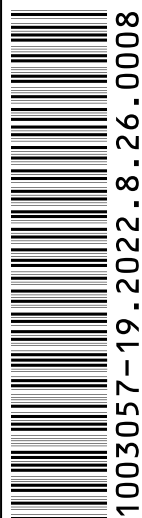
2964
10/2024**José Carlos R. Teixeira**
Perícias e Avaliações em imóveis

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO
FÓRUM REGIONAL VIII DA 3ª VARA CÍVEL - TATUAPÉ.



Autos do Processo nº 1003057-19.2022.8.26.0008.

Autor: NG CHUEN CHUNG E OUTRO.

JOSÉ CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA,
Perito Judicial, nomeado nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL, requerida por NG CHUEN CHUNG E OUTRO
em face de DIRCEU DE LUCCA E OUTROS, tendo realizado as
diligências e averiguações necessárias, vem, respeitosamente,
apresentar a Vossa Excelência os resultados de seu trabalho
consubstanciados no seguinte:

LAUDO

São Paulo, data na autenticação da margem.

José Carlos R. Teixeira
Perito Judicial



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

1. PRELIMINARES:

Refere-se o presente parecer técnico à AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por NG CHUEN CHUNG E OUTRO em face de DIRCEU DE LUCCA E OUTROS, em que se pretende arbitrar o valor do imóvel.

Trata-se da avaliação do valor de venda do imóvel identificado como localizado na nº 3.248 da avenida Monteiro Lobato, Mongaguá SP.

Segundo a petição de fls. 117, os requerentes acreditam que o valor do imóvel em 2023, é de R\$ 202.000,00.

2. O PONTO CONTROVERTIDO:

O ponto controvertido, como é de costume nas ações de execução é o valor de venda do imóvel penhorado.

3. DA NOMEAÇÃO:

Nomeado perito judicial no feito às fls. 220, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

Juiz de Direito: Dr. Luis Fernando Nardelli

Vistos

Para a perícia que se faz necessária, nomeio o Sr. José Carlos R. Teixeira.

Faculto às partes no prazo legal de 15 dias a indicação de assistente técnico e o oferecimento de quesitos.

Depositem os exequentes o valor de R\$ 2.900,00 a título de honorários provisórios em 15 dias.

Após, intime-se o perito da nomeação, por e-mail, devendo constar no corpo deste a senha de acesso aos autos digitais.

De acordo com o Prov. CSM 2.144/2013, o perito é responsável pela confirmação do recebimento do correio eletrônico no prazo de 5 (cinco) dias da sua emissão, sob pena de baixa de sua habilitação, bem como por providenciar sua certificação para fins do processo digital, se for o caso.

Fragmento do despacho de fls. 220.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4. A VISTORIA:

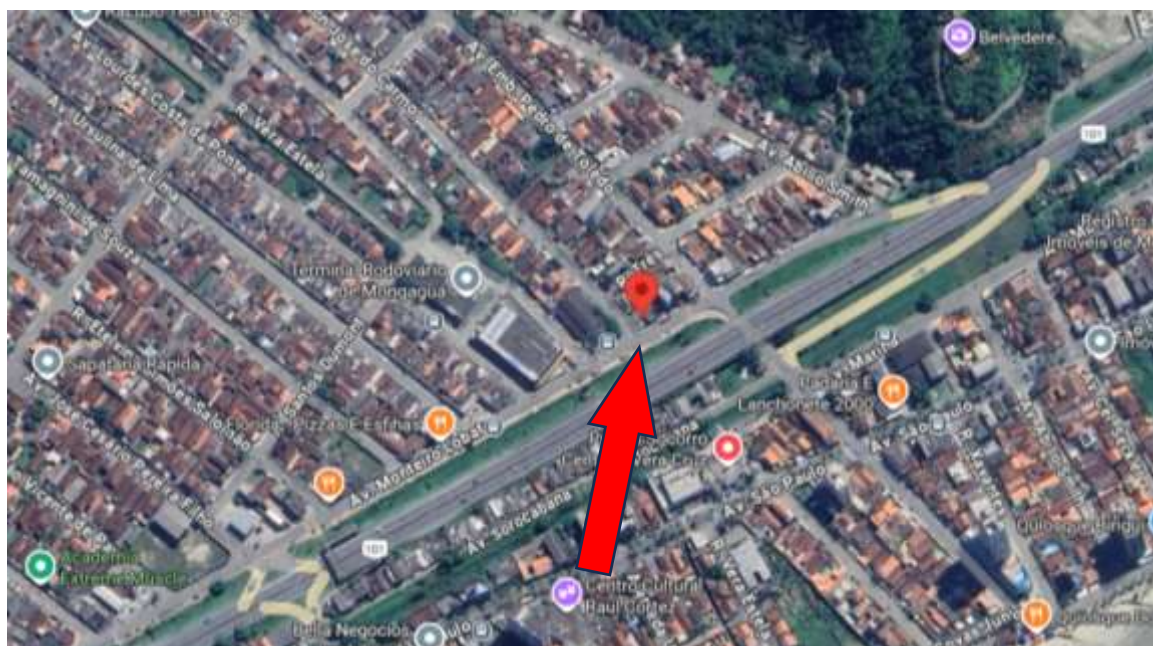
Após o estudo acurado da matéria, o signatário procedeu à primeira vistoria ao imóvel no dia 19 de março de 2025, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a presente lide.

De acordo com a legislação em vigor, as partes foram devidamente comunicadas do dia e hora da primeira vistoria, com antecedência suficiente para que pudessem acompanhar o desenvolvimento dos trabalhos.

A vistoria foi acompanhada pelos inquilinos que preferiram não se identificar.

5. A LOCALIZAÇÃO:

O imóvel objeto da presente lide é um armazém com residência no pavimento superior, que fica na avenida Monteiro Lobato, nº 3248, Jardim Samoa, Estância Balneária de Mongaguá SP.



A localização do imóvel visto do alto (Google Earth Pro®).



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

6. A DESCRIÇÃO TÉCNICA DA LOCALIZAÇÃO:

Segundo a Prefeitura do Município de Mongaguá, o imóvel está cadastrado como **contribuinte 60500500201**, em nome de **Dirceu de Lucca**.

O endereço oficial do imóvel é av. Monteiro Lobato, 3250, casa 02 Jd. Samoa – CEP 11730000 ST: QD F Lt: 02/parte U:1

A certidão informa que o terreno tem

PREFEITURA DA ESTANCIA BALNEARIA DE MONGAGUA					
Avenida Getúlio Vargas, Nº 67 - Centro - MONGAGUA - SP - CEP 11730-000					
Fone (13) 3445-3000 - E-mail: implantacao@mongagua.sp.gov.br					
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL 2025					
INSCRIÇÃO					
60500500201					
PROPRIETÁRIO - CONTRIBUÍDO					
DIRCEU DE LUCCA					
Endereço do Contribuinte					
Logradouro: AV. MONTEIRO LOBATO, Nº 3248 - CEP: 11730000					
Bairro: JD SAMOA Complemento: CASA					
Cidade: MONGAGUA UF: SP					
Endereço do Imóvel					
AV. MONTEIRO LOBATO, Nº 3250 CASA 02					
JD SAMOA - CEP: 11730000 ST: QD-F LT: 02/PARTE U:1					
					
					
PREFEITURA DA ESTANCIA BALNEARIA DE MONGAGUA Avenida Getúlio Vargas, Nº 67 - Centro - MONGAGUA - SP - CEP 11730-000 Fone (13) 3445-3000 - E-mail: implantacao@mongagua.sp.gov.br Estado de São Paulo NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO					
INSCRIÇÃO CADASTRAL	REGISTRO	NATUREZA	NUMERO DE PARCELAS	PERÍODO	VALOR ANUAL
60500500201	60500500201	IPU		2025	
CONTRIBUÍDO / CONTRIBUÍDO			VALOR DO LANCAMENTO		
DIRCEU DE LUCCA			R\$ 5.715,45		
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA			VALOR DAS PARCELAS		
AV. MONTEIRO LOBATO, Nº 3248			R\$ 325,90		
JD SAMOA			TOTAL DO LANÇAMENTO		
CEP: 11730000 MONGAGUA-SP			R\$ 5.911,00		
LOCALIZAÇÃO			BASE DE CÁLCULO		
AV. MONTEIRO LOBATO, Nº 3250-JD SAMOA - QD-F LT: 02/PARTE U:1 CASA 02 - CEP: 11730000			IPTU		
INFORMAÇÕES GERAIS			TX. Espectro		
			TX. Dobra de Lira		
			Área Terreno		
			Área Construída Total		
			Área Verde		
			Fundo Ideal		
			Valor Venal Territorial		
			Valor Venal Predial		
			Valor Venal Total		

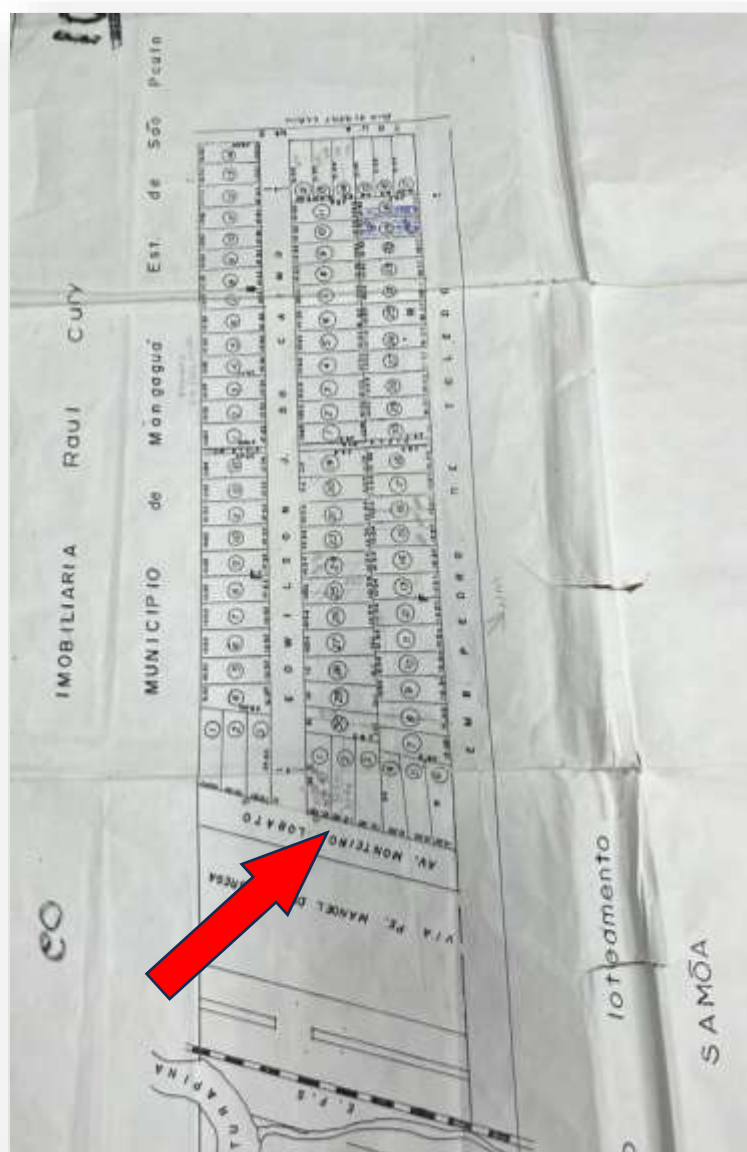
Fragmento da certidão emitida pela Municipalidade no dia da vistoria



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

A Quadra Fiscal em que está inserido o imóvel é formada pela rua Edwilson J. do Carmo, a rua nº 3, a rua Embaixador Pedro de Toledo e a avenida Monteiro Lobato, para onde está voltado o acesso ao imóvel, na altura do nº 3250. A rua 3 ainda não consta das plantas oficiais.



O imóvel na quadra fiscal.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

6.3. A DESCRIÇÃO TABULAR:

O imóvel está descrito na matrícula número 12.792, do RI de Mongaguá, como Um prédio residencial sob número 3248 com a área construída de 70 m² e seu respectivo terreno composto de parte do lote número 02 da Quadra F do Jardim Samoa.

O imóvel foi adquirido pelo requerido em novembro de 2013, Conforme averbação número R.02/12.792.

Validar este documento

fls. 173

CNS - 14.400-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MONGAGUÁ

MATRÍCULA 12.792 FICHA 01 Mongaguá, 5 de novembro de 2013

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA MONTEIRO LOBATO, nº.3.248 - Parte do Lote nº.02 (dois) - Quadra "F" - JARDIM SAMOÁ, perímetro urbano deste Município e Comarca.

IMÓVEL: UM PRÉDIO RESIDENCIAL sob nº.3.248, com a área construída de 70,00m² e seu respectivo terreno composto de parte do Lote nº.02 (dois) da Quadra "F" do JARDIM SAMOÁ, perímetro urbano deste Município e Comarca, medindo 5,00m de frente para a Avenida Monteiro Lobato, por 30,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 150,00m², confrontando do lado direito, com parte remanescente do mesmo lote, do lado esquerdo com o lote nº.03 e nos fundos com parte do lote nº.30.

PROPRIETÁRIOS: ANTONIO BASTOS RAMOS, brasileiro, desenhista projetista, portador da CIRG nº.6.315.122 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº.256.680.998-49, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com MARIA JOSÉ TERRIAGA RAMOS, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº.5.790.799-7 SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Vieira Pinto, nº.488-A, Vila Aricanduva, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.01 (30/04/1986) da Matrícula nº.128.608 do Registro de Imóveis de Itanhaém-SP.

CADASTRO MUNICIPAL: 60.5005.002.01 O OFICIAL: 

Av.01/12.792 - QUALIFICAÇÃO (CPF)
Por Escritura Pública de 18 de maio de 2005, do 18º Tabelião de Notas de São Paulo-SP. (Livro nº.1124 - fls.065/068), em forma de Certidão datada de 29 de outubro de 2013, procede-se a presente averbação para ficar constando que **MARIA JOSÉ TERRIAGA RAMOS** é inscrita no **CPF/MF sob nº.307.525.518-17** conforme Comprovante de Situação Cadastral no CPF emitido "via internet". (Prenotação nº.21.860 em 23/10/2013). Mongaguá, 05 de novembro de 2013. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

R.02/12.792 - VENDA E COMPRA
Por Escritura Pública mencionada na Av.01, os proprietários **ANTONIO BASTOS RAMOS** e sua esposa **MARIA JOSÉ TERRIAGA RAMOS**, já qualificados, venderam o imóvel à **DIRCEU DE LUCCA**, brasileiro, aposentado, portador da CIRG nº.2.981.901-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº.053.698.008-04, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da

Continua no verso.

Protocolo: 113.130 / Certidão expedida em 31/10/2023

Continua na ficha 01 V

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HCEH-RGUD-ARNYH-B3LPW>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSANA PEREIRA, liberado nos autos em 31/10/2023 às 13:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003057-19.2022.8.26.0008 e código VF-15J4.

Fragmentos da matrícula de folhas 173/175.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

6.4. A DESCRIÇÃO DO ENTORNO:

A região de Jardim Samoa, onde se localiza o imóvel, constitui-se de bairro de fácil acesso e possuidor dos melhoramentos públicos usuais.

O acesso é feito pela avenida Monteiro Lobato. O imóvel é rodeado por residências e comércio diversificado.



O imóvel visto do alto (Google Earth Pro®).



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

6.5. A DESCRIÇÃO DO LOCAL:

A avenida Monteiro Lobato, é pavimentada, possui iluminação pública, redes de energia elétrica e de telecomunicações, água tratada e esgoto.

A avenida Monteiro Lobato é paralela à rodovia Padre Manoel da Nóbrega, sendo que o imóvel fica nas proximidades da passagem que permite o acesso ao centro da cidade.



A avenida Monteiro Lobato em frente ao imóvel.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

7. O IMÓVEL:

No terreno há uma construção com dois pavimentos, com estrutura mista de concreto armado e alvenaria de blocos de concreto.

No pavimento térreo há uma loja onde funciona um armazém. No pavimento superior há uma residência com acesso independente. Segundo Municipalidade, a construção tem 186,7 m², dos quais, 116,7 m² ainda estão irregulares.

De maneira geral a construção pode ser classificada como casa de padrão simples.



A construção vista da avenida.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

No pavimento térreo fica a loja, com acesso voltado diretamente para a rua.

No pavimento térreo a estrutura é mista, de concreto e alvenaria revestida.

As paredes são pintadas sobre massa fina e parte da iluminação é de sobrepor, com adaptações.



O interior da loja do térreo.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

No pavimento superior, segundo os inquilinos, há uma moradia com acesso independente para a rua. A moradia ocupa praticamente a mesma projeção da loja.

Não tive acesso ao pavimento superior.



O acesso ao pavimento superior.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

8. APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

8.1. METODOLOGIA:

Para a fixação do justo e correto valor do imóvel, o Jurisperito se valerá do **MÉTODO COMPARATIVO EVOLUTIVO**.

8.2. A CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, a construção pode ser classificada como sendo de: apartamento padrão simples.



O fragmento do Estudo de Valores de Venda do IBAPE.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

8.3. DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

O estado de conservação das edificações deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO 1:

3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

O fragmento do EVV-IBAPE/2017.

A vida referencial (IR) e o valor residual (R) observam os índices apresentados na tabela abaixo:

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20

O fragmento do EVV-IBAPE/2019.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Considerando-se que a construção não é nova efetuaremos a depreciação de cada uma delas pelo critério de Ross/Heidecke, de acordo com as normas em vigor, a seguir, parcialmente reproduzidas:

3.2.2 A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.

3.2.3 O Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R) \text{ [EQUAÇÃO 6]}$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

13

Valores de Edificações



3.2.4 O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - Ec) \times \left\{ 1 - \left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right] / 2 \right\} \text{ [EQUAÇÃO 7]}$$

Onde:

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1.

Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 seguinte.

Os fragmentos do EVV-IBAPE/2019.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

9. OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO:

As informações fornecidas por corretores de imóveis e imobiliárias estão descritas de forma sucinta em respeito ao trabalho dos profissionais que colaboram com o banco de dados para comparativos.

As informações adicionais podem ser facilmente obtidas diretamente com os profissionais, identificados abaixo, casos se tornem necessárias.

Os cinco elementos estão próximos ao imóvel paradigma como se observa no mapa de localização dos elementos do comparativo.



A localização aproximada dos elementos do comparativo.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 01

Endereço: Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 400 - Vera Cruz,
Mongaguá - SP.

Modalidade: Venda (Oferta)

Valor à vista: R\$ 339.870,00

Padrão Construtivo: Casa padrão simples

Conservação: B Idade: 10

Área construída: 58 m² Área terreno: 150 m²

Fonte: Newcore imóveis.

Telefone: (11) 4580-4274 (11) 4580-4274



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vera-cruz-bairros-mongagua-com-garagem-58m2-venda-RS339350-id-2834126152/?source=ranking%2Crp>

Elemento 1.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 02

Endereço: Avenida Monteiro Lobato, 3512
Bairro: Vera Cruz, Mongaguá - SP.

Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 175.000,00.

Padrão Construtivo: Casa padrão simples
Conservação: C Idade: 45
Área construída: 75 m² Área terreno: 125 m²

Fonte: Carol Neves Imóveis.
Telefone: (13) 3448-8500 (13) 99132-4747



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vera-cruz-bairros-mongagua-com-garagem-75m2-venda-RS175000-id-2825447726/?source=ranking%2Crp>

Elemento 2.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 03

Endereço: Rua Florentino Heleno Pupo.
Bairro: Jardim Samoa – Mongaguá.

Modalidade: Venda (Oferta)
Valor à vista: R\$ 280.000,00.

Padrão Construtivo: Casa padrão simples.
Conservação: C Idade: 20
Área construída: 60 m² Área terreno: 125 m²

Fonte: Carol Neves Imóveis.
Telefone: (13) 3448-8500 (13) 99132-4747.



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-vera-cruz-bairros-mongagua-com-garagem-60m2-venda-RS280000-id-2816397703/?source=ranking%2Crp>

Elemento 3.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 04

Endereço: Avenida Monteiro Lobato.
Bairro: Vera Cruz, Mongaguá - SP.

Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 330.000,00

Padrão Construtivo: Casa padrão simples.
Conservação: D Idade: 20
Área construída: 110 m² Área terreno: 125 m²

Fonte: Carol Neves Imóveis.
Telefone: (13) 3448-8500 (13) 99132-4747.



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-6-quartos-vera-cruz-bairros-mongagua-110m2-venda-RS330000-id-2805469323/?source=ranking%2Crp>

Elemento 4.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 05

Endereço: Avenida Monteiro Lobato, 3150.
 Bairro: Jardim Samoa – Mongaguá.

Modalidade: Venda (Oferta)
 Valor à vista: R\$ 70.000,00.

Padrão Construtivo: Casa padrão econômico
 Conservação: G Idade: 50
 Área construída: 40 m² Área terreno: 125 m²

Fonte: Sra. Rebeca. No local
 Telefone: (13) 99628-2458.



Elemento 5.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

10. A TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Temos como média saneada o valor de R\$ 184,75, e dentre os cinco elementos apresentados, todos são aproveitáveis.

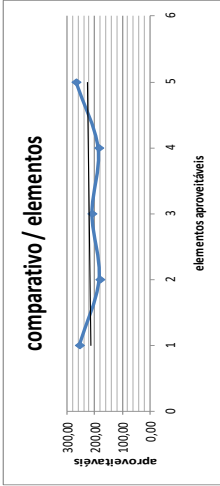
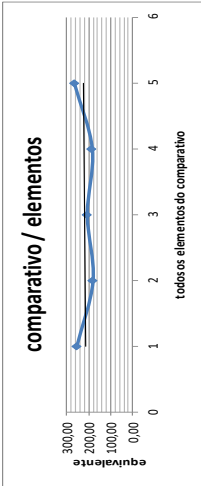
HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES COMPARATIVOS

QUADRO DE ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	ENDEREÇO	FONTE/TELEFONE	ZONA	SETOR	QUADRA	PREÇO	localidade R\$	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	FRENTE TERRENO m	ÁREA TERRENO m²	ÁREA CONSTRUIDA m²	DATA
1	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 400	(11) 4581-4274 (3) 3448-8500(3) 99132-4747 (3) 3448-8500(3) 99132-4747 (3) 3448-8500(3) 99132-4747	0	1	1	R\$ 338.870,00	R\$ 5.000,00	12,5- Casa Padrão Médio	10	70	5,00	150,00	98,00	fev/25
2	Avenida Monteiro Lobato, 3512		0	1	1	R\$ 175.000,00	R\$ 6.000,00	12,4- Casa Padrão Simples	45	70	5,00	125,00	75,00	fev/25
3	Rua Florêncio Heleiro Pupo		0	1	1	R\$ 280.000,00	R\$ 7.000,00	12,5- Casa Padrão Médio	20	70	5,00	125,00	60,00	fev/25
4	Avenida Monteiro Lobato,		0	1	1	R\$ 330.000,00	R\$ 7.000,00	12,4- Casa Padrão Simples	20	70	5,00	125,00	110,00	fev/25
5	Avenida Monteiro Lobato, 3150	Sra. Nabeca	0	1	1	R\$ 70.000,00	R\$ 3.500,00	12,3- Casa Padrão Econômico	50	70	5,00	125,00	40,00	fev/25
N	ENDEREÇO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Fat	Cc	ÍNDICE FISCAL	BENEFÍCIOS R\$ %	VT R\$	Ci	Pa m	Cp	Ce	UNITÁRIO R\$/m²	
1	Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 400	B- Entre regular e nova	0,32%	0,0323	0,90	2,355	1,00 R\$ 280.337,70 76,60%	R\$ 45.545,30	1,00	0,84	3,000	1,00	R\$ 255,33/m²	
2	Avenida Monteiro Lobato, 3512	C- Regular	2,52%	0,9580	0,90	1,497	1,00 R\$ 130.377,30 74,50%	R\$ 27.122,70	1,00	0,84	25,00	1,00	R\$ 182,46/m²	
3	Rua Florêncio Heleiro Pupo	C- Regular	2,52%	0,8366	0,90	2,154	1,00 R\$ 221.034,18 75,94%	R\$ 30.865,82	1,00	0,84	25,00	1,00	R\$ 208,31/m²	
4	Avenida Monteiro Lobato,	D- Entre regular e necessitando de repar	8,69%	0,8002	0,90	1,497	1,00 R\$ 289.383,33 81,63%	R\$ 27.616,67	1,00	0,84	25,00	1,00	R\$ 185,79/m²	
5	Avenida Monteiro Lobato, 3150	G- Necessitando de reparos importantes	52,66%	0,3470	1,00	1,070	1,00 R\$ 30.354,19 43,38%	R\$ 39.655,81	1,00	0,84	25,00	1,00	R\$ 265,64/m²	

DADOS DO LOCAL EDIMÓVEL AVALIANDO

casa		loja térreo
Índice Fiscal	1,00	1,00
Idade Real ou Estimada (anos)	40	49
Vida Útil (anos)	70	50
Estado de Conservação	E - Necessitando de reparos simples/estando de reparos	
Coefficiente de Conservação	18,10%	18,10%
Coef. de Obsolescência (Feb)	0,551	0,220
Coef. de Constituição (Cc)	2,154	1,056
HCON (R\$/m²)	R\$ 2.044,29	R\$ 2.044,29
Unidade de Construção (R\$/m²)	R\$ 2.470,43	R\$ 473,90
Área equivalente (m²)	70,00m²	116,70m²
Frente de Referência (m)	10,00m	10,00m
Frente do terreno (m)	5,00m	5,00m
Profundidade Equivalente (m)	15,00m	15,00m
Localização	meio de quadra	
Aproveitamento	1,00	1,00
Área do terreno (m²)	75,00m²	75,00m²



aproveitáveis	
1	255,33
2	182,46
3	208,31
4	185,78
5	266,64
lim inf	153,79
lim sup	219,70
lim sup	285,61
Valor Homogeneizado	
184,75	
casa	
valor do terreno	R\$ 13.856,06
valor da construção	R\$ 72.930,35
valor casa superior	
R\$ 186.786,41	
galpão	
valor do terreno	R\$ 13.856,06
valor da construção	R\$ 55.304,59
valor loja térreo	
R\$ 66.180,65	
valor do imóvel todo	
R\$ 255.947,06	



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Os dados inseridos na tabela de homogeneização foram extraídos da Planta Genérica de Valores do Município de Mongaguá, do Sistema de Consulta do Mapa Digital de Mongaguá e do Estudo revisado e atualizado dos Valores de Edificações dos Imóveis/2019 Urbanos de São Paulo pelo IBAPE/SP.

10. CONCLUSÃO:

Concluimos, portanto, que o valor de venda da casa da avenida Monteiro Lobato, nº 3250, Jardim Samoa, Mongaguá é de:

R\$ 256.000,00

Duzentos e cinquenta e seis mil reais.

Em setembro de 2025.

A medição do imóvel foge ao escopo dos trabalhos determinados.

11. RESPOSTAS AOS QUESITOS:

Há nos autos quesitos formulados por ambas as partes envolvidas na lide.

11.1. QUESITOS DA AUTORA FLS. 258 A 260:

1. Qual é a localização exata do imóvel, incluindo bairro, cidade e estado? Existe algum fator específico relacionado à localização que valorize ou desvalorize o imóvel, como proximidade de serviços, comércios, vias de acesso, transporte público, ou áreas de risco?

Resposta: As características do imóvel estão bem descritas no laudo, sendo, S.M.J., desnecessária a repetição aqui.

2. Qual a área total do imóvel (em metros quadrados)?

Resposta: De acordo com a Municipalidade, o terreno tem 150 m² e a construção 186,7 m², sem parte ainda não regularizada.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

3. *O imóvel é residencial, comercial ou misto?*

Resposta: Atualmente, no pavimento térreo funciona um armazém e no pavimento superior uma residência.

4. *Quais são as dimensões e a disposição interna (número de cômodos, andares, banheiros etc.)?*

Resposta: Não tivemos acesso à parte residencial interna do imóvel.

5. *O imóvel possui benfeitorias (como reformas recentes, jardinagem, piscina etc.)? Se sim, qual o custo estimado dessas benfeitorias e como elas impactam o valor de mercado?*

Resposta: Não há sinais de reformas recentes.

6. *Qual é o estado de conservação do imóvel? Há necessidade de reformas ou reparos?*

Resposta: O estado de conservação foi considerado como D – entre regular e necessitando de reparos simples.

7. *Qual a idade aproximada do imóvel e sua estrutura geral?*

Resposta: De acordo com a Municipalidade a construção original é de 1986, no entanto, a maior parte da edificação ainda não foi regularizada e não se sabe sua idade real. A idade da construção, como um todo, foi considerada como 40 anos.

8. *Quais as dimensões dos compartimentos do imóvel avaliando?*

Resposta: A medição dos compartimentos do imóvel não faz parte do escopo dos trabalhos determinados, uma vez que todos têm dimensões usuais.

9. *Considerando imóveis similares na região, qual é o valor médio de mercado por metro quadrado?*

Resposta: Na avaliação técnica a avaliação considera o valor do terreno e da construção.

10. *Existem imóveis no mesmo bairro ou área com características semelhantes (tamanho, tipo, estado de conservação etc.) sendo vendidos recentemente? Se sim, qual o preço médio de venda?*

Resposta: Sim, esses imóveis, em oferta de venda estão listados como elementos de comparativo.

11. *Quais são as tendências do mercado imobiliário local, considerando a valorização ou desvalorização recente da área?*



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Resposta: A eventual valorização hodierna do imóvel não foi calculada uma vez que é irrelevante para o cálculo determinado.

12. O imóvel está regular perante o Cartório de Registro de Imóveis, sem ônus ou pendências legais?

Resposta: A pesquisa de ônus ou pendências legais não faz parte do escopo dos trabalhos determinados.

13. Existem pendências fiscais ou administrativas (como IPTU, taxas de condomínio, dívidas) que possam influenciar o valor de mercado?

Resposta: A pesquisa de ônus ou pendências legais não faz parte do escopo dos trabalhos determinados. A Municipalidade informou na certidão que parte da construção não foi regularizada.

14. Qual o método de avaliação mais adequado para este imóvel (comparativo direto, custo de reprodução, ou outro método)?

Resposta: A avaliação foi feita de acordo com as normas em vigor, pelo método evolutivo.

15. Qual é a estimativa de valor de mercado com base no método escolhido, considerando as condições atuais do imóvel e da região?

Resposta: O imóvel foi avaliado em R\$ 256.000,00 (duzentos e cinquenta e seis mil reais), em setembro de 2025.

16 O imóvel é afetado por fatores externos que possam impactar seu valor (ex.: proximidade de áreas de risco, mudanças no planejamento urbano, projetos de infraestrutura pública etc.)?

Resposta: Não há notícias de interferência externas ao valor do imóvel.

17. Existem obras de valorização ou degradação na área que possam influenciar o valor do imóvel?

Resposta: Não há obras significativas na região.

18. Existem documentos no processo que facilitem o trabalho do Senhor Perito?

Resposta: O imóvel está razoavelmente bem, descrito nos autos.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

12. ATESTADO

Eu, José Carlos Rodrigues Teixeira, Perito Judicial, Pós-Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações (IBAPE/CENAP/FAAP-SP), Arquiteto e habilitado pelo TJSP, responsável pelo presente trabalho técnico, atesto que:

1º Vistoriei pessoalmente o imóvel da lide na data informada no laudo oficial;

2º Não tenho no presente, nem para o futuro, qualquer interesse pelo bem objeto desta perícia;

3º Não conheço pessoalmente e não possuo inclinação pessoal em relação a qualquer das partes envolvidas neste feito;

4º As análises, opiniões e conclusões expressas neste Laudo Pericial Judicial, estão baseados nas normas em vigor, em minha experiência profissional e em dados, pesquisas e levantamentos, todos verdadeiros e corretos.

5º As informações complementares, dados das pesquisas, fotografias adicionais e anotações, permanecerão arquivadas em meu escritório, à disposição da justiça, minimamente até o deslinde do feito.

6º Não foi necessário o arrombamento do imóvel, a vistoria transcorreu normalmente, sem intercorrências que pudessem interferir no desenvolvimento dos trabalhos.

7º Todos os meios necessários e disponíveis foram utilizados para o esclarecimento do objeto da perícia.

8º O objeto da perícia é a avaliação do imóvel penhorado.

9º Todos os quesitos apresentados pela Juíza e pelas partes foram respondidos conclusivamente.

10º Toda a fundamentação foi elaborada em linguagem mais simples possível e com coerência lógica, indicando como foram alcançadas as conclusões.

11º Todas as informações contidas no laudo estão dentro dos limites da designação, livres de opiniões pessoais.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

14. ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo em 26 (vinte e seis) folhas, digitalizadas e numeradas de um só lado, todas assinadas digitalmente e datadas.

São Paulo, data na autenticação da margem*.

José Carlos Rodrigues Teixeira.

Perito Judicial Habilitado no TJSP.

Arquiteto Especialista.

Perito e Avaliador pelo IBAPE.

Sócio e Diretor da ZRT Perícias e Avaliações Ltda.

Pós-graduado pelo IBAPE-CENAP-FAAP na 1ª turma de Especialistas em Avalia e Perícias de Engenharia.

*Lei nº 11.419, de 19 de dezembro de 2006.