

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho  
CREA-SP 0641410402

**EXCELENTÍSSIMO(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO  
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – COMARCA DE SÃO BERNARDO DO  
CAMPO- SP**

**Processo nº: 0006779-59.2022.8.26.0564**

**Controle: 2021/000252**

**Exequente: ADÃO NOLASCO FREIRE**

**Executado: LINE FONSECA FREIRE**

**Maurício Tadeu Nosé**, Engenheiro Civil, infra-assinado, honrado com sua nomeação para atuar como **PERITO** nos autos da ação em referência, para realização de perícia visando estipular o valor locatício do imóvel situado à Rua Francisco Arsuffi, 32 – Ferrazópolis – São Bernardo do Campo – SP, CEP 09790-160, registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo sob a matrícula número 82.410, vem, mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o respectivo

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

## **1. OBJETIVO**

A pedido do Juízo desta Vara Cível, tem este trabalho o objetivo de determinar o justo, real e atual valor locatício mensal do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, situado à Rua Francisco Arsuffi, 32 – Ferrazópolis – São Bernardo do Campo – SP, cuja descrição detalhada estará contida no decorrer do presente Laudo de Avaliação.

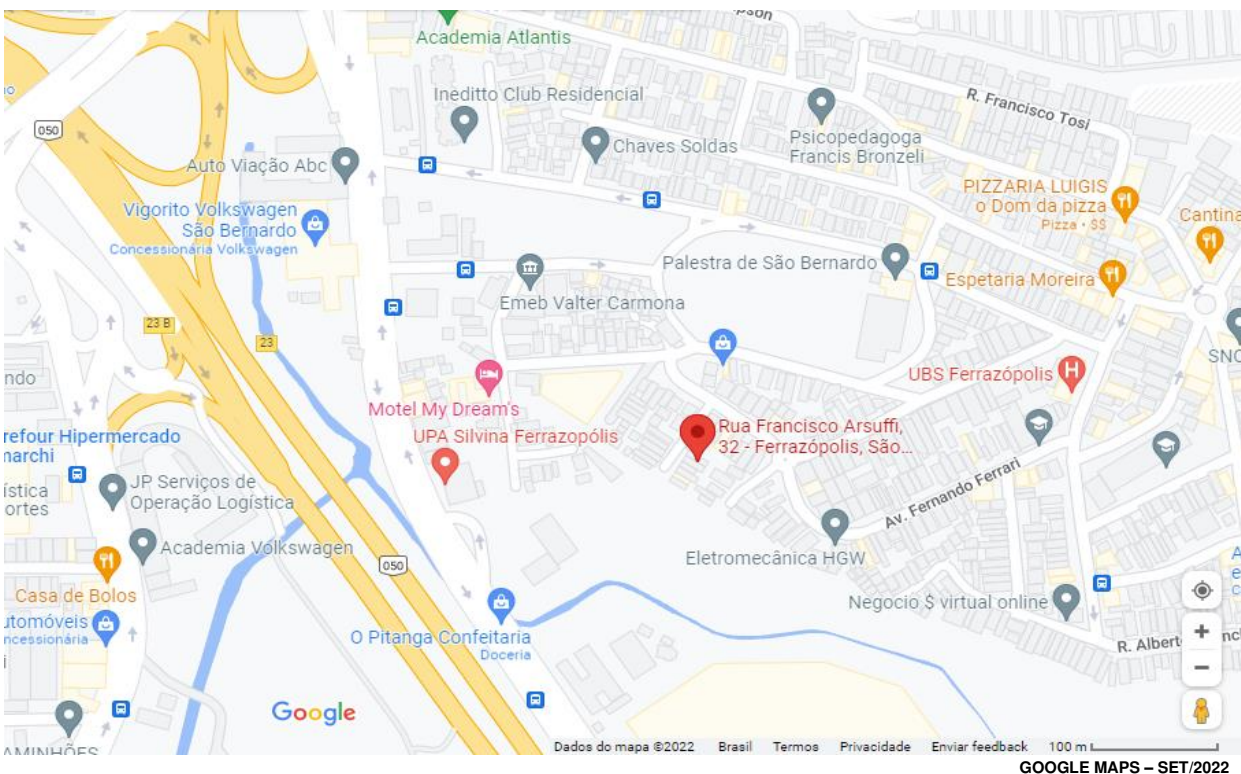
## **2. FINALIDADE**

O presente Laudo de Avaliação judicial é destinado a fornecer subsídios técnicos e informações para que Vossa Excelência possa, de forma precisa, ao final da presente demanda, efetuar seu julgamento.

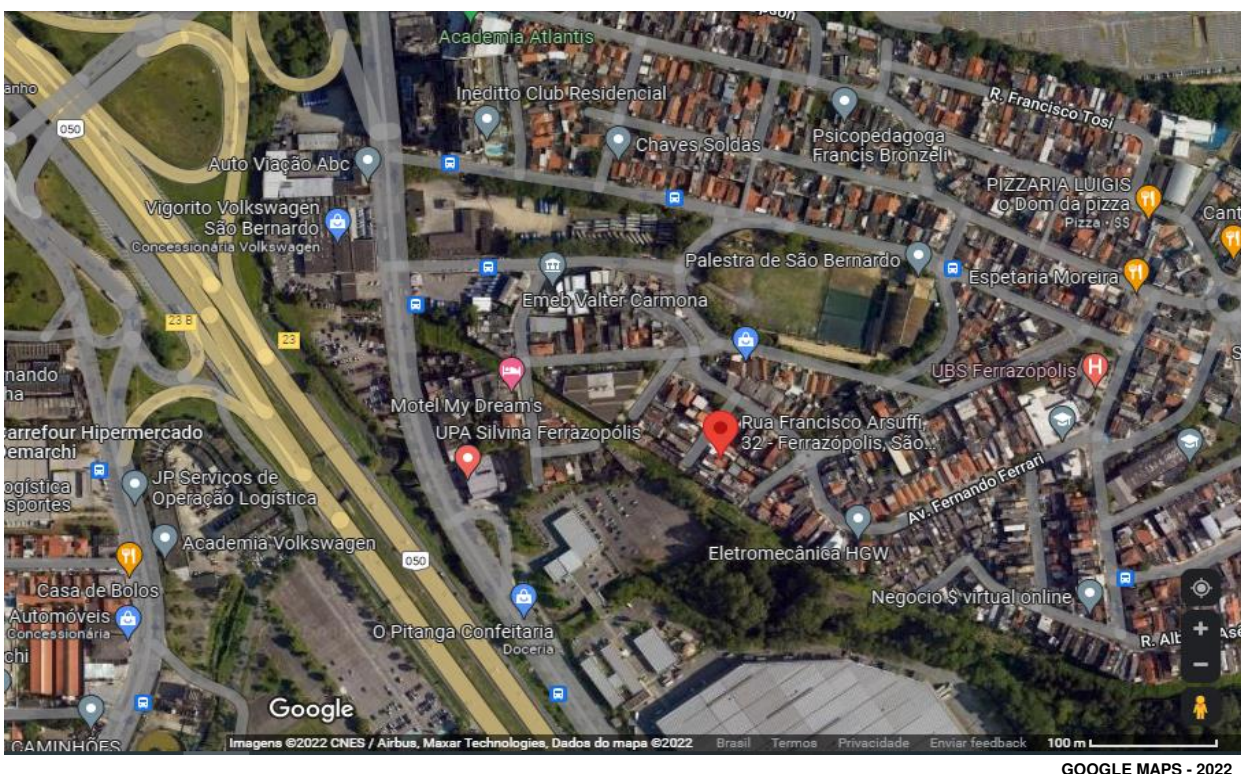
## **3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel objeto deste Laudo está registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo sob a matrícula número 82.410, sendo composto de residência unifamiliar consistente em casa assobradada, localizada na Rua Francisco Arsuffi, 32 – Ferrazópolis – São Bernardo do Campo – SP, contendo área de terreno com 125,00 m<sup>2</sup> e área construída equivalente a 162,67 m<sup>2</sup>.

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**3.1.- Localização espacial do imóvel avaliando**



**3.2.- Imagem aérea da localização do imóvel avaliando**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2022 às 12:54, sob o número WSB0227030598680. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006779-59.2022.8.26.0564 e código xdpQlsU.

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

#### **4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel avaliando é composto por 3 dormitórios, sendo um do tipo suíte, sala, copa e cozinha integradas, banheiro social, jardim de inverno, quintal, área de serviço, varanda e garagem para 2 automóveis.

Segundo informações colhidas no local, o imóvel teve sua construção concluída no ano de 2012 e, mesmo faltando alguns acabamentos, passou a ser habitado imediatamente após sua conclusão.

O imóvel encontra-se, aparentemente, em boas condições estruturais, apesar de apresentar alguns pontos com trincas superficiais e marcas de mofo provenientes de infiltrações, que deverão ser objeto de futuros reparos e pintura total, tendo sido o mesmo edificado pelo método de estrutura em concreto armado e fechamento em alvenaria, em padrão construtivo popular/mediano, apresentando suas paredes externas com acabamento em reboco de massa fina.

O imóvel avaliando encontra-se em boas condições de habitabilidade, não sendo detectada nenhuma anomalia aparente passível de intervenção imediata.

O bem avaliando apresenta as seguintes características:

- 3 dormitórios, sendo 1 do tipo suíte;
- Sala;
- Varanda;
- Copa e cozinha integradas;
- Quintal;
- Área de serviço;
- Banheiro social;
- Jardim de inverno;
- Garagem para 2 veículos.

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

#### **4.1. – Área Privativa**

##### **4.1.1. – Dormitório 1 (suíte)**

- Paredes revestidas em massa corrida;
- Piso em revestimento cerâmico;
- Rodapé em revestimento cerâmico;
- Porta em madeira lisa com pintura em verniz;
- Caixilhos da porta de acesso à varanda em alumínio anodizado na cor preta;
- Porta de correr, em duas abas com vidro liso transparente;
- Teto em laje com pintura em tinta látex;
- Iluminação através de luminária do tipo *plafon* junto ao teto;
- Pé-direito: 2,82 m.

##### **4.1.2. – Banheiro (suíte)**

- Paredes revestidas em material cerâmico até o teto;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Teto rebaixado em gesso, pintado com tinta látex;
- Vitrô de balança única, em alumínio anodizado preto, e vidro translúcido;
- Box em vidro temperado transparente;
- Chuveiro elétrico convencional;
- Iluminação através de luminária embutida no teto;
- Pé-direito: 2,44 m.

##### **4.1.3. – Dormitório 2**

- Paredes revestidas em massa corrida;
- Piso em revestimento cerâmico;
- Rodapé em revestimento cerâmico;
- Porta em madeira lisa sem pintura;

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

- Caixilhos da janela em alumínio anodizado na cor preta;
- Janela de correr com quatro folhas em vidro liso transparente;
- Teto em laje com revestimento em gesso;
- Iluminação através de luminária do tipo *plafon* junto ao teto;
- Pé-direito: 2,86 m.

**4.1.4. – Dormitório 3**

- Paredes revestidas em massa corrida e gesso liso;
- Piso em revestimento cerâmico;
- Rodapé em revestimento cerâmico;
- Porta em madeira lisa sem pintura;
- Caixilhos da janela em alumínio anodizado na cor preta;
- Janela de correr com quatro folhas em vidro liso transparente;
- Teto em laje com pintura em tinta látex;
- Iluminação através de luminárias do tipo *plafon* junto ao teto;
- Pé-direito: 2,86 m.

**4.1.5. – Varanda (sem cobertura)**

- Paredes revestidas com reboco de massa fina;
- Piso em revestimento cerâmico;
- Parapeito com caixilhos em alumínio anodizado na cor branca;
- Fechamento do parapeito com vidros transparentes.

**4.1.6. – Hall de circulação interna**

- Paredes revestidas em gesso liso;
- Piso em revestimento cerâmico;
- Rodapé em revestimento cerâmico;
- Teto rebaixado em gesso, com tabica;

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

- Iluminação através de luminárias embutidas no teto;
- Pé-direito: 2,55 m.

**4.1.7. – Banheiro social**

- Paredes revestidas em material cerâmico até o teto;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Teto rebaixado em gesso com tabica, pintado com tinta látex;
- Vitro de báscula única, em alumínio anodizado preto, e vidro translúcido;
- Box em vidro temperado transparente;
- Chuveiro elétrico convencional;
- Iluminação através de luminária embutida no teto;
- Pé-direito: 2,45 m.

**4.1.8. – Sala**

- Paredes revestidas em massa corrida e textura com pintura em látex;
- Piso revestido em material cerâmico do tipo porcelanato;
- Rodapé em material cerâmico do tipo porcelanato;
- Porta de entrada em madeira trabalhada sem pintura;
- Caixilhos da janela em alumínio anodizado na cor preta;
- Janela de correr com quatro folhas e vidros lisos transparentes;
- Teto em gesso rebaixado com pintura em tinta látex;
- Iluminação através de luminárias embutidas no teto;
- Pé-direito: 2,48 m.

**4.1.9. – Cozinha**

- Paredes revestidas em material cerâmico até o teto;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Teto rebaixado em gesso com tabica e pintura em tinta látex;

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

- Porta em madeira trabalhada sem pintura;
- Caixilhos da janela em alumínio anodizado na cor preta;
- Janela de correr com quatro folhas e vidros lisos transparentes;
- Iluminação através de luminárias embutidas no teto;
- Pé direito: 2,41 m.

#### **4.1.10. – Copa**

- Paredes revestidas em textura e pintura em tinta látex;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Rodapé em material cerâmico;
- Teto rebaixado em gesso com tabica e pintura em tinta látex;
- Caixilhos da porta do jardim de inverno em alumínio anodizado na cor preta;
- Porta do jardim de inverno em vidro com duas folhas;
- Iluminação através de luminárias embutidas no teto e lustre pendente;
- Pé direito: 2,41 m.

#### **4.1.11. – Área de serviço**

- Paredes revestidas em reboco;
- Piso no contra piso;
- Cobertura parcial em telhado com telhas de barro.

#### **4.1.12. – Quintal**

- Paredes revestidas em reboco de massa fina;
- Piso em cimentado sem revestimento;
- Cobertura parcial em telhado com telhas de barro.

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

#### **4.1.13. – Garagem**

- Paredes revestidas em reboco de massa fina e pintadas com tinta látex;
- 2 vagas;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Teto em laje de concreto;
- Portão automatizado em madeira com duas folhas;
- Pé-direito: 2,78 m.

#### **4.1.14. – Estrutura da construção**

- Fundações e estrutura em concreto armado;
- Fechamento em alvenaria;
- Fachada em reboco de massa fina;
- Idade da construção: 10 anos;
- Aparece boas condições estruturais, porém apresentando pontos com trincas superficiais e marcas de infiltração e mofo em parte das paredes externas.

#### **4.2. – Infraestrutura do entorno**

- Saneamento básico;
- Vias públicas pavimentadas;
- Drenagem de vias públicas;
- Coleta de lixo domiciliar;
- Iluminação pública.

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

**4.4. – Relatório fotográfico**



31 de ago de 2022 10:56:40  
 23,7270S 46,5469W  
 27 Rua Francisco Arsuffi  
 Ferrazópolis  
 São Bernardo do Campo  
 São Paulo

**Foto 1 – Fachada frontal do imóvel avaliando (Rua Francisco Arsuffi, 32)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2022 às 12:54, sob o número WSB022703059680. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006779-59.2022.8.26.0564 e código xclpQlsU.

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 2 – Garagem e porta de entrada ao fundo**



**Foto 3 – Sala**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 4 – Sala**



**Foto 5 – Cozinha**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 6 – Cozinha**



**Foto 7 – Cozinha e copa**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 8 – Copa**



**Foto 9 – Jardim de inverno**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 10 – Quintal**



**Foto 11 – Dormitório 1 (suíte)**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 12 – Dormitório 1 (suíte)**



**Foto 13 – Dormitório 1 (suíte)**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 14 – Varanda do dormitório 1 (sobre a garagem)**



**Foto 15 – Varanda do dormitório 1 (sobre a garagem)**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 16 – Vista da varanda do dormitório 1 – sentido decrescente da rua**

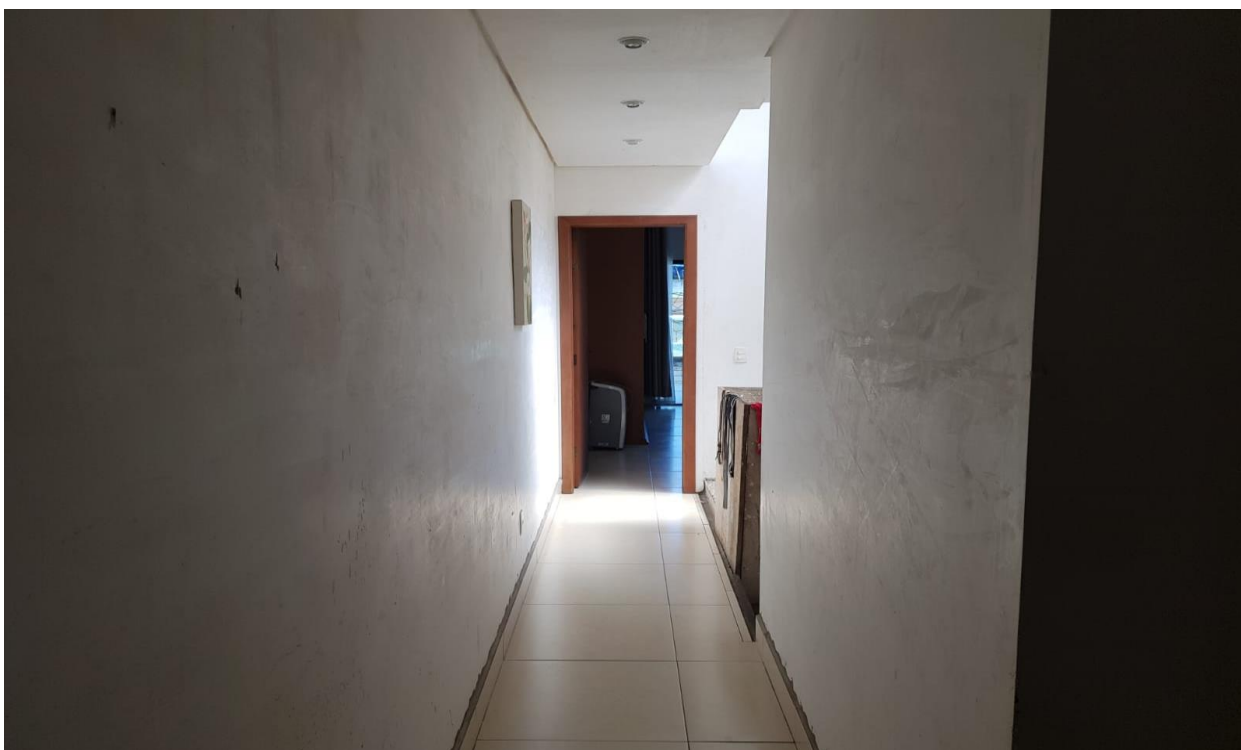


**Foto 17 – Vista da varanda do dormitório 1 – sentido crescente da rua**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 18 – Hall de circulação interna – sentido dormitórios 2 – 3 e banheiro social**



**Foto 19 – Hall de circulação interna – sentido dormitório 1 (suíte)**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 20 – Portas dos dormitórios 2 – 3 e banheiro social**



**Foto 21 – Dormitório 2**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 22 – Dormitório 2**



**Foto 23 – Dormitório 3**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 24 – Dormitório 3**



**Foto 25 – Banheiro social**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 26 – Banheiro social**



**Foto 27 – Escada de acesso à área de serviço**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

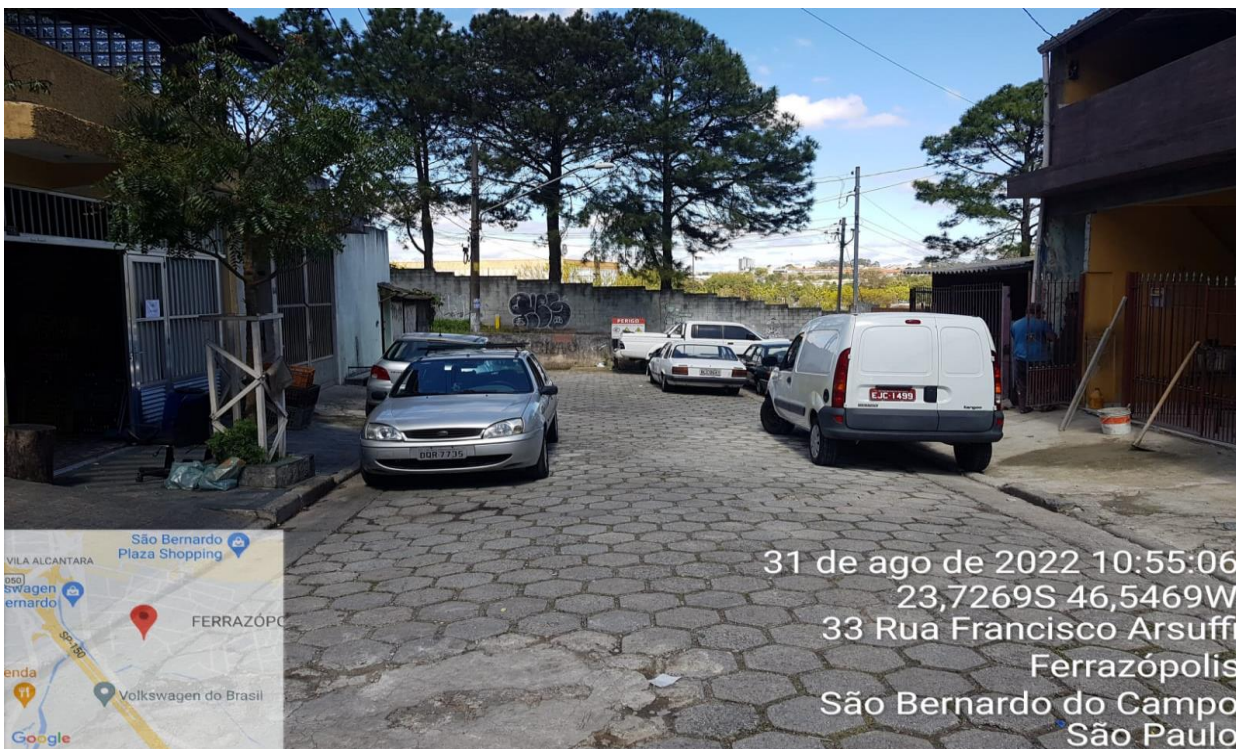


**Foto 28 – Área de serviço**



**Foto 29 – Área de serviço**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**



**Foto 30 – Rua Francisco Arsuffi – sentido decrescente**



**Foto 31 – Rua Francisco Arsuffi – sentido crescente**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

## **5. – DIAGNÓSTICO MERCADOLÓGICO**

Dado o atual momento econômico, e a substancial oferta de imóveis para locação, distribuídos por toda cidade, associado às peculiaridades do local onde se encontra instalado o imóvel (rua sem saída, inclinação acentuada da via), a liquidez do imóvel, em termos locatícios, pode ser considerada como regular.

## **6. – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

Na avaliação em tela, adotou-se a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, sendo os dados obtidos pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde se considerou uma amostragem de imóveis que possuem projetos e características construtivas assemelhadas ao imóvel objeto da análise.

Para obtenção do valor locatício do imóvel avaliando, foram analisadas 10 (dez) ofertas, todas na mesma região geoeconômica onde se encontra o referido imóvel, com características assemelhadas às apresentadas por este.

## **7. – PESQUISA E LEVANTAMENTO DE VALORES**

### **7.1. – Pesquisa de imóveis similares na mesma região geoeconômica**

#### **7.1.1. – GUAÍRA IMÓVEIS**

Av. Francisco Prestes Maia, 950 - Centro, São Bernardo do Campo –  
SP (11) 4348-1900

##### **7.1.1.1. – Imóvel Referência 91164**

**Rua Regente Lima e Silva – Ferrazópolis – S. B. do Campo – SP**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

**Sobrado com 3 dormitórios**

**Valor: R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais)**

Sobrado no Ferrazópolis recém-reformado. 3 quartos sendo 2 com sacada, cozinha, sala, 2 banheiros, uma área bem grande na parte de cima, área de serviço e 2 vagas de garagem. Próximo a shopping Plaza SBC, supermercado, escolas, UBS, comércios em geral.

**7.1.2. – COMPASSIVA IMÓVEIS**

Av. Fernando Ferrari, 460 - Ferrazópolis – S. B. do Campo – SP  
(11) 4127-4633

**7.1.2.1. – Imóvel Referência 274**

**Rua Alcebíades Ramos da Silva – Santa Terezinha**

**Casa com 03 dormitórios**

**Valor: R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais)**

Casa com 3 dormitórios, banheiro, área de serviço, cozinha, sala, garagem para 2 automóveis.

**7.1.2.2. – Imóvel Referência 271**

**Rua Romeu Mantovani – Jardim Maria Adelaide**

**Casa com 03 dormitórios**

**Valor: R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais)**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

Casa com 3 dormitórios, banheiro, área de serviço, cozinha, sala, garagem para 1 automóvel.

**7.1.3. – VIA BRASIL IMÓVEIS**

Rua Nossa Senhora da Boa Viagem, 1170 - Santa Terezinha  
São Bernardo do Campo – SP  
(11) 2758-0016

**7.1.3.1. – Imóvel Referência 2058**

**Ferrazópolis**

**Casa com 2 dormitórios**

**Valor: R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais)**

Casa térrea com 2 dormitórios, 2 banheiros, sala com piso frio, cozinha com piso frio e azulejos, banheiros com piso frio, azulejo e box de vidro, área de serviço com piso frio, garagem para 2 automóveis.

**7.1.3.1. – Imóvel Referência 2060**

**Ferrazópolis**

**Sobrado com 3 dormitórios**

**Valor: R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais)**

Sobrado com 3 dormitórios, sendo 1 suíte com sacada, sala de estar com sacada ampla e confortável, copa ampla, cozinha planejada com fogão 6 bocas embutido, corredor lateral com acesso a lavanderia coberta

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

(tanquinho, tanque e banheiro externo), área elevada em cima da lavanderia com varais, dormitórios com armários planejados, banheiro social com box vidro e gabinete. Sobrado com excelente acabamento, ambientes espaçosos e móveis planejados em vários ambientes piso frio em todos os ambientes.

#### **7.1.4. – CASARI IMÓVEIS**

Av. Kennedy, 159 - Jardim do Mar, São Bernardo do Campo – SP  
(11) 4122-7777

##### **7.1.4.1. – Imóvel Referência SO20510-CA2R**

**Ferrazópolis**

**Sobrado com 3 dormitórios – 120,00 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 1.999,00 (mil novecentos e noventa e nove reais)**

Sobrado com 3 dormitórios, sendo 2 com varanda, sala ampla, duas entradas, 1 banheiro, lavabo, cobertura com área de serviço, área de jardim e 2 vagas de garagem.

#### **7.1.5. – VIANA IMÓVEIS**

Rua Tiradentes, 534 - Santa Terezinha - São Bernardo do Campo - SP  
(11) 4330-6969

##### **7.1.5.1. – Imóvel Referência 11861**

**Ferrazópolis**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

**Sobrado com 3 dormitórios**

**Valor: R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais)**

Sobrado com 3 dormitórios, closet, sala 2 ambientes, cozinha, área de serviço, banheiro, churrasqueira com espaço para jogos, 2 vagas com portão em alumínio preto.

**7.1.6. – QUINTO ANDAR**

Rua Samaritá, 1117 - Jardim das Laranjeiras, São Paulo - SP

**7.1.6.1. – Imóvel Referência 1019547**

**Rua dos Migrantes, Ferrazópolis**

**Sobrado com 3 dormitórios**

**Valor: R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais)**

Casa grande, arejada, mobiliada, com 3 dormitórios, 3 banheiros, duas sacadas, armários embutidos nos quartos, armários nos banheiros, armários na cozinha, fogão incluso, box no banheiro, quartos e corredores com portas amplas, quintal, área de serviço.

**8. – VALOR LOCATÍCIO DO IMÓVEL AVALIANDO**

O valor locatício de mercado do imóvel objeto desta avaliação será determinado utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, haja vista que a representativa oferta de imóveis com características assemelhadas, na

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

mesma região geoeconômica, permite uma apuração efetiva das condições de valoração do imóvel objeto deste Laudo.

De acordo com levantamento procedido junto a 6 (seis) agentes imobiliários que oferecem seus serviços de intermediação na compra, venda e locação de imóveis na região, foram analisadas 8 (oito) ofertas de imóveis com características construtivas assemelhadas, todos em boas condições de habitabilidade, estudo este que nos leva a concluir que o valor locatício médio mensal, de imóveis com características assemelhadas na região geoeconômica ora analisada, corresponde ao valor de **R\$ 1.949,88 (mil, novecentos e quarenta e nove reais e oitenta e oito centavos)**, tendo como data-base o mês de setembro de 2022.

Portanto,

**O VALOR LOCATÍCIO MENSAL DO IMÓVEL SITUADO À RUA FRANCISCO ARSUFFI, 32 – FERRAZÓPOLIS – SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP CORRESPONDE A:**

**R\$ 1.949,88 (mil, novecentos e quarenta e nove reais e oitenta e oito centavos).**

## 9. – DECLARAÇÃO

Este Perito **DECLARA**, sob as penas da lei, não possuir qualquer espécie de vínculo com nenhuma das partes e interessados, bem como não ter nenhum interesse econômico pelo imóvel objeto deste Laudo.

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

## 10. – ENCERRAMENTO

O presente laudo é composto por 32 (trinta e duas) folhas digitadas em computador, apenas no anverso, sendo a última datada e assinada, e por outras 3 (três) folhas, encartadas a este na forma de anexo, todas numeradas, perfazendo o total de 35 (trinta e cinco) folhas.

**Anexo:**

**- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica nº 28027230221385798**

**- Carnê do IPTU - 2022**

São Bernardo do Campo, 01 de setembro de 2022.



**Eng. Maurício Tadeu Nosé**  
**Perito Judicial**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**  
**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo**

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço

28027230221385798

1. Responsável Técnico

**MAURICIO TADEU NOSE**

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

RNP: **2602335460**

Registro: **0641410402-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Endereço: **Rua VINTE E TRÊS DE MAIO**

Nº: **107**

Complemento:

Bairro: **ANCHIETA**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09606-000**

Contrato:

Celebrado em: **25/05/2022**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **3.430,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua FRANCISCO ARSUFFI**

Nº: **32**

Complemento:

Bairro: **FERRAZÓPOLIS**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09790-160**

Data de Início: **31/08/2022**

Previsão de Término: **14/09/2022**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

|                   |          |                  |                   | Quantidade       | Unidade        |             |
|-------------------|----------|------------------|-------------------|------------------|----------------|-------------|
| <b>Elaboração</b> | <b>1</b> | <b>Laudo</b>     | <b>Edificação</b> | <b>Alvenaria</b> | <b>5,00000</b> | <b>hora</b> |
|                   |          |                  |                   |                  |                |             |
| <b>Execução</b>   | <b>2</b> | <b>Avaliação</b> | <b>Edificação</b> | <b>Alvenaria</b> | <b>2,00000</b> | <b>hora</b> |
|                   |          |                  |                   |                  |                |             |

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LEVANTAMENTO DE DADOS E ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO VALOR LOCATÍCIO DO IMÓVEL SITUADO À RUA FRANCISCO ARSUFFI, 32 - FERRAZÓPOLIS - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, REGISTRADO JUNTO AO 1. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, SOB A MATRÍCULA N. 82.410, POR DETERMINAÇÃO DO EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5. VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, NO PROCESSO DE NÚMERO 0006779-59.2022.8.26.0564 EM QUE ADÃO NOLASCO FREIRE MOVE EM FACE DE LINE FONSECA FREIRE.

6. Declarações

**Acessibilidade:** Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

**Anotação de Responsabilidade Técnica nº 28027230221385798 (fls. 1/2)**

Fls. 33/35

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
 São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

|  |  |
|--|--|
| <p>7. Entidade de Classe</p> <p><b>ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA</b></p> <p>8. Assinaturas</p> <p>Declaro serem verdadeiras as informações acima</p> <p>_____ de _____ de _____</p> <p>Local _____ Assinatura digital por MAURICIO TADEU<br/>         MAURICIO TADEU NOSE:06454693864 NOSE:06454693864<br/>         Data: 2022/08/31 12:04:51 -03'00'</p> <p style="text-align: center;"><b>MAURICIO TADEU NOSE - CPF: 064.546.938-64</b></p> <p>_____</p> <p><b>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CPF/CNPJ:</b><br/>         51.174.001/0001-93</p> | <p>9. Informações</p> <p>- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo <i>Nosso Número</i>.</p> <p>- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.creasp.org.br">www.creasp.org.br</a> ou <a href="http://www.confrea.org.br">www.confrea.org.br</a></p> <p>- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.</p> <p><a href="http://www.creasp.org.br">www.creasp.org.br</a><br/>         Tel: 0800 017 18 11<br/>         E-mail: <a href="mailto:acessarlink@creasp.org.br">acessarlink</a> Fale Conosco do site acima</p> <div style="text-align: right;">  </div> |
| Valor ART R\$ <b>88,78</b> Registrada em: <b>30/08/2022</b> Valor Pago R\$ <b>88,78</b><br>Impresso em: 31/08/2022 12:02:59  | Nosso Numero: <b>28027230221385798</b> Versão do sistema   |

**Anotação de Responsabilidade Técnica nº 28027230221385798 (fls. 2/2)**


Fls. 34/35

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
 São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

|   |                              |                 |                                   |  |                   |
|---|------------------------------|-----------------|-----------------------------------|--|-------------------|
|  <b>MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO</b><br>NOTIFICAÇÃO DO IPTU/TAXAS - EXERCÍCIO 2022 |                              |                 | 4.231/08                          |  |                   |
|   |                              |                 | Nº DE SEQUÊNCIA<br><b>166360</b>  |  |                   |
| INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA   | Nº LANÇAMENTO                | DATA DE EMISSÃO | DISCRIMINAÇÃO DO(S) LANÇAMENTO(S) |  |                   |
| 026.023.029.000   | 101-22-0169768               | 01/12/2021      | CÓDIGO                            | DENOMINAÇÃO  | VALOR EM R\$      |
| BASE DE CÁLCULO   | TERRENO : AREA .....         | 125,00 M2       | 0100                              | IMPOSTO PREDIAL URBANO   | 936,00            |
|   | VLR.VENAL EM DEZ/2021 R\$    | 69.329,04       | 2911                              | TAXA DE COLETA DE LIXO   | 592,20            |
|   | CONSTRUCAO : AREA .....      | 162,67 M2       |                                   |  |                   |
|   | VLR.VENAL EM DEZ/2021 R\$    | 228.344,76      |                                   |  |                   |
|   | VLR.VENAL TOTAL DEZ/2021 R\$ | 297.673,80      |                                   |  |                   |
| USO-RESIDENCIAL   |                              |                 |                                   |  |                   |
| IDENTIFICADOR PARA O DÉBITO EM CONTA  |                              |                 | TOTAL DO(S) LANÇAMENTO(S) EM      |  |                   |
| <b>1.026.023.029.000-96</b>   |                              |                 | DEZEMBRO DE 2021                  |  |                   |
| CONTRIBUINTE / LOCAL DO IMÓVEL  |                              |                 | TOTAL EM R\$                      |  | <b>1.528,20</b>   |
| ADAO NOLASCO FREIRE   |                              |                 | OPÇÃO DE PAGAMENTO DESTE CARNÊ    | À VISTA COM DESCONTO DE 5% SOBRE O TOTAL OU EM 12 PARCELA(S) SEM DESCONTO. | VENCTO 1ª PARCELA |
| 1374-026-023-1 RUA FRANCISCO ARSUFFI 32   |                              |                 |                                   |  |                   |
| P/3 4 V FERRAZOPOLIS  |                              |                 |                                   |  |                   |
| 09790-160   |                              |                 |                                   |  |                   |
| OS LANÇAMENTOS DESTE CARNÊ SÃO DISTINTOS E INDEPENDENTES, PERMITIDA, PORTANTO, COBRANÇA EM SEPARADO.  |                              |                 |                                   |  |                   |

**Anexo 2 – Carnê do IPTU - 2022**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2022 às 12:54, sob o número WSB022703059680. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006779-59.2022.8.26.0564 e código xdpQlsU.

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
*Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho*  
**CREA-SP 0641410402**

**EXCELENTÍSSIMO(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO- SP**

**Processo nº: 0006779-59.2022.8.26.0564**

**Controle: 2021/000252**

**Exequente: ADÃO NOLASCO FREIRE**

**Executada: LINE FONSECA FREIRE**

**Maurício Tadeu Nosé**, Engenheiro Civil, infra-assinado, em atenção ao determinado por Vossa Excelência às fls. 98, vem apresentar suas considerações, a respeito do valor locatício do imóvel situado à Rua Francisco Arsuffi, 32 – Ferrazópolis – São Bernardo do Campo – SP, CEP 09790-160, registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo sob a matrícula número 82.410, conforme apresentado no Laudo de Avaliação, presente às fls. 52/86.

O imóvel em tela encontra-se à venda, conforme placa fixada junto ao portão de entrada, onde a Executada pede R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais) pelo imóvel, conforme anúncio publicado no sitio da imobiliária Especialista Imóveis (Rua Frei Gaspar, 572 – Ferrazópolis – São Bernardo do Campo –

Fls. 01/04

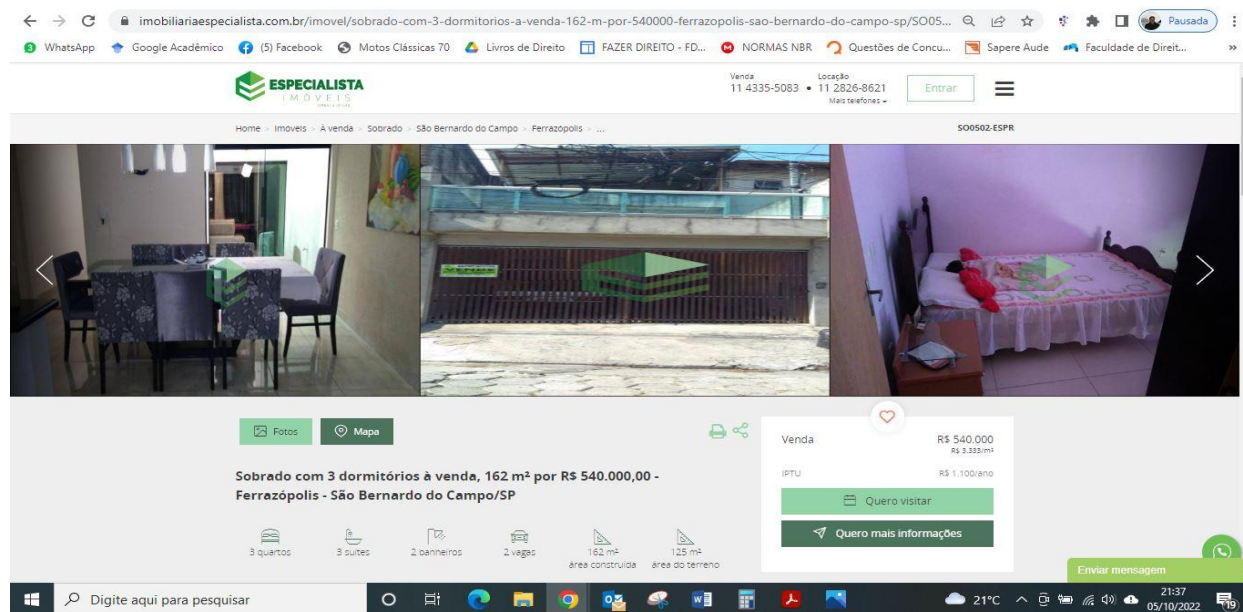
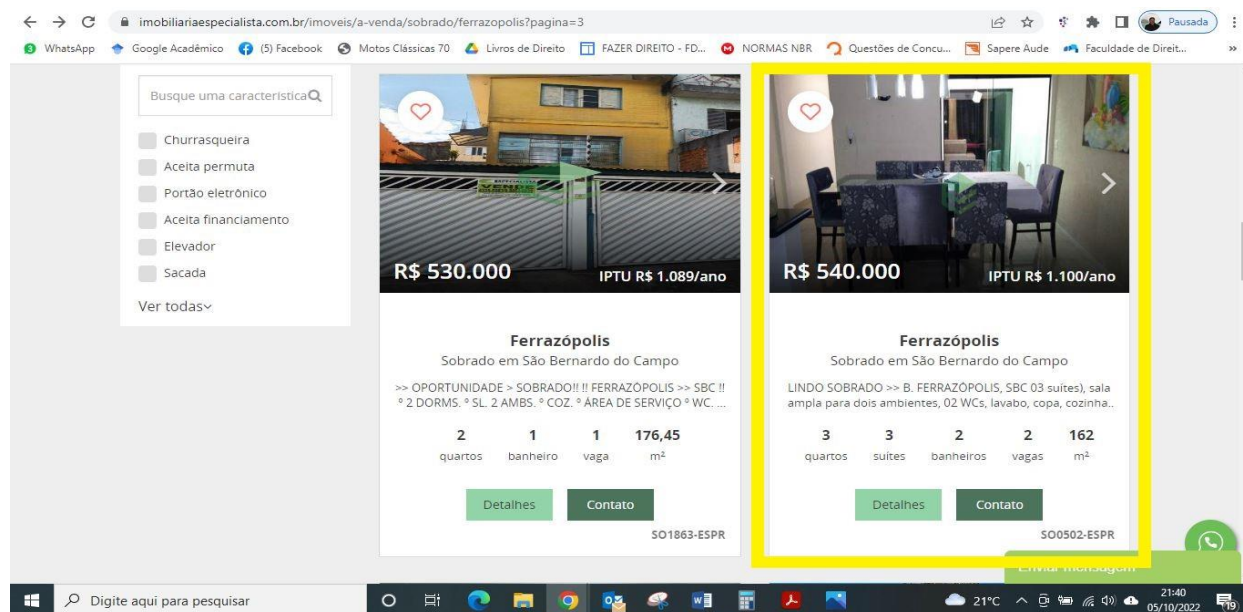
Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis  
São Bernardo do Campo – SP

(11) 5092-2174

e-mail: nose@uol.com.br

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

SP, cód. SO0502-ESPR (<https://www.imobiliariaespecialista.com.br/imovel/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-162-m-por-540000-ferrazopolis-sao-bernardo-do-campo-sp/SO0502-ESPR?from=sale>) conforme, inclusive, pode ser verificado nos *prints* de tela obtidos junto ao sitio da referida imobiliária, no dia 05/10/22 às 21h40.



**Anúncio da imobiliária Especialista Imóveis**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/10/2022 às 18:10 , sob o número WSB022703594674 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006779-59.2022.8.26.0564 e código kh5EFoP6.

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

Para efeito de cálculo do valor locatício, usualmente o mercado imobiliário adota um percentual que flutua entre 0,4 e 0,6% do valor efetivo de venda do imóvel.

No caso em apreço, a Executada ofertou seu imóvel pelo valor correspondente a R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais) e, portanto, nesta linha, o valor locatício do imóvel flutuaria entre R\$ 2.160,00 (dois mil, cento e sessenta reais) e R\$ 3.240,00 (três mil, duzentos e quarenta reais) ao mês.

Porém, o mesmo mercado imobiliário utiliza-se de um fator de deságio (10%), em relação ao valor de venda apresentado em primeiro momento, também conhecido como “módulo de elasticidade do mercado”, que nada mais é que o sobrevalor usualmente aplicado ao efetivo preço de venda do imóvel, ou seja, o vendedor estipula um valor a maior para posterior negociação com os interessados na aquisição do imóvel (margem para negociação).

No presente trabalho, foram analisados 8 (oito) imóveis na mesma região geoeconômica, com características assemelhadas, onde se obteve o valor locatício médio mensal de **R\$ 1.949,88 (mil, novecentos e quarenta e nove reais e oitenta e oito centavos)**, tendo por base o mês de setembro de 2022.

Admitindo-se que a oferta de venda do imóvel (R\$ 540.000,00) se encontra com sobrevalor (10%), então teremos:

$R\$ 540.000,00 - 10\% = R\$ 486.000,00$  (quatrocentos e oitenta e seis mil reais)

Nesses mesmos R\$ 486.000,00, adotando-se uma variação no valor locatício mensal entre 0,4 a 0,6% do valor efetivo de venda do imóvel, teremos:

**$R\$ 486.000,00 \times 0,4\% = R\$ 1.944,00$  (mil, novecentos e quarenta e quatro reais) por mês;**

**MAURÍCIO TADEU NOSÉ**  
**Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho**  
**CREA-SP 0641410402**

R\$ 486.000,00 x 0,5% = R\$ 2.430,00 (dois mil, quatrocentos e trinta reais) por mês; e

R\$ 486.000,00 x 0,6% = R\$ 2.916,00 (dois mil, novecentos e dezesseis reais) por mês.

Como se pode verificar, Excelência, o valor locatício médio obtido com a apuração de imóveis nas proximidades (R\$ 1.949,88/mês) está perfeitamente coerente com o valor de mercado, balizado no valor de venda do imóvel (R\$ 1.944,00/mês), onde admitiu-se o percentual inferior (0,4%), em razão das condições locais (rua estreita, com declividade acentuada e sem saída) e do próprio imóvel (falta de acabamento na área de serviço, marcas de infiltração etc.).

Portanto, Excelência, este Perito **RATIFICA** seu Laudo de Avaliação mantendo o valor locatício do imóvel, qual seja **R\$ 1.949,88 (mil, novecentos e quarenta e nove reais e oitenta e oito centavos) por mês – base setembro/2022.**

Desta feita, permanecemos à disposição de Vossa Excelência para eventuais esclarecimentos adicionais, caso necessário.

Este é nosso entendimento, SMJ.

Atenciosamente;

São Bernardo do Campo, 13 de outubro de 2022.



Eng. Maurício Tadeu Nosé  
Perito Judicial