

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA
CÍVEL – FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – COMARCA DE SÃO
PAULO – SP.**

AUTOS Nº: 1015341-82.2019.8.26.0002

MAÍRA DE MORAES MODOTTI, Engenheira, Perita Judicial,
nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL** requerida por **BANCO BRADESCO S/A**, em face de
MARCO RICARDO CORREIA, dando por terminados seus estudos,
diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no
seguinte:

LAUDO PERICIAL

Termos em que,
P. Deferimento
São Paulo, 11 de junho de 2024.



MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP: 5.063.173.950

Sumário

I – RESUMO	4
II – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES	5
III – VISTORIA.....	5
III.1 – DO LOCAL:	6
III.2 - DOS IMÓVEIS:	9
III.3– REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	12
IV – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	18
IV.1 – Para determinação do valor do terreno	19
IV.2 – Para determinação do valor das benfeitorias:.....	21
V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:	27
V.1 – VALOR DO TERRENO	27
V.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS	28
V.2.1 – ÁREAS DAS BENFEITORIAS	28
V.2.2 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS	29
V.3 – VALOR DO AVALIANDO	32
IV.2 – AVALIAÇÃO	33
V– DADOS DA PESQUISA	36
VI – CONCLUSÃO:	50
VII – ENCERRAMENTO:	51

I – RESUMO

Imóvel situado na Rua Dezesseis - Chácaras Oriente (Jardim Novo Pantanal), Embu-Guaçu/SP.

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA 20.504 DO CRI
DE ITAPECERICA DA SERRA E BENFEITORIAS**

R\$ 710.000,00
(setecentos e dez mil reais)

Válido para junho de 2024.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

II – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se à **AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **MARCO RICARDO CORREIA**, em curso na **12ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – COMARCA DE SÃO PAULO – SP**, **AUTOS Nº: 1015341-82.2019.8.26.0002**

III – VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 466, parágrafo 2, do Código de Processo Civil de março de 2015, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria realizada no local.

A vistoria foi realizada no dia 01 de abril de 2.024 às 11:00hrs, e teve por objetivo inspecionar as dependências do imóvel envolvido na ação. Porém o imóvel havia sido abandonado e obtivemos apenas informações do vizinho.

Destarte, a equipe da signatária diligenciou no local obtendo fotografias, as quais serão apresentadas na sequência, todas acompanhadas por legendas explicativas dos temas nelas enfocados. Lembrando que as referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local.

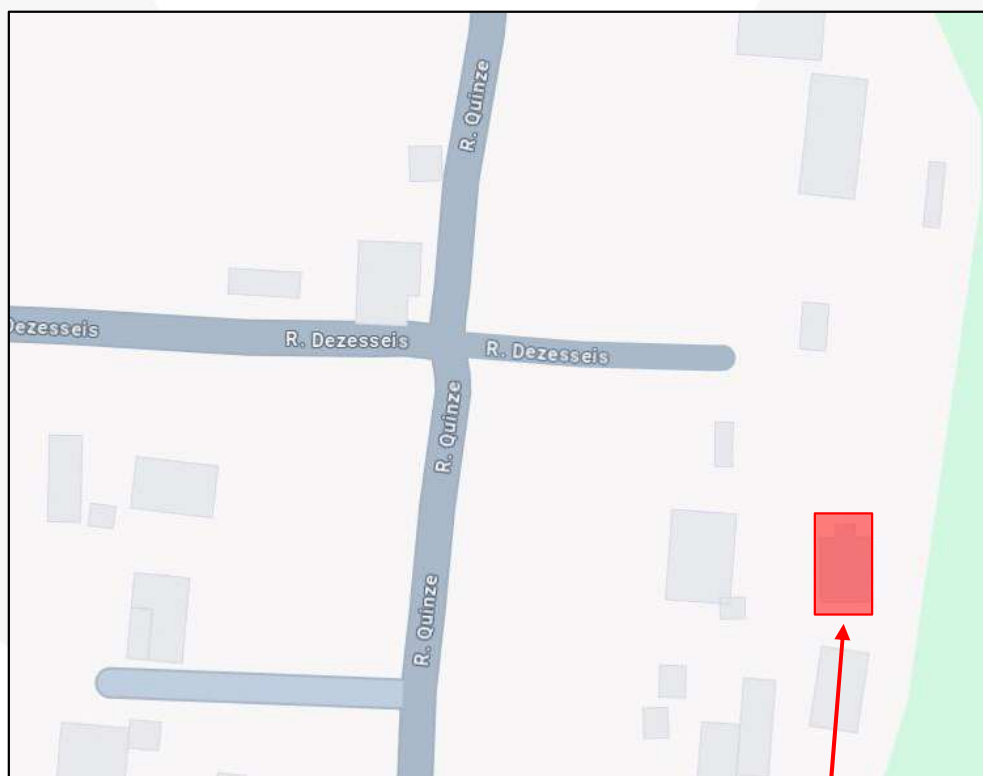
III.1 – DO LOCAL:

III.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel, objeto da presente Ação, está localizado na Rua Dezesseis - Chácaras Oriente (Jardim Novo Pantanal), Embu-Guaçu/SP.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade e a fotografia via satélite, utilizando a plataforma Google Maps, ilustram a localização do imóvel.

Figura 1– Identificação do local do objeto da Perícia (Fonte: Google Maps).



Imóvel Avaliando: Rua Dezesseis -
Chácaras Oriente (Jardim Novo
Pantanal), Embu-Guaçu/SP.

Figura 2– Identificação do local do objeto da Perícia (Fonte: Google Maps).

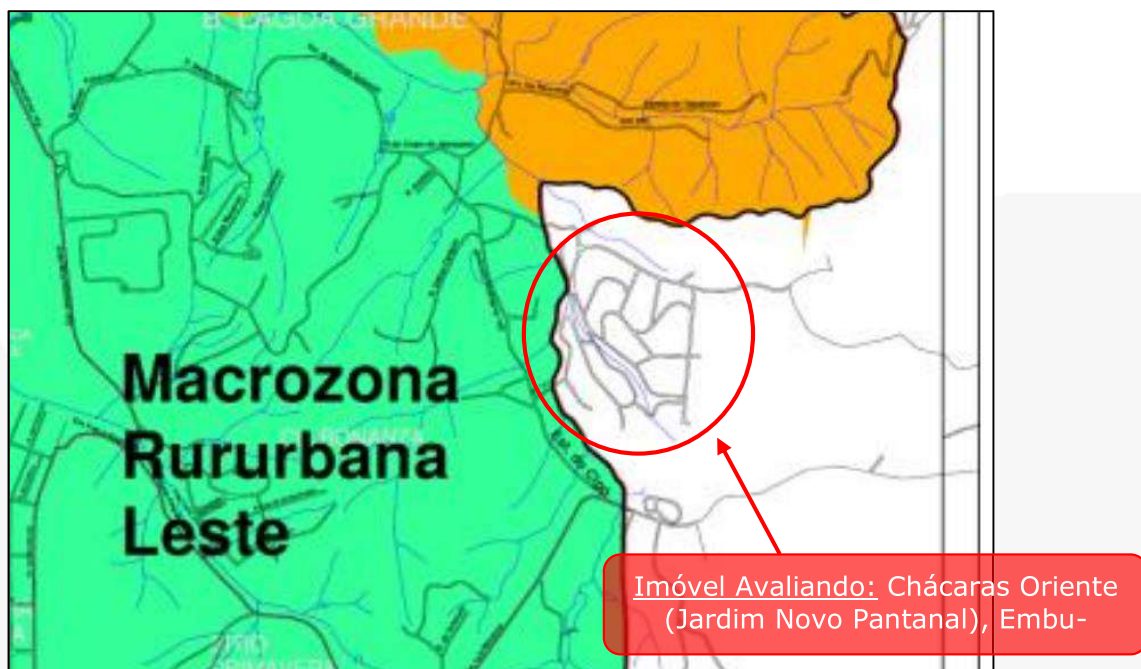


Imóvel Avaliando: Rua Dezesseis,
- Chácara Oriente (Jardim Novo
Pantanal), Embu-Guaçu/SP.

III.1.2- ZONEAMENTO

De acordo como o Serviço de Consulta de Zoneamento, Planta de Zoneamento publicada pela Prefeitura Municipal de Embu-guaçu, o imóvel se encontra em área rural.

Figura 3– Identificação do zoneamento local.



Mapa do zoneamento publicado pela municipalidade em:
https://ecrie.com.br/sistema/conteudos/arquivo/a_7_8_1_07082020144353.pdf

III.1.3 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por alguns melhoramentos urbanos existentes, como: rede de distribuição de água potável, energia elétrica, iluminação pública, rede coletora de esgoto, coleta de lixo, linhas de transporte urbano.

III.1.4 – CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente residencial, contendo em regiões próximas o uso predominantemente residencial, caracterizada por residências unifamiliares, de **padrão construtivo simples a médio**, de acordo com a classificação publicada pelo IBAPE no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019.

III.2 - DOS IMÓVEIS:

Segundo dados fornecidos nos autos (fls. 112/114), o imóvel foi adquirido por Marco Ricardo Correia em 30 de janeiro de 1986.

Figura 4 – Trecho da matrícula do imóvel objeto da lide.

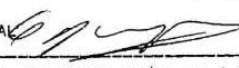
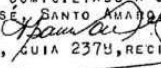
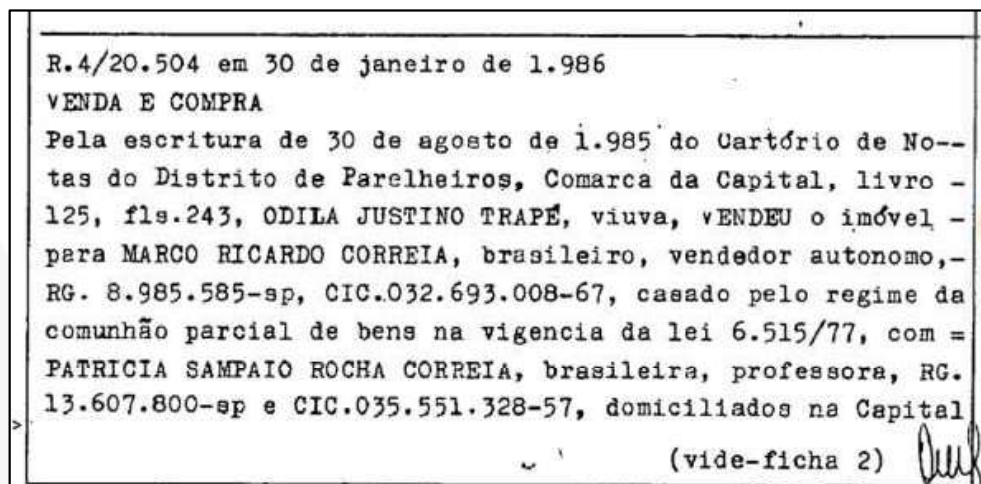
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO
matrícula 20.504	fls. 01	Itap. da Serra, 11 de ABRIL de 1980.
IMÓVEL: CHÁCARA Nº 46 DA QUADRA E DO LOTEAMENTO JARDIM CHÁCARAS ORIENTE, EM ZONA URBANA, NO DISTRITO E MUNICÍPIO DE EMBU-GUAÇU, DESTA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA, CONTENDO 2.536,15 METROS QUADRADOS, MEDINDO 43,50 METROS DE FRENTE PARA A RUA 16; DO LADO DIREITO DE QUEM DA REFERIDA RUA OLHA PARA O IMÓVEL, MEDE 78,95 METROS E CONFRONTA COM AS CHÁCARAS 44 E 45 DA MESMA QUADRA; DO LADO ESQUERDO MEDE 65,00 METROS E CONFRONTA COM PROPRIEDADE DE JOSÉ JOAQUIM DOMINGUES, E NOS FUNDOS MEDE 35,00 METROS E CONFRONTA COM JOSÉ JOAQUIM DOMINGUES. CADASTRO: 12.628. PROPRIETÁRIOS: HAYASHI ISHIMOTO, DO COMÉRCIO, RG 380.432 MOD.19 E SUA MULHER TOSHIKO ISHIMOTO, DO LAR, RG.538.452, MOD.19, CPF EM CONJUNTO SOB Nº 099.713.708-30, JAPONESES, CASADOS NO REGIME DA COMUNHÃO DE BENS ANTERIORMENTE À LEI Nº 6515/77 RESIDENTES E DOMICILIADOS NO BAIRRO LACOA GRANDE, EMBU-GUAÇU NESTE ESTADO. REGISTRO ANTERIOR: Nº 02/17.688 DESTE CARTÓRIO. O OFICIAL  WALDEMAR FINI. R. 01/20.504, EM 11 DE ABRIL DE 1.980. VENDA E COMPRA. POR ESCRITURA LAVRADA AOS 19 DE ABRIL DE 1.980, PELO Nº --- CARTÓRIO DE NOTAS LOCAL (LIVRO 44, FL. 271), O IMÓVEL ACIMA-MATRICULADO FOI VENDIDO PARA MARIO TRAPE, RG 1.851.200, CPF. Nº 091.716.738-49, BRASILEIRO, CONSTRUTOR, CASADO NO REGIME DA COMUNHÃO DE BENS ANTERIORMENTE À LEI Nº 6515/77 COM ODILA JUSTINA TRAPE, RESIDENTE E DOMICILIADO À ESTRADA DE PARELHEIROS Nº 3053-A, VILA SÃO JOSÉ, SANTO AMARAL CAPITAL, PELO VALOR DE CR\$87.241,84.- EU,  ESCR. AUTORIZADO, REGISTREI, DESTE CR\$850,50, GUIA 2378, RECIBO 10234, VALOR VENAL CR\$87.241,84. AV.2/20.504 em 04 de outubro de 1.983 Conforme requerimento datado de 26 de setembro de 1.983, e - xerox da Cédula de Identidade RG. nº. 3.581.060, expedida em - 26 de maio de 1.976 pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, e Certidão de Casamento extraída do Livro nº. 15, às fls. 119, expedida pelo Cartório de Registro - (vide-verso)		

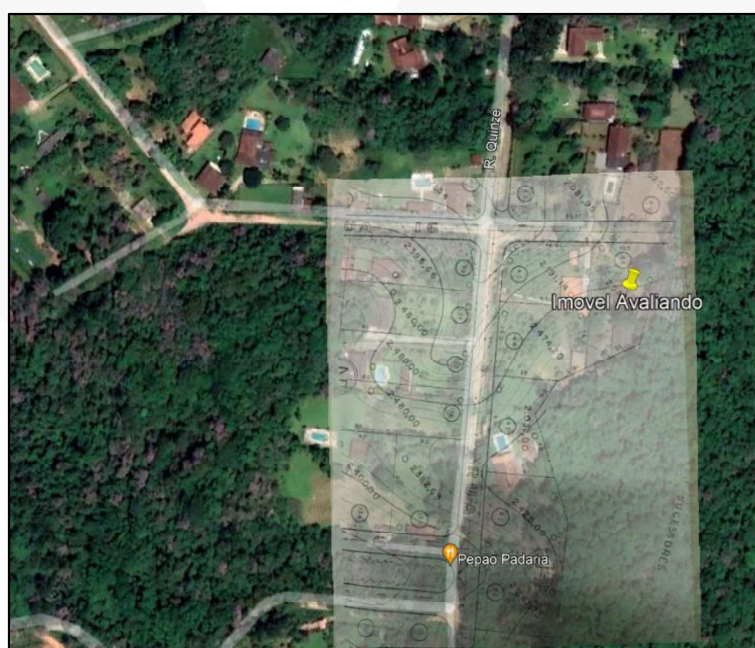
Figura 5 – Trecho da informação da venda de Odila Justino Trapé para Marco Ricardo Correia e Patricia Sampaio Rocha Correia.



III.2.1 – Localização da área

Em contato com a Prefeitura de Embu-Guaçu/SP, no setor de Cadastro, foi localizada a Planta do Loteamento Chácaras Oriente.

Com a sobreposição da Quadra E do Loteamento Chácaras Oriente com a foto de satélite obtida pelo software Google Maps pôde-se localizar a área avalianda:



III.2.2 – Descrição das benfeitorias

Casas residenciais situados na Rua Dezesseis, 46 - Chácara Oriente (Jardim Novo Pantanal), Embu-Guaçu/SP. Apresentando **Padrão Simples**, assim como especificado pelo Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 do IBAPE/SP.

CASA PADRÃO SIMPLES

“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.”

As casas detêm idade aparente de 40 anos, apresentando estado de conservação “**(E) - Necessitando de reparos simples**”, assim como especifica o mesmo estudo, onde:

“Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas sem estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.”

III.3– REGISTRO FOTOGRÁFICO

Na data da vistoria, a Perita não foi recebida por ninguém e não pôde adentrar ao imóvel avaliando.

Como preconiza a ABNT NBR 14653-2:2019, na impossibilidade da vistoria interna do avaliando, serão caracterizadas as informações possíveis de comprovação.

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

Foto 1 – Vista frontal de acesso ao imóvel na Rua Dezesseis, 46 - Chácaras Oriente (Jardim Novo Pantanal), Embu-Guaçu/SP.



Localização da foto 1 indicada pela seta em vermelho

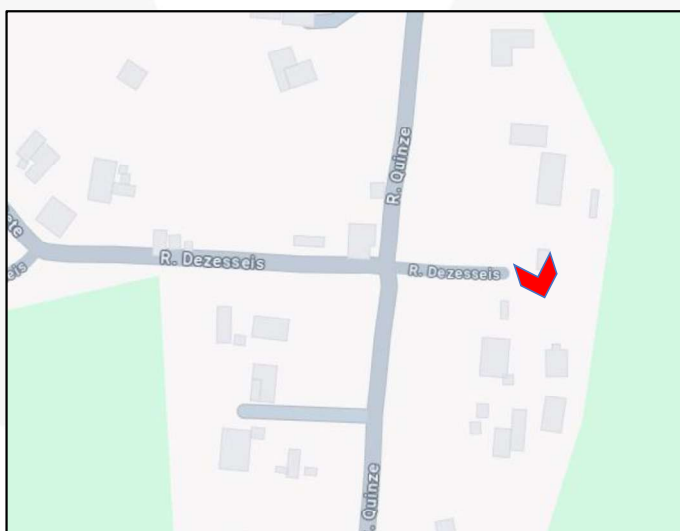


Foto 2 – Vista da Rua Dezesseis.

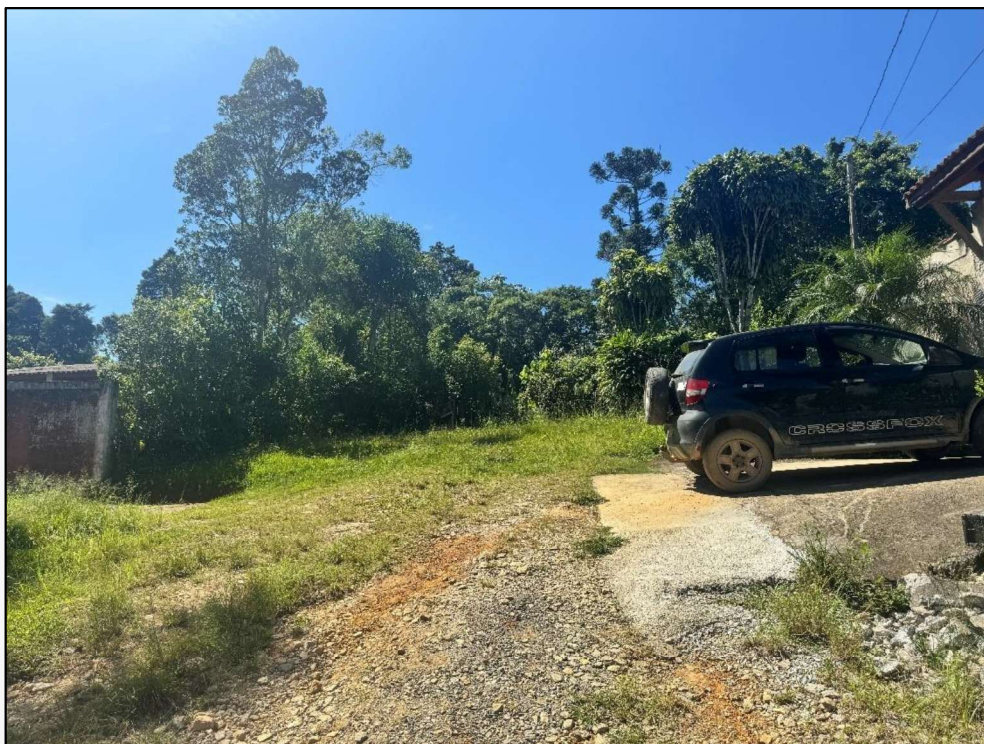


FOTO 3 – Outra vista da Rua Dezesseis.



Foto 4 – Portões de acesso ao terreno.



Foto 5 – Vista do terreno e da casa.



Foto 6 – Vista da casa.



Foto 7 – Outra vista da casa.



Foto 8 – Vista do restante do terreno.



IV – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e "Normas – 2019 do CAJUFA – Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital".

No presente caso, foi utilizada a seguinte metodologia: **Método Evolutivo**: "Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização." (NBR-14653-1:2019)

Desta forma, o Método Evolutivo identifica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes, assim, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinar o valor do terreno e o Método de Quantificação de Custo para determinar o valor das benfeitorias.

O valor do imóvel será dado através da soma das parcelas calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = (VT + VB)$$

Onde:

VI = Valor do imóvel;

VT = Valor do terreno;

VB₁ = Valor da benfeitoria;

IV.1 – Para determinação do valor do terreno

Método comparativo direto de dados de mercado: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1:2019).

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de lotes na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

As particularidades dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços foram ajustadas através de Tratamento por Fatores. Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Oferta;
- Tipo do imóvel;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) TOPOGRAFIA: Foram ajustadas as amostras através da influência do aclave ou declive, adotando-se a tabela apresentada no subitem 10.5.2 da Norma para Avaliações do IBAPE/SP.

Figura 6 – Fator topografia (Fonte: IBAPE/SP).

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

D) CONSISTÊNCIA DO SOLO: Foram ajustadas as amostras através das características do solo presente na área do dado para critério de comparação com o avaliando que se encontra em área suscetível à inundação. O fator é adotado com base na tabela apresentada no subitem 10.5.3 da Norma para Avaliações do IBAPE/SP.

Figura 7 – Fator consistência do solo (Fonte: IBAPE/SP).

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

IV.2 – Para determinação do valor das benfeitorias:

Foi utilizado o **Método de Quantificação de Custo** para determinar o valor das benfeitorias.

Assim, considerando a CUB mais recente e o método de depreciação, que é composto pela idade aparente das benfeitorias e estado de conservação, tem-se o valor da reedição das benfeitorias calculado pelo método de Ross-Heidecke, conforme segue.

$$VB = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

Sendo:

VB – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

Ac – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

PADRÃO CONSTRUTIVO: O padrão construtivo será analisado através dos atributos elencados na “Norma Básica para Perícias de Engenharia IBAPE/SP” e no “Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, sendo determinado por características referentes as condições internas e externas das benfeitorias.

Conforme referido estudo, as benfeitorias em questão enquadram-se nos seguintes itens:

- Casa: item “2.4 – CASA PADRÃO SIMPLES”;
- Galpão da Frente: item “3.2 – GALPÃO PADRÃO SIMPLES”;
- Galpão dos Fundos: item “3.2 – GALPÃO PADRÃO SIMPLES”;

DEPRECIAÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte formula:

Foc = $R + K (1 - R)$, onde:

Foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross – Heidecke.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

ÍNDICES DAS UNIDADES PADRONIZADAS - IBAPE/SP							
Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índices (PC)			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0
	1.2. CASA	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20
	1.3 APARTAMENTO	1.1.1 - Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20
		1.1.2 - Padrão Simples Sem elevador	3,180	3,533	3,837	60	20
		1.1.2 - Padrão Simples Com elevador	3,562	3,958	4,354	60	20
		1.1.3 - Padrão Médio Sem elevador	3,828	4,218	4,640	60	20
		1.1.3 - Padrão Médio Com elevador	4,568	5,075	5,583	60	20
		1.1.4 - Padrão Superior Sem elevador	5,377	5,974	6,572	60	20
		1.1.4 - Padrão Superior Com elevador	6,144	6,827	7,089	60	20
		1.1.5 - Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	50	20
2. COMERCIAL, SERVIÇO, INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.6 - Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20
		2.1.1 - Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20
		2.1.2 - Padrão Simples Sem elevador	3,378	3,753	4,013	70	20
		2.1.2 - Padrão Simples Com elevador	3,742	4,158	4,573	70	20
		2.1.3 - Padrão Médio Sem elevador	4,014	4,330	4,763	60	20
		2.1.3 - Padrão Médio Com elevador	4,745	5,273	5,767	60	20
		2.1.4 - Padrão Superior Sem elevador	5,206	5,784	6,363	60	20
		2.1.4 - Padrão Superior Com elevador	5,768	6,371	7,072	60	20
	2.2. GALPÃO	2.1.5 - Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	50	20
		2.1.6 - Padrão Luxo	9,935	10,376	-	50	20
		3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20
3. ESPECIAL	3.1. COBERTURA	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- Na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:

V.1 – VALOR DO TERRENO

Para a obtenção do valor de mercado, esta Perita elaborou um minucioso levantamento de valores de ofertas de venda de imóveis. Desta busca, foram selecionados 07 (sete) elementos comparativos, os quais encontram-se em anexo.

Aplicando-se os critérios de homogeneização definidos no item IV do presente laudo, resultou para o terreno avaliando o unitário médio básico saneado igual a:

$$\mathbf{Vu = R\$ 106,67/m^2}$$

(cento e seis reais e sessenta e sete centavos por metro quadrado)

Válido para junho de 2024.

Sendo assim, tem-se que:

$$\mathbf{VT = At \times Vu}$$

Equação 1: Valor do terreno

Onde:

VT = Valor do terreno;

At = 2.536,15 m²;

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 106,67/m²;

Substituindo e calculando:

$$\mathbf{VT = 2.536,15 \, m^2 \times R\$ 106,67/m^2}$$

$$\mathbf{VT = R\$ 270.531,12}$$

V.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS

V.2.1 – ÁREAS DAS BENFEITORIAS

Figura 8– Área aproximada da Casa da frente: 155,57 m².

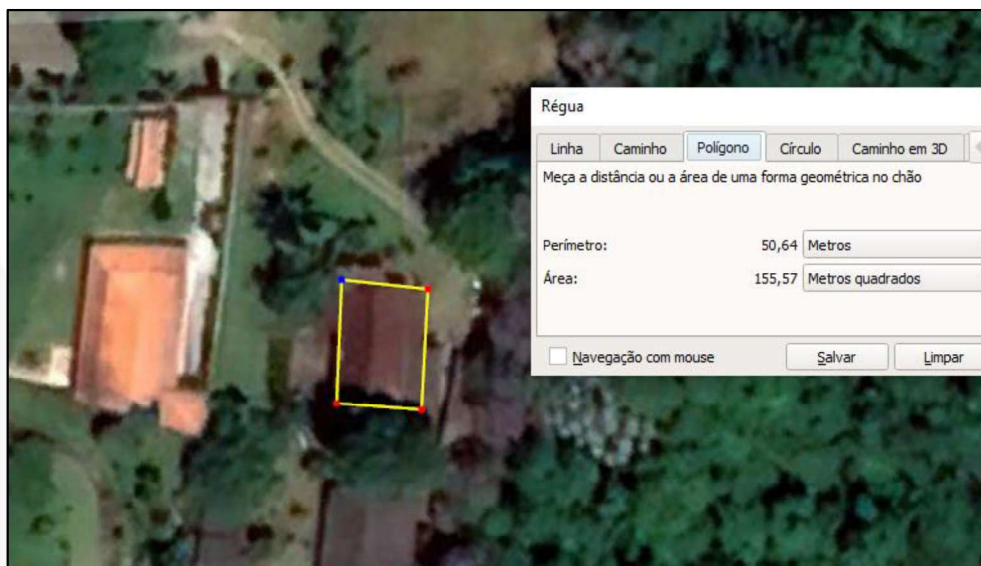


Figura 9– Área aproximada do Galpão dos Fundos: 128,79 m².

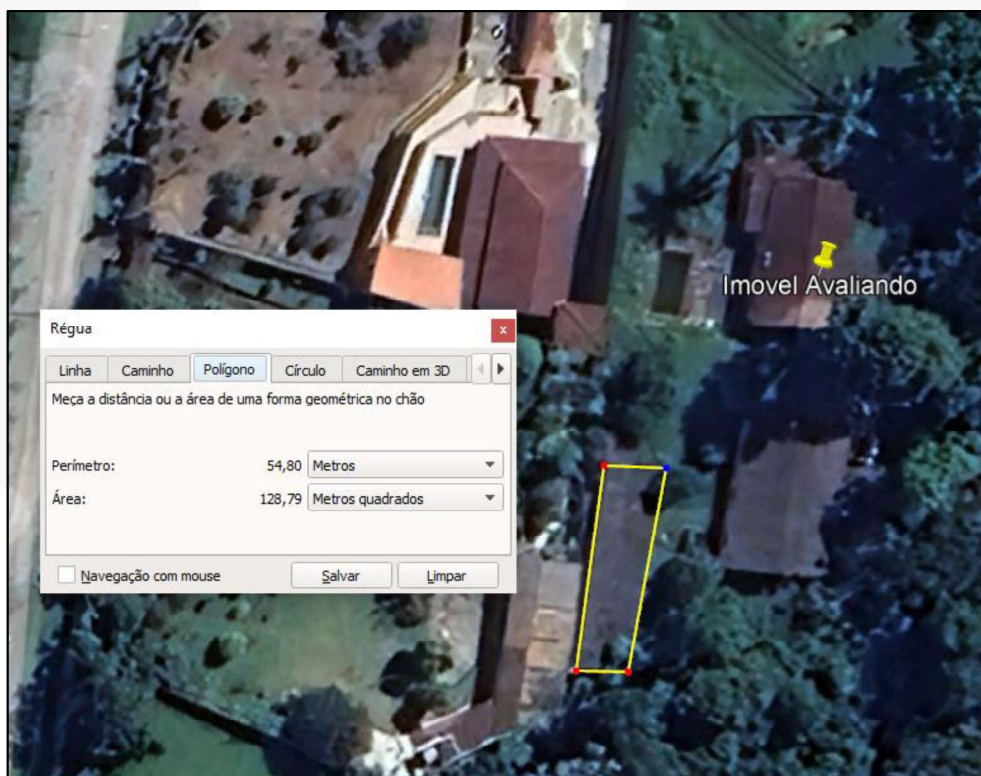
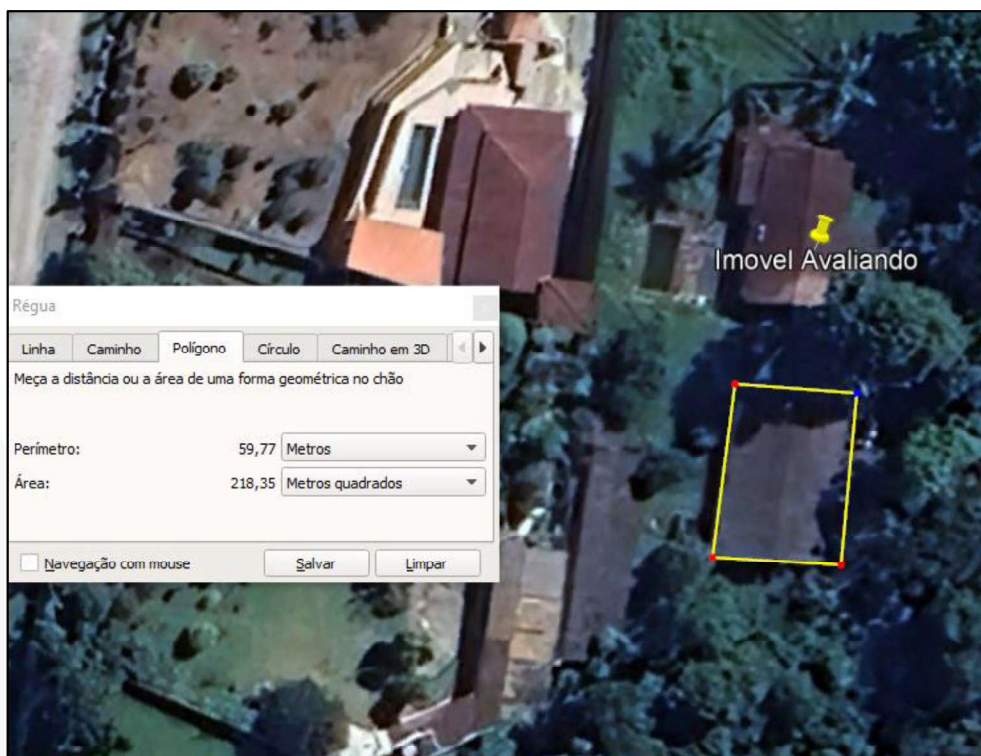


Figura 10– Área aproximada do Galpão da Frente: 218,35 m².



V.2.2 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, tem-se:

$$VB = CUB/SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

$$VB = CUB/SP \times Pc \times Ac \times (R + K \times (1 - R))$$

Equação 2: Equação do valor da benfeitoria

DESCRIÇÃO	CASA
ÁREA (m²)	155,57
CUB/m²	R\$ 1.986,73
CLASSE	RESIDENCIAL
GRUPO	CASA
PADRÃO	Simples
NÍVEL	Médio
COEFICIENTE PADRÃO	1,147
Foc	
VIDA REFERENCIAL	70
VALOR RESIDUAL	20%
IDADE APARENTE	50
Ie/If	71%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	E
Reparos simples	18,10%
K	0,3871
Foc = R + K x (1 - R)	0,5096
Valor da benfeitoria	
VB1= Área x CUB x Coef. padrão x Foc x Coef. funcional	R\$ 180.673,25

DESCRIÇÃO	Galpão Fundos
ÁREA (m²)	128,79
CUB/m²	R\$ 1.986,73
CLASSE	Industrial
GRUPO	Galpão
PADRÃO	Simples
NÍVEL	Mínimo
COEFICIENTE PADRÃO	0,982
Foc	
VIDA REFERENCIAL	60
VALOR RESIDUAL	20%
IDADE APARENTE	50
Ie/If	83%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	G
Necessitando de	52,60%
K	0,2349
Foc = R + K x (1 - R)	0,3879
Valor da benfeitoria	
VB2 = Área x CUB x Coef. padrão x Foc x Coef. funcional	R\$ 97.464,63

DESCRIÇÃO	Galpão Frente
ÁREA (m²)	218,35
CUB/m²	R\$ 1.986,73
CLASSE	Industrial
GRUPO	Galpão
PADRÃO	Simples
NÍVEL	Mínimo
COEFICIENTE PADRÃO	0,982
Foc	
VIDA REFERENCIAL	60
VALOR RESIDUAL	20%
IDADE APARENTE	50
Ie/If	83%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	G
Necessitando de	52,60%
K	0,2349
Foc = R + K x (1 - R)	0,3879
Valor da benfeitoria	
VB3 = Área x CUB x Coef. padrão x Foc x Coef. funcional	R\$ 165.241,10

	BENFEITORIA	VALOR CALCULADO
VB1	CASA	R\$ 180.673,25
VB2	GALPÃO FUNDOS	R\$ 97.464,63
VB3	GALPÃO FRENTE	R\$ 165.241,10
	TOTAL	R\$ 443.378,98

OBS: as áreas construídas da edícula e área de lazer foram estimadas por imagens de satélite.

$$\mathbf{VB = VB1+VB2+VB3}$$

$$\mathbf{VB = R\$ 443.378,98}$$

V.3 – VALOR DO AVALIANDO

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = (VT + VB)$$

Equação 3: Equação do valor do imóvel

Onde:

VI = Valor do imóvel;

VT = Valor do terreno;

VB = Valor das benfeitorias;

Deste modo temos que:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

$$VI = (R\$ 270.531,12 + R\$ 443.378,98)$$

$$VI = R\$ 713.910,10 \text{ (junho/2024)}$$

Arredondamento em até 1%, conforme NBR 14.653-1.

Em números redondos:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA 20.504 DO CRI
DE ITAPECERICA DA SERRA E BENFEITORIAS**

**R\$ 710.000,00
(setecentos e dez mil reais)**

Válido para junho de 2024.

IV.2 – AVALIAÇÃO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Chacara Oriente Médio

DATA : 01/06/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - EMBU-GUAÇU - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

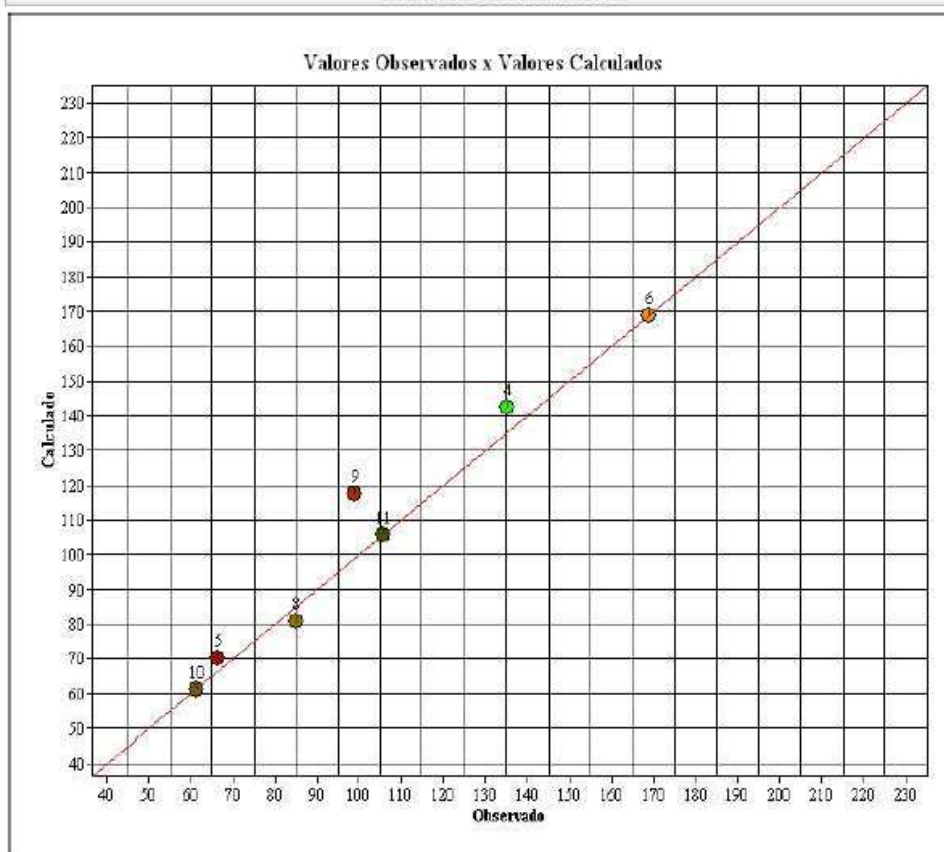
FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	0,90
☐ Testada	43,50
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	em aclive de 5% até 10%
☐ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 4	Rua Das Ameixeiras ,142	135,00	142,50	1,0556	1,0004
☒ 5	Rua Governador André Franco Montoro ,SN	66,46	70,15	1,0556	1,0008
☒ 6	Rua Jacinto Lesinsk ,SN	168,75	168,75	1,0000	1,0000
☒ 8	Estrada Mathias Schmidt ,SN	85,09	80,83	0,9500	0,9994
☒ 9	R. Jacinto Lesinsky ,461	99,00	117,56	1,1875	1,0019
☒ 10	Rua Antônio de Almeida Mathias ,SN	61,20	61,20	1,0000	1,0000
☒ 11	Rua Três ,SN	105,68	105,68	1,0000	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
4	135,00	142,50
5	66,46	70,15
6	168,75	168,75
8	85,09	80,83
9	99,00	117,56
10	61,20	61,20
11	105,68	105,68

GRÁFICO DE DISPERSÃO


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Dezesseis 46 - Chácara Oriente (Jd Novo Pantanal) EMBU-GUAÇU - Data : 01/06/2024
Cliente : 12ª Vara Cível de Santo Amaro
Área m² : 2.536,15 Modalidade : Venda

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 103,02
Desvio Padrão : 38,24
- 30% : 72,12
+ 30% : 133,93

Coefficiente de Variação : 37,1200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 106,67
Desvio Padrão : 39,42
- 30% : 74,67
+ 30% : 138,67

Coefficiente de Variação : 36,9600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. refletidas as caract. dos dados analisados	☐	Apresentação de inform. refletidas as caract. dos dados analisados	☒	Apresentação inform. refletidas as caract. dos dados refletos fatores	☐	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj. de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 %	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 106,67

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 106,67000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 270.525,75

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 85,21

INTERVALO MÍNIMO : 85,86

INTERVALO MÁXIMO : 128,13

INTERVALO MÁXIMO : 127,48

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

V- DADOS DA PESQUISA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																																																			
DADOS DA FICHA 4																																																			
NÚMERO DA PESQUISA : EMBU-GUACU - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2024																																																	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :																																																
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																																																			
ENDEREÇO : Rua Das Ameixeiras		NÚMERO : 142																																																	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Val Flor	CIDADE : EMBU-GUACU - SP																																																	
CEP :	UF : SP																																																		
DADOS DA REGIÃO																																																			
MELHORAMENTOS :																																																			
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA																																																			
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO																																																			
DADOS DO TERRENO																																																			
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m	50,00																																																
PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00																																																		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular																																																
ESQUINA :	Não																																																		
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%																																																		
CONSISTÊNCIA :	seco																																																		
SEM CONSTRUÇÃO																																																			
FATORES ADICIONAIS																																																			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00																																																
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00																																																
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00																																																
DADOS DA TRANSAÇÃO																																																			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	150.000,00																																																
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00																																																		
MOBILIÁRIA :	Robson																																																		
CONTATO :	Anunciante																																																		
TELEFONE :	(11)-983427720																																																		
OBSERVAÇÃO :																																																			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																																																			
<table><thead><tr><th colspan="2">FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th colspan="2">FATORES ADICIONAIS</th><th colspan="2">VALORES/VARIAÇÃO</th></tr></thead><tbody><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 01 :</td><td>0,00</td><td>VALOR UNITÁRIO :</td><td>135,00</td></tr><tr><td>TESTADA Cf :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 02 :</td><td>0,00</td><td>HOMOGENEIZAÇÃO :</td><td>142,50</td></tr><tr><td>PROFUNDIDADE Cp :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 03 :</td><td>0,00</td><td>VARIAÇÃO :</td><td>1,0556</td></tr><tr><td>FRENTES MÚLTIPLAS Ce :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 04 :</td><td>0,00</td><td>VARIAÇÃO AVALIANDO :</td><td>1,0004</td></tr><tr><td>CONSISTÊNCIA Fc :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 05 :</td><td>0,00</td><td></td><td></td></tr><tr><td>ÁREA Ca :</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 06 :</td><td>0,00</td><td></td><td></td></tr><tr><td>TOPOGRAFIA Ft :</td><td>0,06</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>				FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	135,00	TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	142,50	PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0556	FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004	CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00			ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00			TOPOGRAFIA Ft :	0,06				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO																																															
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	135,00																																														
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	142,50																																														
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0556																																														
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004																																														
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00																																																
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00																																																
TOPOGRAFIA Ft :	0,06																																																		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU-GUACU - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 01/06/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU-GUACU - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,90

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Governador André Franco Montoro

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Parque Imperial

CIDADE : EMBU-GUACU - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐PAVIMENTAÇÃO☐REDE DE COLETA DE ESGOTO☐REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐REDE DE GÁS☐REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☐TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.625,00TESTADA - (cf) m 100,00PROF. EQUIV. (Pe) : 16,25

ACESSIBILIDADE : DiretaFORMATO : IrregularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00ADICIONAL 02: 1,00ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00ADICIONAL 05: 1,00ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 120.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MTS Imóveis

CONTATO : Imobiliária

TELEFONE : (11)-971673316

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 66,46
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 70,15
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0556
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,06		

19 98111-5178

contato@tecnicaengenharia.com.br

www.tecnicaengenharia.com.br

38

Página 38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2024 às 16:52 , sob o número WSTA24705330277. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015341-82.2019.8.26.0002 e código jsb0x3H7.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU-GUACU - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 01/06/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

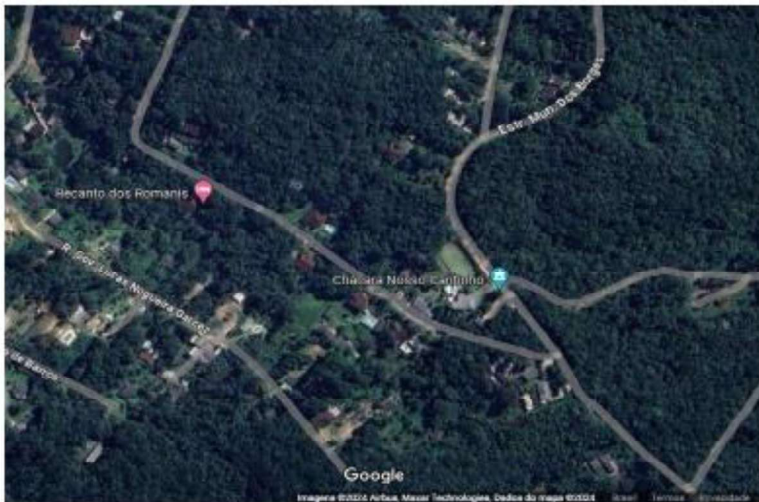


FOTO Nº 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU-GUACU - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/06/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,90

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jacinto Lesinski

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Recanto das Vertentes

CIDADE : EMBU-GUACU - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 480,00

TESTADA - (cf) m 15,00

PROF. EQUIV. (Pe): 32,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 90.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : William Caue de Barros

CONTATO : Anunciante

TELEFONE : (11)-965854959

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 168,75
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 168,75
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

19 98111-5178

contato@tecnicaengenharia.com.br

www.tecnicaengenharia.com.br

Página 40

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2024 às 16:52 , sob o número WSTA24705330277. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015341-82.2019.8.26.0002 e código jsabx3H7.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU-GUACU - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 01/06/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

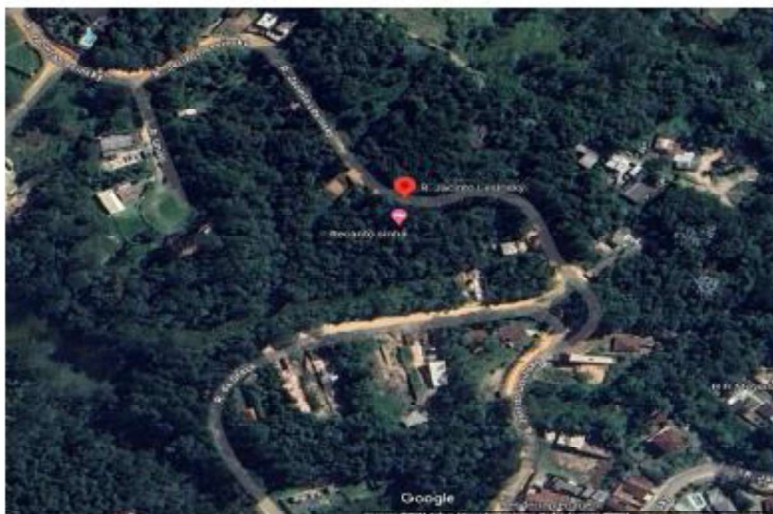


FOTO Nº 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU-GUACU - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2024

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Mathias Schmidt

NÚMERO : 5N

COMP.:

BAIRRO : Bairro Lagoa Grande

CIDADE : EMBU-GUACU - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:

2,327,00

TESTADA - (cf) m

20,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

116,35

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Madeiras Imóveis

CONTATO :

Imobiliária

TELEFONE : (11)-41716004

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	85,09
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	80,83
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9994
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :

EMBU-GUACU - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO :

8

DATA DA PESQUISA :

02/06/2024

SETOR :

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA9

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU-GUACU - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Jacinto Lesinsky

NÚMERO : 461

COMP. : BAIRRO : Recanto das Vertentes

CIDADE : EMBU-GUACU - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.500,00 TESTADA - (cf) m 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 37,50

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 165.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Reynaldo

CONTATO : Proprietário TELEFONE : (11)-954778002

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 99,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 117,56
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1875
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0019
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,19		

19 98111-5178

contato@tecnicaengenharia.com.br

www.tecnicaengenharia.com.br

44

Página 44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2024 às 16:52, sob o número WSTA24705330277. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015341-82.2019.8.26.0002 e código jsb3H7.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: EMBU-GUACU - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 02/06/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA10

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU-GUACU - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2024

SETOR :QUADRA :ÍNDICE DO LOCAL : 0,90

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antônio de Almeida Mathias

NÚMERO : 5N

COMP.:BAIRRO : Vale das FontesCIDADE : EMBU-GUACU - SP

CEP :UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐PAVIMENTAÇÃO☐REDE DE COLETA DE ESGOTO☐REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐REDE DE GÁS☐REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☐TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:1.250,00TESTADA - (cf) m25,00PROF. EQUIV. (Pe):50,00

ACESSIBILIDADE : DiretaFORMATO : IrregularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 85.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Unick Imóveis

CONTATO : ImobiliáriaTELEFONE : (11)-999976496

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :0,00	FT ADICIONAL 01 :0,00	VALOR UNITÁRIO :61,20
TESTADA Cf:0,00	FT ADICIONAL 02 :0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :61,20
PROFUNDIDADE Cp:0,00	FT ADICIONAL 03 :0,00	VARIAÇÃO :1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :0,00	FT ADICIONAL 04 :0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:0,00	FT ADICIONAL 05 :0,00	
ÁREA Ca :0,00	FT ADICIONAL 06 :0,00	
TOPOGRAFIA Ft :0,00		

19 98111-5178

contato@tecnicaengenharia.com.br

www.tecnicaengenharia.com.br

Página 46

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2024 às 16:52, sob o número WSTA24705330277. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015341-82.2019.8.26.0002 e código jsb3x3H7.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU-GUACU - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 02/06/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA11

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU-GUACU - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Três

NÚMERO : 511

COMP. : BAIRRO : Parque oriente

CIDADE : EMBU-GUACU - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO

☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1,022,00

TESTADA - (cf) m 20,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 51,10

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 120.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : NC Imóveis

CONTATO : Imobiliária

TELEFONE : (11)-952778863

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 105,68
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 105,68
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

19 98111-5178

contato@tecnicaengenharia.com.br

www.tecnicaengenharia.com.br

48

Página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2024 às 16:52 , sob o número WSTA24705330277. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015341-82.2019.8.26.0002 e código jsb0x3H7.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	EMBU-GUACU - SP - 2024	NÚMERO ELEMENTO :	11
DATA DA PESQUISA :	02/06/2024		
SETOR :	QUADRA :		
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

VI – CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor locatício do Imóvel situado na **Rua Dezesseis - Chácaras Oriente (Jardim Novo Pantanal), Embu-Guaçu/SP.**, objeto de avaliação na **AÇÃO DE ALIENAÇÃO DE BENS**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **MARCO RICARDO CORREIA**, em curso na **12ª VARA CÍVEL FORO REGIONAL II – SANTO AMARO - SP, AUTOS Nº: 1015341-82.2019.8.26.0002**, é de:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA 20.504 DO CRI
DE ITAPECERICA DA SERRA E BENFEITORIAS**

R\$ 710.000,00
(setecentos e dez mil reais)

Válido para junho de 2024.

VII – ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 51 (Cinquenta e um) folhas digitadas de um lado só, vindo esta datada e assinado pela Perita Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 11 de junho de 2024.



MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP: 5.063.173.950