tr> <tr><td>Local: Jardim Cristiane</td></tr> <tr><td>Área Construída: 166m²</td></tr> <tr><td>Idade: não informado</td></tr> <tr><td>Estado de Conservação: bom</td></tr> <tr><td>Valor do Imóvel R\$ 630.000,00</td></tr> </table>	Imobiliária: Neon	Telefone: 11 91090-9659	Local: Jardim Cristiane	Área Construída: 166m ²	Idade: não informado	Estado de Conservação: bom	Valor do Imóvel R\$ 630.000,00
Imobiliária: Neon									
Telefone: 11 91090-9659									
Local: Jardim Cristiane									
Área Construída: 166m ²									
Idade: não informado									
Estado de Conservação: bom									
Valor do Imóvel R\$ 630.000,00									





5		<table border="1"> <tr><td>Imobiliária: Proativa</td></tr> <tr><td>Telefone: 11 4122-7777</td></tr> <tr><td>Local: Jardim Cristiane</td></tr> <tr><td>Área Construída: 98 m²</td></tr> <tr><td>Idade: não informado</td></tr> <tr><td>Estado de Conservação: bom</td></tr> <tr><td>Valor do Imóvel R\$ 370.000,00</td></tr> </table>	Imobiliária: Proativa	Telefone: 11 4122-7777	Local: Jardim Cristiane	Área Construída: 98 m ²	Idade: não informado	Estado de Conservação: bom	Valor do Imóvel R\$ 370.000,00
Imobiliária: Proativa									
Telefone: 11 4122-7777									
Local: Jardim Cristiane									
Área Construída: 98 m ²									
Idade: não informado									
Estado de Conservação: bom									
Valor do Imóvel R\$ 370.000,00									
6		<table border="1"> <tr><td>Imobiliária: De Paula</td></tr> <tr><td>Telefone: (11) 99985-4368</td></tr> <tr><td>Local: Jardim Cristiane</td></tr> <tr><td>Área Construída: 135 m²</td></tr> <tr><td>Idade: não informado</td></tr> <tr><td>Estado de Conservação: bom</td></tr> <tr><td>Valor do Imóvel R\$ 300.000,00</td></tr> </table>	Imobiliária: De Paula	Telefone: (11) 99985-4368	Local: Jardim Cristiane	Área Construída: 135 m ²	Idade: não informado	Estado de Conservação: bom	Valor do Imóvel R\$ 300.000,00
Imobiliária: De Paula									
Telefone: (11) 99985-4368									
Local: Jardim Cristiane									
Área Construída: 135 m ²									
Idade: não informado									
Estado de Conservação: bom									
Valor do Imóvel R\$ 300.000,00									
7		<table border="1"> <tr><td>Imobiliária: Arlete Gomes</td></tr> <tr><td>Telefone: (11) 97696-5168</td></tr> <tr><td>Local: Jardim Cristiane</td></tr> <tr><td>Área Construída: 168 m²</td></tr> <tr><td>Idade: não informado</td></tr> <tr><td>Estado de Conservação: bom</td></tr> <tr><td>Valor do Imóvel R\$ 370.000,00</td></tr> </table>	Imobiliária: Arlete Gomes	Telefone: (11) 97696-5168	Local: Jardim Cristiane	Área Construída: 168 m ²	Idade: não informado	Estado de Conservação: bom	Valor do Imóvel R\$ 370.000,00
Imobiliária: Arlete Gomes									
Telefone: (11) 97696-5168									
Local: Jardim Cristiane									
Área Construída: 168 m ²									
Idade: não informado									
Estado de Conservação: bom									
Valor do Imóvel R\$ 370.000,00									
8		<table border="1"> <tr><td>Imobiliária: Logus Imóveis</td></tr> <tr><td>Telefone: (11) 2786-7018</td></tr> <tr><td>Local: Jardim Cristiane</td></tr> <tr><td>Área Construída: 137 m²</td></tr> <tr><td>Idade: não informado</td></tr> <tr><td>Estado de Conservação: bom</td></tr> <tr><td>Valor do Imóvel R\$ 500.000,00</td></tr> </table>	Imobiliária: Logus Imóveis	Telefone: (11) 2786-7018	Local: Jardim Cristiane	Área Construída: 137 m ²	Idade: não informado	Estado de Conservação: bom	Valor do Imóvel R\$ 500.000,00
Imobiliária: Logus Imóveis									
Telefone: (11) 2786-7018									
Local: Jardim Cristiane									
Área Construída: 137 m ²									
Idade: não informado									
Estado de Conservação: bom									
Valor do Imóvel R\$ 500.000,00									





<p>9</p>		<p>Imobiliária: Horion Telefone: (11) 2758-2540 Local: Jardim Cristiane Área Construída: 168 m² Idade: não informado Estado de Conservação: bom Valor do Imóvel R\$ 400.000,00</p>
<p>10</p>		<p>Imobiliária: Bellatrix Imóveis Telefone: (11) 94508-8080 Local: Jardim Cristiane Área Construída: 170 m² Idade: não informado Estado de Conservação: bom Valor do Imóvel R\$ 380.000,00</p>
<p>11</p>		<p>Imobiliária: Proativa Telefone: 11 4319-0304 Local: Jardim Cristiane Área Construída: 179 m² Idade: não informado Estado de Conservação: bom Valor do Imóvel R\$ 530.000,00</p>
<p>12</p>		<p>Imobiliária: Gonçalves Imóveis Telefone: (11) 99665-8000 Local: Jardim Cristiane Área Construída: 250 m² Idade: não informado Estado de Conservação: bom Valor do Imóvel R\$ 650.000,00</p>





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
8ª VARA CÍVEL
PÇA. IV CENTENÁRIO, 03, Santo André-SP - CEP 09040-906
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **0014036-05.2021.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Extinção**
Exequente: **Valéria Aparecida Rufino Rocha Silvério e outros**
Executado: **Alex Rufino Rocha e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alberto Gentil de Almeida Pedroso**

Vistos.

1) **Homologo** o trabalho técnico da Sr^a. Perita, ante a falta de impugnação.
Assim, fica o **imóvel avaliado** em R\$430.448,77

2) Manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento da execução, em 15 (quinze) dias. Na inércia os autos deverão aguardar provocação em arquivo, independente de nova intimação.

Intime-se.

Santo André, 29 de março de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**