
Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
FÓRUM DE FERRAZ DE VASCONCELOS**

Processo nº 1004080-04.2020.8.26.0191

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos na Ação de Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução, que MARCELO MARINS SOARES E OUTROS ajuíza em face de SOL E MAR UBATUBA TURISMO NAUTICO LTDA E OUTRO, que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor de mercado do imóvel situado à **Av. Hermann Telles Av. Hermann Telles Ribeiro nº 453, Vila Romanópolis - Ferraz de Vasconcelos-SP**, conforme determinado por V. Exa. (fl 80).

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos a signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.1 SINTESE DO TRABALHO

Natureza Ação de Cumprimento de Sentença
Objeto Imóvel Urbano Residencial
Finalidade Processo Judicial

1.2 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos expostos na seguinte norma técnica:

- ✓ Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo;

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

- ✓ Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo;
- ✓ ABNT NBR 14653-2 - Avaliações de Imóveis Urbanos; e
- ✓ Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades isoladas.

1.3 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS ÀS PARTES

Após análise dos Autos foi verificada, por esta signatária, que os documentos necessários para instruir o presente Laudo Técnico já se encontra acostado nos autos, sendo ele:

- ✓ Matrícula nº 29.216

2. IMÓVEL

O imóvel localizado à **Av. Hermann Telles Av. Hermann Telles Ribeiro nº 453, Lote 4 da Quadra 47, Vila Romanópolis - Ferraz de Vasconcelos-SP** possui as seguintes características:

Área do terreno = 1.610,00 m²

Área desapropriada = 600,00 m²

Área construída = 134,00 m²

Testada = 20,00 m

Figura 3: Vista aérea do imóvel**Figura 4:** Vista aérea da benfeitoria

3. REGIÃO

Trata-se de uma região classe média onde se encontram casas de padrão médio. A região apresenta característica residencial, dotada de completa infra-estrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

4. VISTORIA

A vistoria foi agendada judicialmente para o dia 01/12/2022, nenhuma das partes compareceu e ninguém atendeu a porta.

Ficou constatado na vistoria que se trata de uma casa térrea de padrão construtivo simples e o estado de conservação do imóvel como "necessitando de reparos simples a importantes".

O imóvel possui idade aproximada de 40 anos.

4.1 Relatório Fotográfico



Foto 1: Av. Hermann Telles Ribeiro, n° 453



Foto 2: Vista da Av. Hermann Telles Ribeiro à direita do imóvel



Foto 3: Vista da Av. Hermann Telles Ribeiro à esquerda do imóvel



Foto 4: Vista interna do imóvel



Foto 5: Vista da benfeitoria



Foto 6: Vista da benfeitoria

5. DOCUMENTOS APRESENTADOS

Figura 5: Matrícula nº 29.216 (Fls. 22)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matricula	ficha	COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO	
29.216	01	Poá 12 de abril de 19 85	

IMÓVEL: Um terreno situado a Av. Hermann Telles Ribeiro, lote 4 da quadra 47, da Planta Kulmann Souza (retificada), 2ª seção, Vila Romanópolis, em perímetro urbano do distrito e município de FERRAZ DE VASCONCELOS-SP., desta comarca, com as seguintes divisões e confrontações: começa a margem da Av. Hermann Telles Ribeiro, na divisa com o lote 3, compreendida a Abdon Torquato de Oliveira, onde foi posto o marco nº 01, e segue a direita, marginando dita av. Hermann Telles Ribeiro num percurso de 20,00ms., até o marco nº 2; aí vira a esquerda e desce em reta de 80,50ms., dividindo com o lote 5, até o marco nº 3, localizada a beira do Canal do Corrego da Piscina; dobra a esquerda e segue em reta de 20,00ms., até o marco nº 4; novamente a esquerda sobe em reta de 80,50ms., dividindo com o lote 3, até encontrar o marco nº 1, ponto de partida; faz frente para a Av. Hermann Telles Ribeiro, fundos com o Canal do Corrego da Piscina e nos demais lados com Juvenal Benedito da Luz e s/mr. e com o lote 3 compreendida a Abdon Torquato de Oliveira ou sucessores. (cadastro nº 21043008300). - com a área de 1.610,00 metros quadrados.-

PROPRIETÁRIOS: JUVENAL BENEDITO DA LUZ, RG. 28.238, sargento reformado da Força Pública do Estado de São Paulo, e s/mr. SEBASTIANA BATISTA DA LUZ, de prendas domésticas, brasileiros, domiciliados a R. da Ribeirão Claro, nº 653, em São Paulo - Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Tr. 47.844 de 1ª R.I. de Mogi das Cruzes-SP.

Escriv. Mab. -
Oficial. -

R. 1/29.216 - Em 12 de abril de 1.985.-

Per Escritura datada de 26 de agosto de 1.966, do Cartório de Notas de Ferraz de Vasconcelos-SP., L.º 18, fls. 28, as proprietários supra qualificados, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula a RENATO LOMBARDI, RG. mod. 19 nº 1.412.504-SP., italiano, sapateiro, maior, casado, domiciliado a Rua 7 de Setembro, nº 592, em Ferraz de Vasconcelos-SP., pelo valor de Cr\$. \$ 180.000, sendo o v.v. deste imóvel de Cr\$. 1.249.000.-

Escriv. Mab. -
Oficial. -

R. 2/29.216 - Em 12 de abril de 1.985.-

Pgr Requerimento datado de 11 de fevereiro de 1.985, e certidão sob nº 19/85, expedida aos 17/01/85, pela P.M. de Ferraz de Vasconcelos-SP., consta que no terreno objeto desta matrícula, no ano de 1.956, foi construída uma casa, com a área de 57,00 m²., e que recebeu o nº 453 da Rua Hermann Telles Ribeiro, com - continua no verso -

PROTOCOLO: 46.8
Página 2 de 4

matricula 29.216	ficha 01 verso
----------------------------	--

com um valor de Cr\$.2.189.800.-

Escriv.Hab.-
Oficial.- *[Assinatura]*

R.3/29.216 - Em 12 de abril de 1.985.-
Por Escritura datada de 23 de janeiro de 1.978, da 2ª Ofício de Notas de Poá-SP., L. 14, fls.178/179, o ESPÓLIO DE ERTA DE CE LOMBARDI, representado por seu inventariante, RENATO LOMBARDI, RG.(p/estrangeiros) 1.412.504, CPF.501.675.458, italiano, viúvo, de comércio, domiciliado a R.Pedro Antonio Fagundes, nº 70, em Ferraz de Vasconcelos-SP., conforme ALVARA JUDICIAL mencionado no título, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula a ALVARO CRAVEIRO, CPF.277.515.118-34, brasileiro, aposentado, casado no regime da comunhão de bens, com MARGARIDA GONÇALVES CRAVEIRO, domiciliado a R.Hermann Telles Ribeiro nº 453, em Ferraz de Vasconcelos-SP., pelo valor de Cr\$.14.000, sendo o v.v.deste imóvel de R\$.1.249.000.-

Escriv.Hab.-
Oficial.- *[Assinatura]*

Av.4/29.216 - A vista do formal de partilha adiante mencionado e da certidão de óbito extraída do termo nº 29.166 (Lvs C-49, fls. 61), em 04/06/98, pelo Oficial do Registro Civil deste Município de Poá, faço constar que ALVARO CRAVEIRO faleceu em 25/05/98, no estado civil de casado com MARGARIDA GONÇALVES CRAVEIRO. Poá, 19 de maio de 2000. O Oficial Designado: *[Assinatura]* (Bel. Ataíde Souza Macedo).

R.5/29.216 - Conforme se verifica do formal de partilha passado em 13 de setembro de 1999, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Distrital de Ferraz de Vasconcelos, desta Comarca de Poá, extraído dos autos nº 1.344/98, arrolamento dos bens deixados por ALVARO CRAVEIRO, portador que era do RG nº 983.318-3-SSP/SP e do CIC nº 277.515.118-34, o imóvel matriculado, avaliado em R\$46.531,66, foi, na respectiva partilha
(continua na ficha 2)

PROTOCOLO: 88.792
Página 3 de 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 29.216 ficha 02

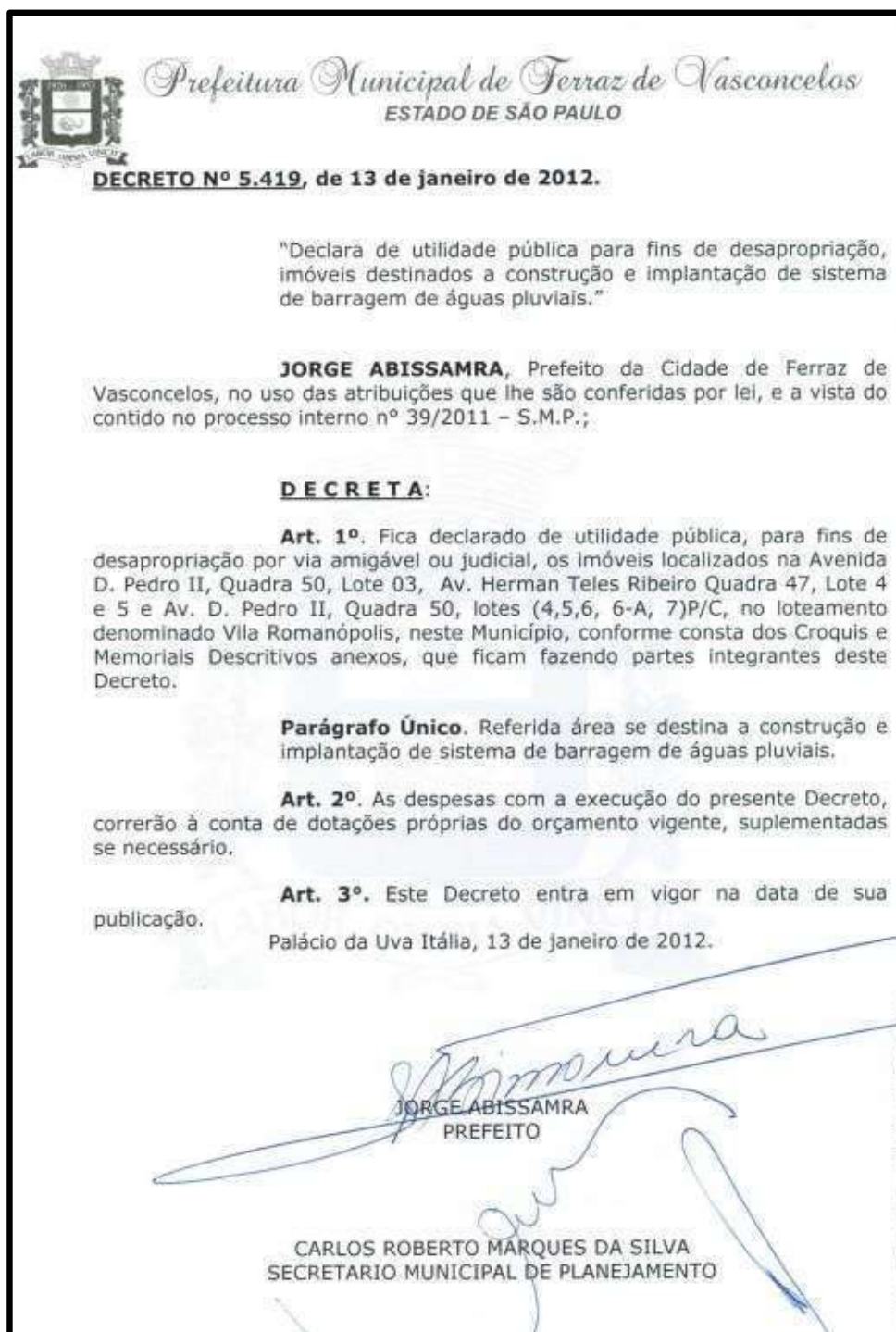
OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

Poá, 19 de maio de 2000

dos bens, homologada por sentença proferida em 30/06/99, atribuído à viúva-meeira MARGARIDA GONÇALVES CRAVEIRO, viúva, do lar, RG nº 3.099.597-8-SSP/SP, CIC nº 169.098.518-62, residente e domiciliada em Ferraz de Vasconcelos, na Avenida Hermann Telles Ribeiro, nº 453, Vila Romanópolis, e aos herdeiros-filhos MARCOS ANTONIO CRAVEIRO, solteiro, maior, comerciante, RG nº 8.336.663-SSP/SP, CIC nº 809.572.008-97, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na Rua Senador Elói de Souza, nº 22, Ermelindo Matarazzo, e TADEU CRAVEIRO, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, nos termos da Lei 6.515/77, com SONIA REGINA RYCHERT CRAVEIRO, do lar, RG nºs 8.748.069-SSP/SP e 10.679.527-SSP/SP, CIC nºs 805.739.248-72 e 917.891.928-20, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Santa Veridiana, nº 395, Vila Maria, todos brasileiros, na proporção de metade ideal à viúva-meeira e 1/4 à cada um dos herdeiros-filhos. O título objetivado foi prenotado sob nº 95.292, em 26/04/2000. Poá, 19 de maio de 2000. O Oficial Designado:-----
Ataíde Souza Macedo (Bel. Ataíde Souza Macedo).

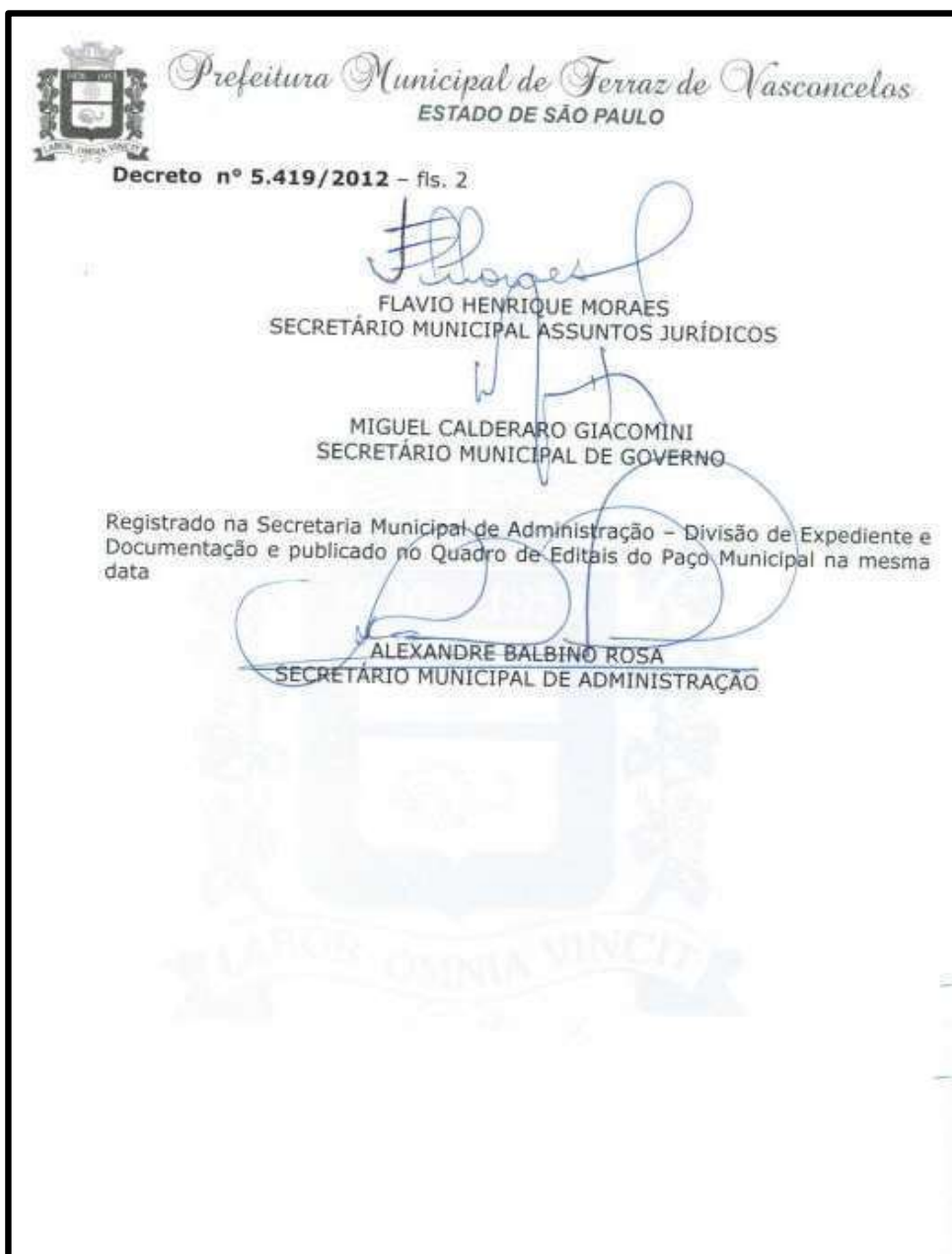
O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Figura 6: Decreto nº 5.419 de 13 de janeiro de 2012, referente a Desapropriação do Lote 4 da Quadra 47 - (Fl. 59)



Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil



Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

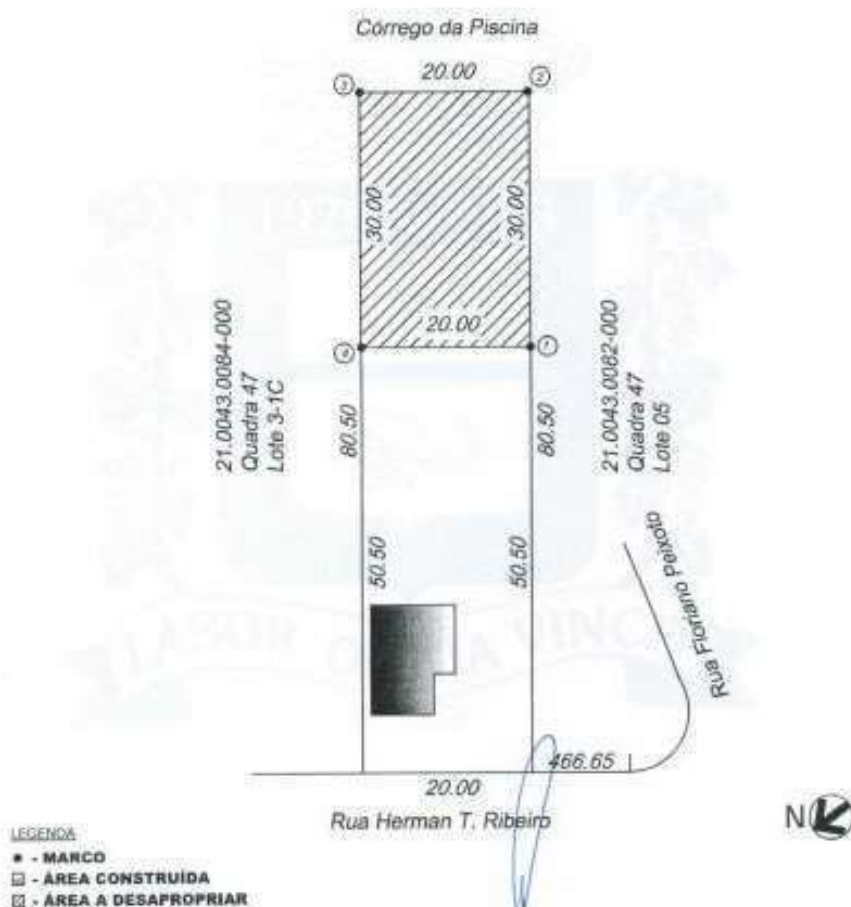
ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 5.419/2012 - fls.7

Proprietário: Margarida Gonçalves Craveiro e Filhos
 Interessado: PREFEITURA DA CIDADE DE FERRAZ DE VASCONCELOS
 Local: Av. Herman T. Ribeiro, 453 - Vl. Romanópolis
 Ferraz de Vasconcelos - São Paulo
 Quadra: 47 Lote: 04
 Área de Terreno: 1.610,00m² Área Construída: 134,00m²
 Área do Terreno a Desapropriar: 600,00m²

CROQUI DE ÁREA
ANEXO 05

Inscrição Municipal: 21.0043.0083-000
 Área Remanescente: 1.010,00m²





Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos
ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 5.419/2012 – fls.8

MEMORIAL DESCRITIVO

ANEXO 06

Proprietário: Margarida Gonçalves Craveiro e Filhos
Local: Av. Herman Teles Ribeiro, 453 – Vila Romanópolis– Município de Ferraz de Vasconcelos – SP.
Inscr. Mun.: 21.0043.0083-000
Área do lote: 1610,00 m²
Área a desapropriar: 600,00 m²
Área Remanescente: 1010,00 m²
Quadra : 47
Lote: 04

Imóvel: Um terreno situado na Avenida Herman Teles Ribeiro, designado **lote 4 da quadra 47**, Vila Romanópolis, em perímetro urbano do município de Ferraz de Vasconcelos, com a seguinte descrição: O imóvel inicia-se no marco 1, situado **lote remanescente**, daí segue em linha reta numa distância de 30,00m, confrontando com o referido **lote 05 e quadra 47**, até encontrar o marco 2; daí, deflete a esquerda e segue em linha reta numa distância de 20,00 m, confrontando com o **córrego da piscina** até encontrar o marco 3; daí, deflete a esquerda e segue em linha reta numa distância de 30,00m, confrontando com o **lote 3-1C e quadra 47**; daí até encontrar o marco 4; deflete a esquerda e segue em linha reta numa distância de 20,00m, confrontando com o **lote remanescente** até encontrar o marco 1, encerrando a área de 600,00 m².

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

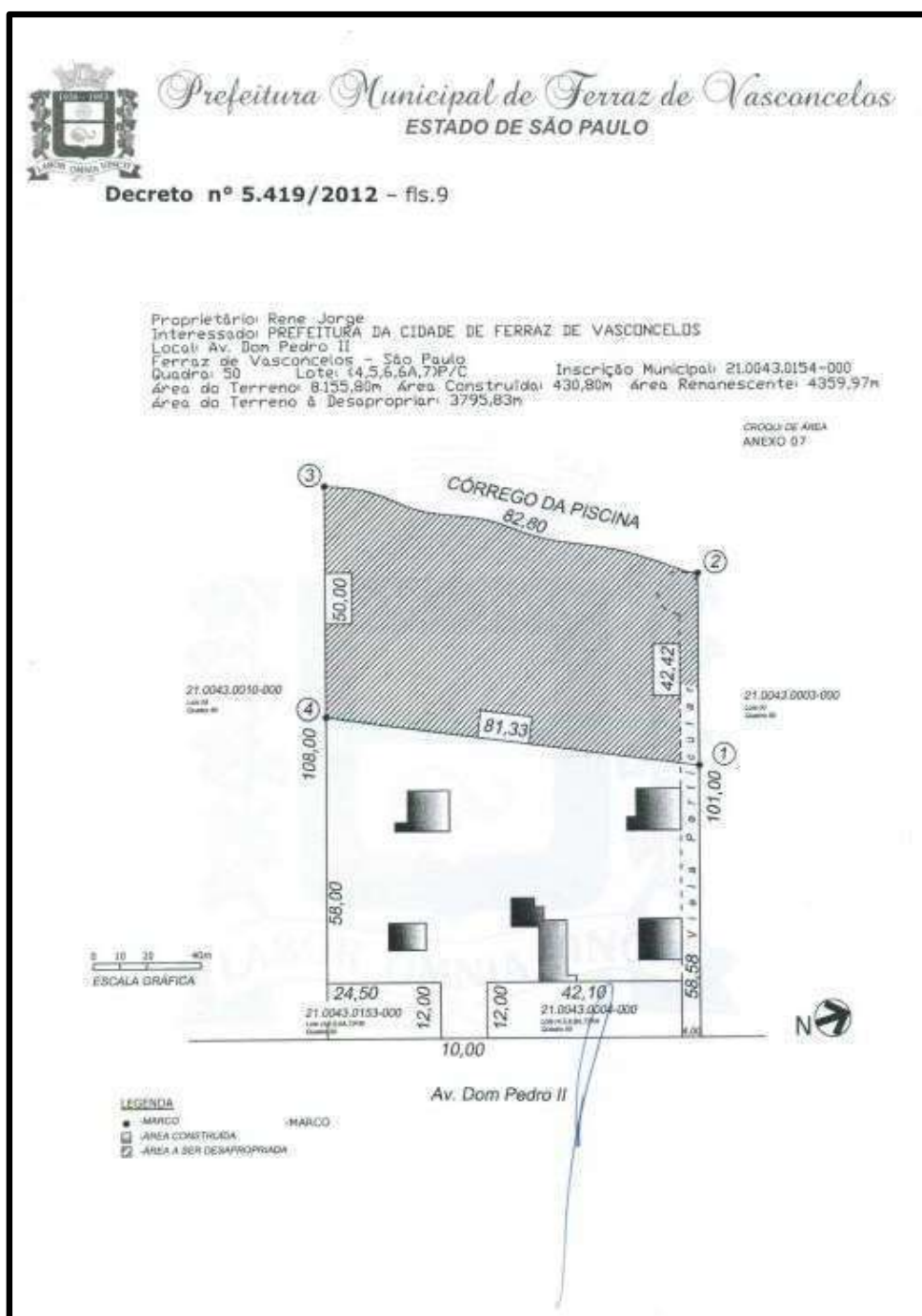


Figura 7: Certidão de Valor Venal - (Fl. 69)

Fl. 69



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos
Secretaria Municipal de Fazenda
Departamento de Receita



CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro. :10140/2021

A Divisão de Rendas Imobiliárias, certifica os valores venais da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes no cadastro deste órgão municipal, ressalvando, entretanto, seu direito, de a qualquer momento, verificar, apurar e corrigir eventuais divergências cadastrais que possam alterar os valores venais abaixo citados.

Exercício do Lançamento: 2021

Inscrição cadastral:	2100430083000	Controle:	0017221
Quadra:	0047	Lote:	4
Área do terreno:	1.610,00	Área construída:	134,00

Proprietário: **MARGARIDA GONCALVES CRAVEIRO E OUTROS**

Compromissário:

Local do Imóvel: **HERMAN TELES RIBEIRO 00453 ROMANOPOLIS-VL 08529-100**

Valor Venal do terreno:	58.437,98
Valor Venal da construção:	133.479,03
Valor Venal do excesso:	0,00
Valor Venal imóvel:	309.011,04

Certidão emitida em conformidade com a Lei Complementar nº 320, de 02 de outubro de 2017, Artigo 513, I.

Ferraz de Vasconcelos 26/10/2021 às 08:32:36

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço: <http://www.ferrazdevasconcelos.sp.gov.br/>.

Número de controle : f20d1118308c8d2d79fae31203b3590a

6. AVALIAÇÃO

Optou-se pelo método evolutivo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras.

Fatores utilizados na homogeneização:

Fo = de acordo com a elasticidade da amostra - 10%

Ft = de acordo com a testada do imóvel

Fp = de acordo com a profundidade do imóvel

FT = de acordo com a topografia do lote

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado

Ic = de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado

EC = de acordo com o estado de conservação

6.1 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

$$\text{Valor do imóvel} = Vt + Vb$$

Onde,

Vb = valor das benfeitorias em R\$

Vt = valor do terreno em R\$

Vt = At x (Ft + Fp + FT + q)

Onde,

A_t = área do terreno em m^2

q = valor unitário em $R\$/m^2$

- Fator testada

$$F_t = (F_r/F_p)^{0,15}$$

Onde,

F_t = fator testada

F_r = Frente de referência = 15 m

F_p = frente projetada

- Fator profundidade

$$a) \frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$$

$$F_p = (P_e/P_{mi})^{0,5}$$

Onde,

F_p = fator profundidade

P_{mi} = profundidade mínima = 30m

P_e = profundidade equivalente

$$a) P_{ma} \leq P_e \leq 3 P_{ma}$$

$$F_p = (P_{ma}/P_e) + \{ [1 - (P_{ma}/P_e)] \times (P_{ma}/P_e)^{0,5} \}$$

Onde,

Fp = fator profundidade

Pma = profundidade máxima = 60 m

Pe = profundidade equivalente

$$Vb = Ac \times Fob \times IC \times R8-N$$

Onde,

Vb = valor benfeitoria em reais

A = área construída em m²

R8-N = R\$1.910,51/m² (novembro/2022)



A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{40}{70} = 57\%$$

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	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%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	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%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	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%

1.2.4 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. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Parades:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Ferros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos; reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



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.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

K é obtido na Tabela 2 da página 17 da Edificação de Valores de Imóveis - Unidades Isoladas - Versão 2.019.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 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

$$Fob = R + k \times (1 - R) = 0,20 + 0,3619 \times (1 - 0,20) = 0,4895$$

6.2 Valor do Imóvel

- **Valor do terreno**

$$V_t = A_t \times q$$

$$V_t = 1010,00 \text{ m}^2 \times R\$870,12/\text{m}^2$$

$$V_t = R\$878.821,20 \text{ (dezembro/2022)}$$

- **Valor da benfeitoria**

$$V_b = A_c \times IC \times Fob \times R8-N$$

$$V_b = 134,00 \text{ m}^2 \times 1,251 \times 0,4895 \times R\$1.910,51/\text{m}^2$$

$$V_b = R\$156.770,42 \text{ (dezembro/2022)}$$

- **Valor do imóvel**

$$V_{\text{IMÓVEL}} = V_t + V_b$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = R\$878.821,20 + R\$156.770,42$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = R\$1.035.591,62 \text{ (dezembro/2022)}$$

O valor encontrado para o imóvel é de **R\$1.036.000,00 - Um milhão, trinta e seis mil reais (dezembro/2022).**

$$v = R\$1.036.000,00 \text{ (dezembro/2022)}$$

- Valor de 25% do imóvel

$$V_{25\%} = 0,25 \times V$$

$$V_{25\%} = 0,25 \times R\$1.036.000,00$$

$$V_{25\%} = R\$259.000,00 \text{ (dezembro/2022)}$$

O valor encontrado para 25% do imóvel é de **R\$259.000,00**
- Um duzentos e cinquenta e nove mil reais (dezembro/2022).

$$V_{25\%} = R\$259.000,00 \text{ (dezembro/2022)}$$

7. QUESITOS

7.1 Requerente (fls. 83/84)

- 1) O imóvel avaliando encontra-se situado à Avenida Hermann Telles Ribeiro, n. 453 - Lote n. 04 - Quadra n. 47 - Vila Romanópolis - Ferraz de Vasconcelos - SP?

R: Sim.

- 2) O imóvel avaliando encontra-se registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Poá - SP, sob a Matrícula n. 29.216?

R: Sim.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

3) Qual a inscrição municipal do imóvel avaliando junto ao Município de Ferraz de Vasconcelos?

R: A inscrição cadastral é 2100430083000, conforme certidão venal.

 **Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos**
Secretaria Municipal de Fazenda
Departamento de Receita



CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro. :10140/2021

A Divisão de Rendas Imobiliárias, certifica os valores venais da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes no cadastro deste órgão municipal, ressalvando, entretanto, seu direito, de a qualquer momento, verificar, apurar e corrigir eventuais divergências cadastrais que possam alterar os valores venais abaixo citados.

Exercício do Lançamento: 2021

Inscrição cadastral:	2100430083000	Controle:	0017221
Quadra:	0047	Lote:	4
Área do terreno:	1.610,00	Área construída:	134,00
Proprietário:	MARGARIDA GONCALVES CRAVEIRO E OUTROS		
Compromissário:	HERMAN TELES RIBEIRO 00453 ROMANOPOLIS-VL 08529-100		
Local do Imóvel:			
Valor Venal do terreno:	58.437,98		
Valor Venal da construção:	133.479,03		
Valor Venal do excesso:	0,00		
Valor Venal imóvel:	309.011,04		

4) O imóvel possui débitos de imposto junto à prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos? Em caso afirmativo, qual o valor dos débitos?

R: Indeferido pelo juízo, fls. 119.



AVENIDA SANTOS DUMONT, 1535, JARDIM BELA VISTA - CEP
08531-100, FONE: (11) 4506-1436, FERRAZ DE VASCONCELOS-SP - E-
MAIL: FERRAZ1@TJSP.JUS.BR

Aos 08/02/2022, faço estes autos conclusos ao MM Juiz de Direito, Dr. Rogério Márcio Teixeira. Eu (Lucia Inácia Dantas Silva). Escrevente Técnico Judiciário, digitei.

Processo nº:	1004080-04.2020.8.26.0191
Classe - Assunto	Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens
Autor:	Marcelo Marins Soares e outros
Réu:	Sol e Mar Ubatuba Turismo Nautico Ltda e outro

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Cel.: (11) 99187-0058 e-mail: akluppel22@gmail.com

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

A área desapropriada é de 600,00 m², conforme **Decreto n° 5.419/2012**, mas ainda não está averbado na Matrícula n° 29.216 do CRI de Poá.

6) Qual a área de terreno do imóvel, após a sua desapropriação?

R: A área do terreno após a desapropriação é de 1.010,00 m².

7) O imóvel possui alguma edificação? Em caso afirmativo, qual a metragem da área edificada do imóvel?

R: De acordo com os dados cadastrais da Prefeitura é de 134,00 m².

8) Em havendo edificação sobre o imóvel, informar o ilustre as características da edificação, como por exemplo, qual a idade do imóvel? O tipo de material empregado na edificação e, por fim, qual o estado de conservação atual do imóvel?

R: A benfeitoria é padrão simples, com idade aparente de 40 anos e o estado de conservação é "necessitando de reparos simples a importantes".

9) O imóvel necessita de obras de reparo e manutenção? Em caso afirmativo, descrever quais as obras necessárias e qual a estimativa de valores para a execução das obras de reparo e manutenção?

R: Indeferido pelo juízo, fls. 119.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

10) Informar o Ilustre Perito, qual o tipo de edificação (residencial/comercial)?

R: Residencial.

11) Observando as características atuais do imóvel (localização; área do terreno; área edificada; tipo de edificação, estado de conservação atual do imóvel), qual o valor real de venda do imóvel?

R: O valor encontrado para o imóvel é de R\$1.036.000,00 - Um milhão, trinta e seis mil reais (dezembro/2022).

12) O imóvel encontra-se ocupado?

R: Prejudicado, ninguém respondeu aos chamados, mas havia carros no imóvel.

13) Em caso afirmativo ao quesito anterior, informar quem é o ocupante, bem como qual a natureza da ocupação (ocupação irregular ou locação)?

R: Prejudicado, ninguém respondeu aos chamados.

14) Tratando-se de locação, informar a identificação do locatário, bem como qual o valor mensal do aluguel e o prazo contratual?

R: Prejudicado, ninguém respondeu aos chamados.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 31 (trinta e uma) páginas, esta última que está datada e assinada.

São Paulo, 28 de dezembro de 2022.



Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

ANEXOS

- Dados
- Cálculos e amostras

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

TRATAMENTO DE FATORES

Elemento	Fonte	Foto
1 Avenida Hermann Telles Ribeiro, nº 530	Adelmo Marques Imóveis Tel.: 97311-6941 Sr. Adelmo	
2 Avenida Hermann Telles Ribeiro, nº 348	Eliani Imóveis Tel.: 4748-5069 Sra. Akemy	
3 Avenida Hermann Telles Ribeiro, nº 183	LV Amorim Imóveis Tel.: 4638-8601 Sra. Leda	
4 Avenida Hermann Telles Ribeiro, nº 433 casa velha, valor só do terreno	Guerra Imóveis Tel.: 4678-3969 Sra Patricia	

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Ac (m²)	Idade	Valor Ac (R\$)	Ic	EC	%V	K	Fob	Fo
1	500.000,00	Oferta	-	-	-	-	-	-	-	-	0,90
2	650.000,00	Oferta	219,00	70	159.243,68	1,903	h	100	0,0000	0,2000	0,90
3	1.000.000,00	Oferta	220,00	30	517.985,53	1,903	e	43	0,5595	0,6476	0,90
4	2.000.000,00	Oferta	115,00	70	83.621,11	1,903	h	100	0,0000	0,2000	0,90

Elemento	Valor At(R\$)	At (m²)	qu (R\$/m²)	t (m)	p (m)	Ft	Fp	F'T	Ce
1	450.000,00	473,00	951,37	15,00	31,53	1,000	1,000	0,950	1,000
2	425.756,32	600,00	709,59	12,00	50,00	1,034	1,000	1,000	1,000
3	382.014,47	400,00	955,04	12,00	33,33	1,034	1,000	1,000	1,000
4	1.716.378,89	1610,00	1.066,07	20,00	80,50	0,958	0,965	1,000	1,000

Aplicação Fatores - Homogeneização

Elemento	Valor unitário R\$/m²	Fator Oferta			Fator Profundidade				Fator Testada				Fator Topografia				Fator Esquina			
		Fator Oferta	Fator Unitário deduzido do fator oferta	Unitário	Pe	Fator Profund	Dif. (R\$) Profund	Unitário Homog pela Profund	Fp	Fator Testada	Dif (R\$) Testada	Unitário Homog pela Testada	FT elemento	Fator Topogra fia	Dif (R\$) Topogra fia	Unitário Homog pela Topografia	Ce elemento	Fator Esquina	Dif (R\$) Esquina	Unitário Homog pela Esquina
1	951,37	0,9	951,37	0,00	31,53	0,000	0,00	951,37	15,00	0,000	0,00	951,37	0,950	0,95	-50,07	901,30	1,000	1,00	0,00	951,37
2	709,59	0,9	709,59	0,00	50,00	0,000	0,00	709,59	12,00	0,034	24,15	733,75	1,000	0,90	-70,96	638,63	1,000	1,00	0,00	709,59
3	955,04	0,9	955,04	0,00	33,33	0,000	0,00	955,04	12,00	0,034	32,51	987,54	1,000	0,90	-95,50	859,53	1,000	1,00	0,00	955,04
4	1.066,07	0,9	1.066,07	-0,035	80,50	-0,035	-37,10	1.028,97	20,00	-0,042	-45,03	1.021,05	1,000	0,90	-106,61	922,36	1,000	1,00	0,00	1.066,07
Média	920,52		920,52					911,24				923,43				830,46				920,52
Desvio padrão	150,35		150,35			60		139,10				129,62				130,52		Ce aval	1,00	150,35
Coef. Var.	16,33%		16,33%			Pmin 30		15,27%				14,04%				15,72%				16,33%
						exp.prof = 0,5														
Superior (+30%)	1.196,68			1.184,62								1.200,46				1.079,60				1.196,68
Inferior (-30%)	644,36			637,87								646,40				581,32				644,36

Cel.: (11) 99187-0058 e-mail: akluppel22@gmail.com

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

Resultado da aplicação dos fatores				
Unitário só com Fator Oferta	Prof + Test + Topog. + Ce média	Prof + Test + Topog.+ Ce avaliando	coef geral homog. Média Saneada	coef geral homog. Avaliando
951,37	901,30	941,05	0,95	0,99
709,59	662,79	692,01	0,93	0,98
955,04	892,04	931,38	0,93	0,98
1.066,07	877,34	916,03	0,82	0,86
920,52	833,37	870,12		
150,35	114,15	119,18		
16,33%	13,70%	13,70%		
Superior (+30%)	1.083,38	1.131,15		
Inferior (-30%)	583,36	609,08		

Calculo do unitário =	870,12
Intervalo de Confiança de 80% =	112,71
t=(n-1)= 3	1,638
Desv. Pad. (s) =	119,18
Fórmula t x s/(n-1)^0,5	112,71
Avaliação =	870,12
Intervalo inferior =	982,82
Intervalo superior =	757,41
Amplitude =	23%
Grau de Precisão III	

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

Distribuição t

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

