

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE TAUBATÉ.**

**PROCESSO DIGITAL => 1003272-50.2023.8.26.0625**

**ASSUNTO => CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO**

**REQTE. => THAYS MENEZES CARDOSO e outros**

**REQDO. => HALINE CRISTINA LOURENÇO CARDOSO**

**Paulo L. Schmidt Junior**, infra-assinado, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, em atendimento à Decisão **de fl. 14**, e tendo procedido aos estudos, vistoria e diligências que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar à consideração de V. Exa. as conclusões a que chegou por meio do seguinte:

**LAUDO AVALIATÓRIO – ABRIL 2024**

| ITEM |                                             |  |
|------|---------------------------------------------|--|
| 1    | INTERESSADO                                 |  |
| 2    | OBJETIVO DO LAUDO                           |  |
| 3    | OBJETO DA AVALIAÇÃO                         |  |
| 4    | NORMAS                                      |  |
| 5    | LAUDO PERICIAL – NORMAS – LEI               |  |
| 6    | HISTÓRICO – SÍNTESE DA AÇÃO                 |  |
| 7    | VALOR VENAL                                 |  |
| 8    | OBJETO DA AVALIAÇÃO - MATRÍCULA             |  |
| 9    | DILIGÊNCIA PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL       |  |
| 10   | VISTORIA                                    |  |
| 11   | ESTIMATIVA DO VALOR DO IMÓVEL               |  |
| 11.1 | METODOLOGIA APLICADA                        |  |
| 11.2 | AVALIAÇÕES DOS IMÓVEL – RESIDENCIAL ESTORIL |  |
| 12   | AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – JABUTICABEIRA         |  |
| 13   | QUESITOS FSL. 17/18                         |  |
| 14   | CONCLUSÕES                                  |  |
| 15   | ENCERRAMENTO                                |  |

**PAULO L. SCHMIDT JR. – ENGENHEIRO CIVIL – CREA 060075885-8 – RUA PINHEIRO  
DA SILVA Nº87- PINDAMONHANGABA- SP.- CEP 12.401-020- TEL. 12 99707 7509 –  
[plschmidt@terra.com.br](mailto:plschmidt@terra.com.br)- PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES.**

## 1- INTERESSADO

Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Taubaté.

## 2- OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo apurar o justo valor de mercado para pagamento a vista dos imóveis de propriedade das partes

## 3- OBJETOS DA PERÍCIA

3.1 => Terreno e construção - Rua Luiz Carlos Geia, ao lado do nº620, Estoril, Taubaté-SP – Matrícula nº 96.309 – BC 7.2.045.004.001.

3.2=> Terreno e construção – Rua Luiz Carlos Geia nº620, Estoril, Taubaté-SP – Matrícula nº 96.310 – BC 7.2.045.005.001.

3.3=> Terreno e construção – Rua Dr. Luiz Guimarães Vieira nº 31, Jabuticabeira, Taubaté-SP, Matrícula nº 24.255 – BC

## 4- NORMAS TÉCNICAS

O trabalho desenvolvido no presente laudo atende o disposto nas Normas Brasileiras da ABNT que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis, especificamente na **NBR 14653-1** (Procedimentos Gerais) e **NBR 14653-2** (Imóveis Urbanos).

## 5- LAUDO PERICIAL

**O Laudo Pericial** segue as diretrizes da **NBR 13752/1996** – Perícias de Engenharia e no disposto no Art. 473 da Lei 13105/15 que determina que o laudo pericial deve conter:

- A exposição do objeto da perícia;
- A análise técnica ou científica realizada pelo perito que fundamente suas conclusões;
- A indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;
- Respostas conclusivas e fundamentadas a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

### **O laudo de obedeceu aos seguintes princípios:**

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;
- c) O signatário inspecionou a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e respectivas conclusões;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- e) Os honorários profissionais não estão, de qualquer forma subordinados às conclusões deste laudo.
- f) O signatário não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, e nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação

6- HISTÓRICO

Trata-se de Ação de Cumprimento de Sentença – promovida por Thays Menezes Cardoso e outros contra Haline Cristina Lourenço Cardoso que tramita na 4ª Vara Cível desta comarca através do processo digital **0007473-05.2023.26.0625**.

Em síntese informa a Autora na inicial que:

- as partes já qualificadas por seus advogados, tendo em vista o trânsito julgado no processo 1014073-30.2020.8.26.0625 requer o início do cumprimento da sentença;
- após o tramite processual o juízo decidiu definitivamente pelo procedimento da demanda declarando a extinção do condomínio, autorizando a venda dos bens.

Na r. Decisão de **fl. 14** foi nomeado o perito judicial para apresentação do laudo tendo como objetivo a apuração do justo valor de mercado dos imóveis

Facultou as partes a indicação de assistentes técnicos e a formulação de quesitos.

Os quesitos foram apresentados pela parte autora às fls. **17/18**

**Em atendimento ao disposto no § 2º, ART. 466 da Lei 13.105 de 16/03/2015, à fl.46** foi agendada a vistoria e as partes comunicadas pelo cartório

7-DILIGÊNCIA - VALOR VENAL

Em diligência à Prefeitura de Taubaté junto ao Departamento de Cadastro Imobiliário, ficou constatado que os imóveis do ESTORIL estão cadastrados em nome de EMIDIO CARDOSO FILHO – ESPÓLIO, e o imóvel da Jabuticabeira em nome de Antônio Augusto Nogueira.

**7.1- Imóvel – Rua Luiz Carlos Geia – ao lado do nº 620 – LT4-Q43- BC 7.2.045.004.001**

| TERRENO...   | CONSTRUÇÃO   | VALOR VENAL  |
|--------------|--------------|--------------|
| R\$40.264,48 | R\$34.198,64 | R\$74.463,12 |

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Exercício.: 2024

Nro.: 133169/2024

Requerente.:

DADOS DO IMÓVEL

Contribuinte.: EMIDIO CARDOSO FILHO - ESPÓLIO

Número do Cadastro.: 93701

Inscrição 7.2.045.004.001

Endereço.: LUIZ CARLOS GEIA, R, 00620

Compl:

Bairro.: PIRACANGAGUA

Quarteirão.:

Quadra 43

Lote: 4

Loteamento.: 285 - RESIDENCIAL ESTORIL

Área do Terreno: 250,00

Área Construção: 38,23

Valor Venal do Terreno.: R\$ 40.264,48

Valor Venal da Construção.: R\$ 34.198,64

Valor Venal Total.: R\$ 74.463,12

7.2- Imóvel – Rua Luiz Carlos Geia – nº 620 – LT5-Q43- BC 7.2.045.005.001

| TERRENO...   | CONSTRUÇÃO    | VALOR VENAL   |
|--------------|---------------|---------------|
| R\$40.264,48 | R\$386.759,41 | R\$427.023,89 |

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Exercício.: 2024

Nro.: 133173/2024

Requerente.:

DADOS DO IMÓVEL

Contribuinte.: EMIDIO CARDOSO FILHO - ESPÓLIO

Número do Cadastro.: 93702

Inscrição: 7.2.045.005.001

Endereço.: LUIZ CARLOS GEIA, R, 00610

Compl.:

Bairro.: PIRACANGAGUA

Quartirão.:

Quadra: 43

Lote: 5

Loteamento.: 285 - RESIDENCIAL ESTORIL

Área do Terreno: 250,00

Área Construção: 316,29

Valor Venal do Terreno.: R\$ 40.264,48

Valor Venal da Construção.: R\$ 386.759,41

Valor Venal Total.: R\$ 427.023,89

7.3- Imóvel – Rua Dr. Luiz Guimarães Vieira – nº 31 – BC 3.2.003.049.014

| TERRENO...   | CONSTRUÇÃO    | VALOR VENAL   |
|--------------|---------------|---------------|
| R\$75.413,18 | R\$104.812,29 | R\$180.225,47 |

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Exercício.: 2024

Nro.: 133221/2024

Requerente.:

DADOS DO IMÓVEL

Contribuinte.: ANTONIO AUGUSTO NOGUEIRA

Número do Cadastro.: 35830

Inscrição: 3.2.003.049.014

Endereço.: LUIZ GUIMARAES VIEIRA, R, 00031

Compl.:

Bairro.: INDEPENDENCIA

Quartirão.:

Quadra:

Lote:

Loteamento.:

Área do Terreno: 249,52

Área Construção: 99,00

Valor Venal do Terreno.: R\$ 75.413,18

Valor Venal da Construção.: R\$ 104.812,29

Valor Venal Total.: R\$ 180.225,47

## 8 - OBJETOS DAS AVALIAÇÕES – MATRÍCULAS-

### 8.1- Rua Luiz Carlos Geia – Lote 4/ Quadra 43- ESTORIAL

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |      |    |         |    |    |          |    |      |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|----|---------|----|----|----------|----|------|
| Cidade de São Paulo | MATRÍCULA Nº                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 96.309 | FLS. | 01 | Taubaté | 05 | de | Dezembro | de | 2005 |
|                     | <p><b>LOTE DE TERRENO nº 04 da quadra 43, (uso comercial) do imóvel denominado RESIDENCIAL ESTORIL, situado nesta cidade, com frente para a RUA LUIZ CARLOS GEIA onde mede 10,00m, com fundos correspondentes onde confronta com o Sistema de Lazer 01; por 25,00m de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando do lado direito com o lote 05 e do lado esquerdo com o lote 03, encerrando a área de 250,00m<sup>2</sup>, cadastrado na Prefeitura Municipal sob BC nº 7.2.045.004.001.-.-.-.-.-.</b></p> |        |      |    |         |    |    |          |    |      |

### 8.2 – Rua Luiz Carlos Geia - nº620 – Lote 5/ Quadra 43 – ESTORIL

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |      |    |         |    |    |          |    |      |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|----|---------|----|----|----------|----|------|
| Cidade de São Paulo | MATRÍCULA Nº                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 96.310 | FLS. | 01 | Taubaté | 05 | de | Dezembro | de | 2005 |
|                     | <p><b>LOTE DE TERRENO nº 05 da quadra 43, (uso comercial) do imóvel denominado RESIDENCIAL ESTORIL, situado nesta cidade, com frente para a RUA LUIZ CARLOS GEIA onde mede 10,00m, com fundos correspondentes onde confronta com o Sistema de Lazer 01; por 25,00m de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando do lado direito com o lote 06 e do lado esquerdo com o lote 04, encerrando a área de 250,00m<sup>2</sup>, cadastrado na Prefeitura Municipal sob BC nº 7.2.045.005.001.-.-.-.-.-.</b></p> |        |      |    |         |    |    |          |    |      |

### 8.3 – Rua Dr. Luiz Carlos Guimarães nº31 – Jabuticabeira

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |      |    |         |    |    |          |    |      |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|----|---------|----|----|----------|----|------|
| Cidade de São Paulo | MATRÍCULA Nº                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 24.255 | FLS. | 01 | Taubaté | 25 | de | Novembro | de | 1980 |
|                     | <p><b>Prédio residencial nº 31 à Rua Dr. Luiz Guimarães Vieira, nesta cidade, com a área construída de 111,60m<sup>2</sup> e seu respectivo terreno medindo 10,00m de frente para a citada rua, por 10,00m nos fundos, 25,20m de um lado e 24,45m do outro lado, encerrando uma área total de 252,25m<sup>2</sup> aproximadamente, dividindo de um lado com o prédio nº 41, de outro com os prédios 315 e 325 da Avenida Comendador Araújo Marcondes e pelos fundos com os lotes nºs 284 e 285 da quadra Q da Rua Aureliano Coutinho.-.-.-.-.-.</b></p> |        |      |    |         |    |    |          |    |      |

R.3/M-24.255 em 25 de novembro de 1980.

**venda e compra**

Por instrumento particular de 09 de maio de 1980, os proprietários devidamente representados venderam o imóvel pelo valor de Cr\$863.122,56 à EMÍDIO CARDOSO FILHO, brasileiro, técnico caldeiraria, RG 5.309.978, casado sob o regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com ANA MARIA LOURENÇO CARDOSO, brasileira, do lar, RG 9.865.472, inscritos no CPF 476.164.238-58, residentes nesta cidade. Dou fé. O Oficial Maior

Av.8/M-24.255 em 09 de agosto de 2001. (Mic.203.510-MAR)

**retificação**

Nos termos do artigo 213 da Lei 6.015/73, alterado pela Lei 6.216/75, e conforme transcrição nº 57.001, LQ 3-BAA, fls.34, feita aos 27 de agosto de 1975 e escritura referida no R.3, devidamente microfilmada neste Registro Imobiliário sob nº 39.471, é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula mede 10,10m nos fundos, e não como construiu. Dou fé. O Oficial

- MEIRIMAR BARBOSA JUNIOR -

## 9-DILIGÊNCIA PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

Pela diligencia feita junto ao cadastro físico municipal ficou devidamente constatado as localizações dos imóveis.

### 9.1 => Imóveis do ESTORIL –

No contexto do bairro



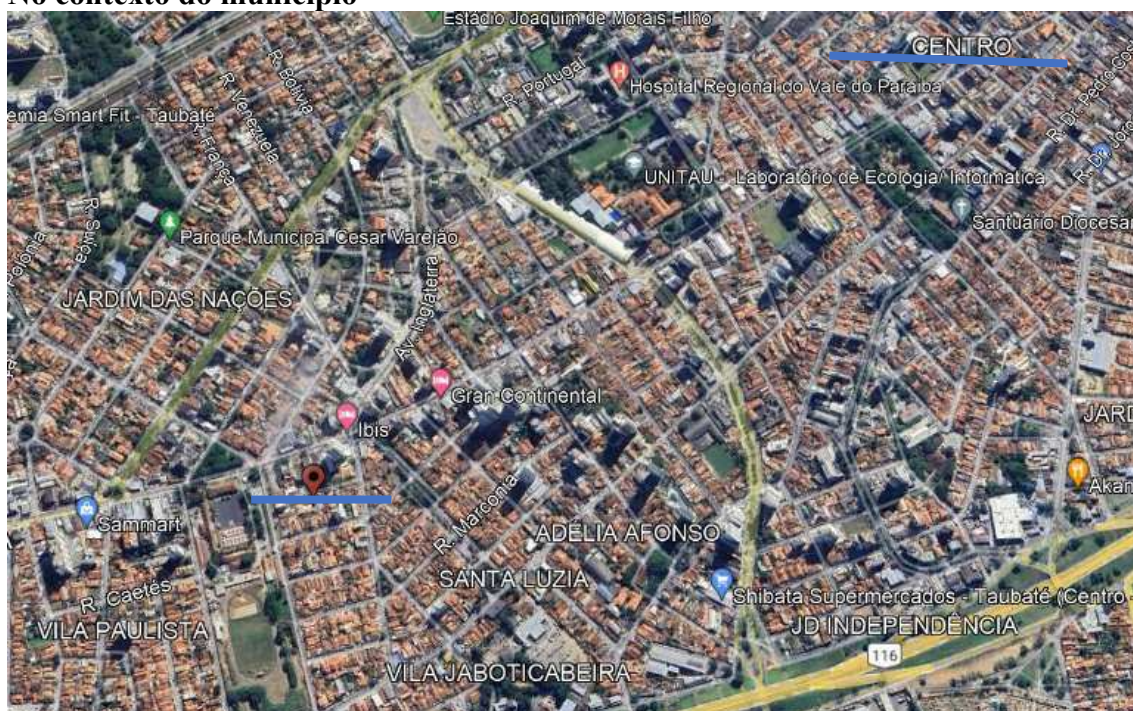
No contexto do município



## 9.2 => Imóvel da JABOTICABEIRA No contexto do bairro



## No contexto do município





## **10- VISTORIA**

Devidamente agendada nos autos no dia 23 de abril de 2024 foi executada a vistoria dos imóveis que foi acompanhada pela Dra. Ana Cecilia Alves, Advogada dos autores, pelo Sr. Lincon Marcelo Lourenço Cardoso coproprietário dos imóveis e a vistoria do imóvel da Jabuticabeira pela Sra. Haline Cardoso.

### **10.1- RUA LUIZ CARLOS GEIA – AO LADO DO Nº 620- MATRÍCULA 96309 e Nº 620 – MATRÍCULA Nº 66.310**

Os imóveis estão localizados na Zona Urbana do município de Taubaté na Rua Luiz Carlos Geia ao lado do nº 620, Estoril. O imóvel dista aproximadamente 7 km do centro do município, tomando-se como referencial a Praça Dom Epaminondas.

#### **a)CARACTERÍSTICA DA REGIÃO - INDEPENDÊNCIA**

Bairro do Estoril => Relevo ligeiramente ondulado, com bom índice de ocupação, com bom conceito imobiliário, dotada de todas as infraestruturas públicas como água, esgoto, luz elétrica.

#### **b) CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO**

A região situa-se zona urbana do município com ocupação diversificada de padrões variados, com comercio básico, e predominantemente residencial

#### **c) LOGRADOURO – Av. dos Bandeirantes**

O logradouro onde se localiza o imóvel é dotado de toda infraestrutura, com 2 faixas de rolamento com seção transversal de 29,00m, é uma interna do bairro, destaca-se a proximidade com o Shopping e Rodovia Presidente Dutra. A ocupação é predominante residencial.



Sentido bairro



Sentido Rod. Presidente Dutra/Shopping

## **10.2) CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIADO – LOTE 4 / QUADRA 43 ESTORIL**

### **a.1) – TERRENO – LOTE 4/QUADRA 43 - ESTORIAL**

| <b>TERRENO – CARACTERÍSTICAS</b> |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| Testada                          | 10,00m                       |
| Formato                          | Retangular                   |
| Profundidade direita             | 25,00m                       |
| Profundidade esquerda            | 25,00m                       |
| Fundos                           | 10,00m                       |
| Área                             | 250,00m <sup>2</sup>         |
| Topografia                       | Plana                        |
| Solo                             | Seco                         |
| Cota inicial                     | + 0.20m                      |
| Cota final                       | + 0,20m                      |
| Situação na quadra               | Meio                         |
| Lado da numeração                | Par                          |
| Situação geográfica              | Profundidade direita o norte |

### **b.2) – CONSTRUÇÃO**

● Construção tipo edícula nos fundos do lote, inacabada, sem condições de habitabilidade, com área cadastrada de 38,230m<sup>2</sup> de padrão popular

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ**

**Ficha Cadastral do Imóvel**

Inscrição: 7.2.045.004.001

Exercício ATUAL

|                              |                       |                                                                                       |                |               |                   |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|-------------------|
| Nº CADASTRO                  | INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA | ULT. ATUALIZAÇÃO                                                                      | MATRÍCULA      | IDENTIMUNE    | DATA INATIVAÇÃO   |
| 33701                        | 7.2.045.004.001       | 21/12/23 09:00                                                                        | 67991          | NÃO           |                   |
| PROPRIETÁRIO                 |                       |                                                                                       | CPF/CNPJ       |               |                   |
| FABIO CARLOS FILHO - ESPÓLIO |                       |                                                                                       | 476.164.239-66 |               |                   |
| RESPONSÁVELS                 |                       |                                                                                       | CPF/CNPJ       |               |                   |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL           |                       |                                                                                       | Nº             | CEP           | COMPLEMENTO       |
| LUIZ CARLOS DEIA, R          |                       |                                                                                       | 00620          | 12092-701     |                   |
| LOTEAMENTO                   | BARRIO                | LOTE                                                                                  | QUADRA         | FRACIONADO    | COMPLEMENTO       |
| 285 - RESIDENCIAL ESTORIL    | PIRACANGAUA           | 4                                                                                     | 43             | NÃO           |                   |
| ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA  |                       |                                                                                       | CEP            | Nº            | COMPLEMENTO       |
| LUIZ CARLOS DEIA, R          |                       |                                                                                       | 12092-701      | 00000         |                   |
| ÁREA CONSTRUIDA              |                       | TIPOLOGIA                                                                             |                | CLASSIFICAÇÃO | INTERFERÊNCIA     |
| 38,230                       |                       | PREÇOS RESIDENCIAIS                                                                   |                | POPULAR       |                   |
| ÁREA DO TERRENO              | FRENTE                | FUNDOS                                                                                | LADO DIREITO   | LADO ESQUERDO | VALOR VITAL TOTAL |
| 250,000                      | 10,000                | 0,000                                                                                 | 0,000          | 0,000         | 74.653,12         |
| Histórico                    |                       |                                                                                       |                |               |                   |
| Nº.                          | Usuário               | Observação                                                                            | Data           | Processo      | Ano               |
| 270231                       | CONVERSAO             | CADASTRAMENTO PREDIAL AOS 29/03/2022 COM UMA ÁREA CONSTRUIDA                          | 29/03/2022     |               |                   |
| 270232                       | CONVERSAO             | DE 38,23M², TIPO RESIDENCIAL POPULAR, CONFORME LEVANTAMENTO                           | 29/03/2022     |               |                   |
| 270233                       | CONVERSAO             | APURADO PELO SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS-SIG EM                                | 29/03/2022     |               |                   |
| 270234                       | CONVERSAO             | RELATORIO DE FLS. 08 DO PROCESSO ADMINISTRATIVO N.42625/2021                          | 29/03/2022     |               |                   |
| 441842                       | JMOREIRA              | reconhecido a decadência quanto ao ISSQN construção de uma área construída de 38,23m² | 30/04/2023     | 45836         | 2024              |

### 10.3- CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIADO – LOTE 5 / QUADRA 43 ESTORIL

#### a.1) – TERRENO – LOTE 4/QUADRA 43 - ESTORIAL

| TERRENO – CARACTERÍSTICAS |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Testada                   | 10,00m                       |
| Formato                   | Retangular                   |
| Profundidade direita      | 25,00m                       |
| Profundidade esquerda     | 25,00m                       |
| Fundos                    | 10,00m                       |
| Área                      | 250,00m²                     |
| Topografia                | Plana                        |
| Solo                      | Seco                         |
| Cota inicial              | + 0,20m                      |
| Cota final                | + 0,20m                      |
| Situação na quadra        | Meio                         |
| Lado da numeração         | Par                          |
| Situação geográfica       | Profundidade direita o norte |

#### a.2) – CONSTRUÇÃO

● Construção residencial de padrão médio, com área construída de 316,290m², com dois pavimentos, com idade aparente de 15 anos, composta no térreo com sala, cozinha, ponto comercial frontal com dois banheiros. No pavimento superior com sala, sacada, 3 suítes,

cozinha, área gourmet. Toda em piso tipo cimento queimado, nas áreas molhadas com cimento queimado, tendo somente um dormitório com piso tipo porcelanato.

Todas as informações foram prestadas pelo proprietário Lincon. Segundo a Tabela de Depreciação de Hoss-Heideck, necessita entre regular e reparos simples – Depreciação 17.8%



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ**

| Ficha Cadastral do Imóvel                           |                                          |                                         |                            |                          |                                 | Exercício             |     |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----|
| Inscrição: 7.2.045.005.001                          |                                          |                                         |                            |                          |                                 | ATUAL                 |     |
| Nº CADASTRO<br>93702                                | INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA<br>7.2.045.005.001 | ÚLT. ATUALIZAÇÃO<br>21/12/23 00:00      | MATRÍCULA                  | ISENTO/IMUNE<br>NÃO      | DATA INATIVAÇÃO                 |                       |     |
| PROPRIETÁRIO<br>EMÍLIO CARDOSO FILHO - ESPÓLIO      |                                          |                                         | CPF/CNPJ<br>476.164.238-68 |                          |                                 |                       |     |
| RESPONSÁVEIS                                        |                                          |                                         | CPF/CNPJ                   |                          |                                 |                       |     |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL<br>LUIZ CARLOS GRIJA, R          |                                          |                                         | Nº<br>00610                | CEP<br>12062-701         | COMPLEMENTO                     |                       |     |
| LOTEAMENTO<br>285 - RESIDENCIAL ESTORIL             | BAIRRO<br>PIRACANGAGUA                   | LOTE<br>5                               | QUADRA<br>43               | FRACIONADO<br>SIM        | COMPLEMENTO                     |                       |     |
| ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA<br>LUIZ CARLOS GRIJA, R |                                          | CEP<br>12062-701                        | Nº<br>00620                | COMPLEMENTO              |                                 | BAIRRO<br>RESIDENCIAL |     |
| ÁREA CONSTRUIDA<br>316,290                          |                                          | TIPOLOGIA<br>PRÉDIOS E EDIF. COMERCIAIS |                            | CLASSIFICAÇÃO<br>REGULAR |                                 | INTERFERÊNCIA         |     |
| ÁREA DO TERRENO<br>250,000                          | FRENTE<br>10,000                         | FUNDOS<br>0,000                         | LADO DIREITO<br>0,000      | LADO ESQUERDO<br>0,000   | VALOR VENAL TOTAL<br>427.023,89 |                       |     |
| Histórico                                           |                                          |                                         |                            |                          |                                 |                       |     |
| Nro.                                                | Usuário                                  | Observação                              |                            |                          | Data                            | Processo              | Ano |
| Responsáveis                                        |                                          |                                         |                            |                          |                                 |                       |     |
| Nome                                                |                                          |                                         | CPF / CNPJ                 |                          |                                 | Tipo                  |     |

### 10.3- CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIADO – RUA DR. LUIZ GUIMARÃES VIEIRA Nº31 JABUTICABEIRA

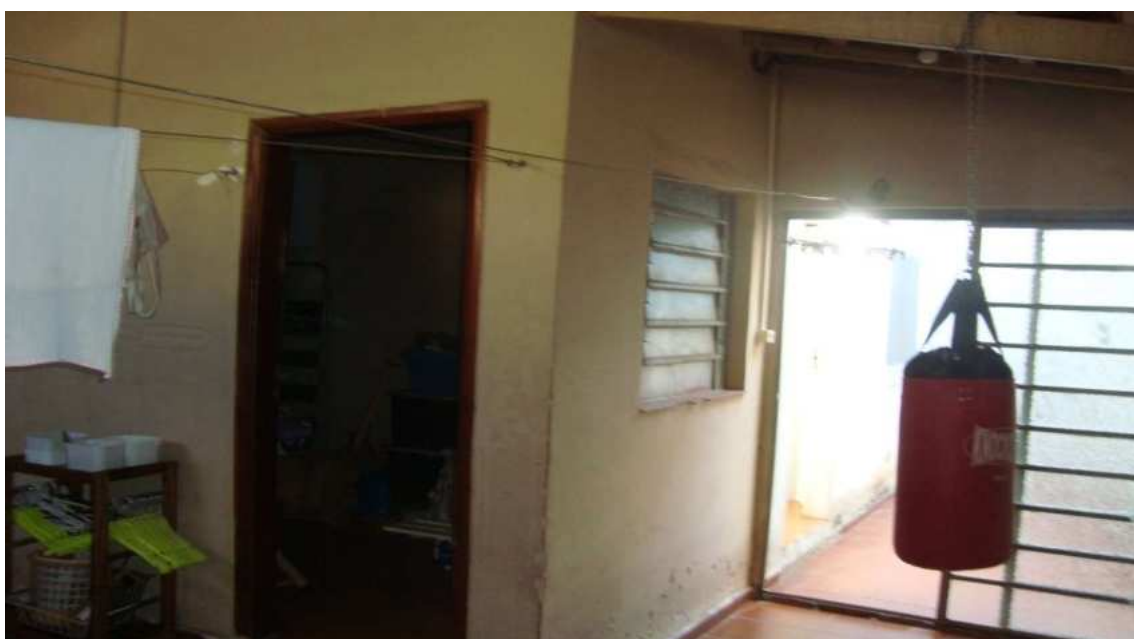
#### a.1) – TERRENO –

| TERRENO – CARACTERÍSTICAS |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Testada                   | 10,00m               |
| Formato                   | Retangular           |
| Profundidade direita      | 24,45m               |
| Profundidade esquerda     | 25,20m               |
| Fundos                    | 10,10m               |
| Área                      | 252,25m²             |
| Topografia                | Aclive               |
| Solo                      | Seco                 |
| Cota inicial              | + 0,20m              |
| Cota final                | + 0,20m              |
| Situação na quadra        | Meio                 |
| Lado da numeração         | Impar                |
| Situação geográfica       | Testada para o norte |

#### a.2) – CONSTRUÇÃO

● Construção residencial de padrão médio, com área construída de 111,60m², com um pavimento, com idade aparente de 70 anos, composta sala, cozinha, copa, uma suíte, dois dormitórios com banheiro social, toda em piso frio e nas áreas molhadas com revestimento até o teto. Edícula agregada à construção principal com cozinha, banheiro e dormitório. A construção necessita de reparos entre simples e importantes no fator “f” e fator depreciativo em 54.4%.





**11- ESTIMATIVA DO VALOR de VENDA DOS IMÓVEIS – Vv**

**MATODOLOGIA PARA APLICADA PARA TODOS OS AVALIADOS**  
**11.1- METODOLOGIA/ PESQUISAS/ CÁLCULOS AVALIATÓRIOS – VENDA**

**IMÓVEL => TERRENO** => Será empregado o MÉTODO DE COMPARAÇÃO DE OFERTAS, também chamado de método direto, é a técnica na qual a estimativa do valor de mercado da venda é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias sendo assim um processo de análise de correlação de valores de propriedades vendidas ou ofertadas. O perito realiza pesquisa na região, procedendo às homogeneizações adequadas com imóvel ora avaliado O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade e o laudo por ele elaborado e o nível de precisão será NORMAL.

 **A avaliação segue as diretrizes da ABNT NBR 14.653 – 1 e 2 que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos.**

**a) Fatores de homogeneização utilizados para avaliação do imóvel**

- b) **Fator Fonte** => Ff => Tomado como 0,90 para imóveis em ofertas de venda, considerando o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para imóveis com negociação já concretizada ou contratos pactuados o fator será tomado como 1,00.
- c) **Fator de Transposição** => Ft => Tomado como igual à unidade para imóveis como mesma força comercial e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior a unidade quando a amostra estiver em áreas valorizadas e superior quando inverso.

d) **Fator Área** => Fa => É representada pela expressão:  

$$Fa = \frac{\text{área do elemento pesquisado}^n}{\text{área do imóvel avaliando}}$$

onde:

n = 0,250 - quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

n = 0,125 - quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

- e) **Fatores Especiais** => Fk => Da sensibilidade do avaliador depende a inclusão de outros fatores especiais quer de valorização, quer de desvalorização, tais como: poluição, melhoramentos públicos, acessos e restrições quanto a postura.

f) **Fator de Testada** => Fk1 => Testada efetiva (T) / Testada Padrão (Tp)/  
 Expressões  

$$0,5 < \frac{T}{Tp} < 2,0$$

g) **Fator de profundidade** => Fk2 => Pe = A/T - Espressões

11.2- AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DO ESTORIL – LOTES 4 e 5 – QUADRA 43

11.2 – PESQUISA – Todas na área de influência do imóvel.

ELEMENTO 1

Local => ESTORIL 10729

Lote => 150m2 / Construção 60m2/ nova/ 2d/1b/2v

Oferta - R\$260.000,00

Preço do m²- R\$4.333,33

| Ff                               | Ft   | Fa        | Fk1/Fk2   | Fk   |                             |
|----------------------------------|------|-----------|-----------|------|-----------------------------|
| 0,90                             | 1,00 | 0,93/0,81 | 1,00/1,00 | 0,80 |                             |
| Informante-                      |      |           |           |      | Preço homogeneizado -       |
| Mundo Imobiliário - 12 3424 2012 |      |           |           |      | R\$ 630,00                  |
|                                  |      |           |           |      | R\$ 2.611,43 ≈ 2.600,00 /m2 |



Cod: 107295/11 fotos

R\$ 260.000,00

Taubaté  
Residencial Estoril

Casa para Comprar em Taubaté, Residencial Estoril, 2 quartos

Casa à venda no bairro Residencial Estoril, próximo ao Via Vale Garden, em Taubaté. Área do terreno: 150 m² Área construída: 60 m² Casa nova que proporciona ambientes m...

Quartos2

Vagas2

Banheiro1

Área M²60

Saiba mais

ELEMENTO 2

Local => ESTORIL - 10731

Lote => 150m2/ Construção 59m2/ 2d/1b/2v

Oferta - R\$280.000,00

Preço do m²- R\$4.745,76

| Ff                             | Ft   | Fa       | Fk1/Fk2   | Fk   |                            |
|--------------------------------|------|----------|-----------|------|----------------------------|
| 0,90                           | 1,00 | 0,93/081 | 1,00/1,00 | 0,90 |                            |
| Informante-                    |      |          |           |      | Preço homogeneizado -      |
| Mundo Imobiliário 12 3424 2012 |      |          |           |      | R\$680,00                  |
|                                |      |          |           |      | R\$3.113,69 ≈ 3.100,00 /m2 |



Cod: 107315/11 fotos

R\$ 280.000,00

Taubaté  
Residencial Estoril

Casa para Comprar em Taubaté, Residencial Estoril, 2 quartos

Casa à venda no bairro Residencial Estoril, próximo ao Via Vale Garden, em Taubaté. Área do terreno: 150 m² Área construída: 59 m² Casa nova que proporciona ambientes m...

Quartos2

Vagas2

Banheiro1

Área M²59

Saiba mais

ELEMENTO 3

Local => ESTORIL - 9934

Lote => 125m2- Construção 68m2/ 2d/1s/2b/1v

Oferta - R\$278.000,00

Preço do m²- R\$4.008,23

| Ff                               | Ft   | Fa        | Fk1/Fk2   | Fk   |                            |
|----------------------------------|------|-----------|-----------|------|----------------------------|
| 0,90                             | 0,90 | 0,93/0,81 | 1,00/1,00 | 0,80 |                            |
| Informante-                      |      |           |           |      | Preço homogeneizado -      |
| Mundo Imobiliário – 12 3424 2012 |      |           |           |      | R\$700,00                  |
|                                  |      |           |           |      | R\$2.384,25 ≈ 2.380,00 /m2 |

Cod: 9934

5/12 fotos

Pronto para Morar

R\$ 278.000,00

Taubaté  
Residencial Estoril

Casa para Comprar em Taubaté, Residencial Estoril, 2 quartos

Casa nova à venda no bairro Residencial Estoril, em Taubaté. Com 68 m² de construção, esta casa oferece um espaço ideal para quem busca praticidade e conforto. Dispõe d...

Quartos

2

Suite

1

Vaga

1

Banheiros

2

Área M²

68

Saiba mais

ELEMENTO 4

Local => ESTORIL - 5603  
Lote => 1000M2- Construção 600m2/ 4d/4s/3v/5b  
Oferta - R\$1.400.000,00  
Preço do m²- R\$2.333,33

| Ff                               | Ft   | Fa        | Fk1/Fk2   | Fk   |                            |
|----------------------------------|------|-----------|-----------|------|----------------------------|
| 0,90                             | 1,00 | 1,10/1,14 | 1,10/1,00 | 0,90 |                            |
| Informante-                      |      |           |           |      | Preço homogeneizado -      |
| Mundo Imobiliário – 12 3424 2012 |      |           |           |      | R\$800,00                  |
|                                  |      |           |           |      | R\$2.154,59 ≈ 2.150,00 /m2 |

Cod: 5603

5/28 fotos

Pronto para Morar

R\$ 1.400.000,00

Taubaté  
Residencial Estoril

Casa para Comprar em Taubaté, Residencial Estoril, 4 quartos

Belíssima Casa à Venda com Área de Lazer para toda família. Próxima ao Via Vale Garden Shopping e com fácil acesso a Rodovia Dutra. Casa ampla com 600 m² de área constr...

Quartos

4

Suites

4

Vagas

3

Banheiros

5

Área M²

600

Saiba mais

ELEMENTO 5

Local => ESTORIL – CA 1780 FRCX  
Lote => 309m2/ Construção 180m2/ 2d/1b/4v  
Oferta - R\$410.000,00  
Preço do m²- R\$2.277,77

| Ff                           | Ft   | Fa        | Fk1/Fk2   | Fk   |                            |
|------------------------------|------|-----------|-----------|------|----------------------------|
| 0,90                         | 1,00 | 0,87/0,97 | 1,00/1,20 | 0,95 |                            |
| Informante-                  |      |           |           |      | Preço homogeneizado -      |
| Franco Imóveis 12 99622 9463 |      |           |           |      | R\$800,00                  |
|                              |      |           |           |      | R\$1.783,49 ≈ 1.780,00 /m2 |

R\$ 410.000

IPTU R\$ 240/mês

Residencial Estoril

Casa em Taubaté

Bairro Residencial Estoril - casa térrea à venda em Taubaté. Casa térrea disponível para compra no bairro Residencial...

2

quartos

1

banheiro

4

vagas

309,42

m²

Detalhes

Contato

CA1780-FRCX

## ELEMENTO 6

Local =&gt; ESTORIL CA 1564 FRCX

Lote =&gt; 125m2/ Construção 70,59m2/ 2d/1b/1s/1v

Oferta - R\$320.000,00

Preço do m<sup>2</sup>- R\$4.533,22

| Ff                           | Ft   | Fa   | Fk1/Fk2   | Fk   |                            |
|------------------------------|------|------|-----------|------|----------------------------|
| 0,90                         | 1,10 | 0,75 | 1,15/1,10 | 1,10 |                            |
| Informante-                  |      |      |           |      | Preço homogeneizado -      |
| Franco Imóveis 12 99622 9463 |      |      |           |      | R\$800,00                  |
|                              |      |      |           |      | R\$2.686,29 ≈ 2.690,00 /m2 |

**R\$ 320.000** IPTU R\$ 52/mês

**Residencial Estoril**  
Casa em Taubaté

Bairro Residencial Estoril - casa térrea para compra em ótima localização de Taubaté Casa térrea disponível para...

2 quartos 1 suíte 1 banheiro 2 vagas 70,59 m²

Detalhes Contato

## ELEMENTO 7

Local =&gt; ESTORIL CA 0997

Lote =&gt; 300m2/ Construção 200m2/ 3d/3b/2v 500m2

Oferta - R\$600.000,00

Preço do m<sup>2</sup>- R\$3.000,00

| Ff                       | Ft   | Fa        | Fk1/Fk2   | Fk   |                            |
|--------------------------|------|-----------|-----------|------|----------------------------|
| 0,90                     | 0,90 | 0,94/1,05 | 1,00/1,00 | 0,95 |                            |
| Informante-              |      |           |           |      | Preço homogeneizado -      |
| Imóvel Web – Ref ca 0997 |      |           |           |      | R\$780,00                  |
|                          |      |           |           |      | R\$2.693,25 ≈ 2.700,00 /m2 |

**R\$ 600.000**

Residencial Estoril, Taubaté

310 m² tot. 3 quartos 3 ban. 2 vaga

Código do anúncio: ca0997. Excelente casa térrea localizada no bairro Residencial Estoril, próximo ao shopping

Super destaque

## ELEMENTO 8

Local =&gt; ESTORIL -

Lote =&gt; 250m2 – Construção 150m2/ 2d/2b/ 5v

Oferta - R\$425.000,00

Preço do m<sup>2</sup>- R\$2.833,33

| Ff          | Ft   | Fa        | Fk1/Fk2 | Fk   |                            |
|-------------|------|-----------|---------|------|----------------------------|
| 0,90        | 1,00 | 0,97/1,00 |         | 0,95 |                            |
| Informante- |      |           |         |      | Preço homogeneizado -      |
| ImovelWeb   |      |           |         |      | R\$800,00                  |
|             |      |           |         |      | R\$2.349,82 ≈ 2.350,00 /m2 |



**R\$ 425.000**

Residencial Estoril, Taubaté

250 m² tot. 2 quartos 2 ban. 5 vaga

Belíssimo sobrado ótima localização possui 2 quartos, sala, sala de jantar, cozinha, 2 banheiros, sacada grande e

**Super destaque**

### 11.3- TEMOS ENTÃO FORMADO UM ROL DE 8 AMOSTRAS TODAS DEVIDAMENTE HOMOGENEIZADAS EM M²

#### LOTE 04/ QUADRA 42

| Elemento | R\$/m2 | Elemento | R\$/m2 |
|----------|--------|----------|--------|
| 01       | 630    | 06       | 800    |
| 02       | 680    | 07       | 780    |
| 03       | 700    | 08       | 800    |
| 04       | 800    |          |        |
| 05       | 800    |          |        |

#### 11.4- -CÁLCULO DA MÉDIA

$$X = \frac{\sum \text{dos elementos}}{n}$$

n = nº de elementos

$$X = 748,75 \approx 750,00$$

• Como os elementos pesquisados não se distanciam em 30% da média, está será adotada como valor de decisão do m2 do lote 4/ da quadra 43 =>



**VALOR DO IMÓVEL – LOTE 4 DA QUADRA 43- RUA JOSÉ CARLOS GEIA – MATRÍCULA Nº 96.309 – ÁREA DE 250M2 = 250 X 750 = 187.500,00 – R\$187.500,00 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos reais)**

#### LOTE 05/ QUADRA 42 – lote / construção

| Elemento | R\$/m2 | Elemento | R\$/m2 |
|----------|--------|----------|--------|
| 01       | 2600   | 06       | 2690   |
| 02       | 3100   | 07       | 2700   |
| 03       | 2380   | 08       | 2350   |
| 04       | 2150   |          |        |
| 05       | 1780   |          |        |

#### 11.4- -CÁLCULO DA MÉDIA

$$X = \frac{\sum \text{dos elementos}}{n}$$

n = nº de elementos

$$X = 2.246,25 \approx 2.250,00$$

### 11.5- DESVIO PADRÃO

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{n - 1}}$$

$$S \approx 1000$$

Valor crítico para 8 amostras => 1,86

| Amostras limites | >    | <    |
|------------------|------|------|
| 05 // 02         | 3100 | 1780 |
|                  |      |      |

Desvio do elemento 05 =>  $\frac{2250 - 1780}{1000} = 0,47 \Rightarrow 0,47 < 1,86$  ( amostra permanece)

Desvio do elemento 02 =>  $\frac{3100 - 2250}{1000} = 0,85 \Rightarrow 0,85 < 1,73$  ( amostra permanece)

### 11.6- PERTINÊNCIA DAS AMOSTRA – $X_{\max} - X_{\min}$

No presente estudo será adotado a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (  $n < 30$ ) com distribuição t de Student para confiança de 90% conforme NB 502/89, sendo n o número de amostras (10) e n - 1 (9) os graus de liberdade.

Os limites de confiança vem definidos pelo modelo:

$$X_{\max}, X_{\min} = X \pm \frac{tc \cdot S}{\sqrt{n - 1}}$$

onde tc = valores percentuais para distribuição “t” com 8 amostras, 7 graus de liberdade e confiança de

90% => 1,40. Substituindo no modelo vem:

$$X_{\max} = 2750 \quad / \quad X_{\min} = 1750$$

$$\text{Amplitude do intervalo} \Rightarrow 2750 - 1750 = 1000$$

$$\text{Dividindo a amplitude em 3 classes} \Rightarrow 1000 : 3 \approx 330$$

|           |                   |            |          |        |
|-----------|-------------------|------------|----------|--------|
| 1º classe | 1750 + 330 = 2080 | 1 amostra  | 05       | Peso 1 |
| 2º classe | 2080 + 330 = 2410 | 3 amostras | 03/04/08 | Peso 3 |
| 3º classe | 2410 + 330 = 2740 | 3 amostras | 01/06/07 | Peso 2 |

### Média Ponderada

| Elemento | R\$  | Peso | T    |  |  | Elemento | R\$  | Peso | T    |
|----------|------|------|------|--|--|----------|------|------|------|
| 05       | 1780 | 1    | 1780 |  |  | 01       | 2600 | 3    | 7800 |
| 03       | 2380 | 3    | 7140 |  |  | 06       | 2690 | 3    | 8970 |
| 04       | 2150 | 3    | 6450 |  |  | 07       | 2700 | 3    | 8100 |
| 08       | 2350 | 3    | 7050 |  |  |          |      |      |      |

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| n° de ponderados => | 19                          |
| $\Sigma$            | 47.290                      |
| Vd                  | 47.290 : 19                 |
| Vd                  | 2.488,94 $\approx$ 2.490,00 |

● Valor de decisão => R\$2.490,00

→ Depreciação 17.8%



● **VALOR DO IMÓVEL – LOTE 5 DA QUADRA 43- RUA JOSÉ CARLOS GEIA Nº620 – MATRÍCULA Nº 96.310 – ÁREA DE CONSTRUÇÃO 316,290M2 = 316,290 X 2490 x (-17.8) = 647.376,04  $\approx$  R\$647.000,00 (seiscentos e quarenta e sete reais)**

## **12- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – RUA LUIZ GUIMARÃES VIEIRA Nº 31 – JABUTICABEIRA**



● A metodologia aplicada será a mesma dos imóveis anteriores.

### **12. 1 – PESQUISA – Todas na área de influência do imóvel.**

#### **ELEMENTO 1**

Local => JABUTICABEIRAS

Lote => 160m2 – Construção 120m2/ 2d/2b/2v

Oferta - R\$420.000,00

Preço do m²- R\$3.500,00

| Ff                             | Ft   | Fa   | Fk1/Fk2 | Fk                                  |
|--------------------------------|------|------|---------|-------------------------------------|
| 0,90                           | 1,00 | 1.04 |         | 0,85                                |
| Informante-                    |      |      |         | Preço homogeneizado -               |
| Mundo Imobiliário 12 3424 2012 |      |      |         | R\$ 2.784,60 $\approx$ 2.780,00 /m2 |

Cod: 9768

5/15 fotos

Pronto para Morar

**R\$ 420.000,00**

Taubaté

Vila das Jabuticabeiras

Casa para Comprar em Taubaté, Vila das Jabuticabeiras, 2 quartos

|         |       |           |         |
|---------|-------|-----------|---------|
| Quartos | Vagas | Banheiros | Área M² |
| 2       | 2     | 2         | 160     |

Saiba mais

ELEMENTO 2

Local => JABUTICABEIRAS  
Lote => 250m2 – Construção 230m2/ 6d/2S/5b/ 2v  
Oferta - R\$730.000,00  
Preço do m²- R\$3.173,91

|                                |      |      |         |      |                            |
|--------------------------------|------|------|---------|------|----------------------------|
| Ff                             | Ft   | Fa   | Fk1/Fk2 | Fk   |                            |
| 0,90                           | 1,00 | 1,09 |         | 0,85 |                            |
| Informante-                    |      |      |         |      | Preço homogeneizado -      |
| Mundo Imobiliário 12 3424 2012 |      |      |         |      | R\$2.646,56 ≈ 2.650,00 /m2 |

Cod: 9307

2/2 fotos

Pronto para Morar



R\$ 730.000,00

Taubaté  
Vila das Jabuticabeiras

Casa para Comprar em Taubaté, Vila das Jabuticabeiras, 6 quartos

Quartos

6

Suites

2

Vagas

2

Banheiros

5

Área M²

230

Saiba mais

ELEMENTO 3

Local => JABUTICABEIRAS  
Lote => 250m2 – Construção 92m2/ 2d/2b/ 3v  
Oferta - R\$370.000,00  
Preço do m²- R\$4.021,73

|                                |      |      |         |      |                            |
|--------------------------------|------|------|---------|------|----------------------------|
| Ff                             | Ft   | Fa   | Fk1/Fk2 | Fk   |                            |
| 0,90                           | 1,00 | 0,95 |         | 0,95 |                            |
| Informante-                    |      |      |         |      | Preço homogeneizado -      |
| Mundo Imobiliário 12 3424 2012 |      |      |         |      | R\$3.266,65 ≈ 3.260,00 /m2 |

Cod: 7782

5/11 fotos

Pronto para Morar



R\$ 370.000,00

Taubaté  
Vila das Jabuticabeiras

Casa para Comprar em Taubaté, Vila das Jabuticabeiras, 2 quartos

A Mundo Imobiliário disponibiliza para VENDA, esta Casa com excelente localização no bairro Vila das Jabuticabeiras, local com infraestrutura completa e acessibilidade pa...

Quartos

2

Vagas

3

Banheiros

2

Área M²

92

Saiba mais

ELEMENTO 4

Local => JABUTICABEIRAS - INDEPENDÊNCIA  
Lote => 250m2 – Construção 200m2/ 3d/2b/ 2v  
Oferta - R\$550.000,00  
Preço do m²- R\$2.750,00

|                             |      |      |         |      |                            |
|-----------------------------|------|------|---------|------|----------------------------|
| Ff                          | Ft   | Fa   | Fk1/Fk2 | Fk   |                            |
| 0,90                        | 1,00 | 0,95 |         | 1,00 |                            |
| Informante-                 |      |      |         |      | Preço homogeneizado -      |
| Franco Imóveis 12 9922 9463 |      |      |         |      | R\$2.351,25 ≈ 2.350,00 /m2 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO LAERCIO SCHMIDT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/04/2024 às 10:52 , sob o número WTBT24700842199. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007473-05.2023.8.26.0625 e código hRJRD151.



**R\$ 550.000**

**Independência**  
Casa em Taubaté

Bairro Independência - casa térrea à venda, em privilegiada região da cidade Casa térrea disponível para compra no...

**3** quartos **2** banheiros **2** vagas **200** m²

## ELEMENTO 5

Local =&gt; JABUTICABEIRAS – INDEPENDÊNCIA

Lote =&gt; 250m2 – Construção 110m2/ 2d/1b/ 1v

Oferta - R\$450.000,00

Preço do m²- R\$4.090,00

| Ff   | Ft   | Fa   | Fk1/Fk2 | Fk   |
|------|------|------|---------|------|
| 0,90 | 0,95 | 1,00 |         | 0,95 |

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| Informante-                  | Preço homogeneizado -      |
| Franco Imóveis 12 99522 9463 | R\$3.322,10 ≈ 3.300,00 /m2 |



**R\$ 450.000** **IPTU R\$ 61/mês**

**Independência**  
Casa em Taubaté

Bairro Independência - casa térrea excelente, à venda em privilegiado bairro da cidade More no privilegiado bairro...

**2** quartos **1** banheiro **2** vagas **110** m²

**Detalhes** **Contato**

CA1828-FRCX

## ELEMENTO 6

Local =&gt; JABUTICABEIRAS

Lote =&gt; 250m2 – Construção 185m2/ 5d/2b/ 5v

Oferta - R\$540.000,00

Preço do m²- R\$2.918,91

| Ff   | Ft   | Fa   | Fk1/Fk2 | Fk   |
|------|------|------|---------|------|
| 0,90 | 1,00 | 1,06 |         | 0,95 |

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| Informante-                | Preço homogeneizado -      |
| Taomi Imóveis 12 3621 7647 | R\$2.645,41 ≈ 2.650,00 /m2 |



### JABUTICABEIRAS – lote / construção



| Elemento | R\$/m2 |        |
|----------|--------|--------|
| 01       | 2780   |        |
| 02       | 2650   |        |
| 03       | 3260   |        |
| 04       | 2350   |        |
| 05       | 3300   |        |
| 06       | 2650   |        |
|          |        | 16.990 |

### 12.2- -CÁLCULO DA MÉDIA

$$X = \frac{\sum \text{dos elementos}}{n}$$

$n = n^{\circ}$  de elementos

$$X = 2.831,66 \approx 2.850,00$$

### 12.3- DESVIO PADRÃO

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{n - 1}}$$

$$S \approx 1000$$

Valor crítico para 6 amostras  $\Rightarrow 1,46$

| Amostras limites | >    | <    |
|------------------|------|------|
| 05 // 04         | 3300 | 2350 |
|                  |      |      |

$$\text{Desvio do elemento 05} \Rightarrow \frac{3300 - 2850}{1000} = 0,45 \Rightarrow 0,45 < 1,46 \text{ ( amostra permanece)}$$

$$\text{Desvio do elemento 02} \Rightarrow \frac{2850 - 2350}{1000} = 0,50 \Rightarrow 0,50 < 1,46 \text{ ( amostra permanece)}$$

## 12.4- PERTINÊNCIA DAS AMOSTRA – $X_{\max}$ – $X_{\min}$

No presente estudo será adotado a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (  $n < 30$ ) com distribuição t de Student para confiança de 90% conforme NB 502/89, sendo n o número de amostras (6) e n - 1 (5) os graus de liberdade.

Os limites de confiança vem definidos pelo modelo:

$$X_{\max}, X_{\min} = X \pm \frac{tc \cdot S}{\sqrt{n - 1}}$$

onde tc = valores percentuais para distribuição “t” com 6 amostras, 5 graus de liberdade e confiança de

90% => 1,44. Substituindo no modelo vem:

$$X_{\max} = 3.500 \quad / \quad X_{\min} = 2.200$$

$$\text{Amplitude do intervalo} \Rightarrow 3500 - 2200 = 1300$$

$$\text{Dividindo a amplitude em 3 classes} \Rightarrow 1300 : 3 \approx 430$$

|           |                    |            |          |        |
|-----------|--------------------|------------|----------|--------|
| 1º classe | 2200 + 430 = 2630  | 1 amostra  | 04       | Peso 1 |
| 2º classe | 2630 + 430 = 3.060 | 3 amostras | 01/02/06 | Peso 3 |
| 3º classe | 3060 + 430 = 3490  | 2 amostras | 03/05    | Peso 2 |

### Média Ponderada

| Elemento | R\$  | Peso | T    |  | Elemento | R\$  | Peso | T    |
|----------|------|------|------|--|----------|------|------|------|
| 04       | 2350 | 1    | 2350 |  | 03       | 3260 | 2    | 6520 |
| 01       | 2780 | 3    | 8340 |  | 05       | 3300 | 2    | 6600 |
| 02       | 2650 | 3    | 7950 |  |          |      |      |      |
| 06       | 2650 | 3    | 7950 |  |          |      |      |      |

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| nº de ponderados => | 14                         |
| $\Sigma$            | 39.710                     |
| Vd                  | 39.710 : 14                |
| Vd                  | 2.836,52 $\approx$ 2850,00 |

● Valor de decisão => R\$2.850,00

→ Localização => 10%



● **VALOR DO IMÓVE- RUA DR. LUIZ GUIMARÃES VIEIRA Nº31 - JABUTICABEIRAS – MATRÍCULA Nº – ÁREA DE CONSTRUÇÃO 111,60m2 = 2850 X 111,60 x (+10%) = 349.866,00  $\approx$  R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**

### 13- QUESITOS DE FLS. 17/18 AUTOR

1. Onde o imóvel periciado está localizado?

r.

2. Qual o método de avaliação para a determinação do valor de venda do imóvel periciado?

r.

3. Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores locatícios, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

r.

4. Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?

r.

5. Qual o valor do metro quadrado do imóvel da perícia designada?

r.

6. Quais são as benfeitorias existentes no imóvel?

r.

8. Quais são os comércios e meios de transporte existente nas proximidades?

r.

9. Qual o valor sugerido para venda do imóvel periciado?

r.

• Respostas aos quesitos => Todas as informações relacionadas com os imóveis avaliados estão indicadas no laudo nos itens específicos. Foram empregadas as metodologias em conformidade com as ABNTs NBRs 14.653-1 e 2, as quais estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos.

Todos os cálculos estão apresentados no laudo e os valores apurados estão grafados nos itens específicos e reproduzido na conclusão deste laudo.

#### **14- CONCLUSÕES**

O presente laudo teve por objetivo a avaliação dos imóveis objetos da extinção do condomínio conforme Decisão de fls. 14.

Os imóveis foram vistoriados, aplicada a metodologia específica para o caso em especial as ABNTs NBRs 14.653-1 e 2, as quais estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos.

Na presente data e nas condições em que se encontram os valores apurados foram:

**VALOR DO IMÓVEL – LOTE 4 DA QUADRA 43- RUA JOSÉ CARLOS GEIA - ESTORIL – MATRÍCULA Nº 96.309 – ÁREA DE 250M2 = 250 X 750 = 187.500,00 – R\$187.500,00 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos reais)**

**VALOR DO IMÓVEL – LOTE 5 DA QUADRA 43- RUA JOSÉ CARLOS GEIA Nº620 – ESTORIL - MATRÍCULA Nº 96.310 – ÁREA DE CONSTRUÇÃO 316,290M2 = 316,290 X 2490 x (-17.8%) = 647.376,04 ≈ R\$647.000,00 (seiscentos e quarenta e sete reais)**

**VALOR DO IMÓVEL- RUA DR. LUIZ GUIMARÃES VIEIRA Nº31 - JABUTICABEIRAS – MATRÍCULA Nº 24.255 – ÁREA DE CONSTRUÇÃO 111,60m2 = 2850 X 111,60 x (+10%) = 349.866,00 ≈ R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**

#### **15- ENCERRAMENTO**

E, tendo concluído o presente laudo em 28 folhas digitadas de um só lado, todas devidamente rubricadas e esta datada e assinada pelo perito avaliador, requer a juntada aos autos para que se produza um só fim e efeito de direito.

Termos que.  
p. deferimento

Taubaté, 25 de ABRIL de 2.024.

**Paulo L. Schmidt Junior**  
**CREA 0600 75.885-8**

**PAULO L. SCHMIDT JR. – ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600 75885-8- PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES – RUA PINHEIRO DA SILVA Nº87- PINDAMONHANGABA-SP. CEP 12.401-020 – TEL 12 997077509- plschiidt@terra.com.br**

