



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DO 2º VARA JUDICIAL
DA COMARCA DE VÁRZEA PAULISTA - SP

Processo n.º 0002716-34.2007.8.26.0655

Reginaldo Vendramini, Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis, nomeado nos presentes autos de Execução de Título Extrajudicial, interposta por **Banco do Brasil S/A** em face de **Famifer Comércio e Aço Ltda e outros**, vem respeitosamente, perante Vossa Excelência apresentar o LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, que segue em 29 laudas.

Termos em que
Pede Deferimento

Jundiaí, 19 de fevereiro de 2026.

Reginaldo Vendramini
Engenheiro Civil

Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

PTAM – PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

1 – Objetivo

Determinação do valor de venda à vista, nesta data, do imóvel residencial, situado neste município de Jundiaí - SP, a fim de apresentar no processo nº 0002716-34.2007.8.26.0655.

2 – Características do Local

2.1 – Localização

- Endereço: Av. Gumercindo Soares de Camargo, nº 167, Jd. Do Lago, Jundiaí-SP.



Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

2.2 – Zoneamento

- Zona de Qualificação de Bairro – ZQB
- Via de Indução.



2.3 – Vizinhança

O bairro, bem como a circunvizinhança do imóvel em estudo, é ocupado por imóveis residências unifamiliares de padrão médio e simples e comércios em geral.

2.4 – Melhoramentos Públicos

Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

Possui toda a infraestrutura de redes de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, calçamento e meios de transporte urbano.

2.5 – Acesso

A Região é de fácil acesso pela malha viária local. Principais vias de acesso são as Rua Matão e Av. São Paulo.

É servida de meios de transporte coletivo que ligam o local ao centro da cidade e a terminais urbanos e ferroviário.

3 – Descrição do imóvel

Imóvel – UM LOTE DE TERRENO URBANO SOB Nº 05 DA QUADRA 8, do Jardim do Lago, situado nesta cidade e comarca de Jundiaí, com área de 300,00 m², medindo 15,00 m de frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pelo lado direito, visto da referida Avenida, com o lote 04, pelo lado esquerdo, confronta com uma Viela, e nos fundos, onde tem a mesma largura da frente, confronta com o lote n. 24, todos da mesma quara, sob matrícula nº 82.838. Devidamente registrado no 2º Registro de Imóveis de Jundiaí – SP, sob nº de matrícula 8.597, e cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Jundiaí sob nº 23.018.0005.

3.1 – Descrição da Edificação

- Tipo: Imóvel Residencial
- Área útil construída: 170,00 m²



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

- Padrão: Médio (conforme estudo “VALORES DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES” do município de Jundiaí/SP, versão 2017), com total de 309 Pontos.

- Idade Aparente: 40 anos

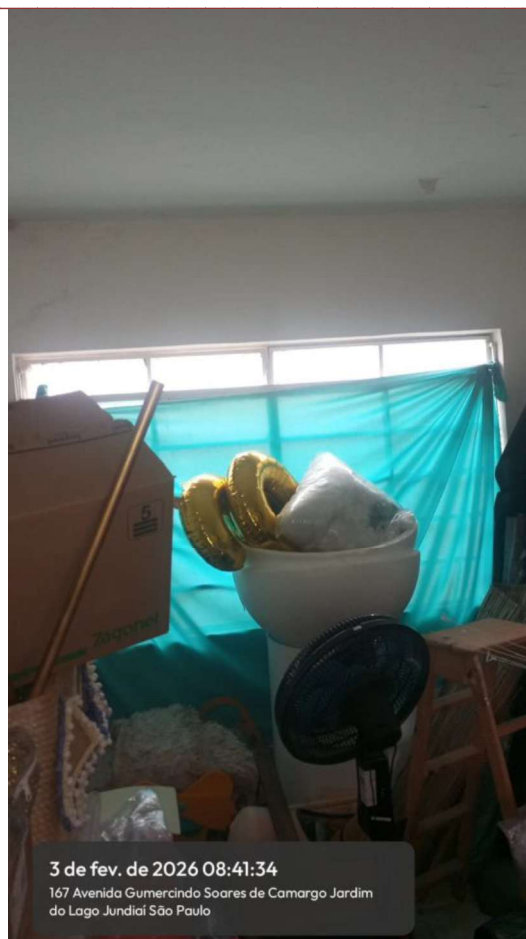
- Estado físico: Bom

- Dependências:

Composto por uma residência principal com sala de estar, cozinham área de serviço, 2 dormitórios, banheiro social, tudo em piso frio cerâmico, cobertura em laje de concreto armado com telhas de barro vermelha, na sala possui moldura simples de gesso, porta de madeira e vidro de ferro com grades de proteção, e pequena fissura na parede, na cozinha o vidro é de ferro, possui azulejos ½ taça e não possui portas, na área de serviço possui uma porta de alumínio e umidade no teto e na parede, nos dormitórios possui janelas de alumínio e portas de madeira, com umidade no teto, no banheiro social possui azulejos, porta de madeira, vidro de ferro com vidros trincados.

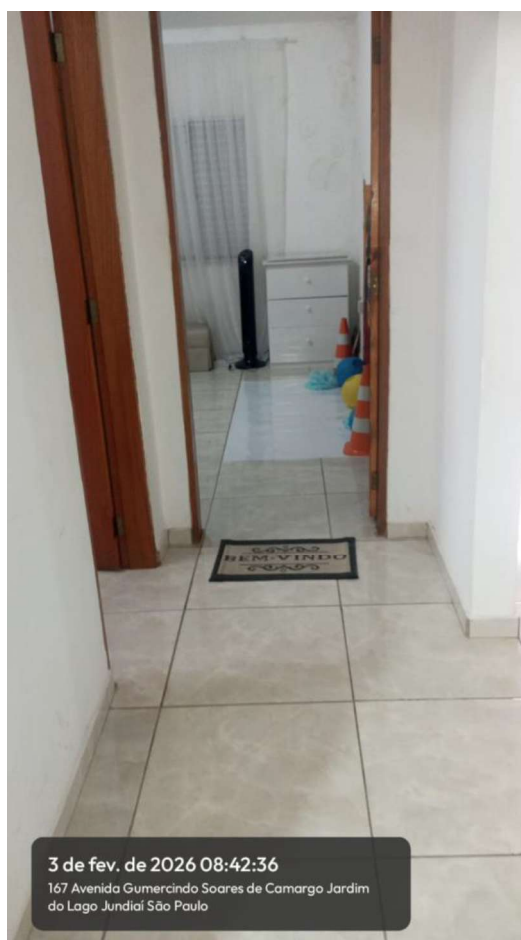


REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Na parte externa possuí um quintal nas laterais, fundos e frente, em piso cimentado rústico nas laterais e nos fundos e piso frio cerâmico no quintal frontal.



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



Possui ainda uma garagem coberta para um veículo na lateral da residência.

Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

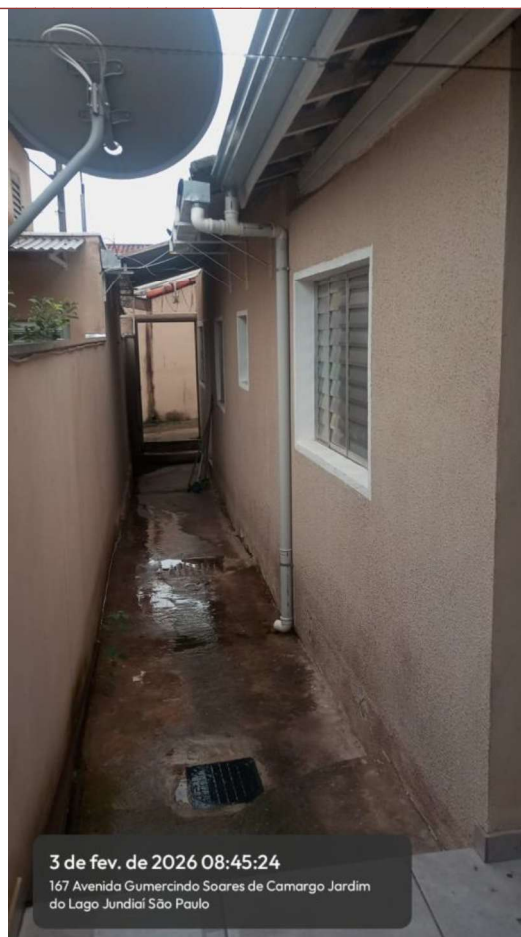


Aos fundos do lote possui outra residência de 03 cômodos, tudo em piso frio cerâmico e cobertura de forro de PVC branco, na sala vidro de alumínio, na cozinha vitrô de ferro e porta de alumínio, no banheiro possui revestimentos, vidro de alumínio e porta de madeira, aos fundos possui uma área de serviço em piso frio cerâmico e cobertura em telhas de barro vermelha.

Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748





REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



4 – Metodo de Avaliação

Para a avaliação do imóvel em questão, adotar-se-a o método comparativo de dados de mercado para a determinação do valor do terreno e da área construída, fundamento em pesquisa de valores praticados em imóveis similares, apresentados adiante.

Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
 Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

4.1 – Homogeneização dos elementos pesquisados

Foram pesquisados 10 elementos comparativos, que deverão sofrer um tratamento matemático com aplicação dos seguintes fatos de homogeneização.

4.1.1 – Fator de Oferta (FO)

Aplicação de fatos de oferta de 0,9 para os elementos ofertados para a devida compensação da elasticidade dos valores anunciados.

4.1.2 – Fator de topografia (Ftopo)

Serão aplicados os fatores recomendados na Norma para avaliação de imóveis Urbanos IBAPE/SP, relacionados a topografias dos terrenos.

4.1.3 – Fato de Transposição (FT)

Conforme os índices Fiscais da PM Jundiaí de 2002, temos:

Índice Fiscal /2002: \$ 76,43 – Setor 23

5 - ELEMENTOS DE PESQUISA UTILIZADOS NA COMPARAÇÃO COM O AVALIANDO E DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITARIO DO TERRENO.

ELEMENTOS	A.U. (m²)	A.T.(m²)	Padrão@	TOPOGRAFIA	F.Top.	F.O.	Idade Ap	kd	Ind.fiscal	V.O.	CONTATOS
Elemento 1	117	150	1,032	aclive médio	0,9	0,9	40	0,662	67,9	R\$ 350.000,00	BARÃO IMÓVEIS-39638444
Elemento 2	180	250	0,61	plano	1	0,9	45	0,61	67,9	R\$ 680.000,00	BONAFIDE-45235757
Elemento 3	138	130	1,032	declive médio	0,9	0,9	50	0,574	67,9	R\$ 495.000,00	BARRETO IMOVEIS-45233733
Elemento 4	122	150	1,032	plano	1	0,9	35	0,694	67,9	R\$ 549.000,00	FALABELLAS IMOVEIS-910501122
Elemento 5	150	150	1,032	aclive médio	0,9	0,9	25	0,769	67,9	R\$ 700.000,00	RODRIGO DIAS CORRETOR
Elemento 6	163	250	1,032	plano	1	0,9	20	0,809	67,9	R\$ 830.000,00	CATEDRAL IMOVEIS-28166212
Elemento 7	120	137	1,032	plano	1	0,9	35	0,694	67,9	R\$ 530.000,00	MARCIA PAULI-952300400
Elemento 8	162	250	1,032	plano	1	0,9	50	0,574	67,9	R\$ 746.000,00	ZION PRIME-913572006
Elemento 9	122	150	1,032	plano	1	0,9	30	0,74	67,9	R\$ 530.000,00	GALVAO IMOVEIS-45235050
Elemento 10	229	250	1,032	aclive médio	0,9	0,9	35	0,694	67,9	R\$ 800.000,00	MEDITERRANEO-33088133

ANEXO I COM AS FOTOS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS.



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

6 – AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, será utilizado o método comparativo de dados de mercado para a determinação do valor do imóvel, com base em pesquisa de valores de imóveis com características similares.

HOMOGENEIZAÇÃO																			
IMÓVEL AVALIANDO:				Lote		5													
CUB SP				Av Luiz Jose Sereno, nº 7100, casa 545		Quadra		8											
R\$ 2.129,86 /m²				Jundiaí - São Paulo		Índ. Fiscal/2002 (IFo):Setor 23		76,43		Revisão: jul/24									
Elem.	AC	padrão	kd	VC	Valor Oferta	FO	VT	AT	IFn	FT	Ftopo	q	Verific. Amostr						
1	117	1,032	0,662	170.245,09	350.000,00	0,90	144.754,91	150	67,90	1,126	0,90	1.206,96	FALSO						
2	180	0,610	0,610	142.653,76	680.000,00	0,90	469.346,24	250	67,90	1,126	1,00	2.113,23	2.113,23						
3	138	1,032	0,574	174.109,21	495.000,00	0,90	271.390,79	130	67,90	1,126	0,90	2.610,98	2.610,98						
4	122	1,032	0,694	186.101,58	549.000,00	0,90	307.998,42	150	67,90	1,126	1,00	2.311,27	2.311,27						
5	150	1,032	0,769	253.541,09	700.000,00	0,90	376.458,91	150	67,90	1,126	0,90	3.138,90	FALSO						
6	163	1,032	0,809	289.845,71	830.000,00	0,90	457.154,29	250	67,90	1,126	1,00	2.058,34	2.058,34						
7	120	1,032	0,694	183.050,73	530.000,00	0,90	293.949,27	137	67,90	1,126	1,00	2.415,16	2.415,16						
8	162	1,032	0,574	204.389,07	746.000,00	0,90	467.010,93	250	67,90	1,126	1,00	2.102,72	2.102,72						
9	122	1,032	0,740	198.436,84	530.000,00	0,90	278.563,16	150	67,90	1,126	1,00	2.090,39	2.090,39						
10	229	1,032	0,694	349.321,81	800.000,00	0,90	370.678,19	250	67,90	1,126	0,90	1.854,42	1.854,42						
qn =				VT x FT	> como		VT = (VO x FO) - VC			Média Simples:		2.190,24							
				AT x Ftopo						limite sup + 30%		2.847,31							
										limite inf - 30%		1.533,17							
>				qn =	[(VO x FO) - VC] x FT						ELEMENTOS FORA DOS LIMITES:		1;5						
				AT x Ftopo							Eliminando-se os elementos fora dos limites superior e inferior, temos:								
											Média Saneada q =		R\$ 2.194,56 /m²						
AVALIAÇÃO											EDIFICAÇÃO:			IMÓVEL:					
TERRENO:											A.Co =			170,00					
A.T.o =											pad =			1,032					
Ftopo =											idade ap. =			40					
VT = Ato x q x Ftopo = R\$ 592.532,00											kd =			0,662					
											VC = R\$ 247.365,00			ou em números "redondos":					
										VI = R\$ 840.000,00									



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

7 – CONCLUSÃO

O Valor encontrado pela homogeneização dos valores foi de R\$ 839.897,00 (oitocentos e trinta e nove mil oitocentos e noventa e sete reais), para venda à vista do imóvel inteiro nesta data, considerando-se o mesmo livre de quaisquer ônus ou encargos que venham alterar seu valor.

Concluo após avaliação do bem penhorada à fls. 361, que o valor de 50% do imóvel é de **R\$ 419.948,50 (quatrocentos e dezenove mil novecentos e quarenta e oito reais e cinquenta centavos)**.

Jundiaí, 25 de fevereiro de 2026.

Reginaldo Vendramini

Creci 65950-f

Cnai nº 017976

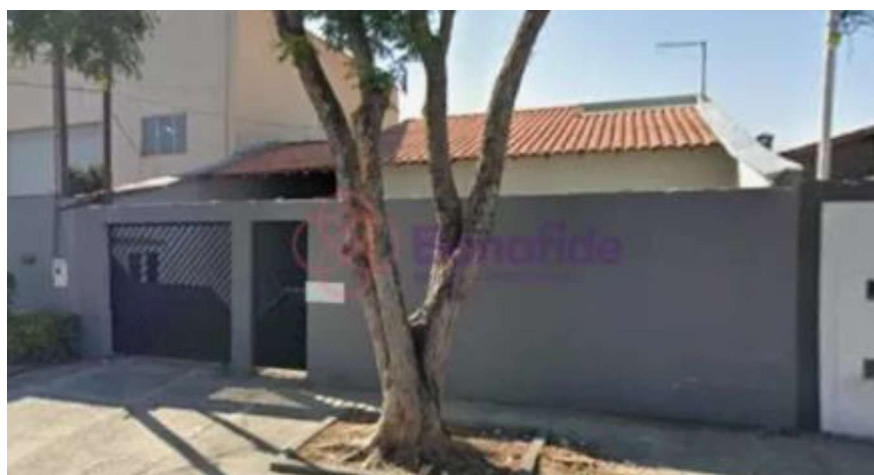


REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748

ANEXO I



AMOSTRA 1

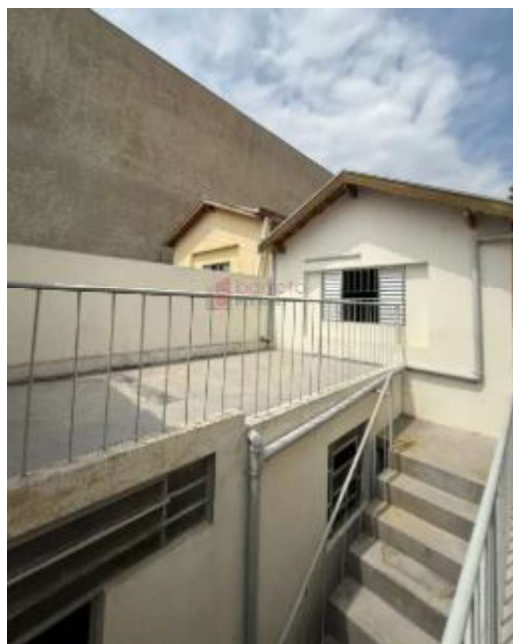


AMOSTRA 2

Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



AMOSTRA 3



AMOSTRA 4

Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463

Documento 442

Tipo documento:

LAUDO/PERÍCIA

Evento:

JUNTADA - SAJ

Data:

26/02/2026 07:40:58

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:

0002716-34.2007.8.26.0655

Sequência Evento:

222



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



AMOSTRA 5



AMOSTRA 6

Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



AMOSTRA 7



AMOSTRA 8

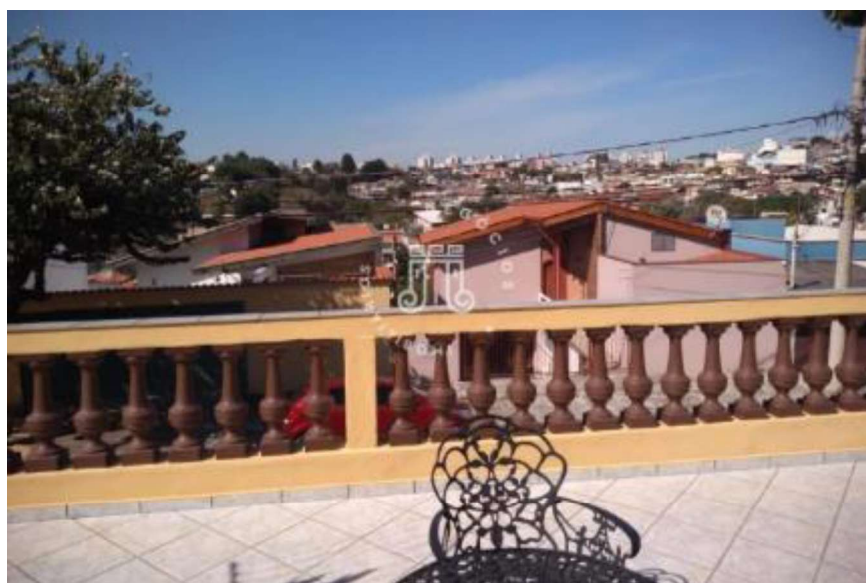
Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463



REGINALDO VENDRAMINI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
Crea 5069789021 Conpej n.º 02.00.1748



AMOSTRA 9



AMOSTRA 10

Rua Bom Jesus de Pirapora, nº 1543, Jd. Bonfiglioli, Fone: (011)4607-8463