
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE SÃO JOSÉ
DOS CAMPOS - SP

Processo n.: 1012330-27.2023.8.26.0577

Classe-Assunto: Cumprimento de Sentença – Alienação Judicial

PAULO ALEXANDRE RAMOS, arquiteto e urbanista, nomeado perito avaliador nos autos do processo acima epigrafado, ajuizado por JOSÉ ROBERTO MORAES D'ALMEIDA contra AURÉLIO VIEIRA DA SILVA POZZI FILHO, em tramitação por esse Juízo e Cartório respectivo, tendo completado os estudos e diligências pertinentes ao assunto, apresenta à V. Excia. suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

LAUDO PERICIAL

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 – Sentença (págs. 176-178)

Conforme r. Sentença de páginas 176-178 , a presente pericia tem como escopo principal a avaliação e posterior alienação dos direitos comuns das partes relativos ao imóvel indicado na petição inicial em leilão a ser oportunamente designado, alienação que se dará pelo maior lance, ainda que inferior ao valor da avaliação. O rateio do preço seguirá a proporção das partes ideais.

Isto posto, serão adotadas as diretrizes da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos- IBAPE/SP 2011 aprovada na Assembleia de 13/09/2011 e vigente a partir de 13/11/2011, com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR14653 e das normas do IVSC - **International Valuation Standards Committee**, adotadas pela UPAV como Normas Pan-americanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Recomenda-se sua aplicação em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações elaboradas por membros titulares do **Instituto Brasileiro De Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP**, que são de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, em consonância com a Lei Federal 5194 de 24/12/1966, com as Resoluções nos 205, 218 e 345 do CONFEA e pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU conforme Lei Federal no. 12.378 de 31/12/2010.

2. VISTORIA

O signatário em conformidade com o CPC, Art. 474, efetuou a vistoria do imóvel *sub judice*, conforme agendamento prévio protocolado nos autos.

Local: Rua Antares, n. 145 – Residencial Sport Center – apartamento E-106, Bloco “E”
Jardim Satélite, São José dos Campos

Data: 26 de maio de 2026 às 11h00

Acompanhantes / Entrevistados

- Aurélio Vieira da Silva Pozzi Sobrinho – Requerido
- Rodrigo Cabrera Gonzales – Advogado do Autor
- Mario Sergio de Oliveira – Advogado / Assistente técnico do Autor
- André Vinicius Ramos – Auxiliar do Perito

2.1 – Descrição do imóvel

MATRÍCULA N. 69.268: Apartamento n. e-106, localizado no 1º. Andar, Bloco E do Residencial Sport Center, sito a Rua Antares, 145 estando vinculado a esse apartamento uma vaga de garagem sob o n. E-106, com área útil de 46,55m², área comum de 31,34m² e área de garagem de 11,00m², totalizando a área global de 88,89m² cabendo-lhe a fração ideal de 0,2717% e cota de participação de 48,44m² no terreno.

2.2 – Benfeitorias

Sobre o citado terreno está edificado um edifício residencial, de padrão “Apartamento Padrão Médio”, com as seguintes características segundo Estudo de Comissão de Peritos:

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns

apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

*; **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.*

*; **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.*

*; **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.*

*; **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.*

*; **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.*

2.3 – Condições do Bairro

O imóvel encontra-se inserido em bairro de ocupação consolidada, caracterizado por elevada densidade de ocupação e predominância de uso residencial, coexistindo com estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços distribuídos ao longo das principais vias de circulação. As edificações apresentam, em sua maioria, padrão construtivo médio a médio superior, compatível com o perfil socioeconômico da região.

Sob o aspecto urbanístico, trata-se de região plenamente consolidada, dotada de infraestrutura completa e adequada ao uso residencial, apresentando elevado grau de ocupação, boa integração ao sistema viário municipal e fácil acesso às principais vias da cidade, circunstâncias que favorecem a mobilidade urbana e contribuem positivamente para a valorização imobiliária.

A região dispõe de todos os melhoramentos públicos usuais, compreendendo rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de água potável, rede coletora de esgoto sanitário, sistema de drenagem de águas pluviais, pavimentação asfáltica, coleta regular de resíduos sólidos domiciliares, telefonia, internet banda larga e serviços de televisão por assinatura.

No entorno imediato e na área de influência do imóvel observa-se ampla disponibilidade de equipamentos urbanos e comunitários, destacando-se transporte coletivo, estabelecimentos de ensino, comércio varejista e atacadista, instituições financeiras, serviços de saúde, segurança pública, áreas de lazer, equipamentos culturais e demais serviços essenciais, conferindo à região elevado grau de funcionalidade e contribuindo para a manutenção da liquidez e do valor de mercado dos imóveis nela situados.

3. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para estimativa do valor do imóvel, foi utilizada técnica de avaliação com tratamento por fatores aplicados às avaliações imobiliárias. Trata-se de um método direto, indicado para amostras homogêneas sendo uma das mais utilizadas em avaliações imobiliárias.

Foram coletados dados de 11 (onze) amostras comparativas, ofertadas no mercado imobiliário. A partir dos dados coletados, através do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, estimou-se o valor do imóvel em avaliação de acordo com suas características. O relatório abaixo apresenta a análise detalhada e o valor final obtido na avaliação.

DADO	BAIRRO	EDIFÍCIO	SITE - CÓDIGO	IMOBILIÁRIA	TELEFONE	NÚMERO DE VAGAS	ÁREA ÚTIL	PADRÃO CONSTRUÇÃO 1ª-BAIXO 2ª-MÉDIO 3ª-SUPERIOR	PREÇO
1	Jardim Satélite	Residencial Sport Center	zapimoveis.com.br(A8133)	Imobiliária Metropolis Ltda	(12)362133780	1	54,00	2,00	R\$ 360.000,00
2	Jardim Satélite	-	zapimoveis.com.br(1SHGFGB)	Lusna Ferreira	(12)368163286	1	43,00	2,00	R\$ 335.000,00
3	Jardim Satélite	Rua Antares, 175	zapimoveis.com.br(08111)	Grupo Kaza Aquarius16	(12)361243732	1	43,00	2,00	R\$ 370.000,00
4	Jardim Satélite	Rua Antares, 175	zapimoveis.com.br (AP11008)	Amil Negócios Imobiliários	(12)36076333	1	43,00	2,00	R\$ 360.000,00
5	Jardim Satélite	Rua Antares, 175	zapimoveis.com.br (AP10385)	Amil Negócios Imobiliários	(12)33076333	1	43,00	2,00	R\$ 380.000,00
6	Jardim Satélite	Residencial Sport Center	zapimoveis.com.br (V43368)	Grupo Kaza Parque Industrial	(12) 3338-3300	1	43,00	2,00	R\$ 360.000,00
7	Jardim Satélite	Rua Antares	zapimoveis.com.br (_1-4006875)	Sistema Imóveis Cadastros	(12) 3312-5151	1	50,00	2,00	R\$ 350.000,00
8	Jardim Satélite	-	zapimoveis.com.br(V63482)	Maciel Negócios Imobiliários	(12) 33656-273	1	48,00	2,00	R\$ 380.000,00
9	Jardim Satélite	Rua Antares,135	zapimoveis.com.br (APSportCMCri)	Andrea Luiza Yoshikawa De	(12) 33102-1780	1	55,00	2,00	R\$ 380.000,00
10	Jardim Satélite	-	zapimoveis.com.br (AP15432_PIRQ)	Pirâmide Imóveis Sjc	(12) 33611-3126	1	50,00	2,00	R\$ 375.000,00
11	Jardim Satélite	-	zapimoveis.com.br (JM AP10385')	Ra Amil Vendas 1	(12) 33788-012	1	43,00	2,00	R\$ 380.000

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando

Apartamento no Residencial Sport Center - Jardim Satélite

Área: 47m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante

com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: oferta

F2: número de quartos

F3: número de vagas

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Apartamento no Jardim Satélite

Área:	54m ²
Valor:	R\$360.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$6.666,67
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização numero de quartos:	1,00
Fator de homogeneização numero de vagas:	1,00

Imóvel 2:

Apartamento no Jardim Satélite

Área:	49m ²
Valor:	R\$395.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$8.061,22
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização numero de quartos:	1,00
Fator de homogeneização numero de vagas:	1,00

Imóvel 3:

Apartamento no Jardim Satélite

Área:	49m ²
Valor:	R\$370.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$7.551,02
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização numero de quartos:	1,00
Fator de homogeneização numero de vagas:	1,00

Imóvel 4:

Apartamento no Jardim Satélite

Área:	49m ²
Valor:	R\$360.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$7.346,94
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização numero de quartos:	1,00
Fator de homogeneização numero de vagas:	1,00

Imóvel 5:

Apartamento no Jardim Satélite

Área:	49m ²
Valor:	R\$380.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$7.755,10
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização numero de quartos:	1,00
Fator de homogeneização numero de vagas:	1,00

Imóvel 6:

Apartamento no Jardim Satélite

Área:	49m ²
Valor:	R\$360.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$7.346,94
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização numero de quartos:	1,00
Fator de homogeneização numero de vagas:	1,00

Imóvel 7:

Apartamento no Jardim Satélite

Área:	50m ²
Valor:	R\$350.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$7.000,00
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização numero de quartos:	1,00
Fator de homogeneização numero de vagas:	1,00

Imóvel 8:

Apartamento no Jardim Satélite

Área:	48m ²
Valor:	R\$380.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$7.916,67
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização numero de quartos:	1,00
Fator de homogeneização numero de vagas:	1,00

Imóvel 9:

Apartamento no Jardim Satélite

Área:	55m ²
Valor:	R\$380.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$6.909,09
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização número de quartos:	1,00
Fator de homogeneização número de vagas:	1,00

Imóvel 10:

Apartamento no Jardim Satélite

Área:	50m ²
Valor:	R\$375.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$7.500,00
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização número de quartos:	1,00
Fator de homogeneização número de vagas:	1,00

Imóvel 11:

Apartamento no Jardim Satélite

Área:	49m ²
Valor:	R\$380.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$7.755,10
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização numero de quartos:	1,00
Fator de homogeneização numero de vagas:	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	6.666,67	0,90	1,00	1,00	6.000,00
2	8.061,22	0,90	1,00	1,00	7.255,10
3	7.551,02	0,90	1,00	1,00	6.795,92
4	7.346,94	0,90	1,00	1,00	6.612,25
5	7.755,10	0,90	1,00	1,00	6.979,59
6	7.346,94	0,90	1,00	1,00	6.612,25
7	7.000,00	0,90	1,00	1,00	6.300,00
8	7.916,67	0,90	1,00	1,00	7.125,00
9	6.909,09	0,90	1,00	1,00	6.218,18
10	7.500,00	0,90	1,00	1,00	6.750,00
11	7.755,10	0,90	1,00	1,00	6.979,59

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 6.693,44$$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$$S = 394,19$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 11 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 2,00$

Amostra 1:	$d = 6.000,00 - 6.693,44 / 394,19 = 1,76 < 2$	(amostra pertinente)
Amostra 2:	$d = 7.255,10 - 6.693,44 / 394,19 = 1,42 < 2$	(amostra pertinente)
Amostra 3:	$d = 6.795,92 - 6.693,44 / 394,19 = 0,26 < 2$	(amostra pertinente)
Amostra 4:	$d = 6.612,25 - 6.693,44 / 394,19 = 0,21 < 2$	(amostra pertinente)
Amostra 5:	$d = 6.979,59 - 6.693,44 / 394,19 = 0,73 < 2$	(amostra pertinente)
Amostra 6:	$d = 6.612,25 - 6.693,44 / 394,19 = 0,21 < 2$	(amostra pertinente)
Amostra 7:	$d = 6.300,00 - 6.693,44 / 394,19 = 1,00 < 2$	(amostra pertinente)
Amostra 8:	$d = 7.125,00 - 6.693,44 / 394,19 = 1,09 < 2$	(amostra pertinente)
Amostra 9:	$d = 6.218,18 - 6.693,44 / 394,19 = 1,21 < 2$	(amostra pertinente)
Amostra 10:	$d = 6.750,00 - 6.693,44 / 394,19 = 0,14 < 2$	(amostra pertinente)
Amostra 11:	$d = 6.979,59 - 6.693,44 / 394,19 = 0,73 < 2$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S / \sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S / \sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 10 ($n-1$) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 6.693,44 - 1.37 * 394,19 / \sqrt{(11 - 1)} = 6.522,67$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 6.693,44 + 1.37 * 394,19 / \sqrt{(11 - 1)} = 6.864,22$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$6.522,67 a R\$6.864,22

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 6.795,92 (amostra 3); 6.612,25 (amostra 4); 6.612,25 (amostra 6); 6.750,00 (amostra 10).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$6.692,60

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$6.692,60 * 46,55 = R\$311.540,63

Valor do imóvel avaliando: R\$311.540,63

4. CONCLUSÃO

Através das análises elaboradas, considerando o arredondamento permitido pela Norma de até 1% do valor, fica o imóvel avaliado em **R\$ 311.000,00 (trezentos e onze mil reais)**.

Valor de Mercado R\$ 311.000,00
(trezentos e onze mil reais)
(Data base / julho de 2026)

5. QUESITOS

Este perito esclarece que o objeto da perícia é exclusivamente a determinação do valor de mercado do imóvel, motivo pelo qual questões relativas a dívidas condominiais, ônus reais, ações judiciais, taxas, condições de leilão e demais aspectos jurídicos ou obrigacionais não integram a atividade técnica do perito nem influenciam, por si sós, a avaliação mercadológica.

1. Qual foi o critério principal adotado para apurar o valor de mercado do imóvel (comparativo direto, custo de reprodução ou renda)?

Resposta: Foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em conformidade com a ABNT NBR 14.653-2, por ser o método mais adequado para a determinação do valor de mercado de imóveis urbanos com disponibilidade de elementos comparativos.

2. A avaliação considerou valores de imóveis efetivamente vendidos ou apenas ofertados?

Resposta: Foram utilizadas amostras de imóveis ofertados no mercado imobiliário, às quais foi aplicado desconto técnico de 10% para compensar a margem usual de negociação existente entre o preço anunciado e o efetivamente praticado, conforme procedimento amplamente aceito na Engenharia de Avaliações.

3. Qual foi o raio geográfico considerado para identificar imóveis comparáveis?

Resposta: As amostras comparativas foram selecionadas no mesmo Setor Fiscal do imóvel avaliando, privilegiando imóveis inseridos em região homogênea, conforme recomendam as normas técnicas de avaliação.

4. Qual a fonte das informações dos imóveis comparáveis (CRECI, anúncios, certidões, plataformas especializadas)?

Resposta: As fontes de pesquisa encontram-se expressamente identificadas no corpo do laudo pericial, permitindo a conferência dos elementos comparativos utilizados.

5. Quantos imóveis foram utilizados como parâmetro comparativo na avaliação?

Resposta: Foram utilizadas 11 (onze) amostras comparativas, em quantidade suficiente para conferir consistência estatística ao tratamento dos dados.

6. Há comprovação documental dos preços utilizados nos imóveis comparáveis?

Resposta: Sim. As respectivas fontes de obtenção dos dados encontram-se identificadas no laudo, permitindo a rastreabilidade das informações utilizadas na avaliação.

7. O valor do imóvel avaliado foi ajustado com base em fatores de localização, estado de conservação e padrão construtivo?

Resposta: Sim. Foram considerados os fatores técnicos de homogeneização aplicáveis às características dos imóveis comparáveis, conforme metodologia adotada na Engenharia de Avaliações.

8. Foram aplicados fatores de depreciação em razão da idade da edificação? Se sim, quais?

Resposta: Não houve necessidade de aplicação de depreciação específica em razão da idade cronológica da edificação, uma vez que o imóvel foi avaliado considerando seu estado aparente de conservação, manutenção, funcionalidade e desempenho observados na vistoria.

9. O imóvel possui benfeitorias regularizadas perante os órgãos municipais? Isso foi considerado?

Resposta: Sim. As benfeitorias constantes do cadastro municipal foram consideradas na avaliação.

10. Houve visita in loco ao imóvel? Em caso positivo, qual a data da vistoria?

Resposta: Sim. A vistoria foi realizada conforme consignado no laudo pericial.

11. Qual o padrão construtivo atribuído ao imóvel (baixo, médio, alto ou luxo)? Há laudo ou justificativa?

Resposta: O imóvel foi classificado como de padrão construtivo médio, classificação fundamentada nas características construtivas observadas durante a vistoria e descritas no laudo.

12. A existência de dívidas, ônus reais ou uso por terceiros foi considerada como fator redutor do valor?

Resposta: Não. A perícia teve por objeto exclusivamente a determinação do valor de mercado do imóvel, independentemente de eventuais ônus, gravames, dívidas ou direitos pessoais incidentes, os quais constituem matéria jurídica estranha ao objeto da avaliação.

13. Qual o valor do condomínio?

Resposta: O quesito extrapola o objeto da perícia. O valor da taxa condominial não interfere na determinação do valor de mercado do imóvel segundo a metodologia adotada.

14. Há dívidas de condomínio em aberto?

Resposta: O quesito extrapola os objetivos da prova pericial. A existência ou inexistência de débitos condominiais não integra o objeto da avaliação mercadológica realizada.

15. O imóvel encontra-se desocupado ou ocupado? Isso influenciou na valoração?

Resposta: O imóvel encontrava-se ocupado na data da vistoria. Tal circunstância não influenciou a determinação do valor de mercado, por se tratar de condição transitória e sem repercussão sobre as características intrínsecas do bem.

16. Há restrições urbanísticas ou ambientais incidentes sobre o imóvel? Elas foram consideradas?

Resposta: Não foram constatadas restrições urbanísticas ou ambientais capazes de influenciar o valor de mercado do imóvel.

17. O imóvel encontra-se em zona de expansão urbana, comercial ou industrial?

Resposta: O imóvel está inserido em zona urbana, com uso compatível com sua destinação residencial.

18. Existe potencial construtivo adicional (coeficiente de aproveitamento, gabarito, zoneamento) que agregue valor?

Resposta: Não foi identificado potencial construtivo adicional que justificasse acréscimo ao valor de mercado apurado.

19. O imóvel possui matrícula regular no Cartório de Registro de Imóveis? Houve conferência da documentação dominial?

Resposta: Sim. A matrícula imobiliária foi consultada para fins de identificação do bem objeto da perícia.

20. Há ações judiciais que podem afetar a posse, domínio ou disponibilidade do bem?

Resposta: O quesito extrapola a competência técnica do perito avaliador e demanda análise jurídica dos autos. A perícia limitou-se à avaliação mercadológica do imóvel.

21. O valor atribuído no laudo condiz com o valor médio praticado na região para imóveis similares?

Resposta: Sim. O valor encontrado é compatível com os elementos comparativos pesquisados e com o comportamento do mercado imobiliário local na data da avaliação.

22. Foram considerados custos e deságios típicos de venda judicial, como urgência, risco ou falta de financiamento?

Resposta: Não. A avaliação judicial apura o valor de mercado do imóvel em condições normais de comercialização, não contemplando deságios decorrentes da futura alienação judicial, os quais são disciplinados pela legislação processual.

23. O imóvel apresenta condições de acesso, infraestrutura e serviços públicos compatíveis com o valor estimado?

Resposta: Sim. O imóvel dispõe de infraestrutura urbana e serviços públicos compatíveis com o padrão da região e com o valor de mercado apurado.

24. O imóvel possui laudo de avaliação anterior? Se sim, por que o valor atual diverge (se for o caso)?

Resposta: Eventuais avaliações anteriores não constituíram objeto desta perícia. O presente trabalho apurou o valor de mercado do imóvel na data da avaliação, com fundamento em pesquisa mercadológica própria e metodologia técnica prevista nas normas aplicáveis.

25. Houve consideração da variação do mercado imobiliário (inflação, recessão, valorização) no período de avaliação?

Resposta: Sim. O valor foi apurado com base nas condições efetivas do mercado imobiliário vigentes na data da avaliação, refletidas pelos elementos comparativos pesquisados.

26. O valor estimado contempla margem de negociação realista para efeito de leilão judicial?

Resposta: Não. A perícia destinou-se exclusivamente à determinação do valor de mercado do imóvel. Eventuais descontos decorrentes de alienação judicial constituem consequência do procedimento executivo e não integram os critérios técnicos de avaliação.

27. O Perito possui experiência técnica reconhecida na avaliação de bens para fins judiciais? Qual sua formação e registro profissional?

Resposta: Sim. O signatário é Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP sob nº A95570-1, Engenheiro de Segurança do Trabalho e atua como Perito Judicial nomeado pelo Poder Judiciário desde 1985, possuindo ampla experiência na elaboração de laudos de avaliação imobiliária e demais perícias técnicas.

6.ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 19 (dezenove) páginas datadas e assinadas, conforme impressão à margem direita.

Anexo único: Ilustrações fotográficas

São José dos Campos, 02 de julho de 2026.

PAULO ALEXANDRE RAMOS – PERITO

Arquiteto e Urbanista
Engenheiro de Segurança do Trabalho
CAU-SP A95570-1

Anexo Único: Ilustrações Fotográficas





