

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL I - SANTANA - SP****Nº de folhas:** 18 (dezoito)**Nº do Processo:** 0103047-12.2008.8.26.0001**Requerente (s):** Banco do Brasil S/A**Requerido (s):** Mario Cesar Moya Martinez e outro

ADRIANA CAMARGO GOMES, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada e compromissada nos autos do Processo em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar o:

**LAUDO TÉCNICO
AVALIATÓRIO**

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 DESENVOLVIMENTO	3
2.1 Vistoria.....	3
2.2 Localização.....	3
2.3 Caracterização do Imóvel	6
2.3.1 Junto ao Município	6
2.3.2 Junto ao Registro de Imóveis	7
2.4 Diagnósticos do Local	7
2.4.1 Benfeitorias e Estado da Edificação	7
2.4.2 Registros Fotográficos.....	9
2.4.3 Critérios e Metodologias Aplicadas para Avaliação	13
2.4.4 Cálculo do Valor das Benfeitorias.....	13
2.4.5 Cálculo do Valor do Terreno.....	14
2.4.6 Calculo do Valor Total	17
3 CONCLUSÕES.....	17
4 ENCERRAMENTO	18

1 INTRODUÇÃO

Este laudo tem como objetivo apurar o valor de venda de parte do imóvel localizado na Rua Tereza de Jesus Monteiro Corralo, nº 784, **lote 9** e parte do lote 10, quadra 6, loteamento denominado Balneário Palmares, bairro Maracanã, Praia Grande – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 1.07.21.006.009.0000-1 e Matrícula 44.728 do CRI de Praia Grande/SP.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 Vistoria

No dia 10/03/2025, foi realizada a vistoria por esta signatária, conforme agendamento prévio de fls. 465 dos autos, acompanhada por Alexandre (caseiro do imóvel).

2.2 Localização

Imóvel de nº 784 da Rua Tereza de Jesus Monteiro Corralo, **lote 9** e parte do lote 10, quadra 6, loteamento denominado Balneário Palmares, bairro Maracanã, Praia Grande – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 1.07.21.006.009.0000-1 e Matrícula 44.728 do CRI de Praia Grande/SP.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

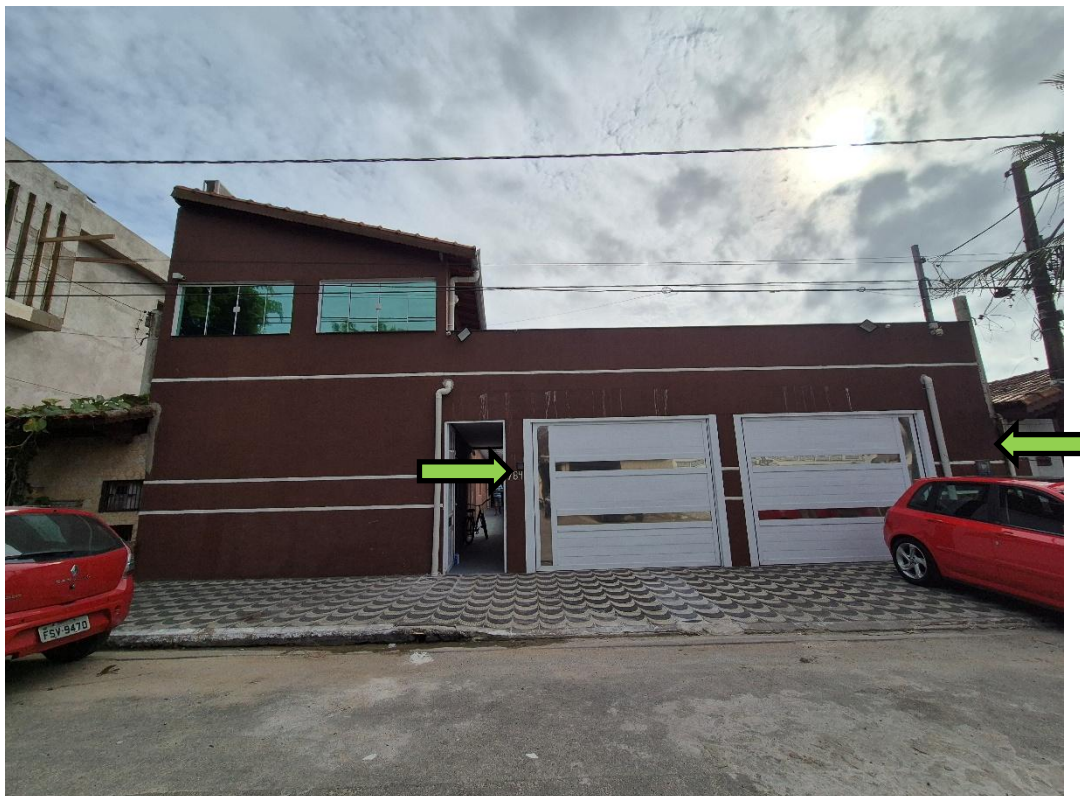
A região é dotada dos principais melhoramentos urbanos e é ocupada por residências de padrão construtivo simples e por comércios locais.

Rua do imóvel vistoriado.



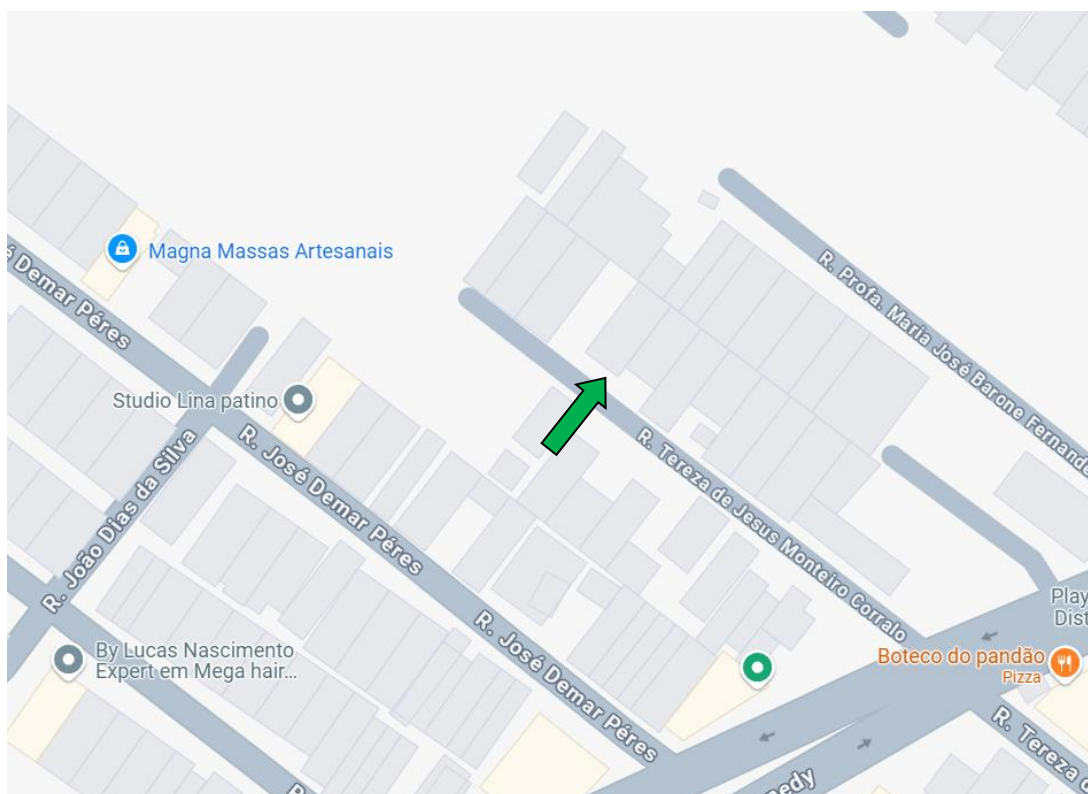
Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Frente do imóvel vistoriado.



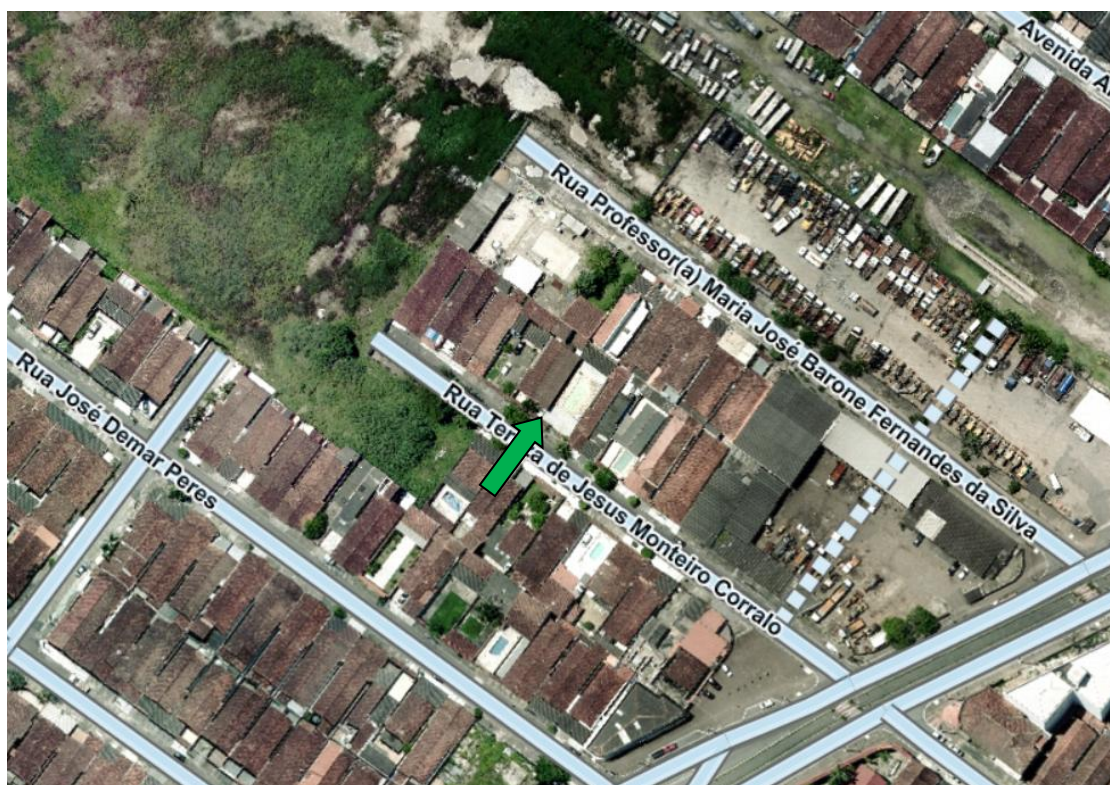
Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Localização aproximada do imóvel vistoriado.



Fonte: Google Maps.

Localização do imóvel vistoriado.

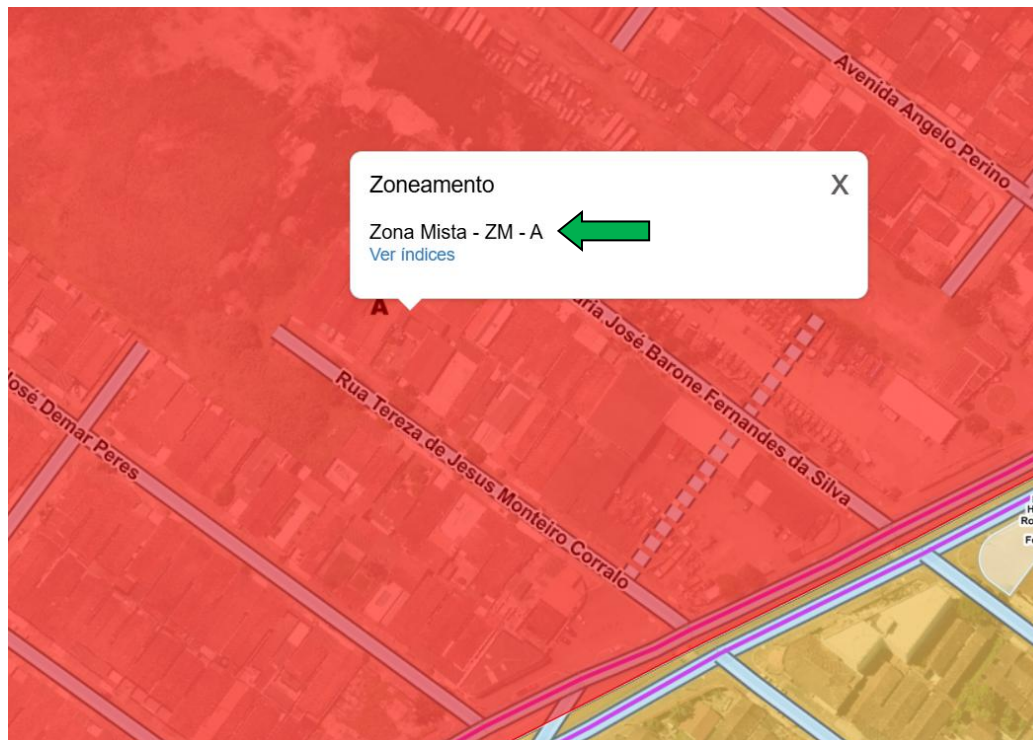


Fonte: GeoPG, 2018.

2.3 Caracterização do Imóvel

2.3.1 Junto ao Município

Zoneamento de acordo com o Plano Diretor do Município, que define o uso e ocupação do solo. Classificação: **Zona Mista A** (ZM - A).



Fonte: GeoPG.

Quadra Fiscal e a localização do imóvel avaliando.



Fonte: GeoPG.

2.3.2 Junto ao Registro de Imóveis

O imóvel avaliando está inserido na Matrícula nº 44.728 do CRI de Praia Grande/SP, conforme imagem abaixo.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de Praia Grande - SP.

matrícula 44.728	ficha 01	Em 27 de Abril	de 19 90.
---------------------	-------------	----------------	-----------

IMÓVEL: TERRENO constituído do lote nº 09, da quadra nº 06, - do loteamento denominado BALNEÁRIO PALMARES, situado à Rua 1, no perímetro urbano desta comarca.

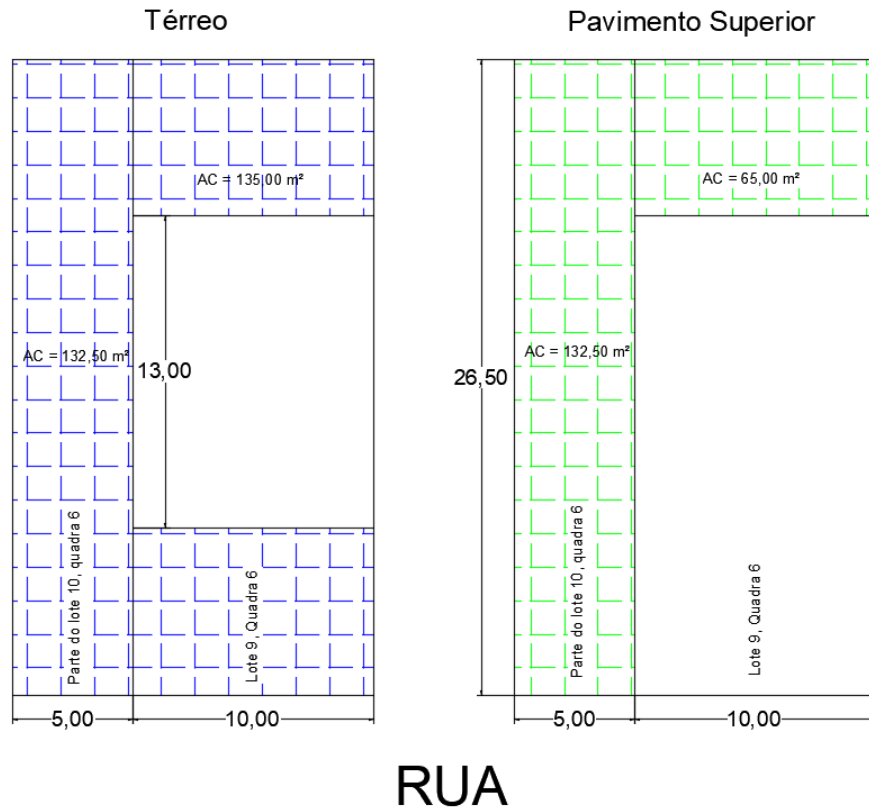
UM TERRENO, medindo 10,00 metros de frente para a referida -- rua, por 26,50 metros de frente aos fundos, de ambos os lados tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 265,00 m2, confrontando do lado direito de quem da rua -- olha para o imóvel, com o lote nº 08, do lado esquerdo com o lote nº 10, e nos fundos com o lote nº 23, sendo todos os lotes confrontantes da mesma quadra.

CONTRIBUINTE: 1 07 21 006 009 0000-1 Exercício de 1990.

2.4. Diagnósticos do Local

2.4.1. Benfeitorias e Estado da Edificação

No imóvel avaliando existe uma construção residencial composta de 02 pavimentos sobre um **terreno de 397,5 m²** (sendo 132,5 m² parte do lote 10, quadra 6 e **265,00 m² do lote 9, quadra 6**) e **área construída de 465,00 m²** (sendo 265,00 m² em parte do lote 10, quadra 6 e **200,00 m² do lote 9, quadra 6**), conforme levantamento feito no dia da vistoria e demonstrado abaixo:



RUA

De acordo com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP, do ano de 2019, as benfeitorias existentes no imóvel vistoriado, podem ser classificadas quanto ao seu estado de conservação como “**Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples e Necessitando de Reparos Simples**”. Já seu padrão construtivo se enquadra no grupo “**Casa Residencial Padrão Simples e Padrão Médio**”.

No dia da vistoria, esta subscritora foi acompanhada pelo caseiro Alexandre, que entrou em contato com os atuais proprietários do imóvel avaliando, Sr. João e Sra. Marília de Souza, que informaram não estar cientes da vistoria tampouco da ação em questão.

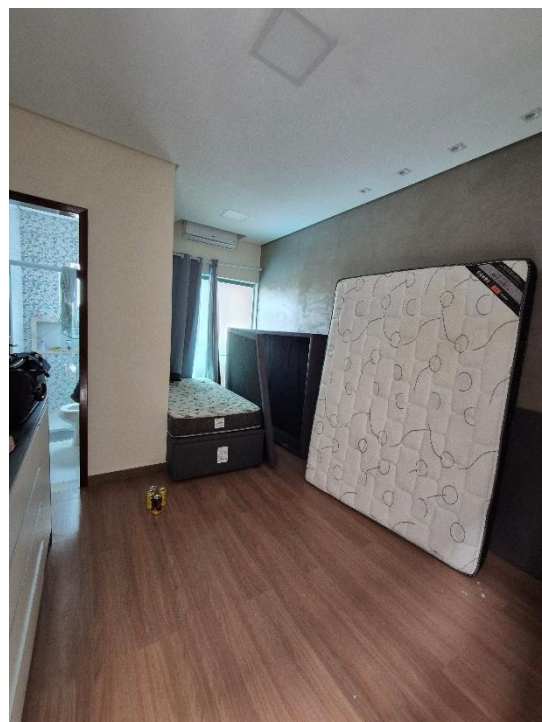
2.4.2. Registros Fotográficos

Vista interna do imóvel avaliando.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

2.4.3. Critérios e Metodologias Aplicadas para Avaliação

Para o desenvolvimento do presente trabalho, foram adotados os estudos e normas relacionados abaixo:

ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais

ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos

Norma Básica para Perícias de Engenharia – IBAPE-SP

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II**.

2.4.4 Cálculo do Valor das Benfeitorias

Será utilizado para o cálculo do valor das benfeitorias o método baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – SP – Atualização 2.019”, onde:

Valor da Benfeitoria = Área x Padrão Construtivo x Fator Obsolescência (*calculado na tabela abaixo*) x R8N

Sendo:

Área (**lote 9, quadra 6**): 200,00 m²

Padrão Construtivo: “2.4 - Casa Residencial Padrão Simples – índice Mínimo = **1,251**”;
“2.5 - Casa Residencial Padrão Médio – índice Mínimo = **1,903**”

Estado de Conservação: “D – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples – Depreciação = 8,09 (%)”; “E – Necessitando de Reparos Simples – Depreciação = 18,10 (%)”

R8N: 2.048,48 R\$/m² para março de 2025 (Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721)

Benfeitorias	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação	Depreciação (%)	K	Fator Obsolescência	Valor da Benfeitoria (R\$)
Térreo - Lote 9, quadra 6	2.048,48	2.4 - Casa Padrão Simples	1,251	135,00	70,00	20%	35,00	50,0%	0,625	E	18,10%	0,512	0,6095	210.861,12
Pav. Superior - Lote 9, Quadra 6	2.048,48	2.5 - Casa Padrão Médio	1,903	65,00	70,00	20%	35,00	50,0%	0,625	E	18,10%	0,512	0,6095	154.439,21
	R8N Março 2025	R\$ 2.048,48											Total	R\$ 365.300,33

Valor das Benfeitorias = **R\$ 365.300,33** (trezentos e sessenta e cinco mil, trezentos reais e trinta e três centavos)

2.4.5 Cálculo do Valor do Terreno

Será utilizado para o cálculo do valor do terreno o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, praticado na região geoeconômica próxima a localização da área vistoriada. Os cálculos foram elaborados com base na metodologia de tratamento por fatores, que consiste na homogeneização dos elementos comparativos em relação ao avaliando. Foram realizadas pesquisas na região do imóvel visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Fatores Utilizados:

Fator Localização: Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado;

* Índice Fiscal do imóvel avaliando, de acordo com a Lei Complementar nº 575/2010, Tabela de Valores por metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos constantes na Planta Genérica de Valores (PGV), ano de referência – 2022: correspondente a **IF = 176,00**.

Fator Oferta: Para os comparativos ofertados, foi aplicado o fator 0,90, a fim de compensar a superestimativa da oferta;

Fator Topografia: Examina-se a topografia do terreno avaliando e dos comparativos (plana, declive, etc.);

Fator Área: Corrige as diferenças entre as áreas da amostra e do avaliando, utilizando a seguinte fórmula:

- Quando as diferenças entre as áreas < 30%: $Fa = (amostra / avaliando)0,25$
- Quando as diferenças entre as áreas > 30%: $Fa = (amostra / avaliando)0,125$

Pesquisa de Mercado



Amostra	Localização	Valor de Venda	Ofertante	Código da Oferta	Padrão Construtivo
1	Rua Tereza de Jesus Monteiro Corralo, 440, Maracanã	R\$ 850.000,00	MRS imóveis - (13) 98181-1070	MRS522	Casa Padrão Médio
2	Rua José Demar Peres, 630, Maracanã	R\$ 879.000,00	Aline Caetano imóveis - (13) 3471-3333	ACT99160	Casa Padrão Médio
3	Rua João Manoel Certeza, 1018, Maracanã	R\$ 575.000,00	Aline Caetano imóveis - (13) 3471-3333	ACT99251	Casa Padrão Médio
4	Rua Maria Inez Bacheschi Rúbio, 146, Maracanã	R\$ 570.000,00	Imobiliária Caiçara - (13) 3594-9400	CA2616_2-3366813	Casa Padrão Médio
5	Rua José Demar Peres, 534, Maracanã	R\$ 550.000,00	MRS imóveis - (13) 98181-1070	MRS665	Casa Padrão Médio

Homogeneização dos valores														
Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Fator Oferta ou Fonte	Valor Negociado (deduzidas benfeitorias)	Área do Terreno (m²)	1			2			3			Vu homogeneizado (R\$/m²)
					Fator Localização			Fator Topografia			Fator Área - Fa			
					Índice Fiscal	FI	Variação (R\$/m²)	Fator Topografia	Ft	Variação (R\$/m²)	Área do Terreno (m²)	Fa	Variação (R\$/m²)	
Avaliando					176,00			1,00			125,00			
1	850.000,00	0,9	365.912,75	250,00	176,00	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	250,00	1,1892	249,24	1.566,53
2	879.000,00	0,9	367.675,57	250,00	176,00	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	250,00	1,1892	250,44	1.574,07
3	575.000,00	0,9	180.549,72	125,00	190,50	0,9239	-98,95	1,00	1,0000	0,00	125,00	1,0000	0,00	1.201,01
4	570.000,00	0,9	301.062,64	250,00	190,50	0,9239	-82,50	1,00	1,0000	0,00	250,00	1,1892	205,07	1.206,40
5	550.000,00	0,9	215.757,56	250,00	176,00	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	250,00	1,1892	146,96	923,69
													Média	1.294,34
													Lim. Sup.	1.682,64
													Lim. Inf.	906,04

Todos os elementos se encontram dentro do intervalo dos limites inferior e superior, portanto, o valor unitário (R\$/m²) para o imóvel avaliando será de R\$ 1.294,34/m² para março de 2025.

Área do terreno: 265,00 m²

Valor do terreno = Área terreno x Valor Unitário Homogeneizado

Valor do terreno = 265,00 m² x 1.294,34 R\$/m² = **R\$ 343.000,10**

2.4.6 Cálculo do Valor Total (*Método Evolutivo*)

Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias

Valor do Imóvel = R\$ 343.000,10 + R\$ 365.300,33

Valor do Imóvel = R\$ 708.300,43

Arredondando teremos **R\$ 708.000,00** (setecentos e oito mil reais – data base março de 2025)

3. CONCLUSÕES

O valor de venda apurado para parte do imóvel localizado na Rua Tereza de Jesus Monteiro Corralo, nº 784, **lote 9, quadra 6**, loteamento denominado Balneário Palmares, bairro Maracanã, Praia Grande – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 1.07.21.006.009.0000-1 e Matrícula 44.728 do CRI de Praia Grande/SP, é de:

Valor de Venda = R\$ 708.000,00 (setecentos e oito mil reais – data base março de 2025)

4. ENCERRAMENTO

Nada mais a relatar, esta signatária dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 18 (dezoito) folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ADRIANA CAMARGO GOMES

Perita Judicial / Engenheira Civil

CREA/SP - 5069471690