

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ATIBAIA-SP**

Processo Digital: 0001987-58.2022.8.26.0048

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Avaria

Exequente: José Espedito da Silva

Executado: Reginaldo Ilauro Pereira e outro

GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE, Arquiteto e Urbanista, pós-graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, extremamente honrado com o encargo que lhe foi confiado, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vêm, mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Acrescento que, em atendimento ao **Provimento nº CSM 797/2003**, do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, fica o meu **Prontuário**, desde já, à disposição das partes junto ao Cartório; devido a conclusão dos trabalhos, vêm também, **REQUERER** o **LEVANTAMENTO dos HONORÁRIOS depositados conforme a fl. 241, com a imediata EMISSÃO DA RESPECTIVA GUIA DE LEVANTAMENTO PELO CARTÓRIO.**



Guilherme Luiz R. F. Brum Duarte
Arquiteto e Urbanista (CAU/SP A123975-9)
Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Trata a presente Ação de Cumprimento de Sentença - Avaria, requerida por José Espedito da Silva em face de Reginaldo Ilauro Pereira e outro, Autos nº 0001987-58.2022.8.26.0048, em curso na 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA, SP.

Após as alegações das partes, foi o signatário designado para desempenhar as funções de Perito Judicial, conforme decisão de fls. 227-228.

II.- ÂMBITO DA PERÍCIA

Pela análise dos autos, no entender deste signatário, a perícia tem a seguinte finalidade:

Efetuar a devida avaliação do seguinte bem imóvel:

- **“LOTE 14 da QUADRA 50”**, terreno situado na Rua Trinta e Três, designado como lote 14 da quadra 50, do loteamento denominado “Jardim Vassouras II”, com área de **250,00m²**, Francisco Morato-SP. **(Matrícula nº4.927)**;

Conforme decisão de fls. 227-228 da presente Ação.

III.- LAUDO

O presente Laudo de Avaliação foi executado de acordo com a NBR 14.653 e NBR 12.721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo-IBAPE-SP, obedecendo, portanto, os seguintes parâmetros técnicos avaliatórios.

- a) O valor estimado é válido para pagamento à vista;
- b) O valor estimado é válido para a presente data;
- c) o valor resultante foi calculado pelos seguintes métodos:

Para o valor da terra nua, foi adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO**, conforme as determinações das Normas NBR 14.653 e NBR 12.721, a Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP;

- d) O valor estimado é válido para a situação e estado em que se encontram os imóveis;
- e) Todas as medidas e quantidades citadas e utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida no Processo;
- f) O presente Laudo de Avaliação é de Uso exclusivo para fins Judiciais;
- g) O termo **VALOR** nesta Avaliação significa:

“A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”, ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

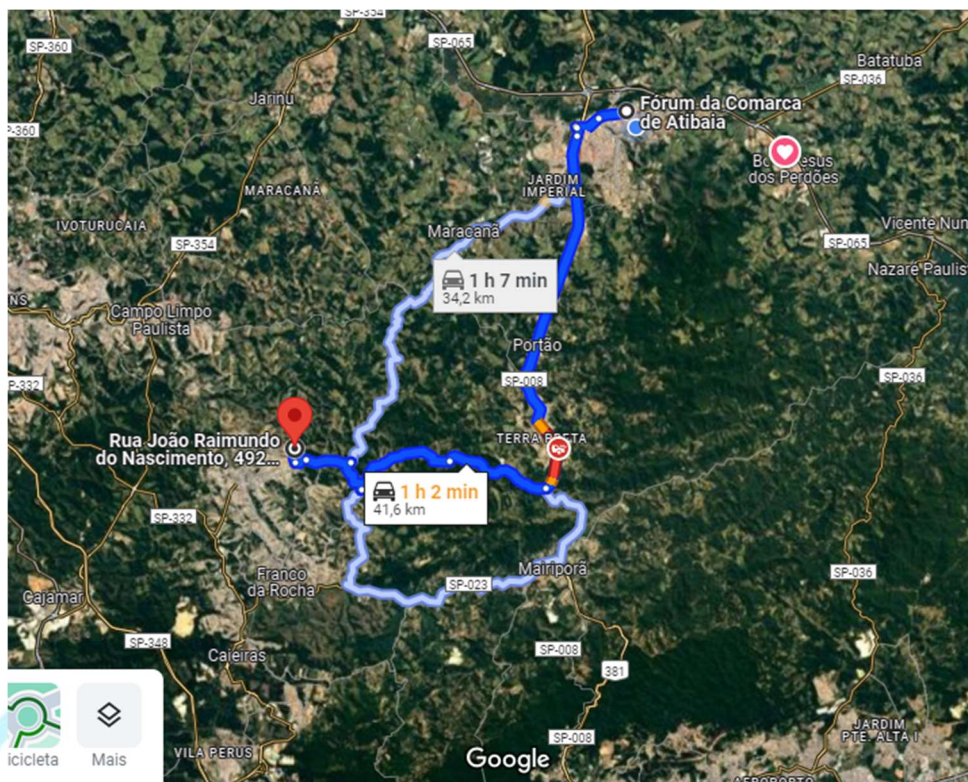
- Homogeneidade do bem levado a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento pleno e absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas claras tendências;
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, para que se possa oferecer liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado”

IV.- VISTORIA

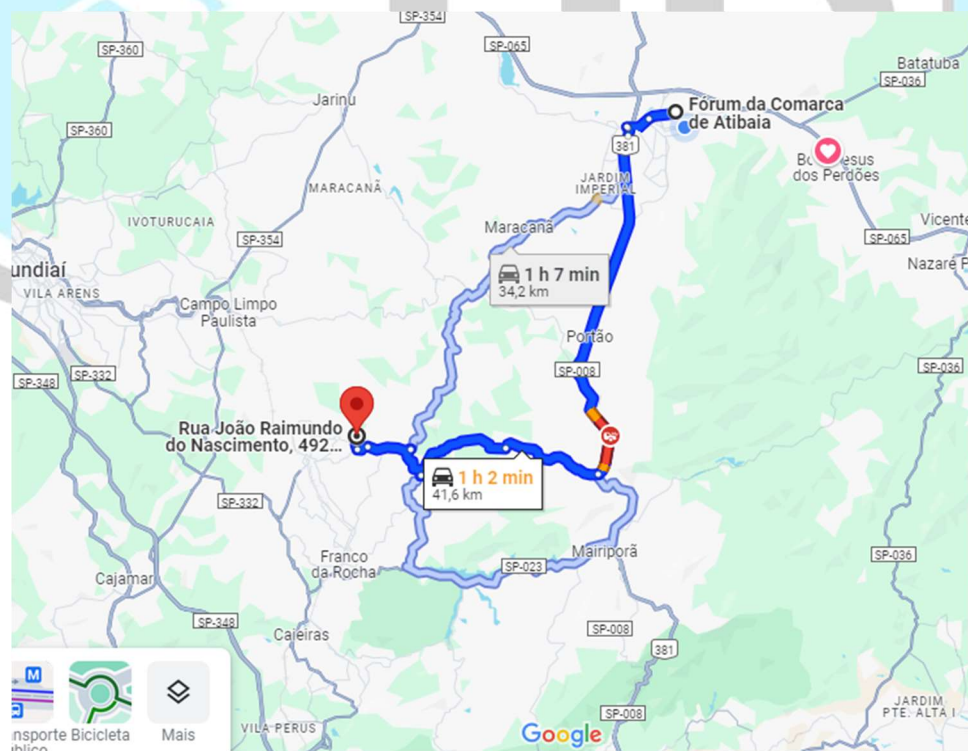
A vistoria foi realizada dia 29 de agosto de 2024 as 10h, conforme prévio agendamento nos autos sob fl. 243. Nenhuma das partes estiveram presentes e não havia ninguém no imóvel durante a vistoria, assim não foi possível a vistoria interna.

4.1- DO LOCAL E AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel “**LOTE 14 da QUADRA 50**”, terreno situado na Rua Trinta e Três, designado como lote 14 da quadra 50, do loteamento denominado “Jardim Vassouras II”, com área de **250,00m²**, Francisco Morato-SP. (**Matrícula nº4.927**), possui benfeitorias “irregulares” não aprovadas e não contabilizadas na Prefeitura local, a região apresenta características de uso “RESIDENCIAL POPULAR”.



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL

4.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede de energia elétrica;
- Rede telefônica;
- Transporte público;
- Via pavimentada;
- Iluminação pública;
- Rede de água;
- Coleta de lixo;

V - DO IMÓVEL

5.1- TERRENO

O imóvel “**LOTE 14 da QUADRA 50**”, terreno situado na Rua Trinta e Três, designado como lote 14 da quadra 50, do loteamento denominado “Jardim Vassouras II”, com área de **250,00m²**, Francisco Morato-SP. (**Matrícula nº4.927**), possui benfeitorias “irregulares” não aprovadas e não contabilizadas na Prefeitura local, a região apresenta características de uso “RESIDENCIAL POPULAR”.

5.2 – BENFEITORIAS

O imóvel avaliando, possui benfeitorias “irregulares” não aprovadas e não contabilizadas no IPTU da Prefeitura local.

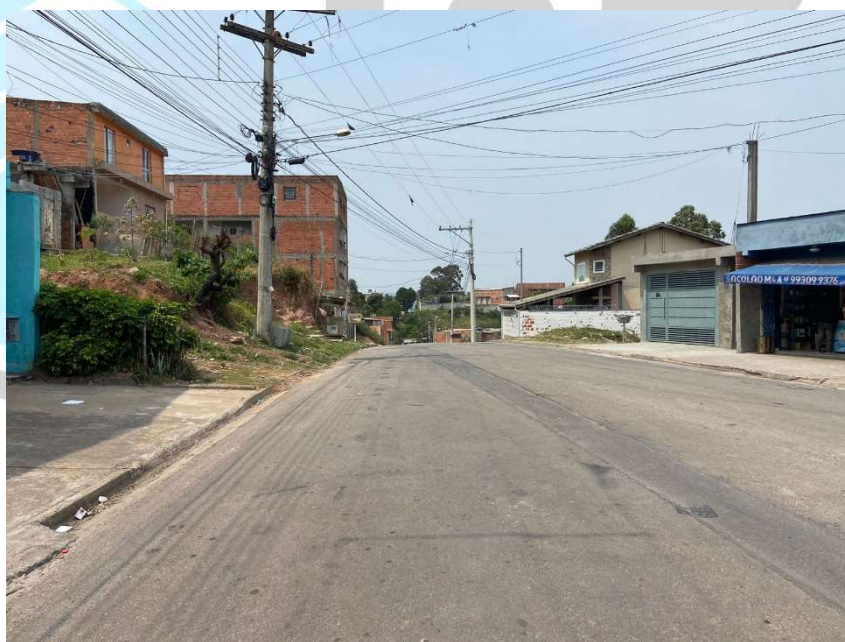
VI – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

O relatório fotográfico a seguir é resultado de vistoria realizada dia 29 de agosto de 2024, em que este signatário esteve presente ao imóvel. Este relatório ilustra aspectos do entorno, do imóvel e as suas principais características.

6.1 – VIAS DE ACESSO E ENTORNO



RUA JOÃO RAIMUNDO DO NASCIMENTO X RUA 34 (JARDIM VASSOURAS II)



RUA JOÃO RAIMUNDO DO NASCIMENTO (JARDIM VASSOURAS II)



6.2 – IMÓVEL:



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



IMÓVEL



IMÓVEL



IMÓVEL



IMÓVEL



VII – ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrícula 4.927, do imóvel em questão, documento retirado dos autos, fls. 219-221;
- O espelho do IPTU do ano de 2024 do imóvel em questão, documento solicitado junto a Prefeitura De Francisco Morato;
- Certidão de valor venal do imóvel, documento solicitado junto a Prefeitura De Francisco Morato;
- Planta do loteamento, documento solicitado junto a Prefeitura De Francisco Morato;





Valide aqui
este documento

fls. 219

CNM 147181.2.0004927-74

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE FRANCISCO MORATO
ESTADO DE SÃO PAULO**

MATRÍCULA nº
4.927

LIVRO 02 – REGISTRO GERAL

RUBRICA
FICHA nº
01

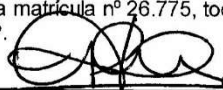
Francisco Morato, 04 de janeiro de 2013.

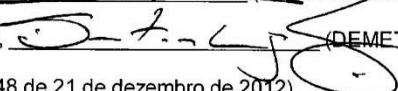
DENOMINAÇÃO: Lote 14 da Quadra 50.....
LOCALIZAÇÃO: Rua Trinta e Três - "Jardim Vassouras II" - Zona Urbana.....
CIRCUNSCRIÇÃO: FRANCISCO MORATO - SP.....
CADASTRO MUNICIPAL:.....

IMÓVEL: Terreno situado na Rua Trinta e Três, designado como lote 14 da quadra 50, do loteamento denominado "Jardim Vassouras II", com a área de 250,00m², medindo 10,00m de frente para a Rua Trinta e Três; da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida rua olha para o terreno, mede 25,00m, confrontando com o lote 15; lado esquerdo, no mesmo sentido, mede 25,00m, confrontando com o lote 13; e nos fundos mede 10,00m, confrontando com imóvel de propriedade de Adolfo Indalécio, ambos lotes da mesma quadra, encerrando o perímetro descrito.

PROPRIETÁRIA: BELÉM - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, inscrita no CNPJ nº 50.677.210/0001-97, com sede na Rua Major Quedinho, nº 111, 4º andar, São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 03, feito nas matrículas nºs 1.391 e 1.392; e, o loteamento, registrado sob nº 01, na matrícula nº 26.775, todas do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha/SP.

A Escrevente Autorizada,  (THAIS PEREIRA DA FONSECA)

O Oficial Designado,  (DEMETRIOS LOUIZOS)

(Prenotação nº 13.748 de 21 de dezembro de 2012).

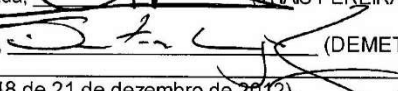
(Prenotação nº 13.748 de 21 de dezembro de 2012).

Av.1, em 04 de janeiro de 2013.

CADASTRO MUNICIPAL

Nos termos da escritura pública de 07 de dezembro de 2012, lavrada pelo Tabelião de Notas de Turvolândia, Comarca de Silvanópolis/MG, livro 88, fls. 146, instruída com o demonstrativo de lançamento do carnê de imposto predial e territorial urbano - IPTU/2012, procedo esta averbação para constar que o cadastro municipal do imóvel objeto desta matrícula é 1-47-050-014-00.

A Escrevente Autorizada,  (THAIS PEREIRA DA FONSECA)

O Oficial Designado,  (DEMETRIOS LOUIZOS)

(Prenotação nº 13.748 de 21 de dezembro de 2012).

R.2, em 04 de janeiro de 2013.

CONTINUA NO VERSO

Página 1 de 3.

MATRÍCULA 4.927

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EV8PE-AYJEZ-49YTP-B74VA>

onr

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE DE LIMA LOPES, liberado nos autos em 29/05/2024 às 13:27. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001987-58.2022.8.26.0048 e código 6p0j1YM.



Valide aqui
este documento

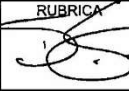
fls. 220

CNM 147181.2.0004927-74
CNM 147181.2.0004927-74

REGISTRO DE IMÓVEIS DE FRANCISCO MORATO
ESTADO DE SÃO PAULO

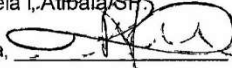
MATRÍCULA nº
4.927

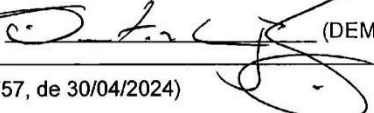
LIVRO 02 – REGISTRO GERAL

RUBRICA	FICHA nº
	01
	VERSO

VENDA E COMPRA

Pela escritura pública referida na Av.1, a proprietária BELÉM - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, com sede na Rua Wenceslau Braz, nº 16, 3º andar, sala 33A, São Paulo/SP, anteriormente qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula pelo preço de R\$0,01 (um centavo de real), a **REGINALDO ILAURO PEREIRA**, brasileiro, divorciado, motorista, RG nº 36.714.341-0-SSP/SP, CPF nº 832.675.144-87, residente e domiciliado na Rua Candido Nilo Cucino, nº 221, Maristela I, Atibaia/SP.

A Escrevente Autorizada,  (THAIS PEREIRA DA FONSECA)

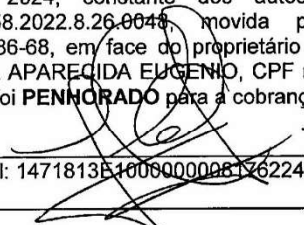
O Oficial Designado,  (DEMETRIOS LOUZOS)

(Prenotação nº 43.757, de 30/04/2024)

Av.03, em 28 de maio de 2024.

PENHORA

Nos termos da certidão de penhora de 15 de maio de 2024, expedida eletronicamente pela 4ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Atibaia/SP, conforme termo de penhora de 02 de abril de 2024, constante dos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0001987-58.2022.8.26.0048, movida por JOSE ESPEDITO DA SILVA, CPF nº 438.654.886-68, em face do proprietário REGINALDO ILAURO PEREIRA, já qualificado, e VANESSA APARECIDA EUGENIO, CPF nº 340.702.468-19, faço constar que o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** para a cobrança da dívida no valor de R\$ 37.901,68.

Oficial,  (Paulo Signoretti Domingues)
Selo digital: 1471813E300000008176224X

Registro de Imóveis e Anexos
de Francisco Morato - SP

Gabriela Moreno Carsolari
Substituta

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº: 4927, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e reflete a situação do imóvel, inclusive com relação a alienações, ônus reais, e à averbação da existência de ações reais ou pessoais reipersecutórias, até o dia imediatamente anterior ao da emissão. Esta serventia foi instalada em 1º de dezembro de 2009; antes dessa data, os registros eram de competência do Registro de Imóveis de Franco da Rocha/SP.

Valor cobrado pela Certidão:

Ao Oficial	R\$0,00
Ao Estado	R\$0,00
A Sec. Fazenda	R\$ 0,00
Ao Trib. Just.	R\$ 0,00
Ao Reg. Civil	R\$ 0,00
IPP	R\$ 0,00
ISS	R\$ 0,00
TOTAL	R\$ 0,00

Francisco Morato, terça-feira, 28 de maio de 2024.
(Válida por 30 dias para os fins do item 15, "c", do cap. XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

Elaine de Lima Lopes
Escrevente Autorizada

Consultas do selo em: <https://selodigital.tjsp.jus.br/#SeloDigital:1471813E3000000081762242>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EV8PE-AYJEZ-49YTP-B74VA>

Documento assinado digitalmente
por ELAINE DE LIMA LOPES, Registrador nº 29/05/2024 às 13:27.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001987-58.2022.8.26.0048 e código 6pOj1Ym.

saec



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EV8PE-AYJEZ-49YTP-B74VA>



fls. 221



PREFEITURA DE FRANCISCO MORATO

CNPJ: 46.523.072/0001-14

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2024

Exercício 2024	Imóvel 45907	Inscrição Cadastral 1.47.050.014.00	Matrícula	Quadra 50	Lote / Zoneamento / SubLote 14		
Proprietário REGINALDO ILAURO PEREIRA					Demonstrativo de Parcelas		
					1 -	27/02/2024	20,68
					2 -	28/03/2024	20,68
					3 -	29/04/2024	20,68
Compromissário					4 -	29/05/2024	20,68
Endereço de Entrega RUA CANDIDO NILO CURSINO, 221, JARDIM MARISTELA - 12946-736 ATIABAIA - SP					5 -	28/06/2024	20,68
					6 -	30/07/2024	20,68
					7 -	30/08/2024	20,68
					Única -	27/02/2024	101,33
Endereço do Imóvel RUA JOÃO RAIMUNDO DO NASCIMENTO Nº 0 JARDIM VASSOURAS II LOTE 14 QUADRA 50 CEP 07900-000 FRANCISCO MORATO SP							
Informações do Cálculo ()					Coeficiente V.V.T.: (1,0000)		
Área Territorial	Valor do M2 Territorial	V.V.T Excedente	Valor Venal Territorial				
250,00	11,58	0,00	2.895,00				
Área Construída	Valor do M2 Predial	Valor Venal Predial	Valor Venal Imóvel				
0,00	0,00	0,00	2.895,00				
Testada	Área Excedente	Valor Imposto	Valor Imposto + Taxas				
10,00	0,00	144.75	144.75				
Taxas		Tipo de Construção:			Áliquota: 5,00		
					Área Comum Terreno: 0,00		
Área Tributada: 0,00		Número de Unidades: 0					

IPTU 2024

arquitetura e urbanismo



Prefeitura Municipal de
Francisco Morato

Secretaria de
**Desenvolvimento
Econômico,
Emprego e Renda**

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - VIA WEB
2076/2024

CERTIFICAMOS, para os devidos fins, que foi atribuído para o Exercício de 2024, o(s) Valor(e)s Venal(is) Territorial e Predial do(s) referidos(s) imóvel(is) abaixo:

Endereço: Rua JOÃO RAIMUNDO DO NASCIMENTO, 0
Complemento:
Proprietário: REGINALDO ILAURO PEREIRA
Compromissário:

Bairro: JARDIM VASSOURAS II
Matrícula: Informar

Inscrição Cadastral: 1.47.050.014.00

Código do Imóvel: 45907

Quadra: 50 Lote: 14

Área do Terreno: 250m² Área Construída: 0m²

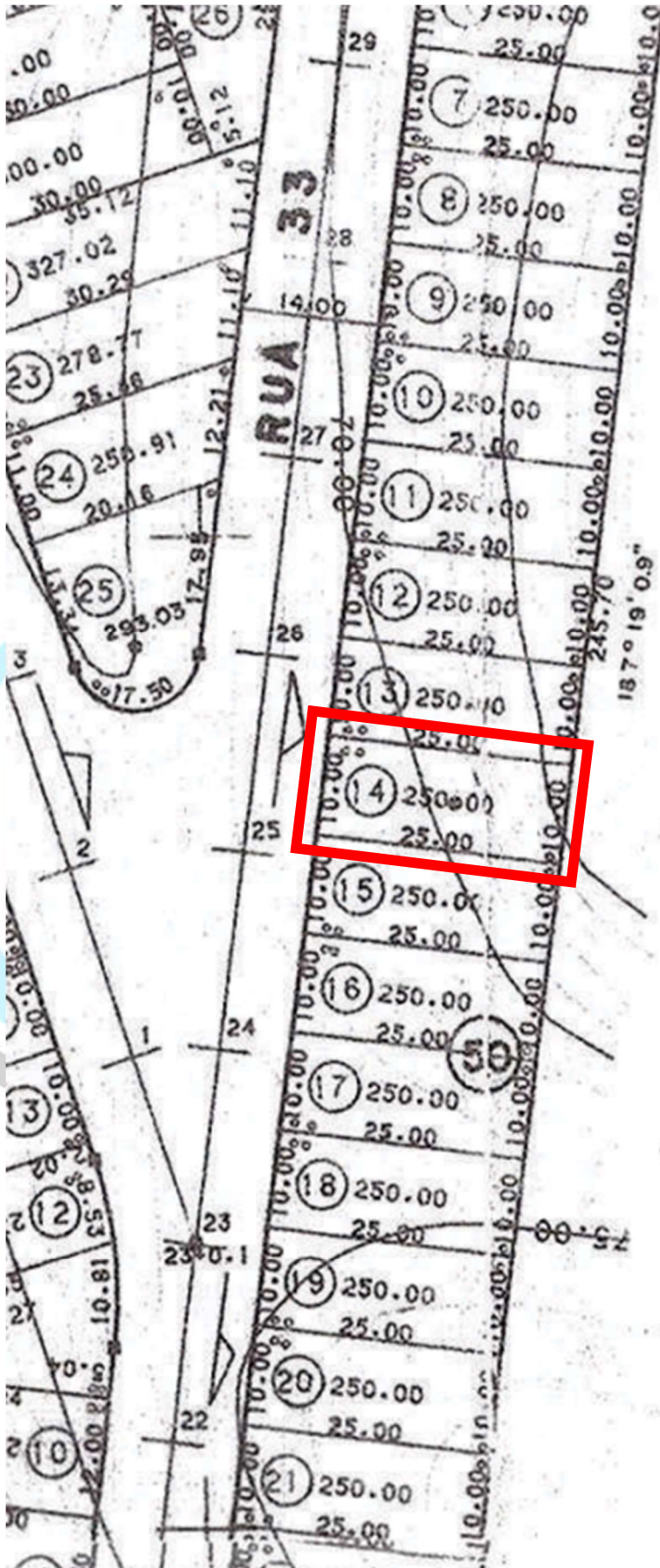
Valor Venal do Terreno.:	R\$	2.895,00
Valor Venal da Construção.:	R\$	0,00
Valor Venal Excedente.:	R\$	0,00

Tem o VALOR VENAL TOTAL atualizado até a presente data de: R\$ 2.895,00

Francisco Morato, 28 de AGOSTO de 2024

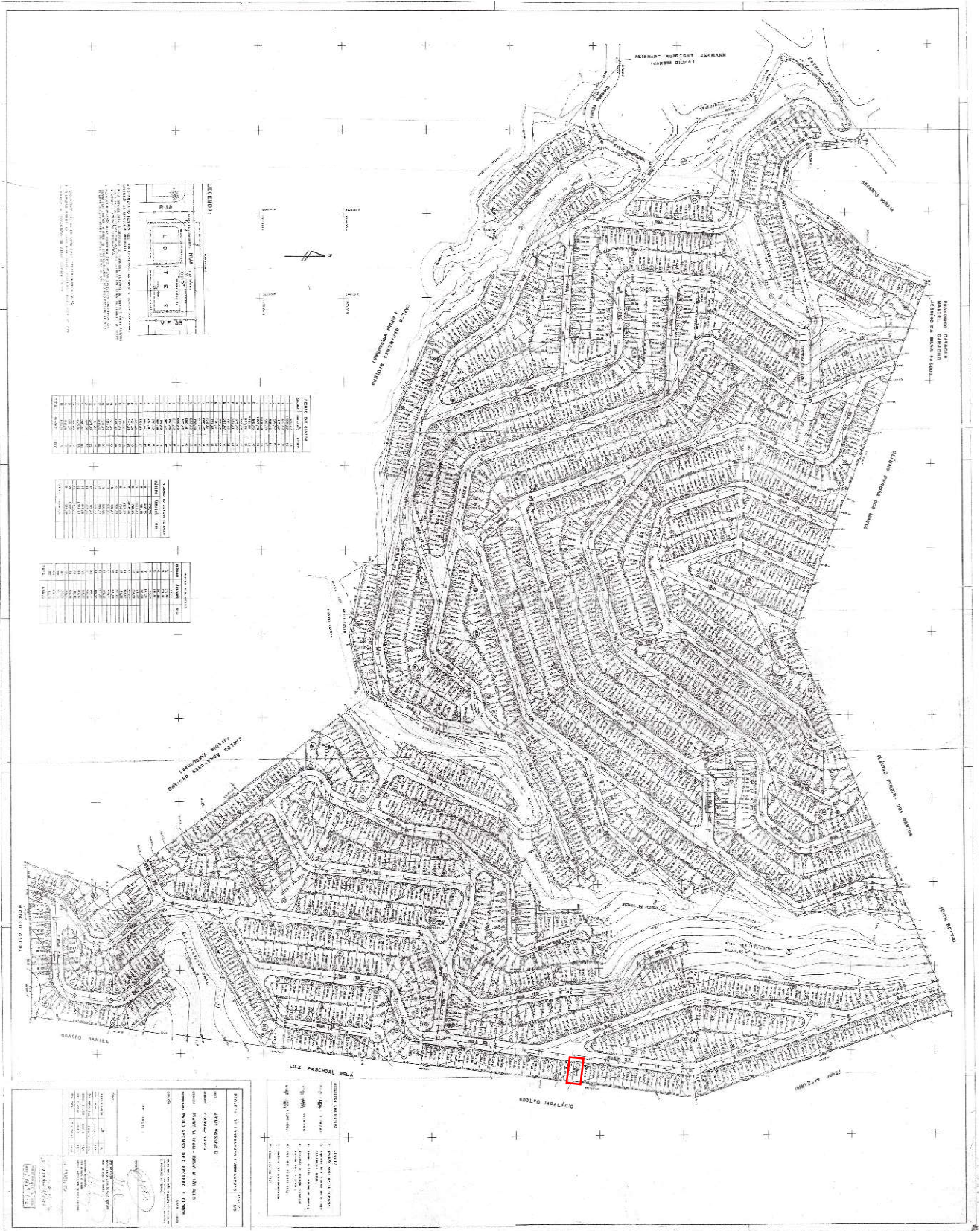
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site da Prefeitura Municipal de Francisco Morato, passando as seguintes informações:

CVV94B1F914B6D91D1CB0A346788CE8079F



PLANTA DO LOTEAMENTO

ADOLFO INDALÉCIO



PLANTA DO LOTEAMENTO

VIII – CARACTERÍSTICAS GERAIS

8.1 Dimensões:

Área de terreno 250,00m².

8.2 Topografia:

Topografia leve declive.

8.3 Zoneamento Municipal:

O imóvel está definido como **ZONA URBANA**.

8.4 Benfeitorias:

O imóvel avaliando, situado na Rua Trinta e Três, designado como lote 14 da quadra 50, do loteamento denominado “Jardim Vassouras II”, com área de **250,00m²**, Francisco Morato-SP. (**Matrícula nº4.927**), possui benfeitorias “irregulares” não aprovadas e não contabilizadas na Prefeitura local, a região apresenta características de uso “RESIDENCIAL POPULAR”.

IX – AVALIAÇÃO

9.1 Quanto ao valor da terra nua (V.T.N.):

As avaliações dos imóveis em questão serão procedidas com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR-14.653, da Associação Brasileira de Normas técnicas – ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP.

Após estudo dos autos e vistoria dos imóveis, o bom senso levou a optar pela aplicação do “**MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO**”, o mais recomendado em trabalhos desta natureza.

A aplicação do “**MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO**”, se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir de pesquisa imobiliária, junto aos principais corretores de imóveis da cidade, proprietários de imóveis dentro da região geoeconômica, além de vendas e ofertas de órgãos de imprensa, valores estes devidamente homogeneizados.

Descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geoeconômica enquadrada: **BAIRRO JARDIM VASSOURAS II**, pois a utilização de “fatores de transposição” para tentar

enquadra-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados, da mesma forma, descartamos as transações registradas em Cartórios, já que os valores assim lançados raramente condizem com a realidade de mercado, normalmente abaixo dos valores reais.

Pesquisa imobiliária – Para determinar os valores de terra nua para a mesma região do imóvel avaliando, foram coletados 10 (dez) elementos comparativos.

Ofertas e anúncios reais, coletados de terrenos ofertados na mesma região.

Elemento Nº	Valor de venda R\$	Área Terreno m²	Valor m²	Obs.
1	78.000,00	125,00	R\$628,00	
2	68.000,00	250,00	R\$272,00	DESCARTADO
3	70.003,00	125,00	R\$560,02	
4	160.000,00	254,00	R\$629,92	
5	75.000,00	129,00	R\$581,39	
6	105.000,00	252,00	R\$416,67	
7	120.000,00	300,00	R\$400,00	
8	150.000,00	275,00	R\$545,45	
9	80.000,00	250,00	R\$320,00	DESCARTADO
10	159.000,00	275,00	R\$578,18	
MÉDIA 1			R\$493,16	DESCARTADO
MÉDIA ÚTIL			R\$542,45	

Portanto, com os 10 (dez) elementos coletados na pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética 1 = R\$493,16

Limite superior R\$493,16 x 1,30 = R\$641,11

Limite inferior R\$493,16 x 0,70 = R\$345,21

Sendo assim foi necessário descartar os elementos 2, e 9 por estarem fora do intervalo aceitável.

Portanto, com os 8 (oito) elementos dentro do intervalo aceitável chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética útil = R\$542,45

Limite superior R\$542,45 x 1,30 = R\$705,18

Limite inferior R\$542,45 x 0,70 = R\$379,71

$$V.U.B. = R\$542,45/ m^2$$

a) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

A média aritmética saneada (M.A.S) para a região é de:

R\$542,45 (quinhentos e quarenta e dois reais e quarenta e cinco centavos) por m²

Referentes ao mês de **setembro de 2.024**, que corresponde ao Valor Unitário Básico procurado daquela região.

b) Homogeneização em relação à situação Paradigma:

Para obtermos a homogeneização do imóvel em relação à Situação Paradigma, estes, juntamente com os Elementos Comparativos, sofrerão os seguintes tratamentos quanto aos **fatores de homogeneização**:

Fator de Fonte ou Oferta (Ff):

TIPO	Ff
Opinião	0,80 a 1,00
Oferta	0,90
Venda	1,00

Fator Acessibilidade (Fac):

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE AO LONGO DO ANO	Fac
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito boa	Não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90

Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem Condições satisfatórias	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios nas estações chuvosas	0,75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	---	Problemas sérios mesmo na seca	0,70

Fator melhoramento Público (Fmp):

São definidos os seguintes valores:

MELHORAMENTO PÚBLICO	Fmp
Rede elétrica domiciliar	0.15
Iluminação pública	0.10
Rede de água potável	0.15
Rede coletora de esgoto	0.10
Rede telefônica	0.05
Guias e sarjetas	0.15
Pavimentação	0.30

Fator Topografia (Ftop):

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Ftop
Situação paradigma: terreno plano/platô	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95 (suave)
Caído para os fundos de 5% até 10 %	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80

Caído para os fundos mais de 20%	0,70 (montanhoso)
Em alicive até 10%	0,95 (suave)
Em alicive até 20%	0,90
Em alicive acima de 20%	0,85
Ondulada rural	0,90
Encosta - montanhosa rural	0,70
Mista rural	0,80
Montanhosa + erosão	0,50
Ondulada + erosão	0,60

Fator de consistência do terreno (Fc):

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Fc
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejososo ou Pantanoso	0,60
Inundável	0,50

Fator esquina e/Outras Frentes (Fesq):

São definidos os seguintes valores:

ZONA	Fesq
2 frentes: Residencial-Padrão Normal	1,10
2 frentes: Residencial-Padrão Alto	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Bairros	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Centro	1,15 a 1,25
Única frente: meio da quadra	1,00

Fator de restrição legal (Frl):

São definidos os seguintes valores:

APP %	FATOR
De 10 a 14,99	0,4050
De 15 a 19,99	0,3825
De 20 a 24,99	0,3600
De 25 a 29,99	0,3375
De 30 a 34,99	0,3150
De 35 a 39,99	0,2925
De 40 a 44,99	0,2700
De 45 a 49,99	0,2475
De 50 a 54,99	0,2250
De 55 a 59,99	0,2025
De 60 a 64,99	0,1800
De 65 a 69,99	0,1575
De 70 a 74,99	0,1350
De 75 a 79,99	0,1125
De 80 a 84,99	0,0900
De 85 a 89,99	0,0675
De 90 a 94,99	0,0450
A partir de 95	0,0225

c) Tratamentos quanto aos fatores de homogeneização:

Existirão, portanto, fatores a serem homogeneizados, haja vista que na pesquisa imobiliária efetuada, apesar de tentarmos levar em consideração as mesmas características do imóvel avaliando, isto não foi 100 % possível.

Para o imóvel em questão adotaremos o seguinte fator:

FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f).

Então, temos:

Fator de fonte – F(f) das pesquisas imobiliárias efetuadas, admitindo um decréscimo de 10 a 20% referente a uma elasticidade natural das negociações.

Portanto:

FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f)

- Elementos = ofertas e opiniões F(f) = 0,80 a 1,00

Adotaremos: F(f) = 0,90

$$\underline{\mathbf{F(f) = 0,90}}$$

Valor da Terra Nua (V.T.N.)

Será obtido através da seguinte relação:

$$\mathbf{V.T.N. = [V.U.B \times F(f)] \times (\text{área total avalianda})}$$

Onde:

- V.U.B = Valor unitário básico = R\$542,45 / metro quadrado;
- F(f) = Fator da fonte = 0,90;
- área total avalianda = 250,00m²

Assim:

$$\mathbf{V.T.N. = [R\$542,45 \times 0,90] \times (250,00\text{m}^2) = R\$122.051,25}$$

PORTANTO:

$$\mathbf{V.T.N. = R\$122.051,25}$$

V.T.N. = R\$122.051,25 (cento e vinte e dois mil, cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos)

X – CONCLUSÃO:

Pelo apresentado neste LAUDO, após as vistorias *in loco* e ao término de todos os serviços periciais, **CONCLUO QUE:**

O IMÓVEL AVALIADO, “LOTE 14 da QUADRA 50”, terreno situado na Rua Trinta e Três, designado como lote 14 da quadra 50, do loteamento denominado “Jardim Vassouras II”, com área de 250,00m², Francisco Morato-SP (Matrícula nº4.927), foi avaliado em **R\$122.051,25 (cento e vinte e dois mil, cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos).**

XI – QUESITOS:

11.1 Do Juízo:

Não foram ofertados.

11.2 Do Requerente

Não foram ofertados.

11.3 Do Requerido

Não foram ofertados.

XII – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 35 (trinta e cinco) laudas, todas assinadas digitalmente.

Por todo o exposto, a conclusão dos trabalhos técnicos periciais realizados, tem-se a avaliação do bem imóvel situado na Rua Trinta e Três, designado como lote 14 da quadra 50, do loteamento denominado “Jardim Vassouras II”, Francisco Morato-SP (**Matrícula nº4.927**), conforme determinado pelo Exmo. Sr. Dr. José Augusto Nardy Marzagão, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Atibaia-SP.



Guilherme Luiz R. F. Brum Duarte
Arquiteto e Urbanista (CAU/SP A123975-9)
Perito Judicial

ANEXOS

PESQUISA IMOBILIARIA

Fontes: imobiliárias da cidade de Francisco Morato-SP / anúncios de setembro de 2024.

Elemento nº1

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)



ZEQUINHA
IMÓVEIS

PARA VISITAR
ENTRE EM CONTATO

6 fotos Mapa





Zequinha Imóveis e Adm. Lt.
Crecit 15842-J-SP

Desde 27 de março de 2018

1.530 imóveis cadastrados

★ 4,6 (10 classificações)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Francisco Morato / **Jardim Vassouras**

Venda

R\$ 78.500 * Condomínio não informado IPTU não informado

125 m²

Endereço
Jardim Vassouras, Francisco Morato - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 78.500, Jardim Vassouras, Francisco Morato - SP

[Controle sua privacidade](#)

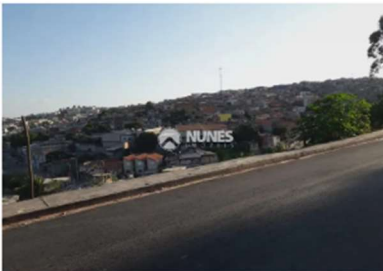
Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.
[Política de Privacidade](#) - [Termos de uso](#)

[Editar perfil](#) [Assinar](#)

Elemento nº2

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)







Nunes Imóveis
Crecit 01162-J-SP

Desde 27 de março de 2018

2.467 imóveis cadastrados

★ 4,7 (53 classificações)

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Francisco Morato / **Jardim Vassouras II**

Venda

R\$ 68.000 * Condomínio não informado IPTU R\$ 279/ano

250 m²

Endereço
Jardim Vassouras II, Francisco Morato - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 68.000, Jardim Vassouras II, Francisco Morato - SP

[Controle sua privacidade](#)

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.
[Política de Privacidade](#) - [Termos de uso](#)

[Editar perfil](#) [Assinar](#)

Elemento nº3

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)



Imobiliária Cristal
Av. Sarah Tereza, 161 - Jd. Vassouras - Francisco Morato - SP

5 fotos Mapa

Imobiliária Cristal
Av. Sarah Tereza, 161 - Jd. Vassouras - Francisco Morato - SP

Imobiliária Cristal
Av. Sarah Tereza, 161 - Jd. Vassouras - Francisco Morato - SP

IMOBILIÁRIA CRISTAL LTDA - ...
Cred: 29923-J-SP

Desde 27 de março de 2018
548 imóveis cadastrados
3.0 (3 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 70.003, Jardim Vassouras II, Francisco Morato - SP.

[Controle sua privacidade](#)
Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.
[Política de Privacidade](#) - [Termos de uso](#)
[Excluir notificações](#)

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Francisco Morato / Jardim Vassouras II

Venda
R\$ 70.003 * Condomínio não informado IPTU R\$ 500/ano
125 m² ✓ Quintal

Endereço
Jardim Vassouras II, Francisco Morato - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Elemento nº4

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)



Nosso Teto
Av. Sarah Tereza, 161 - Jd. Vassouras - Francisco Morato - SP

5 fotos Mapa

Nosso Teto
Av. Sarah Tereza, 161 - Jd. Vassouras - Francisco Morato - SP

Nosso Teto
Av. Sarah Tereza, 161 - Jd. Vassouras - Francisco Morato - SP

Nosso Teto Company (Pirit...
Cred: 19493-J-SP

Desde 27 de março de 2018
1205 imóveis cadastrados
5.0 (2 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 160.000, Rua Alvina Lemes Rodrigues - Jardim Vassouras, Francisco Morato - SP.

[Controle sua privacidade](#)
Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.
[Política de Privacidade](#) - [Termos de uso](#)
[Excluir notificações](#)

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Francisco Morato / Jardim Vassouras / Rua Alvina Lemes Rodrigues

Venda
R\$ 160.000 * Condomínio não informado IPTU R\$ 600/ano
254 m² ✓ Condomínio fechado

Endereço
Rua Alvina Lemes Rodrigues - Jardim Vassouras, Francisco Morato - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Elemento nº5

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)



RVA - EMPREENDIMENTOS LTDA
Cred: 018206-J-SP

Desde 27 de março de 2018
150 imóveis cadastrados
4.8 (6 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 75.000, Jardim Vassouras, Francisco Morato - SP

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Francisco Morato / **Jardim Vassouras**

Venda
R\$ 75.000 * Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 1.711/ano**
220 m²

Endereço
Jardim Vassouras, Francisco Morato - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Elemento nº6

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)



Cleiton Barbosa

Desde 9 de novembro de 2021
80 imóveis cadastrados
3.0 (1 classificação)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 105.000, Rua Lázaro Vicente Paranhos, 563 - Jardim Arpoador, Francisco Morato - SP

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Francisco Morato / **Jardim Arpoador** / **Rua Lázaro Vicente Paranhos**

Venda
R\$ 105.000 * Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 50/ano**
252 m² ✓ Rua asfaltada ✓ Praça

Endereço
Rua Lázaro Vicente Paranhos, 563 - Jardim Arpoador, Francisco Morato - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Elemento nº7

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)



NORTELAR

8 fotos Mapa

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Francisco Morato / Jardim Alegria / **Avenida Araguaí**

Venda
R\$ 120.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

300 m²

Endereço
Avenida Araguaí, 52 - Jardim Alegria, Francisco Morato - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

NORTELAR ADMINISTRACAO ...
Crecit 32182-J-SP

Desde 12 de março de 2020
6.182 imóveis cadastrados
★ 42 (34 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 120.000, Avenida Araguaí, 52 - Jardim Alegria, Francisco Morato - SP

[Controle sua privacidade](#) Ad
Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.
[Política de Privacidade](#) - [Termos de uso](#)
[Editar preferências](#) [Assistir](#)

Elemento nº8

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)



CONTEM SOLUCOES IMOBILI...

Desde 9 de dezembro de 2020
599 imóveis cadastrados
★ 45 (8 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 150.000, Rua San Diego - Recanto Regina, Francisco Morato - SP

[Controle sua privacidade](#) Ad
Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.
[Política de Privacidade](#) - [Termos de uso](#)
[Editar preferências](#) [Assistir](#)

Elemento nº9

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)

nortelar.

22 fotos Mapa

NORTELAR ADMINISTRACAO ...
Cred: 32182-J-SP

Desde 12 de março de 2020

6.182 imóveis cadastrados

4.2 (34 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 80.000, Rua Lázaro Cláudio de Oliveira, 1175 - Jardim Arpoador, Francisco Morato - SP

Controle sua privacidade

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.

[Política de Privacidade](#) - [Termos de uso](#)

[Editar preferências](#)

[Aceitar](#)

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Francisco Morato / Jardim Arpoador / Rua Lázaro Cláudio de Oliveira

Venda

R\$ 80.000

Condomínio não informado IPTU R\$ 289/ano

250 m²

Endereço

Rua Lázaro Cláudio de Oliveira, 1175 - Jardim Arpoador, Francisco Morato - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Elemento nº10

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#)

abiatar

3 fotos Mapa

Abiatar Consultoria Imobili...

Desde 28 de outubro de 2021

1.574 imóveis cadastrados

4.7 (10 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 159.000, Recanto Regina, Francisco Morato - SP

Controle sua privacidade

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.

[Política de Privacidade](#) - [Termos de uso](#)

[Editar preferências](#)

[Aceitar](#)

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Francisco Morato / Recanto Regina

Venda

R\$ 159.000

Condomínio não informado IPTU não informado

275 m²

Endereço

Recanto Regina, Francisco Morato - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

BIBLIOGRAFIA

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 12.721.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653.

DEUTSCH, Simone Feigelson. **Perícias de Engenharia. A apuração dos Fatos.** 3º Edição - São Paulo, Leud, 2016.

FIKER, José. **Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos.** 4º Edição - São Paulo, Pini, 2016.

FIKER, José. **Perícias e Avaliações de Engenharia. Fundamentos Práticos.** 2ª Edição - São Paulo, Leud, 2011.

IBAPE-SP. **Engenharia de Avaliações. Volume 1.** São Paulo, Leud, 2014.

