

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO – SP

PROCESSO : Nº 0003305-04.2024.8.26.0405
CARTÓRIO : 1º OFÍCIO
AÇÃO : LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO – DEVER DE INFORMAÇÃO
REQUERENTE : VERA CRISTINA BARTOSIEWCZ CASTRO VALADAR
REQUERIDOS : MARCO ANTÔNIO BARTOSIEWICZ E OUTRO

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

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA E LOCAÇÃO DO IMÓVEL MISTO (RESIDENCIAL / COMERCIAL)

Localização: Avenida João de Andrade, nº 402, Bairro Jardim Santo Antônio, Município e Comarca de Osasco, Grande São Paulo.

Data da avaliação: Setembro de 2025

Valores de mercado:

Tipo	Valor
Venda	R\$ 644.000,00 (seiscentos e quarenta e quatro mil reais)
Locação	R\$ 3.200,00 / mês (três mil e duzentos reais por mês)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 68, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda e locação do imóvel misto (residencial / comercial) localizado na Avenida João de Andrade, nº 402, Bairro Jardim Santo Antônio, Município e Comarca de Osasco, Grande São Paulo, devido a uma Ação de **LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO – DEVER DE INFORMAÇÃO**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

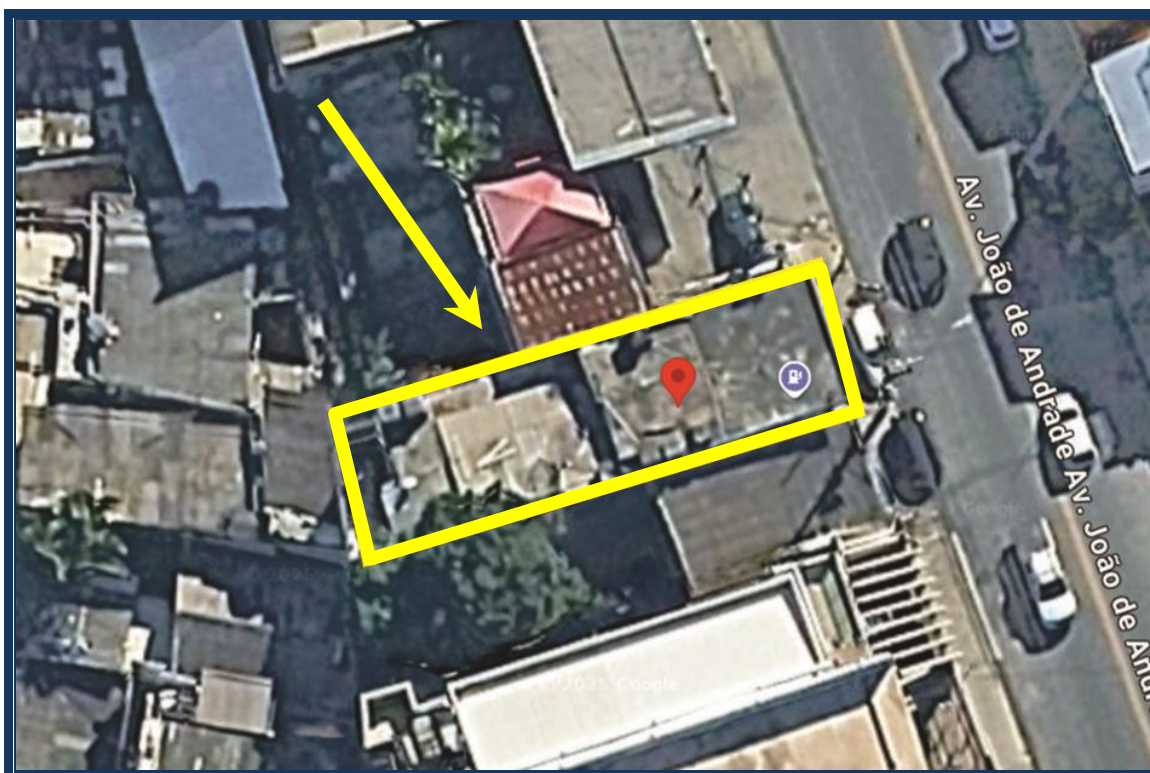
1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Avenida João de Andrade, nº 402, Bairro Jardim Santo Antônio, Município e Comarca de Osasco, Grande São Paulo.

2. Inscrição municipal

O imóvel possui, conforme a Prefeitura do Município de Osasco, a seguinte inscrição municipal 23241.23.34.0346.99.999.02.

3. Planta de localização



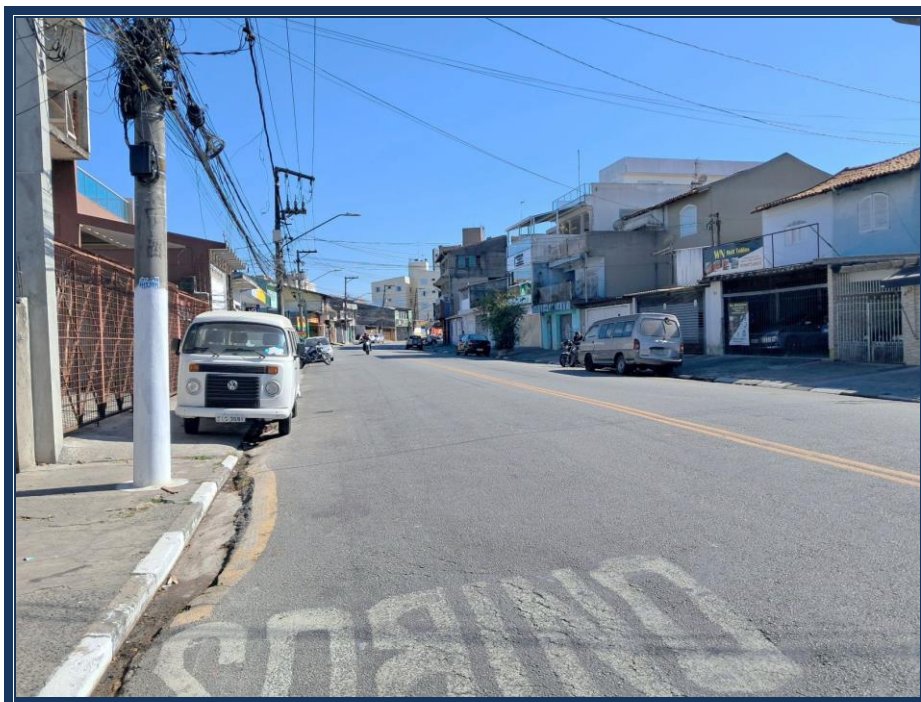
4. Acessibilidade

O acesso é fácil e direto pela Avenida João de Andrade.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Avenida João de Andrade que lhe dá acesso.

6. Topografia

A topografia do imóvel avaliando se apresenta em declive no sentido frente – fundos e ao nível da Avenida João de Andrade.

7. Características do solo

O imóvel avaliando possui solo aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede pública de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; rede pública de telefonia fixa; pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, coleta de lixo e entrega de correio.

9. Zoneamento

O imóvel avaliando, conforme a legislação municipal de Osasco, encontra-se em zona urbana.

10. Dimensões e área do terreno

O terreno onde se encontra o imóvel avaliando, conforme análise da Matrícula nº 81.586 do 1º CRI / Osasco – SP (fls. 12 do processo principal 1020340-28.2022.8.26.0405), possui a seguinte descrição:

“...mede 7,00m de frente para a Avenida João de Andrade, por 24,95m da frente aos fundos, à direita de quem olha o terreno de frente e 26,80m da frente aos fundos à esquerda e 7,25m nos fundos, encerrando a área de 181,50m², mais ou menos.”

11. Benfeitorias

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

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Econômico		
Estrutura / Forro / Piso	Convencional / Laje / Cimentado e ladrilhos cerâmicos		
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos		
Revestimento externo	Argamassa fina		
Caixilhos / Portas	Ferro e madeira / Madeira		
Janelas / Cobertura	Tipo basculante, guilhotina e de correr / Laje		
Compartimentos	Térreo	Loja	Salão
		Casa 1	Garagem, lavabo, sala, banheiro, cozinha, 3 (três) dormitórios, área de serviço e banheiro de serviço
	1º subsolo (Casa 2)	Sala, cozinha, banheiro, 3 (três) dormitórios, suíte, banheiro de serviço e área de serviço	
	2º subsolo (Casa 3)	Hall de entrada, sala, copa, cozinha, 2 (dois) banheiros, 3 (três) dormitórios, banheiro de serviço e área de serviço	
Idade real	30 (trinta) anos		
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes		
Área construída	324,90m ²		

Obs.:

- a) *A área construída total das edificações foi resultado de análise do Parecer Técnico de Avaliação (fls. 17).*
- b) *A idade das edificações foi resultado de estimativa deste perito, quando da vistoria.*

12. Ilustração fotográfica das benfeitorias



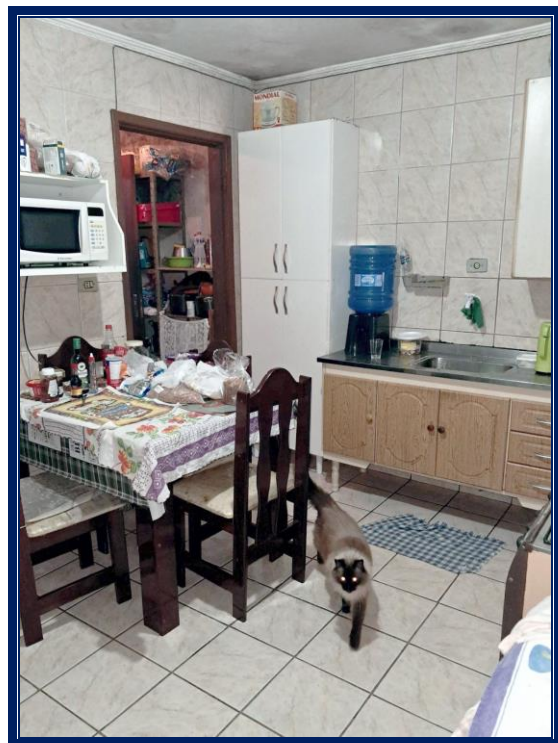
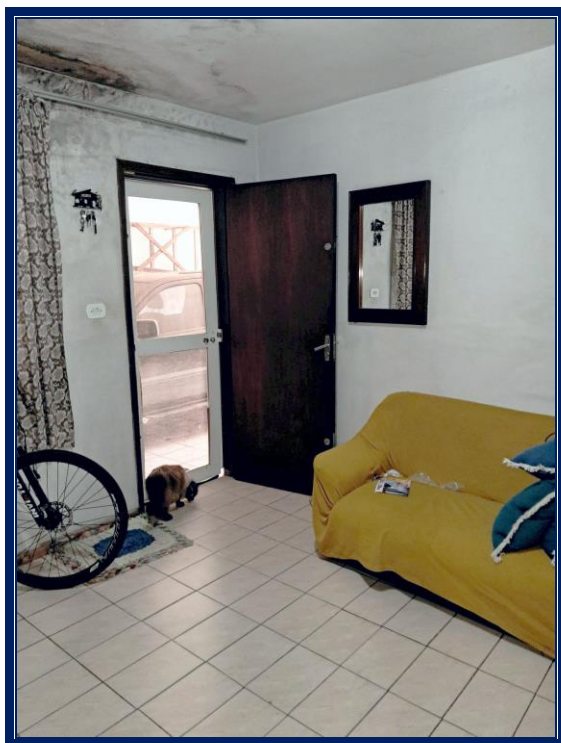
Térreo – Loja: Salão.



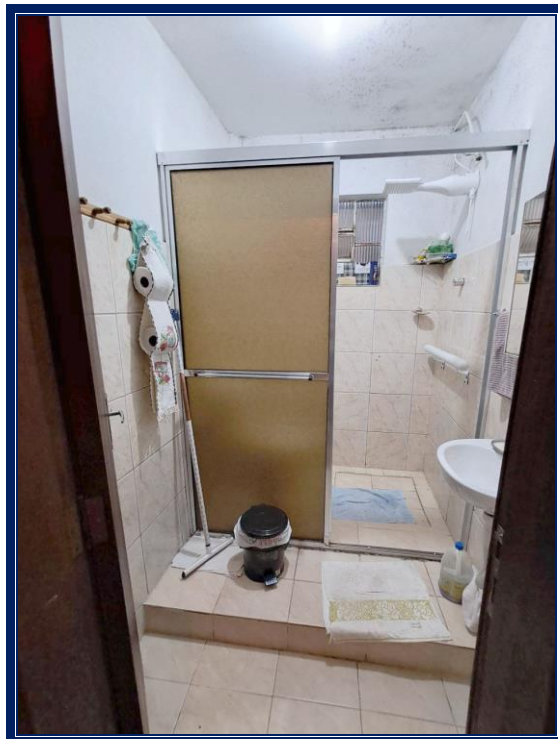
Térreo – Loja: Salão.



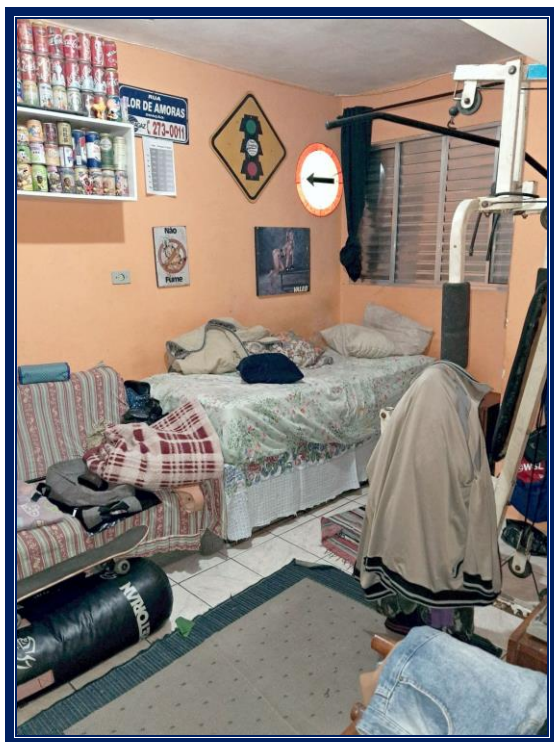
Térreo – Casa 1: Garagem e sala.



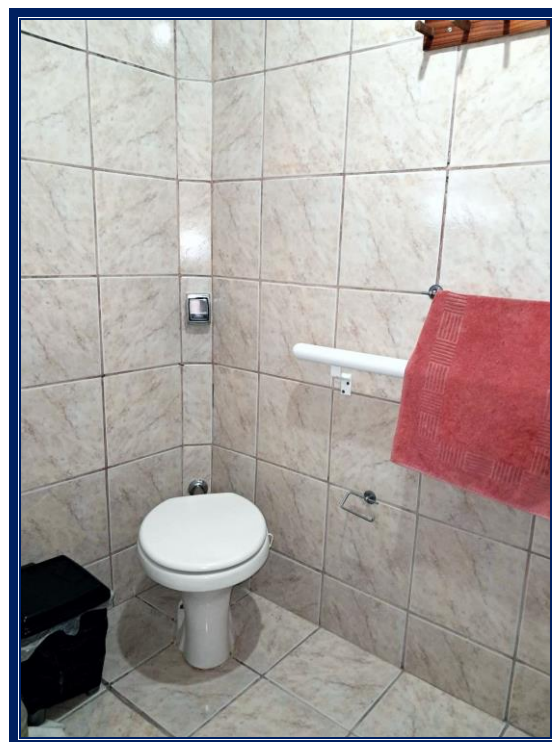
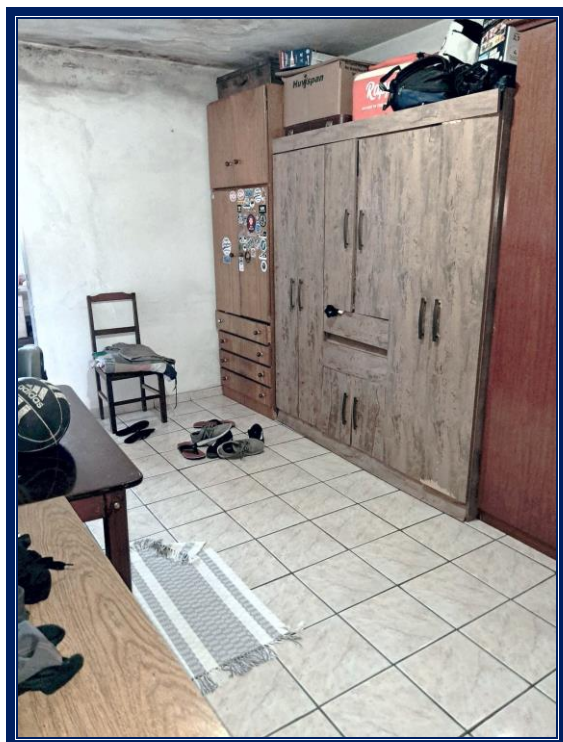
Térreo – Casa 1: Sala e cozinha.



Térreo – Casa 1: Banheiro.



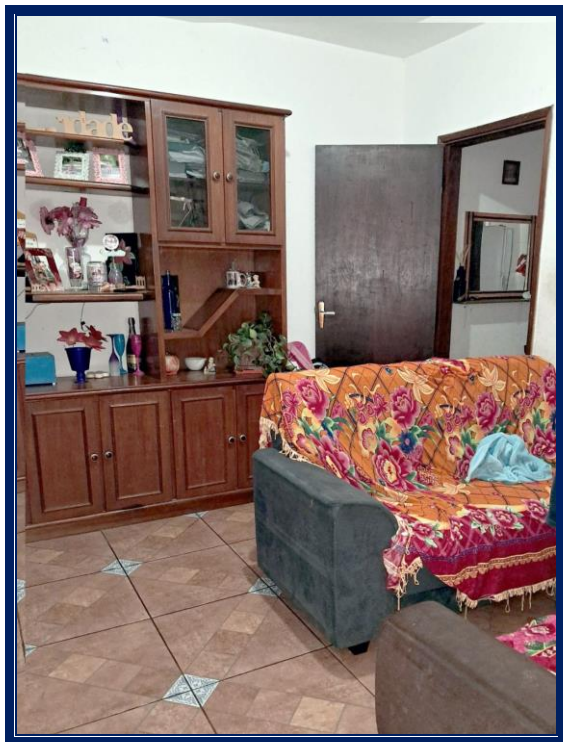
Térreo – Casa 1: Dormitórios 1 e 2.



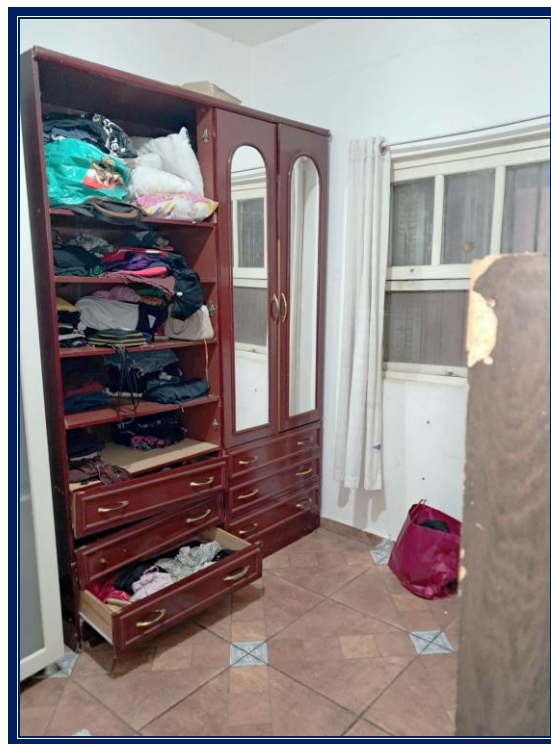
Térreo – Casa 1: Dormitório 3 e Banheiro de serviço.



Térreo – Casa 1: Área de serviço.



1º subsolo – Casa 2: Sala e cozinha.



1º subsolo – Casa 2: Dormitórios 1 e 2.



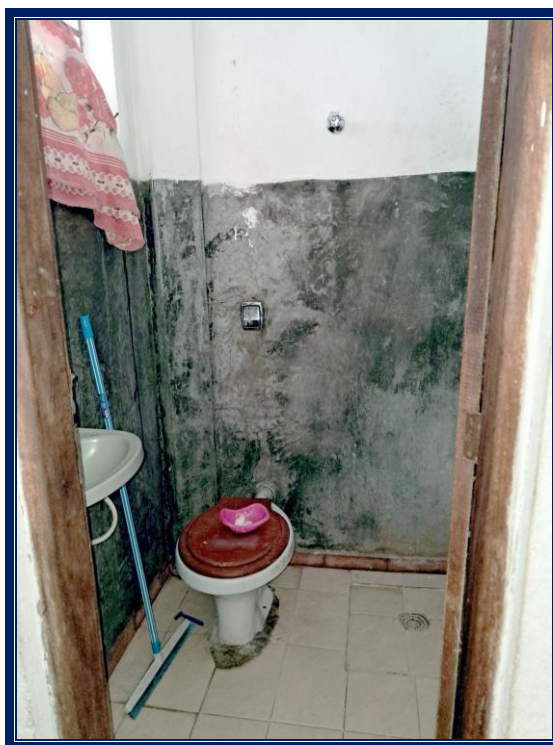
1º subsolo – Casa 2: Dormitório 3 e banheiro.



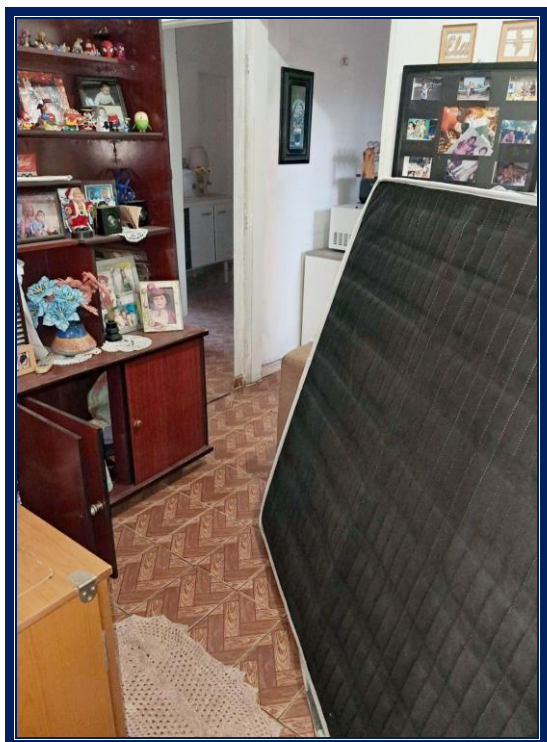
1º subsolo – Casa 2: Dormitório e banheiro da suíte.



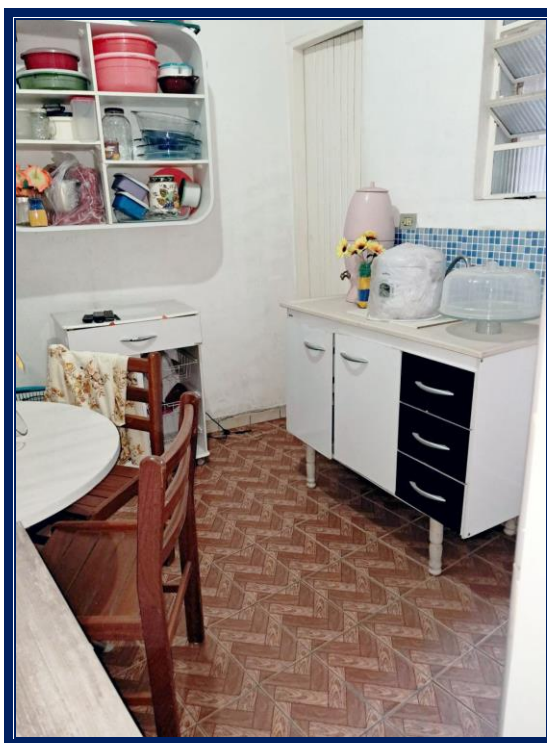
1º subsolo – Casa 2: Área de serviço.



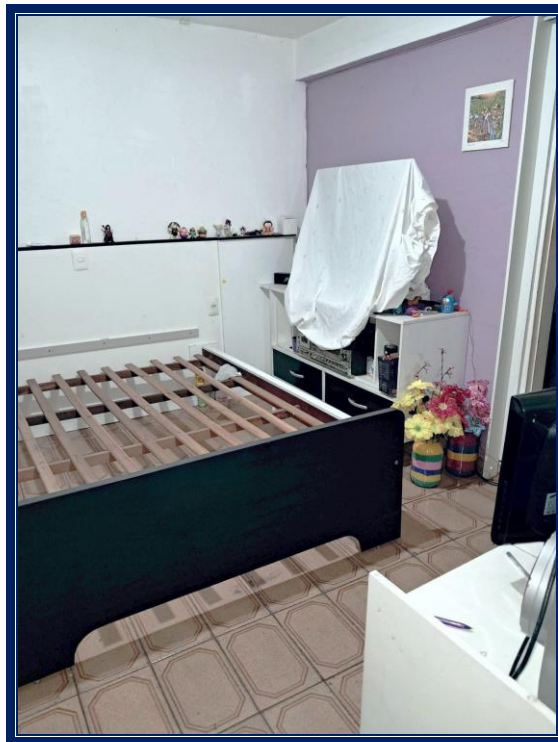
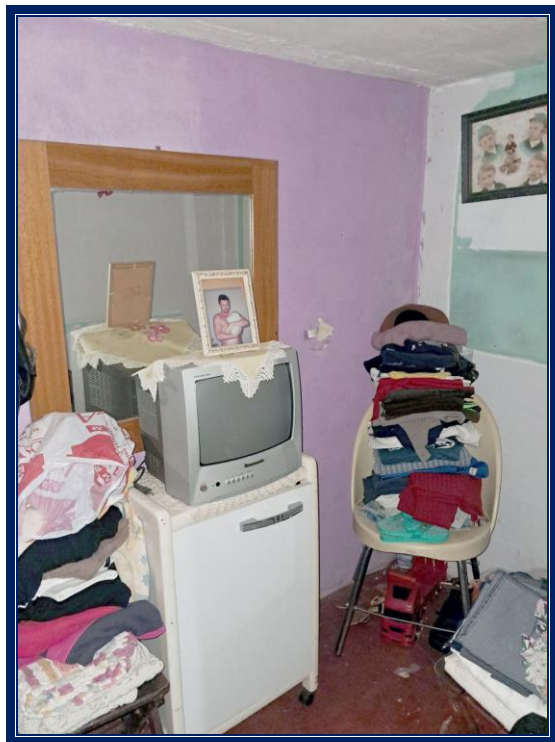
1º subsolo – Casa 2: Banheiro de serviço.



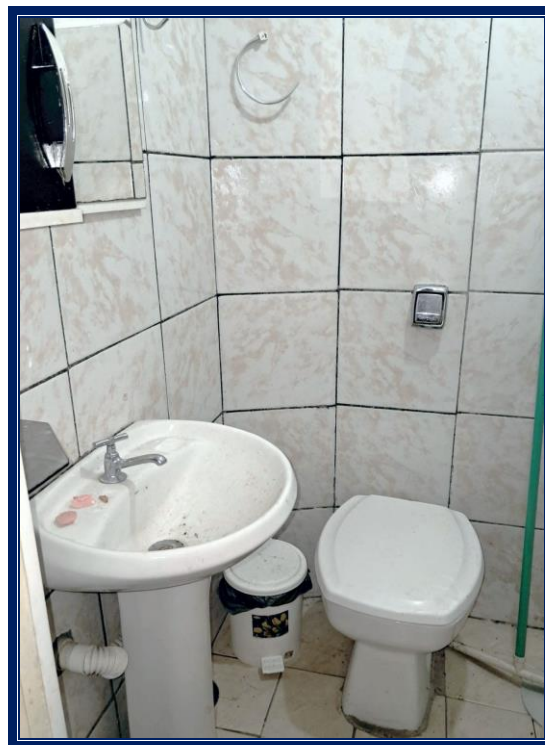
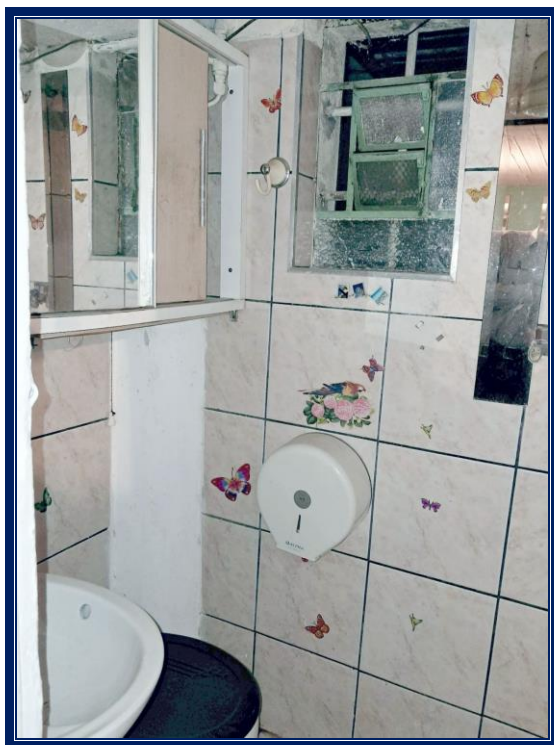
2º subsolo – Casa 3: Sala e copa.



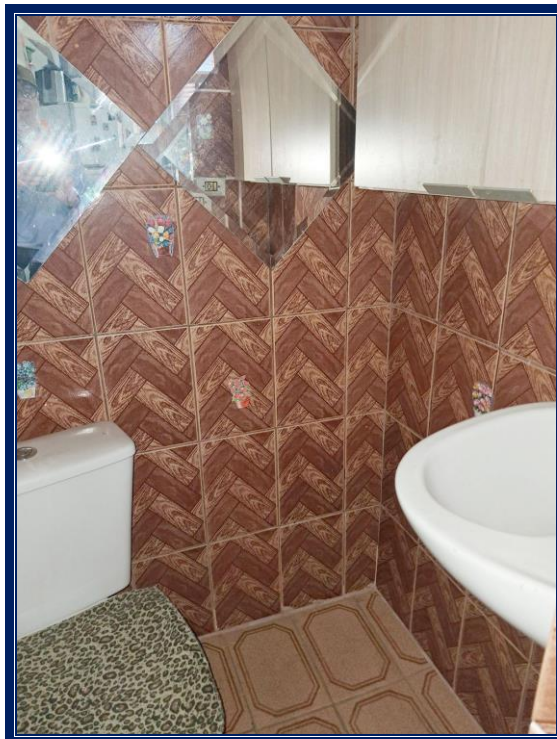
2º subsolo – Casa 3: Cozinha e dormitório 1.



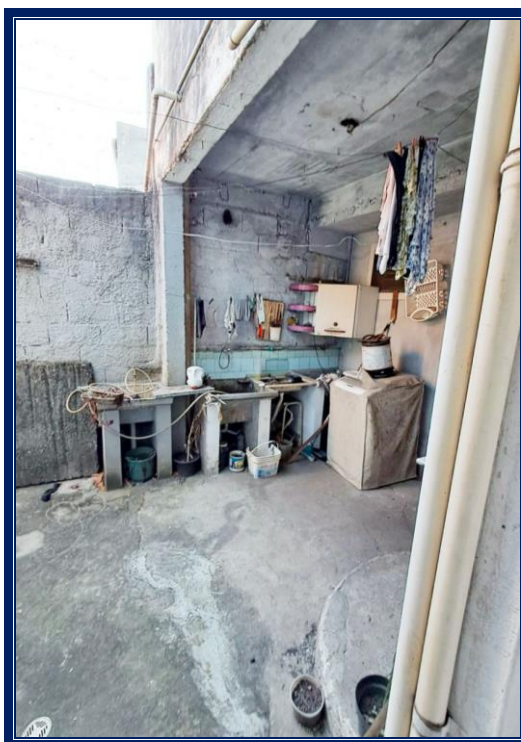
2º subsolo – Casa 3: Dormitórios 2 e 3.



2º subsolo – Casa 3: Banheiros 1 e 2.



2º subsolo – Casa 3: Banheiro de serviço.



2º subsolo – Casa 3: Área de serviço.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Valor do terreno

1.1. Critério adotado

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

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

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

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

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

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

$$F_r = 10,00m \quad \text{e} \quad F_p = 7,00m$$

$$C_f = (7,00 / 10,00)^{0,20} \quad \quad \quad \mathbf{C_f = 0,931}$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

$$P_e = (181,50 / 7,00) = 25,93m$$

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

Portanto: $C_p = 1,000$

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

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

1.2.4. Fator topografia (F_t)

O imóvel possui topografia em declive (de 5% a 10%).

Portanto: $F_t = 0,900$

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto: $F_c = 1,000$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

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

$$V_u = R\$ 1.490,96 / m^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

$$V_t = [1.490,96 \times (0,931 + 1,000 + 0,900 + 1,000 - 4 + 1) \times 181,50]$$

$$V_t = \text{R\$ } 224.876,00$$

2. Valor das benfeitorias

2.1. Critério adotado

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

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

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Econômico
Valor de R_8N (setembro / 2025)	R\$ 2.110,00 / m^2 (estimado)
Custo de reprodução (V_u)	R\$ 2.257,70 / m^2 ($R_8N \times 1,070$)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
I_e / I_r	30 anos / 70 anos
F_{oc}	0,571
A_c	324,90 m^2

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

Sendo:

V_b = Valor das benfeitorias

V_u = Valor unitário das benfeitorias

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

A_c = Área construída das benfeitorias

$$V_b = (2.257,70 \times 0,571 \times 324,90)$$

$$V_b = \mathbf{R\$ 418.844,00}$$

3. Valor total do imóvel para venda (V_i)

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

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (224.876,00 + 418.844,00)$$

$$V_i = \mathbf{R\$ 643.720,00}$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \mathbf{R\$ 644.000,00}$$

(seiscentos e quarenta e quatro mil reais)

4. Valor Locativo (V_L)

4.1. Taxa de renda (i)

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

4.2. Cálculo do valor locativo (V_L)

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

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

$$V_L = [(644.000,00 \times 0,06) / 12]$$

$$V_L = R\$ 3.220,00 / mês$$

Ou, em números redondos,

$$V_L = R\$ 3.200,00 / mês$$

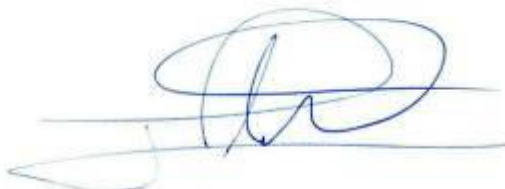
(três mil e duzentos reais por mês)

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 23 (vinte e três) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

Osasco, 15 de setembro de 2025.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

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

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IL_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IL_e).

3. Fator testada (C_f)

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

$$F_r = 10,00m.$$

4. Fator profundidade (C_p)

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

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

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

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

6. Fator topografia (F_t)

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

Terreno plano.

7. Fator consistência do terreno (F_c)

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

Terreno seco.

8. Fator área

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

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

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

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

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

9. Fator atualização

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

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

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

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

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I – 2ª Zona
Frente de referência (F_r)	10,00m
Profundidade mínima (P_{mi})	25,00m
Profundidade máxima (P_{ma})	40,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,20
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	181,50m ²
Topografia	Plana
Consistência do solo	Seco
Índice local	100,00
Data-base	Setembro de 2025

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Contem Soluções Imobiliárias – Sra. Sandra
	Tel.: (11) 3681-1870
02. Data	Setembro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Maria Augusta Gracchi Stievano, nº 18
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	250,00m ² / 17,00m de frente
06. Topografia	Declive (entre 5% a 10%)
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 35 anos, (e), 116m ² , R\$ 160.000,00
09. Valor de venda	R\$ 430.000,00

Ilustração fotográfica

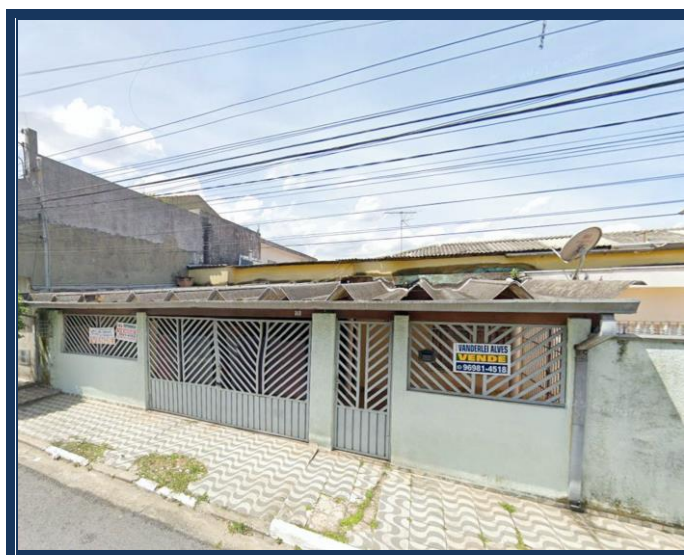
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ \{ [(430.000,00 \times 0,90) - 160.000,00] / 250,00 \times [1,000 + 1,041 + 0,899 + 1,304 + 1,111 + 1 - 6 + 1] \} \}$$

$$V_{u1} = \mathbf{R\$ 1.230,82 / m^2}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Canada Imóveis – Sr. Tadeu
	Tel.: (11) 2135-7300
02. Data	Setembro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Imperatriz, nº 313
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	170,00m ² / 15,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 30 anos, (e), 160m ² , R\$ 236.000,00
09. Valor de venda	R\$ 420.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

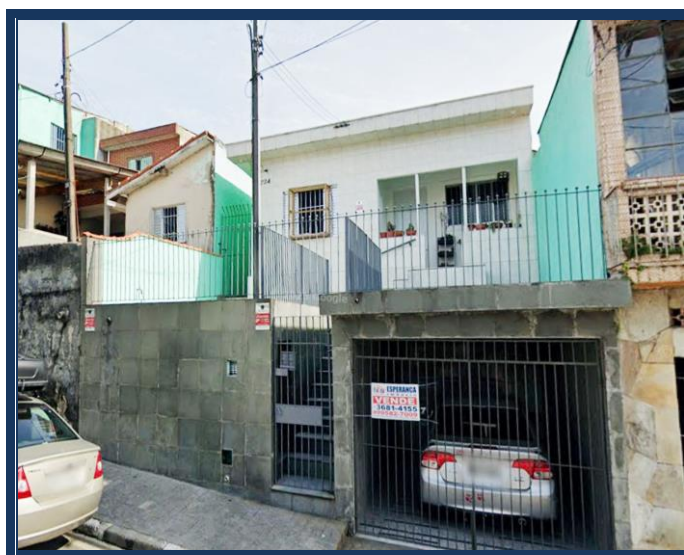
$$V_{u2} = \{[(420.000,00 \times 0,90) - 236.000,00] / 170,00 \times [1,000 + 0,984 + 0,922 + 1,414 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u2} = \mathbf{R\$ 1.102,86 / m^2}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Imobiliária Esperança de Osasco – Sr. Luigi
	Tel.: (11) 3681-4155
02. Data	Setembro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Circular, nº 724
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	114,00m ² / 5,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 20 anos, (c), 100m ² , R\$ 221.000,00
09. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica



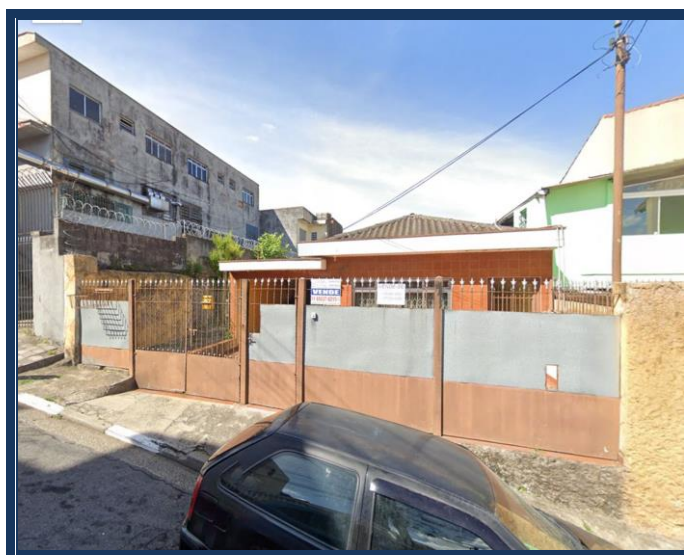
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(450.000,00 \times 0,90) - 264.000,00] / 114,00 \times [1,000 + 0,944 + 1,149 + 1,047 + 1 + 1 - 6 + 1] \}$$

$V_{u3} = R\$ 1.409,79 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Imobiliária Esperança de Osasco – Sr. Luigi
	Tel.: (11) 3681-4155
02. Data	Setembro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Duclerc Rovai, nº 223
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	150,00m ² / 8,00m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 20 anos, (c), 100m ² , R\$ 198.000,00
09. Valor de venda	R\$ 480.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{[(480.000,00 \times 0,90) - 226.000,00] / 150,00 \times [1,000 + 0,953 + 1,046 + 1,155 + 1 + 1 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 1.583,92 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Corretora autônoma – Sra. Júlia
	Tel.: (11) 98990-4201
02. Data	Setembro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Antônio Benedito do Amaral, nº 57
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	125,00m ² / 5,00m x 25,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 20 anos, (c), 115m ² , R\$ 304.000,00
09. Valor de venda	R\$ 600.000,00

Ilustração fotográfica

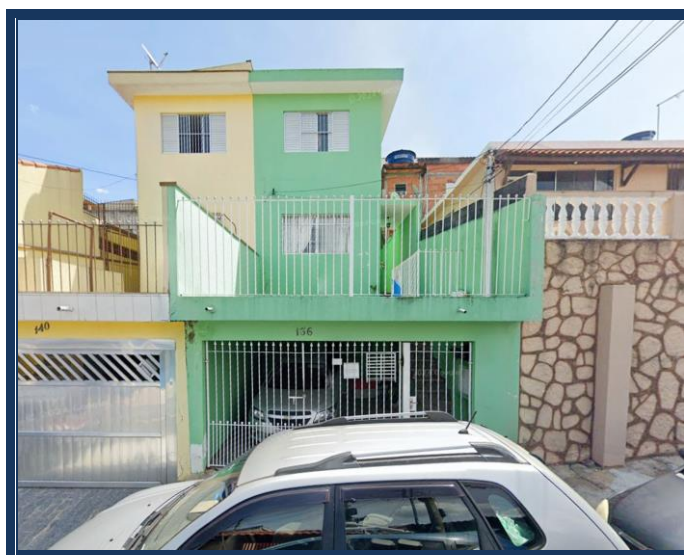

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ \{ [(600.000,00 \times 0,90) - 304.000,00] / 125,00 \times [1,000 + 0,954 + 1,000 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1] \} \}$$

$$V_{u5} = \mathbf{R\$ 1.801,15 / m^2}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Croma Imóveis – Sra. Isabel
	Tel.: (11) 3474-4850
02. Data	Setembro de 2025 (oferta)
03. Localização	Rua Imperatriz, nº 136
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	125,00m ² / 5,00m x 25,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 25 anos, (d), 125m ² , R\$ 244.000,00
09. Valor de venda	R\$ 500.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

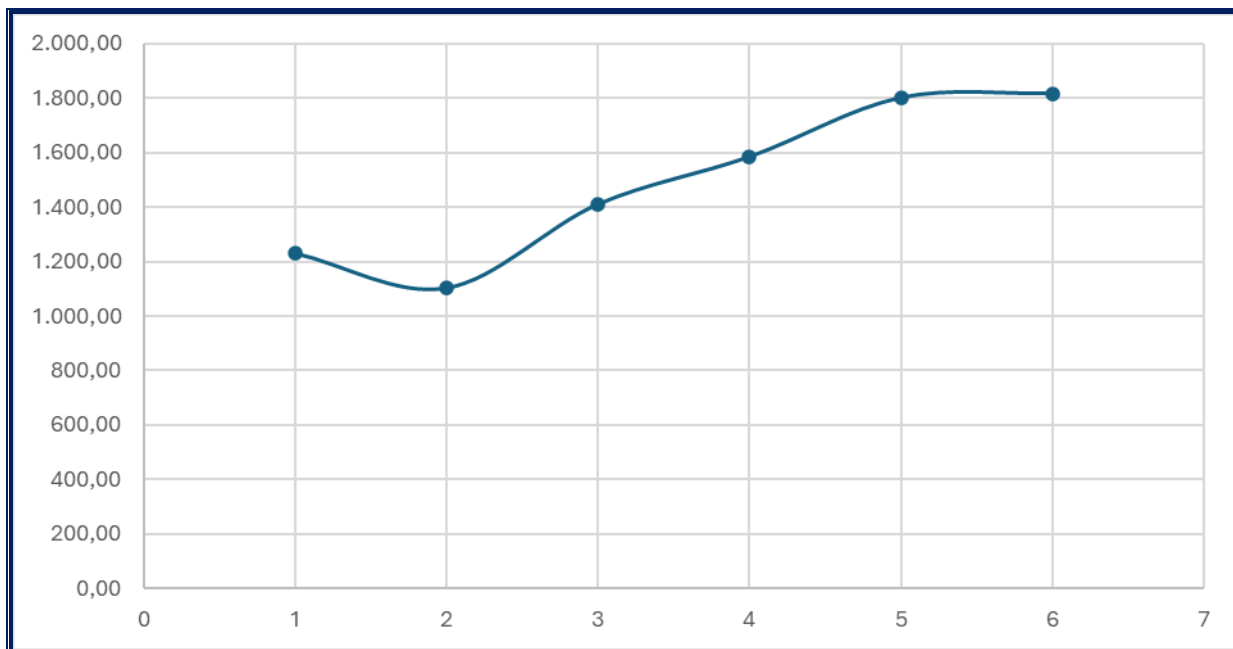
$$V_{u6} = \{ \{ [(500.000,00 \times 0,90) - 244.000,00] / 125,00 \times [1,000 + 0,954 + 1,149 + 1,000 + 1 + 1 - 6 + 1] \} \}$$

$$V_{u6} = \mathbf{R\$ 1.817,25 / m^2}$$

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	C _f	C _p	F _t	F _c	n	V _u
01	430.000,00	0,90	160.000,00	250,00	1,000	1,041	0,899	1,304	1,111	1	6	1.230,82
02	420.000,00	0,90	236.000,00	170,00	1,000	0,984	0,922	1,414	1,000	1	6	1.102,86
03	450.000,00	0,90	264.000,00	114,00	1,000	0,944	1,149	1,047	1,000	1	6	1.409,79
04	480.000,00	0,90	226.000,00	150,00	1,000	0,953	1,046	1,155	1,000	1	6	1.583,92
05	600.000,00	0,90	304.000,00	125,00	1,000	0,954	1,000	1,000	1,000	1	6	1.801,15
06	500.000,00	0,90	244.000,00	125,00	1,000	0,954	1,149	1,000	1,000	1	6	1.817,25



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	1.230,82
V_{u2}	1.102,86
V_{u3}	1.409,79
V_{u4}	1.583,92
V_{u5}	1.801,15
V_{u6}	1.817,25
Soma	8.945,79
Média	1.490,96
- 30%	1.043,67
+ 30%	1.938,25

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 1.490,96 / \text{m}^2$$

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO – SP

PROCESSO : Nº 0003305-04.2024.8.26.0405
CARTÓRIO : 1º OFÍCIO
AÇÃO : LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO – DEVER DE INFORMAÇÃO
REQUERENTE : VERA CRISTINA BARTOSIEWCZ CASTRO VALADAR
REQUERIDOS : MARCO ANTÔNIO BARTOSIEWICZ E OUTRO

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, tendo apresentado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, apresentar os esclarecimentos solicitados, conforme despacho de V. Exa., às fls. 136.

ESCLARECIMENTOS

A) Críticas dos Requeridos (fls. 133 / 134)**1. Quanto à não consideração do estado precário de conservação do imóvel, na apuração do justo, real e atual valor de venda e de locação do imóvel em questão**

O nobre patrono dos Requeridos informou que este perito, na apuração do justo, real e atual valor de venda e de locação do imóvel em questão, não considerou o estado precário de conservação do imóvel avaliando.

Esclarece este perito que não assiste razão ao nobre patrono dos Requeridos, pois, na apuração do justo, real e atual valor de venda e de locação do imóvel em questão foi considerado o estado precário de conservação do imóvel avaliando, conforme pode ser constatado no Capítulo IV – Avaliação, item 2 – Valor das benfeitorias (fls. 109 / 110).

2. Quanto à individualização dos valores locativos para cada Requerido

O ilustre patrono dos Requeridos informou que este perito, na apuração do justo, real e atual valor de venda e de locação do imóvel em questão, não individualizou os valores locativos para cada Requerido.

Esclarece este perito que na finalidade da presente perícia não foi especificado que deveria ter sido individualizado os valores locativos para cada Requerido, contudo, este perito se propõe a proceder ao cálculo individualizado dos valores locativos de cada Requerido, desde que sejam informadas as áreas construídas ocupadas por cada Requerido.

Portanto, este perito, acreditando ter fornecido todos os esclarecimentos solicitados, fica à disposição de V. Exa. para dirimir quaisquer outras dúvidas que, porventura, venham a surgir.

Nestes Termos,
P. Deferimento.

Osasco, 03 de novembro de 2025.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL