

**Eng<sup>o</sup> Jalil Habib Saad**  
**CREA 20700/D**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional IV Lapa

Processo nº 1001071-23.2014.8.26.0004

Jalil Habib Saad, engenheiro, CREA 20700, nomeado perito judicial nos autos da ação de Procedimento Comum Cível – Promessa de Compra e Venda, proposta por Josieno de Souza Vieira em face de Sergio Mitsuo Okita, tendo tomado conhecimento da R. Decisão de fls. 1016, procedeu ao exame do laudo de avaliação juntado às fls. 713/735, mas não observou nenhum equívoco que justifique alteração do laudo de avaliação.

Entretanto, em atenção aos reclamos do autor, o perito houve por bem se assenhorar acerca dos fatos observados pelo advogado Dr. Werly. Bem por isso, procurou e foi informado de que (i) a Rua Manuel Francisco Pacheco (local do imóvel periciando) é plana, está sujeita a alagamentos, dada a existência de um córrego nas imediações; (ii) a poucos metros do imóvel periciando há uma praça formada pelo prolongamento da Rua Manuel Francisco Pacheco e trechos da Rua Galileu Emendabili e Rua Ministro Silva Maia, frequentada no período noturno por pessoas socialmente indesejáveis; (iii) acúmulo de detritos e sujeira nas ruas e calçadas, por falta do serviço de coleta de lixo; e (iv) além de servir de estacionamento para caminhões no período noturno.

Pelo exposto, torna-se imperioso fazer incidir no valor do imóvel um fator de comercialização inferior à unidade, estimando-se em caráter judicioso a desvalia entre 15 e 20%, pelo que fica retificado o quantum atribuído à fls. 733 no montante de R\$ 342.000,00, devendo prevalecer, a partir de então, o valor de **R\$ 282.150,00** (duzentos e oitenta e dois mil e cento e cinquenta reais), conforme cálculo abaixo:

Valor do imóvel (retificado) = R\$ 342.000,00 x 0,825

**Valor do imóvel (retificado) = R\$ 282.150,00**

São Paulo, 06 de outubro de 2022.

Jalil Habib Saad