



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 0007281-302023.8.26.0348

Requerente: Silvia Maria Bernardo

Requerido: Teodomiro Zacarias Guimarães

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 Alvino Rodrigues dos Santos nº 73 – Mauá - SP



Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 250526

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 04
2.4. Acessibilidade	pg 05
2.5. Descrição do Imóvel	pg 06
2.6. Equipamentos e Serviços Urbanos	pg 07
2.7. Características Topografia	pg 07
3. AVALIAÇÃO	pg 07
3.1. Normas de Referência	pg 07
3.2. Metodologia	pg 07
3.3. Seleção	pg 08
3.4. Homogeneização	pg 09
3.5. Especificações da Amostragem	pg 09
4. CONCLUSÃO	pg 10
4.1. Valor do Terreno	pg 10
4.2. Valor das Benfeitorias	pg 11
4.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	pg 12
5. CONCLUSÃO	pg 12
6. ENCERRAMENTO	pg 12



Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

1. PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual do imóvel objeto da matrícula nº 45.165, do Oficial de Registro de Imóveis de Mauá – SP, Inscrição Fiscal nº 19.025.019, situado à Rua Alvino Rodrigues dos Santos nº 73 – Residência nº 03 – Residencial Vila Ana I – MAUÁ – SP.

2. VISTORIA

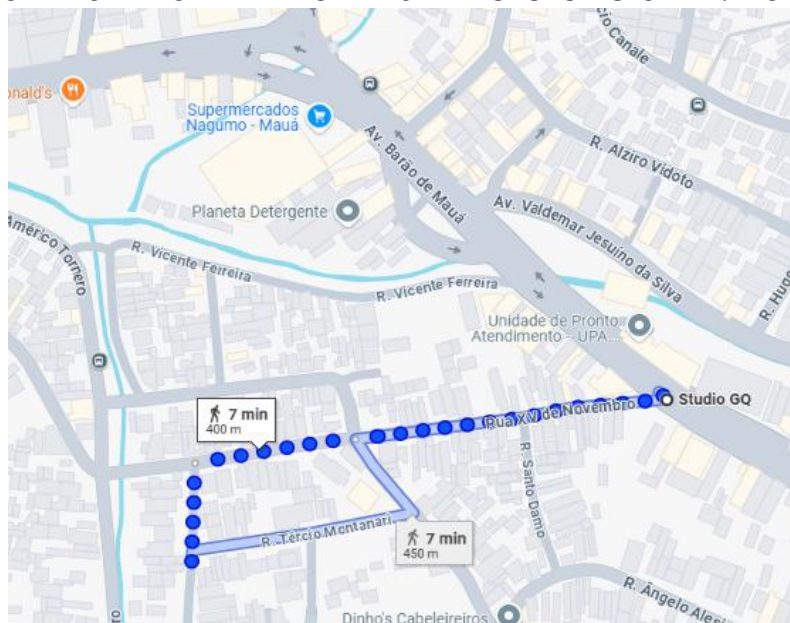
A vistoria ocorreu em 02 de abril de 2025, às 14:00h, sem acompanhamento das partes e sem inspeção interna.

Realizou-se uma reportagem fotográfica do imóvel, exclusivamente externa, visando documentar suas condições.

NOTA: Para caracterizar o padrão construtivo, utilizamos as fotos anexadas ao processo 1003789-18.2020.8.26.0348, considerando o desgaste de quatro anos desde sua emissão.

2.1. Localização

Rua Alvino Rodrigues dos Santos nº 73 – Residência nº 03 – Residencial Vila Ana I – MAUÁ – SP – referência Av. Barão de Mauá.



De acordo com Lei Municipal nº 4.968, de 1º de julho de 2014, o imóvel está situado na Zona de Uso Diversificado 1 – ZUD 1: refere-se a áreas com infraestrutura considerada satisfatória para o adensamento populacional, permitindo atividades comerciais, de serviços, institucionais e industriais compatíveis com o entorno urbano.



Região composta por residências unifamiliares, casas térreas e assobradadas; alguns edifícios de apartamentos, pequenos comércios locais, nas esquinas, tais como farmácias, padarias, mercados e outros.

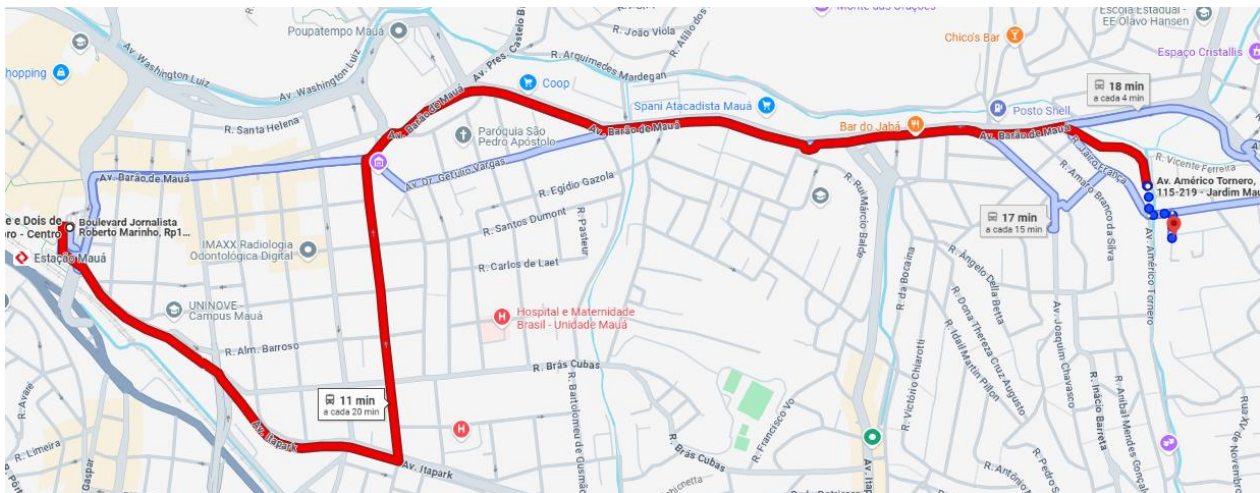
Loteamento já consolidado, tendo ocupação quase que total de todos os lotes, com construções com padrão médio, não tendo invasões e as construções com padrões semelhantes.



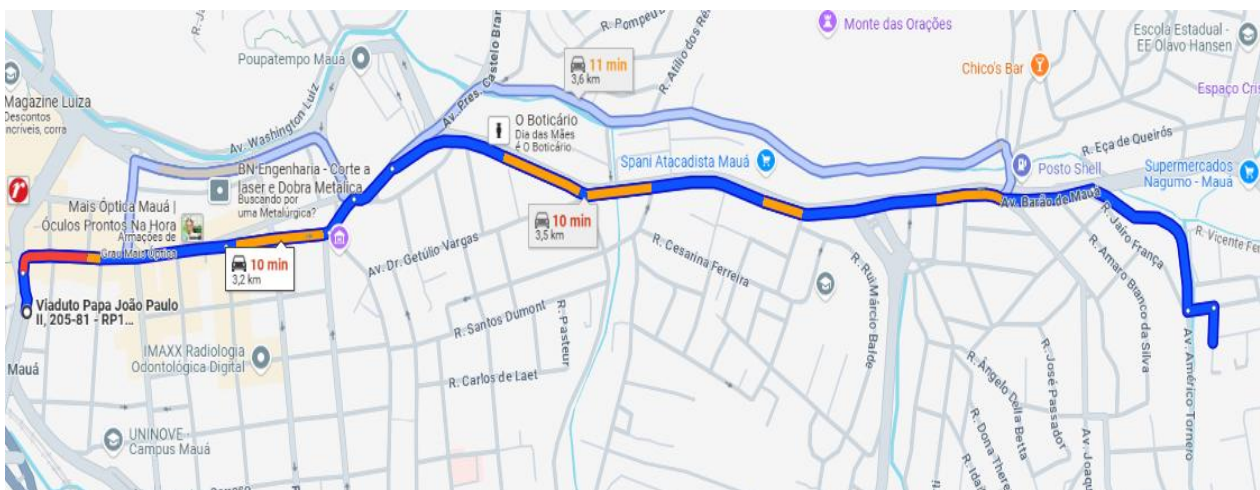
Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

2.4. Acessibilidade

- Transporte Coletivo por ônibus: Partindo do Terminal Rodoviário Central a ligação a ligação se pela Linha 122, com 12 paradas, cerca de 8min, até ponto na Av. Américo Torner, 115-219; seguir a pé até o imóvel, 210m, cerca de 3 minutos.



- Transporte individual: Partindo do centro – Praça 22 de Novembro, seguindo pela Av. Barão de Mauá, Av. Américo Torner, Rua Bonafé Turelli até a Rua Alvin Rodrigues dos Santos – distância de 3,2 km e aproximadamente 10 minutos.





2.5. Descrição do imóvel

De acordo com matrícula nº 45.165 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mauá - SP a seguir a descrição:

Uma residência sob nº 03 do Condomínio Residencial Vila Ana I, situado na Rua Alvino Rodrigues Santos nº 73, constituído por três pavimentos, sendo um inferior, térreo e um superior, compõe-se, no pavimento inferior, de caixa de escadas que dá acesso a vaga de garagem e ao pavimento térreo; no pavimento térreo, de caixa de escadas que dá acesso ao pavimento inferior, caixa de escadas que dá acesso a entrada principal da residência, hall principal, sala, lavabo, cozinha, área descoberta, caixa de escadas que dá acesso ao pavimento superior, e no pavimento superior, de dois dormitórios sendo um com sacada, corredor de circulação interna, banheiro e caixa de escadas que dá acesso ao pavimento térreo, possuindo área total construída de 109,84m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 14,21% no terreno, que equivale a 122,32m², confinado pela frente, considerado de quem da confluência da Rua Alvino Rodrigues Santos e Rua Tercílio Montanari olha para o condomínio, com o recuo de dá para dá para a confluência entre o alinhamento da Rua Alvino Rodrigues Santos e a Rua Tercílio Montanari; do lado direito com o recuo em relação ao alinhamento da Rua Alvino Rodrigues Santos; do lado esquerdo, parte com a residência 04 e parte com a área de serviço condominial; e, nos fundos, parte com a área condominial e parte com a residência nº 02. Cabe a esta residência o direito exclusivo da vaga de garagem localizada no pavimento inferior da mesma residência.

Inscrição fiscal nº 19.025.019 – referente imóvel avaliando.



2.6. Equipamentos e serviços urbanos

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

Vias pavimentadas em asfalto, com calçadas em frente aos imóveis.

- UBS São João a cerca de 950 m;
- Escola Municipal Cora Coralina a cerca de 1,2 km;
- Escola Estadual Olavo Hansen a cerca de 850 m.

2.7. Características da Topografia

A região tem relevo acentuado, variável, chegando a 20% de aclave, medida que se reflete no terrenos, em aclives ou declives.

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 **abril.2025.**

3.2 Metodologia

Como mencionado anteriormente, a região é composta de construções tipo casas térreas e assobradadas e assim foi possível a pesquisa com imóveis (terrenos) de características próximas ao avaliado; para determinação do valor optou-se pela aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP, sendo a homogeneização das



Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

características dos dados efetuada por meio do *tratamento por fatores*, descrita no item 10 da mesma Norma.

Foram utilizadas amostras as mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, em todas as suas características, sendo que suas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, foram levadas em conta pela aplicação dos *fatores*. Cabe expor que foram aceitas como de boa-fé as informações prestadas por pessoas e empresas que apresentaram dados da pesquisa.

3.3. Seleção

Na seleção das amostras foi considerada importante a semelhança no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento do terreno, às características físicas e a adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se aquelas de homogeneização complexa. Situam-se na mesma região, tem as mesmas melhorias urbanas do imóvel em avaliação; dimensões compatíveis – ver mapa a seguir com a localização do imóvel avaliando e das 05 (cinco) amostras avaliadas (números são referência de cada amostra constante do ANEXO I).





3.4. Homogeneização

Para aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado foi utilizado o Tratamento por Fatores no qual os diferentes atributos dos imóveis observados (amostras) são homogeneizados.

Fatores aplicados:

- Oferta
- Idades das benfeitorias
- Padrão construtivo das benfeitorias
- Área
- Frentes múltiplas
- Topografia

NOTA: Fator LOCALIZAÇÃO não foi considerado pois todas amostras e imóvel avaliando situam-se na mesma região.

3.5. Especificações da Amostragem

A especificação foi de acordo com a Norma 1.3 do IBAPE/SP - 2005, conforme a seguir:

- Caracterização do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas – com fotos e visão geral do entorno;
- Mínimo de 05 (cinco) elementos de amostras após homogeneização;
- Identificação dos elementos das amostras, com foto e informações sobre as variáveis analisadas, além de croqui de localização;



Eng. Amilton Pegoraro

Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

- O valor homogeneizado de cada elemento, após aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor da transação, ou após aplicação do fator oferta;
- Os fatores utilizados avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
- As áreas do bem avaliado estar contidas nos intervalos característicos da tabela 1 – Norma IBAPE/SP-2005.
- Adotado como intervalo de elementos homogêneos os limites de 30%, para mais ou para menos, do valor médio.
- Caso ocorra caso de elementos fora do intervalo o mesmo é excluído.

ANEXO I – Especificações da Amostragem (com fotos).

4. CONCLUSÃO

4.1 - Valor do Terreno

O cálculo do valor unitário do terreno está demonstrado na Planilha ANEXO II – com os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para homogeneização que conduziram ao Valor Unitário do Terreno.

Valor unitário do terreno = R\$ 869,99/m²

Área do Terreno – fração ideal = 122,3154 m² (14,21% do terreno)

Valor do Terreno (fração ideal): R\$ 106.413,13



4.2 - Valor das Benfeitorias

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

$$AC = \text{Área Construída} \rightarrow 109,94 \text{ m}^2$$

C = Custo Unitário Básico Padrão R8-N com desoneração – fonte: SINDUSCON $\rightarrow$ R\$ 1.951,29 (base Abril.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.

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

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

k = coeficiente de Ross-Heideck

Nota: foi considerado como ano de construção como sendo o de registrado em Cartório – constante do Registro.

Classe: RESIDENCIAL

Tipo: CASA (residência nº 03)

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

Vida útil [anos]: 70

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

Idade [anos]: 21 - % da vida referencial: 30%

Estado da Edificação (tabelas 2 e 3): D = 0,7847

$$Foc = 0,20 + 0,7847 * (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,8278$$

Valor das Benfeitorias:

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

Valor das Benfeitorias = R\$ 337.925,28



4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$V_{\text{imóvel}} = VT + VB$$

$$V_{\text{imóvel}} = R\$ 106.413,13 + R\$ 337.925,28$$

$$V_{\text{imóvel}} = R\$ 444.338,41$$

5. CONCLUSÃO

Conforme demonstrativo e fundamentado na pesquisa imobiliária na região concluímos que o valor do imóvel relativo à Matrícula nº 45.165 do Oficial de Registro de Imóveis de Mauá – SP, situado à Rua Alvino Rodrigues dos Santos nº 73, esquina com Rua Tércio Montanari – Residencial Vila Ana I – Residência nº 03 – município de Mauá - SP- é em valores redondos:

R\$ 444.500,00

(quatrocentos e quarenta e quatro mil e quinhentos mil reais)

Base: abril de 2025

6. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 13 folhas e com 05 folhas de Anexos.



Eng. Amilton Pegoraro
Engenheiro Civil – CREA-SP 0600422580

ANEXOS:

- I – Especificação da Amostragem (fls 01 a 03)
- II – Planilha Cálculo do Valor do Terreno (fl. 01)
- III – Cálculo do Valor do Imóvel (fl. 01)

Mauá, 26 de maio de 2.025

Engº AMILTON PEGORARO
CREA-SP 0600422580

	proc. 0007281-30.2023 - ANEXO I - Amostras - pg. 01/03	
IMÓVEL	A.01	A.02
FOTOS		
endereço	Rua Santo Damo, 72	Rua XV de Novembro, 465
imobiliária	Alto Padrão Imóveis tel. 4555-2011 cod. SO2215	Alto Padrão Imóveis tel. 4555-2011 cod. SO2179
área terreno [m²]	119,00	295,00
topografia	plano - após terraplenagem	plano - após terraplenagem
valor	R\$ 450.000,00	R\$ 600.000,00
área constr. [m²]	132,0	210,0
tipologia construtiva	casa - padrão simples - máximo	casa - padrão simples - médio
	1,743	1,497
idade constr. [anos]	25	30
valor residual porcentagem	36%	43%
Estado conservação	D	E
	0,6941	0,5600
Foc	0,76	0,65
valor constr. [R\$/m²]	R\$ 339.079,18	R\$ 397.500,72
R\$ 1.951,29		
valor terreno [R\$]	R\$ 110.920,82	R\$ 202.499,28
fator oferta	0,90	0,90
valor unit [R\$/m²]	R\$ 838,90	R\$ 617,79

	proc. 0007281-20.2023 - ANEXO I - Amostras - pg. 02/03	
IMÓVEL	A.03	A.04
FOTOS		
endereço	R. Maria Anália Nascimento, 75	Rua Tércio Montanari, 123-D
imobiliária	Alto Padrão Imóveis tel. 4555-2011 cod. CA2273	Azevedo Imóveis tel. 4519-6789 corretora Isabel
área terreno [m²]	200,00	110,00
topografia	plano - após terraplenagem	plano - após terraplenagem
valor	R\$ 350.000,00	R\$ 400.000,00
área constr. [m²]	100,0	110,0
tipologia construtiva	casa - padrão simples - médio	casa - padrão simples - médio
	1,497	1,497
idade constr. [anos]	30	15
valor residual porcentagem	43%	21%
Estado conservação	E	D
	0,5600	0,8000
Foc	0,65	0,84
valor constr. [R\$/m²]	R\$ 189.286,06	R\$ 269.907,90
R\$ 1.951,29		
valor terreno [R\$]	R\$ 160.713,94	R\$ 130.092,10
fator oferta	0,90	0,80
valor unit [R\$/m²]	R\$ 723,21	R\$ 946,12

	proc. 0007281-20.2023 - ANEXO I - Amostras - pg. 03/03	
IMÓVEL	A.05	
FOTOS		
endereço	Rua XV de Novembro, 558	
imobiliária	Jordão Imóveis tel.: 4309-2295 corretora Rose	
área terreno [m²]	573,00	
topografia	abaixo 1,00 a 2,50m	
valor	R\$ 700.000,00	
área constr. [m²]	130,0	
tipologia construtiva	casa - padrão simples - mínimo 1,251	
idade constr. [anos]	40	
valor residual porcentagem	57%	
Estado conservação	E 0,4500	
Foc	0,56	
valor constr. [R\$/m²] R\$ 1.951,29	R\$ 177.709,44	
valor terreno [R\$]	R\$ 522.290,56	
fator oferta	0,80	
valor unit [R\$/m²]	R\$ 729,20	

ANEXO II - VALOR UNITÁRIO [R\$/m²] - proc.0007281-30.2023.8.26.0348

elemento	preço unitário descontado OFERTA [R\$/m²]	1				2				valor unit. Final homogeneizado [R\$/m²]	fator de homog. Final resultante				
		coeficiente ÁREA				coeficiente TOPOGRAFIA									
		área [m ²]	coef. K 1	variação [R\$/m²]	valor unit. VU.1 [R\$/m²]	condição	fator K 2	variação [R\$/m²]	valor unit. VU.2 [R\$/m²]						
paradigma		125,00				plano	1,00								
1	R\$ 838,90	119,00	0,9902	-R\$ 8,21	R\$ 830,68	* (1)	1,00	0,00	R\$ 838,90	R\$ 830,68	0,9902				
2	R\$ 617,79	295,00	1,1874	R\$ 115,75	R\$ 733,54	* (1)	1,00	0,00	R\$ 617,79	R\$ 733,54	1,1874				
3	R\$ 723,21	200,00	1,0986	R\$ 71,28	R\$ 794,49	* (1)	1,00	0,00	R\$ 723,21	R\$ 794,49	1,0986				
4	R\$ 946,12	110,00	0,9748	-R\$ 23,88	R\$ 922,24	* (1)	1,00	0,00	R\$ 946,12	R\$ 922,24	0,9748				
5	R\$ 729,20	573,00	1,3560	R\$ 259,57	R\$ 988,77	* (2)	1,11	80,21	R\$ 809,41	R\$ 1.068,98	1,4660				
NOTAS:															
							* (1)	terreno plano - após terraplenagem					média [R\$/m²]		R\$ 869,99
							* (2)	terreno abaixo do nível da rua - 1,0 a 2,5m					desvio padrão [R\$/m²]		R\$ 78,94
												coeficiente de variação		9,07%	
												limite inferior -30%		R\$ 608,99	
												limite superior +30%		R\$ 1.130,99	
												discrepantes		não há	
							MÉDIA SANEADA		R\$ 869,99						

* (1) terreno plano - após terraplenagem

* (2) terreno abaixo do nível da rua - 1,0 a 2,5m

engº AMILTON PEGORARO
CREA-SP 0600422580

ANEXO III - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - proc. 0007281-30.2023.8.26.0348

$V_I = V_T + V_B$

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

VB = valor das benfeitorias

VALOR DO TERRENO - V_T

Área [m²] 122,3154 valor unit.[R\$/m²] - amostras R\$ 869,99

Fator de Topografia = 1,0 - houve regularização do terreno

1

R\$ 869,99

VT

R\$ 106.413,13

VALOR DAS BENFEITORIAS - V_B

$V_B = AC * C * K * Foc$

AC = área construída

C = Custo Unitário Básico Padrão R8-N com desoneração - fonte: SINDUSCON

K = coeficiente Padrão Construtivo

Foc = Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação - ver cálculo a seguir

DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

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

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

k = coeficiente de Ross-Heideck

NOTA: considerado ano de construção como sendo o de registro - origem da matrícula.

base: abril.2025
R\$ 1.951,29

RESIDENCIA [m²] 109,94

classe	tipo	padrão	padrão construtivo K - tabela 01	vida útil [anos]	valor residual "R" [%]	idade [anos]	estado de conservação	% da vida referencial	estado da Edificação Tabelas 2 e 3 Coef.Ross-Heideck
residencial	casa	médio/mín.	1,903	70	20	21	C	30%	0,7847
Foc =			0,8278						VB R\$ 337.925,28