



Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
2ª VARA CÍVEL DO FORUM DA COMARCA DE MAUÁ – SP

Processo nº 1011433-46.2019.8.26.0348

Requerente: IDEL Empreendimentos, Participação e Adm. Ltda.

Requerido: Patrícia de Assis Nunes e outro

AMILTON PEGORARO, Engenheiro Civil, registro nº 0600422580 no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo – CREA-SP, perito judicial nomeado nos autos do processo em referência, dando por finalizada as diligências, vistorias e estudos que se fizeram necessários, vem apresentar o laudo conforme segue.



Rua Rivaldo Góes Teixeira – Jd. Idel – Mauá - SP



Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 250322

ÍNDICE

1. PRELIMINARES	pg 03
2. VISTORIA	pg 03
2.1. Localização	pg 03
2.2. Zoneamento	pg 04
2.3. Características da Região	pg 05
2.4. Acessibilidade	pg 05
2.5. Descrição do Imóvel	pg 06
2.6. Serviços urbanos e melhorias	pg 07
2.7. Características Topografia	pg 07
3. AVALIAÇÃO	pg 07
3.1. Normas de Referência	pg 07
3.2. Metodologia	pg 08
3.3. Seleção – Valor do terreno	pg 08
3.4. Homogeneização	pg 09
3.4.1. Fator OFERTA	pg 09
4. CONCLUSÃO	pg 09
4.1. Valor do Terreno	pg 09
4.2. Valor das Benfeitorias	pg 09
4.3. Valor total do imóvel	pg 10
5. CONCLUSÃO	pg 11
6. ENCERRAMENTO	pg 11



Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

1. PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual do imóvel, situado na Rua Rivaldo Góes Teixeira, 455 – Jardim IDEL – Mauá – SP, de matrícula nº 44.782 - Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP (proc. fl.109-110).

2. VISTORIA

Visita ao imóvel no dia 14 de março de 2025 – 14:00h – conforme agendado, sem acompanhamento pelas partes ou seus patronos ou assistentes.

Fomos recebidos pelo sr. Adilson Olibares (cel. 98780-4747), morador no imóvel, juntamente com sua esposa; o mesmo nos informou que é inquilino, pagando aluguel para sra. Adriana. Diante da informação, questionamos se ele teria contrato de aluguel com tal senhora e se tinha conhecimento se ela seria proprietária; respondeu que fez acordo verbal com essa senhora e paga os aluguéis em conta bancária para o filho, que nunca viu documento indicando-a como proprietária.

Não foi permitida a entrada no imóvel, todavia sr. Adilson nos informou os cômodos:

- Piso térreo: garagem;
- 1º piso: terraço, sala de visita, sala de jantar, cozinha, WC e área gourmet (churrasqueira e pia);
- 2º piso: suíte, 2 quartos e WC.

2.1. Localização

Rua Rivaldo Góes Teixeira, 455 – Jardim IDEL – Mauá – SP.

mapa – fonte: Google Earth.

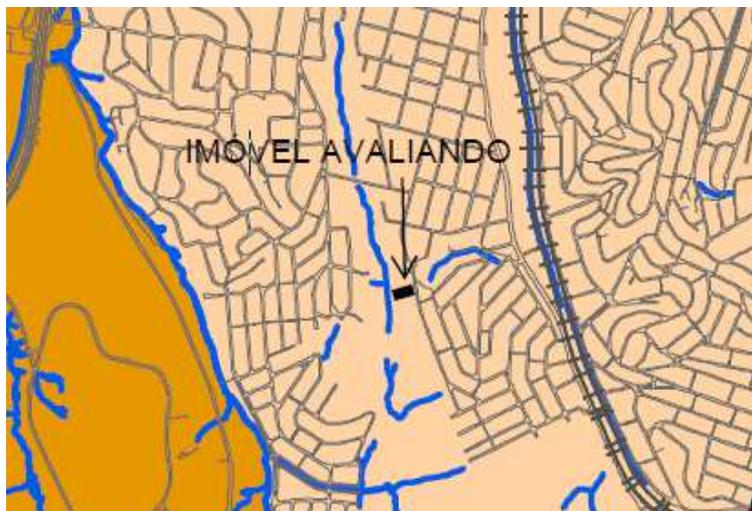


Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580



2.2. Zoneamento

Conforme Lei Municipal LOUS nº – Mauá - SP, o imóvel se enquadra em área com infraestrutura considerada satisfatória para adensamento urbano; é Zona de Uso Diversificado – ZUD 1, com presença de poucos pequenos comércios. Os lotes com dimensões mínimas 250 m², e as edificações são de padrão desde Econômico a Médio, podendo ser térreas ou assobradadas.





Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

2.3. Características da Região

Região composta por residências unifamiliares, casas térreas e assobradadas; alguns pequenos edifícios de apartamentos, pequenos comércios locais.

Loteamento relativamente novo, cerca de 30 anos, com construções com padrão médio, não tendo invasões e as construções de acordo com padrões do empreendimento.

2.4. Acessibilidade

- Transporte Coletivo por ônibus: Partindo do Terminal Rodoviário Central a ligação se pela Linha 43 – Guapituba, com 18 paradas, cerca de 12min, até ponto na Rua Domingos Peruseli, 107; seguir a pé até o imóvel, 400m, cerca de 7 minutos.

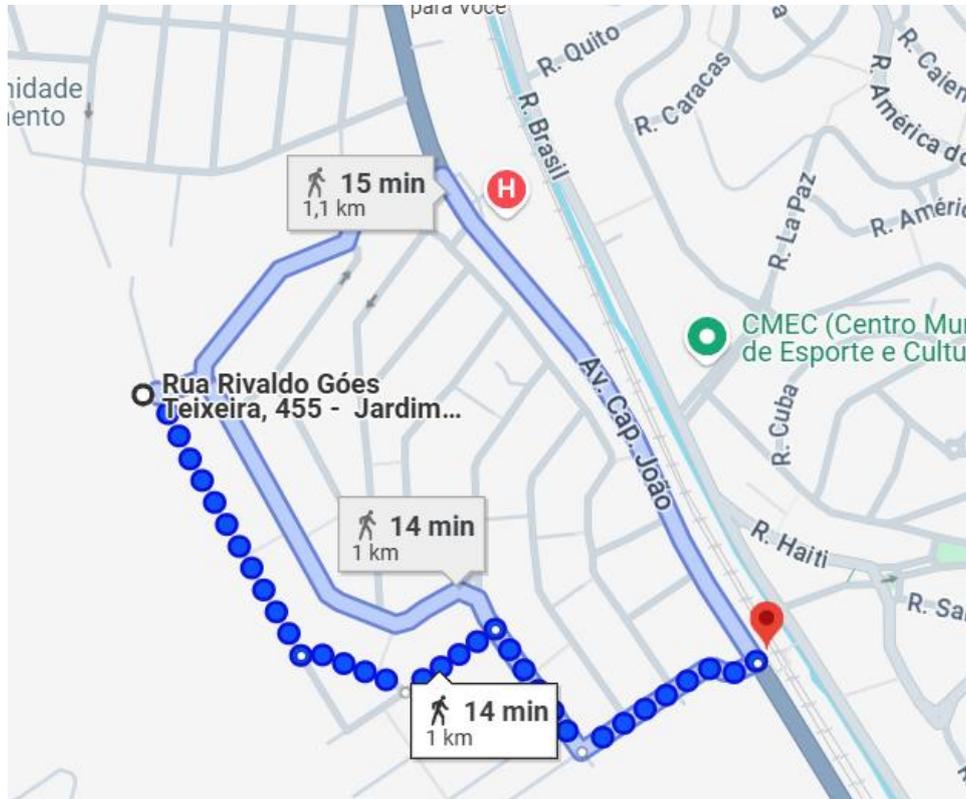




Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

- Transporte Coletivo Ferroviário:
Desde a Estação Guapituba – CPTM - caminhando por 1km, cerca de 14 minutos.



2.5. Descrição do imóvel

De acordo com matrícula nº 44.782 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá a seguir a descrição há somente registro de um terreno:

IMÓVEL: Um terreno com área de 126,03m², constituído pelo lote 29 da quadra “I” do Jardim Idel, perímetro urbano, medindo 5,00 m de frente para Rua Cinco, da frente aos fundos, do lado direito, de quem da Rua olha de frente para o imóvel, mede 25,16m, e confina com o lote nº 30, do lado esquerdo mede 25,25m e confina com o lote nº 28, nos fundos mede 4,85m e confina com propriedade de Gustavo J. Pinto Pacca.

As benfeitorias construídas pela Requerida não estão averbadas na matrícula. De acordo com dados de IPTU de 2025, a área



Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

construída é 161,00m², construídas em duas etapas; primeira etapa (90,50m²) a 13 anos e segunda etapa (70,50m²) a 4 anos.

Vide Anexo I – Dados IPTU.

2.6. Serviços urbanos e melhorias

A região é servida pelos Serviços de Coleta de Lixo, Água/Esgoto, Rede de Energia Elétrica, Iluminação Pública e Rede de Telefonia/Internet, transporte coletivo, ônibus e ferrovia.

Vias pavimentadas em asfalto, inclusive a Rua Rivaldo Góes Teixeira, com calçadas em frente aos imóveis.

Área de lazer em frente ao imóvel, com quadra esportiva e playground.

Áreas verdes aos fundos do imóvel e na frente.

2.7. Características Topografia

A região tem relevo moderado, cerca de 10% de aclive, medida que se reflete no terrenos, em aclives ou declives de cerca de 2,0 a 4,0 m – da frente aos fundos.

3. AVALIAÇÃO

3.1. Normas de Referência

A Avaliação teve por base as seguintes Normas:

- * NBR 14653-1 Avaliação de bens – parte 1: Procedimentos gerais e NBR 14653-2 Avaliação de bens – parte 2: Imóveis urbanos.
- * Norma para avaliação de imóveis Urbanos – IBAPE/SP: 2011

Os valores têm como base o mês de **fevereiro.2025.**



Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

3.2 Metodologia

Foram obtidas amostras de terrenos próximas ao imóvel avaliando, sem benfeitorias, portanto não havendo necessidade de se aplicar fatores de homogeneização, pois todos são semelhantes ao terreno do imóvel avaliando.

3.3. Seleção – Valor do Terreno

As informações de valores das amostras foram fornecidas pelo sr. Adilson Olibares (cel. 98780-4747) e foram considerados de boa fé.

- Amostra 01: lote 34 – área 125,80m² - R\$280.000,00 - vendido
 - Amostra 02: lote 30 – área 141,65m² - R\$300.000,00 – venda
 - Amostra 03: lote 31 – área 126,40m² - R\$300.000,00 - venda
 - Amostra 04: lote 32 – área 126,23m² - R\$300.000,00 – venda
- Ver ANEXO II – Quadra Fiscal 13 074-2

Considerando que os imóveis a venda tem um coeficiente de negociação podemos considerar que o terreno nessa região tem valor igual a R\$280.000,00.

Valor do terreno: R\$ 280.000,00

Localização das amostras – mapa: fonte – Google Earth





Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

3.4. Homogeneização

Considerado somente Fator OFERTA, pois as demais características são semelhantes entre as amostras e ao imóvel avaliando.

3.4.1. Fator OFERTA

Para se descontar a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) aplicou-se fator de desconto em função do tempo que cada imóvel que está em exposição (a venda) – comparando com amostra vendida = 6,7%.

4. CONCLUSÃO

4.1 - Valor do Terreno

O cálculo do valor unitário do terreno está demonstrado no item 3.3. – Seleção – Valor do Terreno.

Valor do Terreno: R\$ 280.000,00

4.2 - Valor das Benfeitorias

$$VB = AC * C * K * Foc$$

$$AC = \text{Área Construída} \rightarrow 161,00 \text{ m}^2$$

C = Custo Unitário Básico Padrão R8-N sem desoneração – fonte: SINDUSCON \rightarrow R\$ 2.064,06 (base fevereiro.2025).

K = Coeficiente Padrão Construtivo – conforme Tabela 01 – Norma IBAPE-SP.

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – conforme a seguir.

$$Foc = R + k * (1 - R)$$



Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

R = coeficiente Residual correspondente ao padrão (expresso em decimal)

k = coeficiente de Ross-Heideck

Nota: foi considerado idade da construção entre as duas etapas de construção – dados do IPTU – e aparência.

Classe: RESIDENCIAL

Tipo: CASA

Padrão: MÉDIO - Padrão construtivo – K (tabela 01): mínimo

Vida útil [anos]: 70

Valor residual “ R “ [%]: 0,20 (20 anos)

Idade [anos]: 10 - % da vida referencial: 13%

Estado da Edificação (tabelas 2 e 3): F = 0,62

Foc = $0,20 + 0,62 * (1 - 0,20)$

Foc = 0,696

Valor das Benfeitorias:

$VB = AC * C * K * Foc$

Valor das Benfeitorias = R\$ 436.307,09

4.3 – Valor total do imóvel

O valor do imóvel é dado pelo valor do Terreno (VT) somado ao valor das Benfeitorias (VB), resultando:

$V_{\text{imóvel}} = VT + VB$

$V_{\text{imóvel}} = R\$ 280.000,00 + R\$ 436.307,09$

$V_{\text{imóvel}} = R\$ 716.307,09$



Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

5. CONCLUSÃO

Conforme demonstrativo e fundamentado na pesquisa imobiliária na região concluímos que o valor do imóvel relativo à Matrícula nº 44.782 - Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP , situado na Rua Rivaldo Góes Teixeira, 455 – Jardim IDEL – MAUÁ - SP- é em valores redondos:

R\$ 716.000,00

(setecentos e dezesseis mil reais)

Base: março de 2025

6. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 11 folhas e com 01 folha de Anexo.

- Anexo I – Dados IPTU
- ANEXO II – Quadra Fiscal 13 074-2

Mauá, 22 de março de 2.025

Engº AMILTON PEGORARO

CREA-SP 0600422580