

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª. VARA CÍVEL DO**  
**FORO DE ATIBAIA – SP**

**Autos nº 1006480-90.2024.8.26.0048**  
**Procedimento Comum Cível – Locação de Imóvel**

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**, Engenheiro Civil, inscrito no CREA-SP sob nº 0601412955, perito nomeado nos autos da ação de **Procedimento Comum Cível – Locação de Imóvel** que **MOISÉS CLARO** move contra **ROSANA APARECIDA BALDOINO CLARO**, tendo procedido aos estudos e pesquisas que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. às conclusões a que chegou, consubstanciados no presente

# LAUDO TÉCNICO

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955

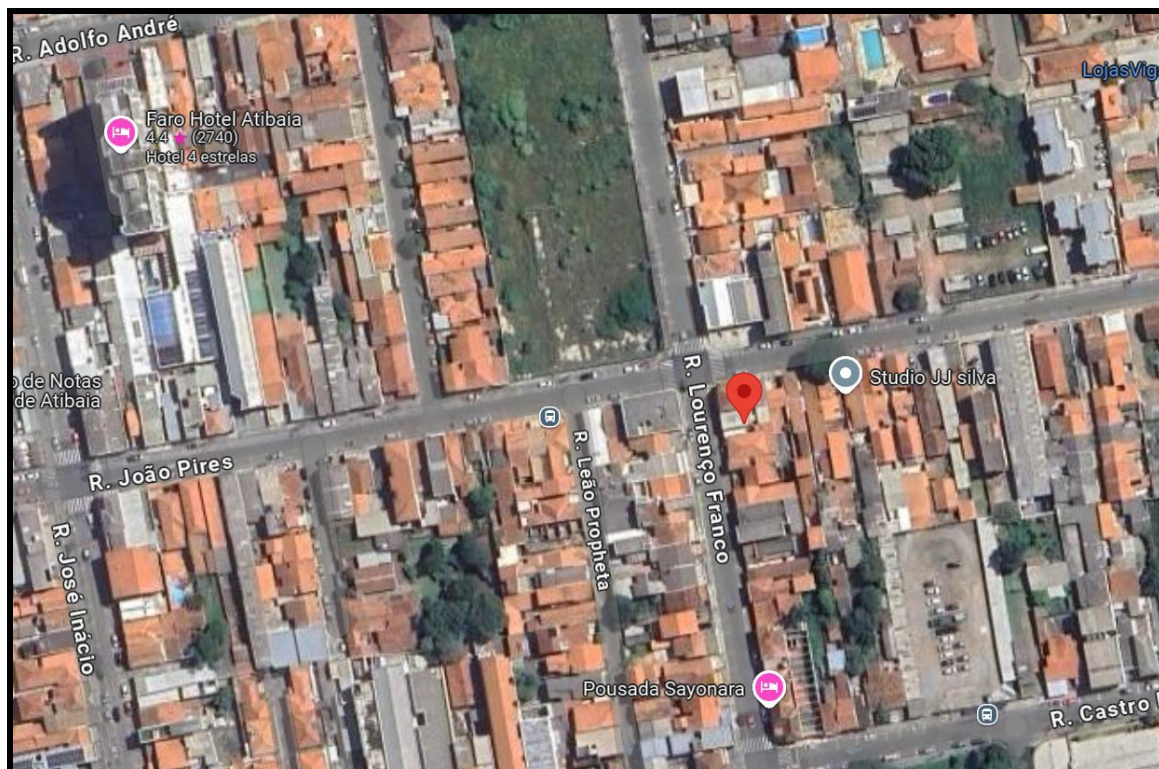
## **I – OBJETIVO**

Visa o presente laudo a determinação do valor locativo de mercado do imóvel situado à Rua João Pires nº 640 - Centro – Atibaia - SP, objeto da ação de **Procedimento Comum Cível – Locação de Imóvel** que **MOISÉS CLARO** move contra **ROSANA APARECIDA BALDOINO CLARO**.

Deferida a prova pericial, às fls. 155/158 dos autos, foi o signatário honrado com sua nomeação para proceder à avaliação do valor locativo do imóvel correspondente a matrícula nº 118.433 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia.

## II – VISTORIA

O imóvel avaliando localiza-se à Rua João Pires nº 640, Centro, conforme mapa de localização a seguir:



O imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Atibaia sob nº 01.197.013.00-0003424.

A Rua João Pires, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos urbanos.

O terreno possui formato regular, topografia plana, superfície seca e firme, com 5,50 metros de frente para a Rua João

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955

Pires, 31,80 metros do lado direito, 31,80 metros do lado esquerdo, 5,50 metros nos fundos, encerrando a área de 174,90 m<sup>2</sup>.

Sobre o terreno acima descrito erguem-se construções de natureza residencial, com área construída de 57,11 m<sup>2</sup>, necessitando de reparos importantes, em alvenaria de tijolos revestidos, pintura em látex, azulejos, pisos de cerâmica e cimentado, forros de madeira.

Existe ainda uma cobertura com área de 25.00 m<sup>2</sup>.

Seguem imagens do imóvel objeto da ação observando suas características construtivas e estado de conservação.



**VISTA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO**

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955



**VISTA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO**



**VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA, inscrito no Tribunal de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo sob o número de Matrícula nº 0008789-90.2023.8.26.0048 e código BV80A125. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código BV80A125.

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955



**VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**

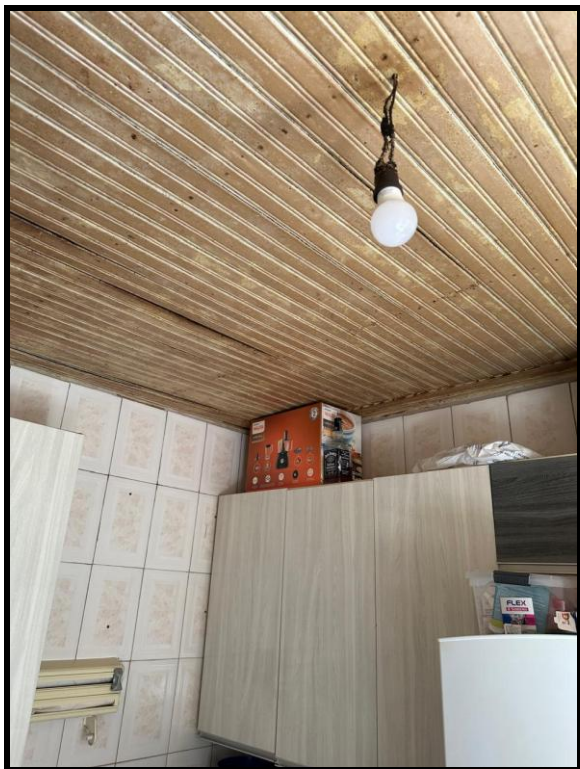
**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955



**VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA, inscrito no Conselho de Engenharia de São Paulo, sob o número de inscrição 0601412955. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código BV8QAA15.

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955



**VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**



**VISTA EXTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**

Este documento é uma cópia digitalizada e não deve ser considerado original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código 8V8QAJ25. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código 8V8QAJ25.

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955



**VISTA EXTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA, inscrito no Conselho de Engenharia de São Paulo, sob o número de inscrição 0601412955. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código BV8QAA15.

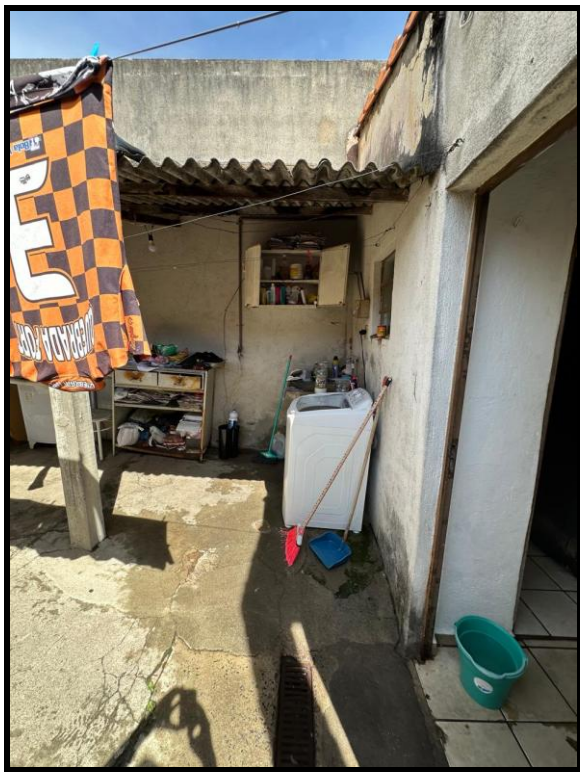
**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955



**VISTA EXTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA, inscrito no Conselho de Engenharia de São Paulo, sob o número de inscrição 0601412955. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código BV8QAA15.

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955



**VISTA EXTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**

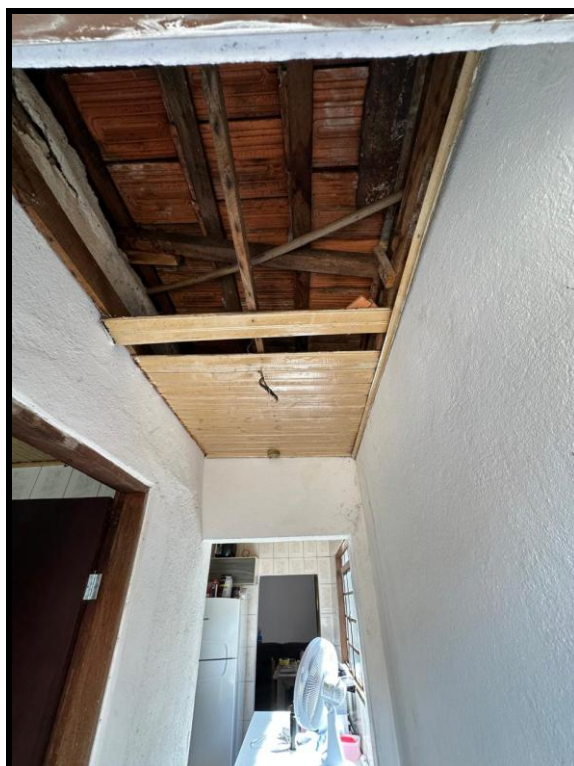
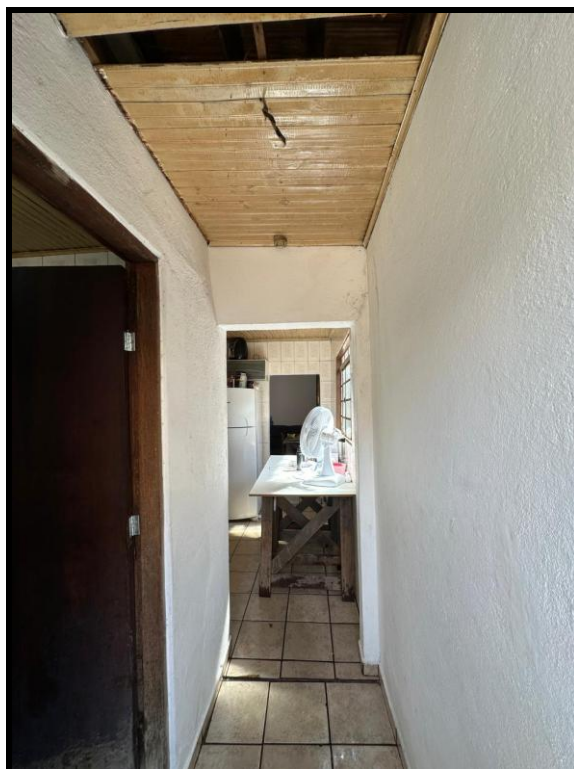
Este documento é uma cópia digitalizada e não deve ser considerado original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código 8V8QAA15. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código 8V8QAA15.

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955



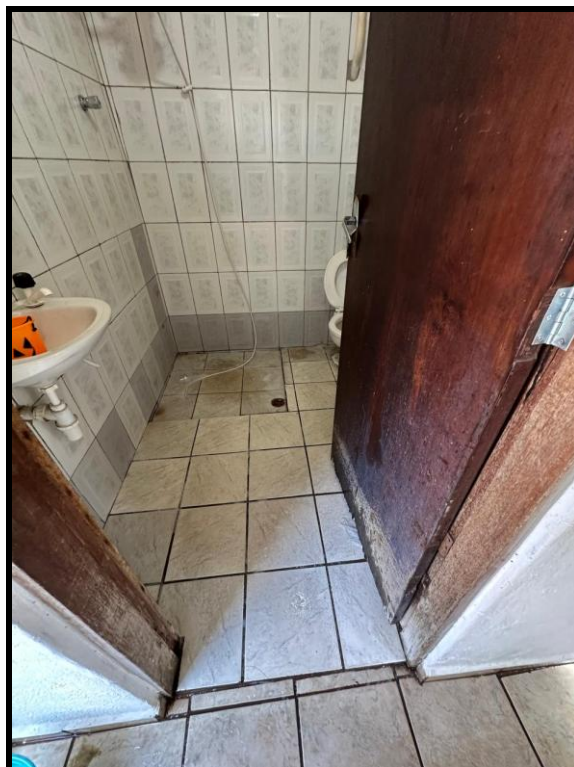
**VISTA EXTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955



**VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**

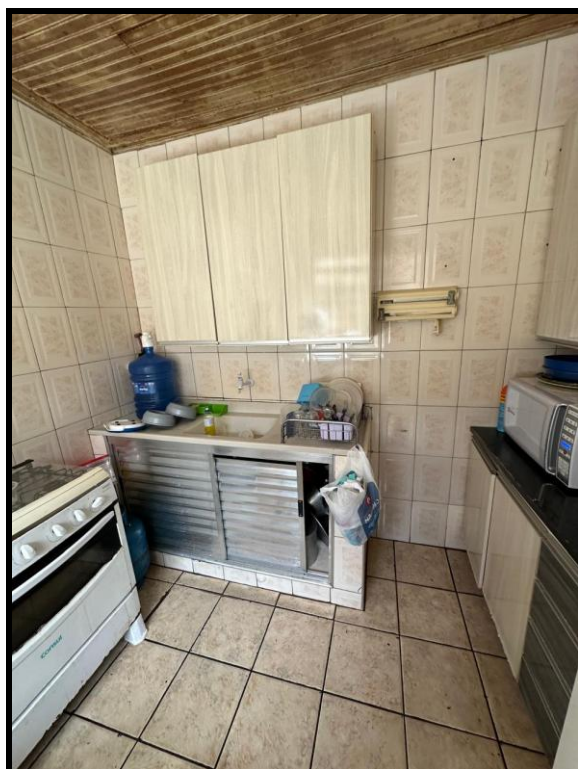
**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955



**VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**

Este documento é uma cópia digitalizada e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código 8V8QAA15. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código 8V8QAA15.

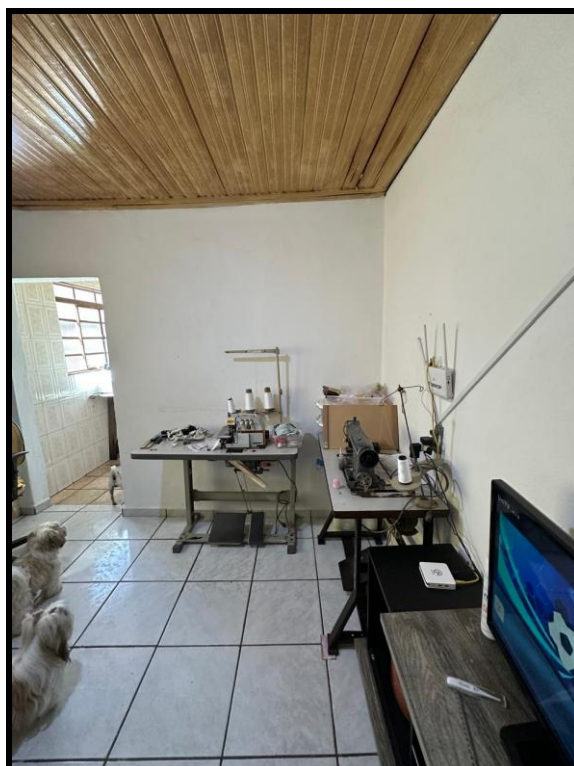
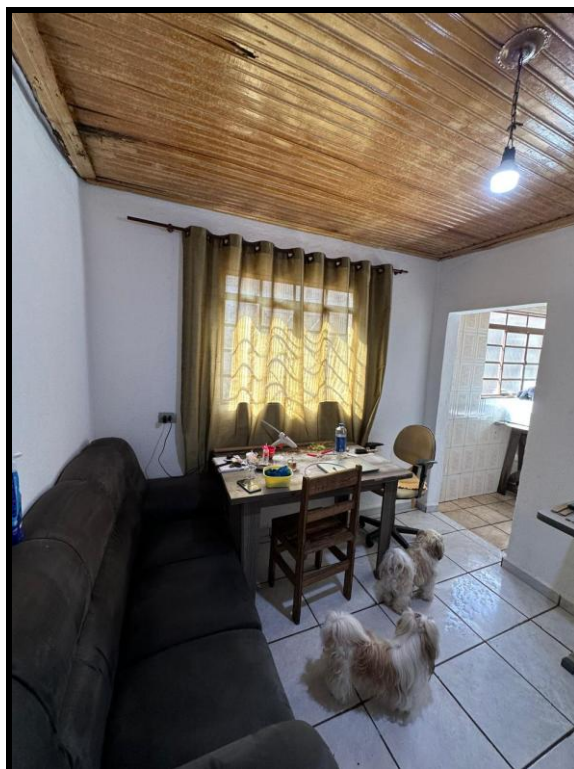
**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955



**VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**

Este documento é uma cópia digitalizada e não deve ser considerado original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código 8V8QAA15. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código 8V8QAA15.

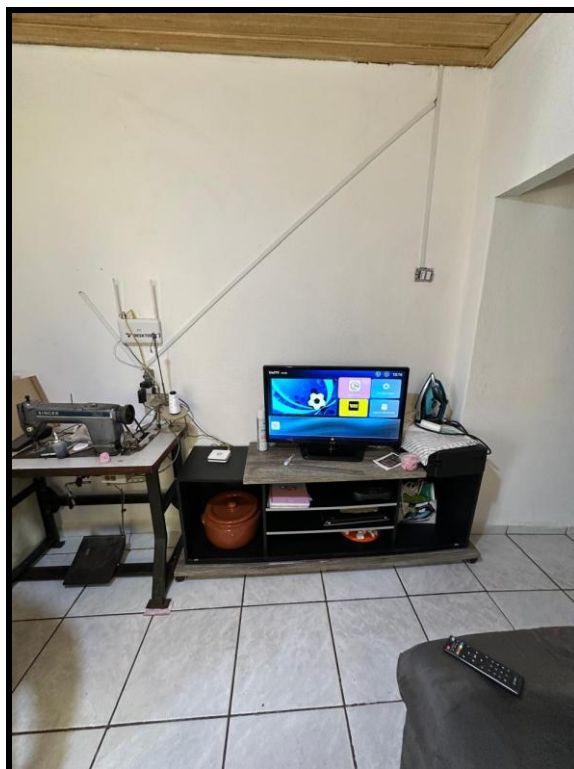
**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955



**VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**

Este documento é uma cópia digitalizada e não deve ser considerado original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código BV8QAA15. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código BV8QAA15.

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955



**VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**

Este documento é uma cópia digitalizada e não deve ser considerado original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código BV80A125. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código BV80A125.

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955



**VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**

Este documento é uma cópia digitalizada e não deve ser considerado original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código BV8QAA15. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código BV8QAA15.

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955



**VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**



**VISTA EXTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA, Advogado Titular da Tribuna de Desembargadores Estaduais de São Paulo, sob o número de OAB/SP 20499/065. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código BV30.A415.

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955



**VISTA EXTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO**

### III – AVALIAÇÃO

#### III.1 – TERRENO

##### III.1.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário do terreno procedeu o signatário a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados seis elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

**ATUALIZAÇÃO:** Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

**OFERTAS:** Serão deduzidos 10% nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

##### **PROFUNDIDADES:**

$P_{mi} = 25,00$  metros

$P_{ma} = 40,00$  metros

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955

**TESTADA DE REFERÊNCIA:**

$F_r = 10,00$  metros

**TERRENOS COM CONSTRUÇÕES:** As ofertas de terrenos com construções terão os valores das mesmas descontados através da avaliação com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
 CREA 0601412955

### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL: Rua Pires nº 671

OFERTA: no local em 04/2025

OFERTANTE: Corretor Sr. Aílton

Fone 99353-4353/96841-0078

TERRENO: 14,00 x 62,00 = 868,00 m<sup>2</sup>

PREÇO: R\$ 1.600.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Galpão Padrão Médio, 347,00 m<sup>2</sup>, 45 anos, necessitando de reparos simples, avaliado em R\$ 340.114,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$$V_t = R\$ 1.600.000,00 \times 0,90 - R\$ 340.114,00 = R\$ 1.099.886,00$$

### H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator profundidade:  $1/[(560,00 \times 1,000) + (308,00 \times 0,707)/868,00] = 1,116$

Fator testada :  $(10,00/14,00)^{0,20} = 0,935$

$$V_{u01} = \frac{R\$ 1.099.886,00}{868,00 \text{ m}^2} \times (1,116 + 0,935 - 2,000 + 1) =$$

**$V_{u01} = R\$ 1.332,00/\text{m}^2$**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA, inscrito no Conselho de Engenharia de São Paulo, sob o número de inscrição 0601412955. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2025.8.26.0048 e código 8V8OJA15.

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
 CREA 0601412955

### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Rua Pires nº 506

OFERTA: no local em 04/2025

OFERTANTE: Florido Imóveis

Fone (11) 3402-2440

TERRENO: 8,50 x 36,70 = 311,70 m<sup>2</sup>

PREÇO: R\$ 998.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Galpão Padrão Médio, 174,53 m<sup>2</sup>, 50 anos, necessitando de reparos simples, avaliado em R\$ 142.890,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$$V_t = R\$ 998.000,00 \times 0,90 - R\$ 140.890,00 = R\$ 757.310,00$$

### H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator profundidade: 1,000

Fator testada :  $(10,00/8,50)^{0,20} = 1,033$

$$V_{u02} = \frac{R\$ 757.310,00}{311,70 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,033 - 2,000 + 1) =$$

**$V_{u02} = R\$ 2.510,00/m^2$**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA, inscrito no Conselho de Engenharia de São Paulo, sob o número de inscrição 0601412955. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2025.8.26.0048 e código BV8OAJA15.

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
 CREA 0601412955

### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Rua Lourenço Franco nº 578

OFERTA: no local em 04/2025

OFERTANTE: Remax Infinity Imóveis

Fone (11) 4411-0909

TERRENO: 15,00 x 8,20 = 123,00 m<sup>2</sup>

PREÇO: R\$ 597.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Casa Padrão Simples, 97,00 m<sup>2</sup>, 35 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 181.584,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$$V_t = R\$ 597.000,00 \times 0,90 - R\$ 181.584,00 = R\$ 355.716,00$$

### H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator profundidade:  $(25,00/12,50)^{0,50} = 1,414$

Fator testada :  $(10,00/15,00)^{0,20} = 0,922$

$$V_{u03} = \frac{R\$ 355.716,00}{123,00 \text{ m}^2} \times (1,414 + 0,922 - 2,000 + 1) =$$

**$V_{u03} = R\$ 3.864,00/\text{m}^2$**

Este documento é uma cópia digitalizada e não deve ser considerado uma versão definitiva. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2025.8.26.0048 e código 8180A125.

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
 CREA 0601412955

### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL: Rua Lourenço Franco nº 226

OFERTA: no local em 04/2025

OFERTANTE: Di Casa Imóveis Atibaia

Fone (11) 2427-7077

TERRENO: 10,00 x 25,20 = 252,00 m<sup>2</sup>

PREÇO: R\$ 990.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Casa Padrão Simples, 179,00 m<sup>2</sup>, 40 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 299.930,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$$V_t = R\$ 990.000,00 \times 0,90 - R\$ 299.930,00 = R\$ 591.070,00$$

### H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator profundidade: 1,000

Fator testada :  $(10,00/11,00)^{0,20} = 0,981$

$$V_{u04} = \frac{R\$ 591.070,00}{275,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 0,981 - 2,000 + 1) =$$

**$V_{u04} = R\$ 2.109,00/\text{m}^2$**

Este documento é uma cópia digitalizada e não deve ser considerado uma versão definitiva. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2025.8.26.0048 e código 8180A125.

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
 CREA 0601412955

### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL: Rua José Bonifácio nº 836

OFERTA: no local em 04/2025

OFERTANTE: Flórido Imóveis

Fone (11) 3402-2440

TERRENO: 8,00 x 28,00 = 224,00 m<sup>2</sup>

PREÇO: R\$ 650.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Casa Padrão Simples, 156,00 m<sup>2</sup>, 45 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 243.679,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$$V_t = R\$ 650.000,00 \times 0,90 - R\$ 243.679,00 = R\$ 341.321,00$$

### H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator profundidade: 1,000

Fator testada :  $(10,00/8,00)^{0,20} = 1,046$

$$V_{u05} = \frac{R\$ 341.321,00}{224,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,046 - 2,000 + 1) =$$

**$V_{u05} = R\$ 1.594,00/\text{m}^2$**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA, inscrito no Conselho de Engenharia de São Paulo, sob o número de inscrição 0601412955. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2025.8.26.0048 e código BV80AJA15.

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
 CREA 0601412955

### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL: Rua Lourenço Franco nº 452

OFERTA: no local em 04/2025

OFERTANTE: Flórido Imóveis

Fone (11) 3402-2440

TERRENO: 11,00 x 17,00 = 187,00 m<sup>2</sup>

PREÇO: R\$ 850.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Casa Padrão Médio, 139,00 m<sup>2</sup>, 30 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 402.027,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$$V_t = R\$ 850.000,00 \times 0,90 - R\$ 402.027,00 = R\$ 362.973,00$$

### H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator profundidade:  $(25,00/17,00)^{0,50} = 1,213$

Fator testada :  $(10,00/11,00)^{0,20} = 0,981$

$$V_{u06} = \frac{R\$ 362.973,00}{187,00 \text{ m}^2} \times (1,213 + 0,981 - 2,000 + 1) =$$

**$V_{u06} = R\$ 2.318,00/m^2$**

Este documento é uma cópia digitalizada e não deve ser considerado uma versão definitiva. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2025.8.26.0048 e código 8V8OJA15.

## R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 1.332,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO Nº 02	R\$ 2.510,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO Nº 03	R\$ 3.864,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO Nº 04	R\$ 2.109,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO Nº 05	R\$ 1.594,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO Nº 06	R\$ 2.318,00/m <sup>2</sup>
<b>M É D I A</b>	<b>R\$ 2.288,00/m<sup>2</sup></b>

### VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR - 30%	R\$ 2.288,00 x 0,70 = R\$ 1.601,60/m <sup>2</sup>
SUPERIOR + 30%	R\$ 2.288,00 x 1,30 = R\$ 2.974,40m <sup>2</sup>

Eliminando os elementos nº 01, 02 e 03 por serem discrepantes o valor básico unitário do terreno corresponde, em abril de 2.025, a:

**$V_u = R\$ 2.312,00/m^2 - ABRIL/2025$**

Este documento é uma cópia digitalizada e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2025.8.26.0048 e código 8V8OAJA15.

### III.1.1 – VALOR DO TERRENO

Possuindo o terreno a área de **174,90m<sup>2</sup>**, seu valor corresponde a:

$$\text{Coeficiente de frente: } (5,50/10,00)^{0,20} = 0,887$$

$$\text{Coeficiente de profundidade: } 1,000$$

$$V_t = 174,90 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.312,00/\text{m}^2 \times (0,887 + 1,000 - 2,000 + 1) =$$

$$V_t = \text{R\$ } 358.675,00$$

(trezentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e setenta e cinco reais)

### III.2 – BENFEITORIAS

As benfeitorias serão avaliadas de acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Classificam-se em “Casa Padrão Simples”, valor médio da faixa, com unitário resultante da expressão  $1,497 \times R_8N$ .

O custo unitário aplicado será obtido na tabela divulgada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo, cujo valor estimado para o símbolo padrão  $R_8N$  referente ao mês de abril de 2.025 é de R\$ 2.050,00/m<sup>2</sup>

A depreciação em função do obsolescimento e estado de conservação (Foc) será calculada com base nas recomendações constantes do item V do referido estudo.

Portanto o valor das construções, levando em consideração o fator (Foc) igual a “0,409” relativo à idade de 40 anos, necessitando de reparos importantes, resulta em:

$$V_b = 57,11 \text{ m}^2 \times 1,497 \times \text{R\$ } 2.050,00/\text{m}^2 \times 0,409 =$$

$$V_b = \text{R\$ } 71.682,00$$

$$V_b = 25,00 \text{ m}^2 \times 0,140 \times \text{R\$ } 2.050,00/\text{m}^2 \times 0,561 =$$

$$V_b = \text{R\$ } 4.025,00$$

$$V_b = \text{R\$ } 71.682,00 + \text{R\$ } 4.025,00 =$$

$$V_b = \text{R\$ } 75.707,00$$

(setenta e cinco mil, setecentos e sete reais)

### III.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel resulta da soma dos valores do terreno e das benfeitorias, qual seja:

Terreno .....	R\$ 358.375,00
Benfeitorias .....	<u>R\$ 75.707,00</u>
<b>TOTAL .....</b>	<b>R\$ 434.082,00</b>

(quatrocentos e trinta e quatro mil, oitenta e dois reais)

**válido para o mês de abril de 2.025.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA, inscrito no Conselho de Engenharia de São Paulo, sob o número de inscrição 0601412955. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2025.8.26.0048 e código 8V8OAJA15.

#### **IV – CONCLUSÃO**

O valor do imóvel localizado na Rua João Pires nº 640 – Centro – Atibaia - SP, objeto da ação de **Procedimento Comum Cível – Locação de Imóvel** que **MOISÉS CLARO** move contra **ROSANA APARECIDA BALDOINO CLARO**, é de **R\$ 434.082,00** (quatrocentos e trinta e quatro mil, oitenta e dois reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de abril de 2.025.**

#### **V – VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL**

O valor locativo do imóvel considerando o percentual de 0,43%, corresponde a:

$$V_L = R\$ 434.082,00 \times 0,43\% =$$

$$V_L = R\$ 1.866,00/\text{mês}$$

(hum mil, oitocentos e sessenta e seis reais)

**- válido para o mês de abril de 2.025.**



**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955

d) Queira o Sr. Perito descrever as condições das janelas, portas, paredes, pisos, e outros acabamentos ainda se possível descrever avarias causadas pelo uso excessivo sem a devida manutenção.

RESPOSTA: muitos dos acabamentos sofrerão desgastes devido ao uso prolongado, necessitando de reparos e manutenções.

e) Existem problemas na instalação hidráulica? Em caso positivo, quais? Ainda em caso positivo tais problemas podem ser sanados por meio de uma manutenção?

RESPOSTA: não foi constatado problemas na hidráulica.

f) Queira o Sr. Perito estimar o valor do aluguel, bem como o valor para a venda, levando em consideração o imóvel em boas condições, com todas as manutenções realizadas em dia.

RESPOSTA: Este Perito Judicial se reporta ao corpo do laudo onde o imóvel objeto da ação foi devidamente avaliado.

## **VI.2 – QUESITOS DA REQUERIDA (FLS. 183/184)**

1 - Queira o Sr. Perito descrever de forma pormenorizada o imóvel objeto da avaliação, informando sua localização exata, o bairro onde está situado, sua destinação, a existência de infraestrutura, a proximidade, em distâncias, de pontos comerciais importantes, como bancos, lojas, pontos turísticos e estação rodoviária.

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
CREA 0601412955

RESPOSTA: Este Perito Judicial se reporta ao corpo do laudo onde o imóvel foi pormenorizadamente descrito.

**2** - Queira o Sr. Perito descrever de forma detalhada o padrão de acabamento do imóvel avaliado.

RESPOSTA: Este Perito Judicial se reporta ao corpo do laudo onde o imóvel foi pormenorizadamente descrito.

**3** - Queira o Sr. Perito informar qual a idade aproximada da construção e o estado geral do prédio.

RESPOSTA: O imóvel possui idade aproximada de 40 anos, necessitando de reparos importantes.

**4** - Queira o Sr. Perito informar qual a área do terreno em que a casa foi construída, bem como o valor de mercado do terreno, naquela localização, e se esses fatores foram considerados para obtenção do valor de mercado do imóvel como um todo.

RESPOSTA: vide valor apurado no laudo pericial.

**5** - Queira o Sr. Perito informar qual a área total construída do imóvel e qual o valor de mercado do m<sup>2</sup> da área, considerando a localização do imóvel.

RESPOSTA: Este Perito Judicial se reporta ao corpo do laudo onde o imóvel foi pormenorizadamente descrito.



**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**

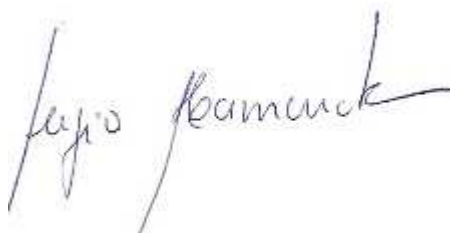
CREA 0601412955

RESPOSTA: Este Perito Judicial se reporta ao corpo do laudo onde constam todas as informações necessárias.

## **VI – ENCERRAMENTO**

Consta o presente laudo de 37 (trinta e sete) folhas, todas rubricadas e esta última devidamente datada e assinada.

São Paulo, 05 de abril de 2.025.



**Engº Sérgio Moreira Camarota**  
CREA – SP 141.295/D

**SERGIO MOREIRA CAMAROTA**  
 CREA 0601412955

**PESQUISA DE MERCADO DO PERCENTUAL DO VALOR DE ALUGUEL PRATICADO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**ELEMENTO 01 –**



[Compartilhar](#)   [Favoritar](#)

Venda / SP / Casas à venda em Atibaia / Centro / **Rua Nossa Senhora Aparecida**

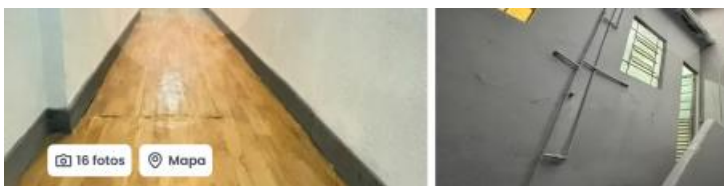
Venda **R\$ 575.000** \* Aluguel **R\$ 3.200/mês**

Condomínio **R\$ 220** - IPTU **R\$ 1.000**

85 m²   2 quartos   2 banheiros  
 2 vagas   Mobiliado   Aceita animais

**Percentual de aluguel = 0,55%/mês**

**ELEMENTO 02 –**



[Compartilhar](#)   [Favoritar](#)

Venda / SP / Casas à venda em Atibaia / Centro / **Rua Thome Franco**

Venda **R\$ 599.000** \* Aluguel **R\$ 1.800/mês**

Condomínio **Isento** - IPTU **R\$ 130**


80 m²   1 quarto   1 banheiro

Endereço  
**Rua Thome Franco - Centro, Atibaia - SP**  
[Explore a localização do imóvel](#)

**Percentual de aluguel = 0,30%/mês**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA, inscrito no Ato de Registro Profissional nº 12.026.2025, sob o número de OAB/SP nº 12.026.2025. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2025.8.26.0048 e código BV80A415.

**ELEMENTO 03 –**



22 fotos   Mapa

**Destaque**

Venda / SP / Casas à venda em Atibaia / Centro

Venda **R\$ 1.300.000**   Aluguel **R\$ 7.000/mês**

Condomínio isento - IPTU R\$ 6.600

270 m²   5 quartos   4 banheiros


3 vagas   Churrasqueira   Cozinha

Todas as características

Endereço  
 Centro, Atibaia - SP

**Percentual de aluguel = 0,53%/mês**

**ELEMENTO 04 –**



20 fotos   Mapa

Compartilhar   Favori

Venda / SP / Casas à venda em Atibaia / Centro

Venda **R\$ 3.500.000**   Aluguel **R\$ 10.000/mês**

Condomínio isento - IPTU isento

156 m²   3 quartos   3 banheiros

12 vagas   1 suite   Quintal

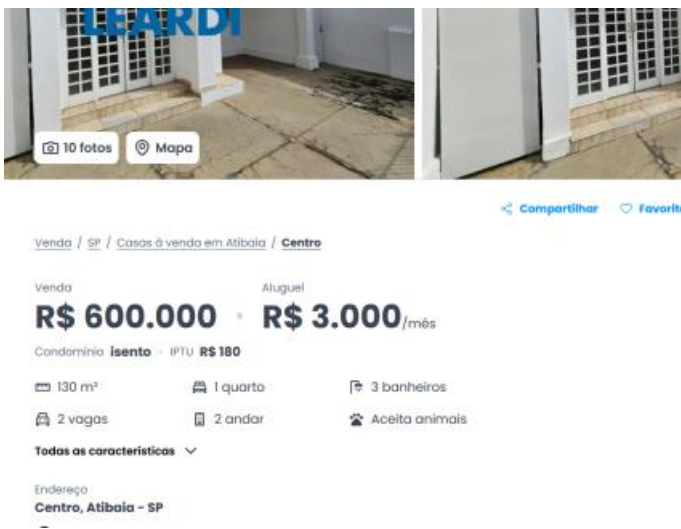
Todas as características

Endereço  
 Centro, Atibaia - SP

**Percentual de aluguel = 0,29%/mês**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA, inscrito no Conselho de Engenharia de São Paulo, sob o número de inscrição 150099/2015. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código BV8QAA15.

**ELEMENTO 05 –**



**Percentual de aluguel = 0,50%/mês**

**Cálculo do percentual aplicado na região**

**Percentual = (0,55 + 0,30 + 0,53 + 0,29 + 0,50)/5**

**Percentual = 0,43%/mês**

Este documento é uma cópia digitalizada e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código 8V8QAA15. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008789-90.2023.8.26.0048 e código 8V8QAA15.