

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR ANDRE PEREIRA DE SOUZA JUIZ DE DIREITO DA 2ª -
SEGUNDA VARA CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE SUMARÉ SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA VENDA

Processo nº.	1004029-20.2017.8.26.0604
Ação:	Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Requerente	BANCO BRADESCO S/A
Requerido	JKM Transportes e Logística Ltda Me e outro

Artigos Legais para trabalhos periciais

CPC-Art. 420. A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação.

CPC-Art. 429. Para o desempenho de sua função, pode o perito e os assistentes técnicos utilizar-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder de parte ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com plantas, desenhos, fotografias e outras quaisquer peças.

CP-Art. 330. Desobediência-Desobedecer a ordem legal de funcionário público.

CP-Art. 331. Desacato-Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela

CP-Art. 329. Resistência Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio.

Lei nº 12.527/2011 de Acesso à Informação (LAI), regulamenta o direito ao acesso dos cidadãos às informações dos três Poderes da União, Tribunais de Contas, Ministério Público e algumas entidades privadas sem fins lucrativos.

Max Roli De Cicco, investigador forense e Perito Técnico desta vara, Graduado em Ciências Imobiliárias, Pós-graduado em Perícias Criminais e Ciências Forenses, Pós Graduado em Jornalismo Investigativo, Especialista em Fraudes Documentais - Grafotécnica, Documentoscopia e Avaliações Imobiliárias, com Aperfeiçoamentos em Direito Imobiliário, Técnicas Internacionais de Vendas para Imóveis de Alto Padrão, Mediação e Arbitragem pelo Tribunal Arbitral de SP TASP, atua como Auxiliar do Juizado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde 2008; Membro Titular nos Conselhos - Nacional dos Peritos Judiciais CONPEJ e dos Corretores Imobiliários CRECI, honrosamente nomeado auxiliar deste juízo nos autos em epígrafe vem respeitosamente a V. Excelência após procedido as diligências necessárias elaborar laudo de avaliação e apresentar o que segue:

RESUMO E OBJETIVO

Trata-se de execução por quantia certa contra devedor solvente, onde o Banco Bradesco busca a satisfação do crédito decorrente do inadimplemento de instrumento contratual de cédula de capital de giro, firmado pela empresa JKM Transportes. Assim sendo necessário o levantamento dos valores mercadológicos, pede o juizado estimar o valor do imóvel, sendo esta, a finalidade da presente perícia técnica, levantar os valores, servindo sua conclusão para levar subsídios técnicos ao egrégio tribunal de justiça na tomada de decisões.

DA VISTORIA

O trabalho de campo foi realizado no dia 27/11/2025 às 14:00hrs. Ao chegar ao local, fui recepcionado pelo Sr. Davi Daniel. Embora tenha demonstrado desconforto, permitiu a conferência apenas de seu carnê de IPTU, o que possibilitou a confirmação visual do endereço (quadra e lote). Contudo, o Sr. Davi impediu a realização da visita técnica, alegando desconhecimento total do assunto. Ele recusou-se a verificar o número do processo ou receber orientações. Portanto, a inspeção não foi realizada devido à falta de autorização do morador. Para prosseguir com a análise, foi realizado um estudo comparativo de mercado, considerando imóveis com plantas semelhantes na mesma região.

IMPOSSIBILIDADE DE VISTORIA

ABNT NBR 14.653/2 – 7.3.5.2.



ABNT/CB-02
2º PROJETO DE REVISÃO ABNT NBR 14653-2
OUTUBRO 2010

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

MÉTODOLOGIA E CONCEITO

ABNT NBR 14.653-2 – 8.1.1

Conceitualmente praticado e consagrado para trabalhos desta natureza, representa as diretrizes para os trabalhos periciais conforme preconiza a *NBR 14.653-2* da *ABNT* e resolução – Cofeci nº. 1.066/2007, para determinação do valor de locação e venda concluímos pela aplicação do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, valendo-se de informações de proprietários e Corretores de Imóveis e imobiliárias, que segundo a convicção de cada um deles, por negócios efetivamente realizados, ou que reflete a experiência mercadológica desses profissionais, foi passado o valor do m² na região onde se localiza o Imóvel Avaliando, estes preços foram homogeneizados corrigindo distorções obtendo o valor resultante, tendo por base o mês de janeiro de 2026.

OBJETO E MAPA DE LOCALIZAÇÃO

O objeto da presente avaliação se descreve como casa residencial nº.160 da rua José Carvalho Marquês, Parque Santo Antonio, município de Sumaré - SP, conforme imagens e mapa a seguir:



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

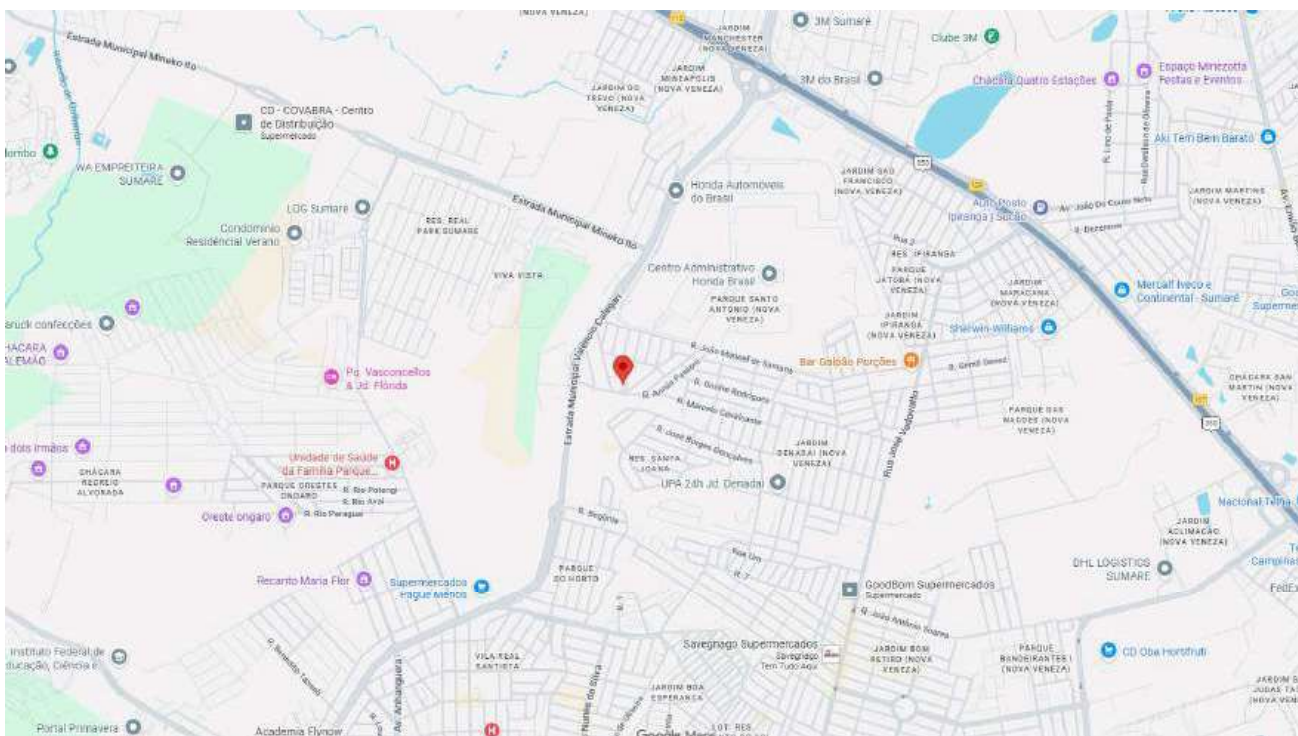


Imagem Google

LIMITAÇÕES E PRESSUPOSTOS

ABNT NBR 7.2 14.65

Conforme já justificado, foi prescindida a visita ao interior do imóvel devido à falta de autorização do requerido. Tal fato não é impeditivo, pois através das imagens obtidas in loco e na internet, foi possível identificar o padrão construtivo do objeto em análise, sendo de fácil diagnóstico identificar a situação mediana do imóvel em estudo.

Neste trabalho não foram pesquisados e nem considerados quaisquer ônus, posse, domínio, hipoteca, dívidas e demais pendências legais sobre o objeto, bens móveis e equipamentos nele incorporado; considerando o imóvel no estado físico e documental, e que os dados constantes nos seus registros têm fundamentação legal. Neste trabalho será considerado apenas o prédio para efeito de avaliação, excluindo-se equipamentos, instalações móveis e demais objetos.

FICHA TÉCNICA DO IMÓVEL

END.: Rua José Carvalho Marquês, 160 – Parque Santo Antonio, Sumaré - SP

LOTE: 23-B, quadra D

INSTALAÇÃO ELÉTRICA: residencial padrão CPFL

REDE DE ÁGUA: padrão concessionária

COR: cinza

ÁREA ÚTIL: aprox. 90m²

TERRENO: 125 m²

TESTADA: 5mts

IPTU: 2.211.0735.042.5

IDADE CONSTRUÇÃO/DEPRECIAÇÃO: aprox. 18 anos

TOPOGRAFIA: plano

MATRÍCULA CRI: 107.307

PADRÃO DA CONSTRUÇÃO: ECONÔMICO IBAPE GRUPO 1.2.3

REGULARIZAÇÃO: não apresenta na matricula averbação de construção

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: necessitando de reparos simples a importantes

RESUMO DESCRITIVO DO IMÓVEL E SITUAÇÃO

ABNT NBR 14653-1 - 7.3

Construída sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Edificação térrea, erigida em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em telhas de cimento amianto, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachada revestida com cerâmica.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

Pisos: cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.

Paredes: pintura simples sobre reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas.

Forros: reboco sobre a própria laje

Instalações hidráulicas: mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.

Instalações elétricas: sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

IDENTIFICAÇÃO DE ÁREA E MELHORIAS



Nesta imagem aérea, obtida através do sistema Google Earth, podemos observar as melhorias, dependências, cobertura e recuos, conforme detalhado na ficha técnica e resumo descritivo.

ROTEIRO FOTOGRAFICO - PADRÃO CONSTRUTIVO



FONTE DE CONSULTA - IMÓVEIS REFERENCIAS – OBJETO

IMÓVEL REFERENCIAL I - R1

Parque Santo Antônio, Sumaré - SP

Casa residencial 2 dorm, sl, coz, wc, vaga

Área: 90,00m²

Terreno: 125,00m²

Testada: 5 mts

Idade: 20 anos aprox.

Estado de conservação: necessita de reparos simples

Padrão construtivo: baixo

Anunciado por **R\$ 192.000,00**

Valor do metro quadrado **R\$ 2.133,33 /m²**

Cód. anúncio: CA2279

Informante MT Imóveis F: 19 3873-2960

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-90-m-por-r\\$-192.000-3025098897.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=1](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-90-m-por-r$-192.000-3025098897.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=1)



IMÓVEL REFERENCIAL II - R2

Parque Santo Antonio, Sumaré - SP

Casa residencial 2 dorm, sl, coz, wc, 2 vagas

Área: 125,00m²

Terreno: 125,00m²

Testada: 5 mts

Idade: 14 anos

Estado de conservação: necessita de reparos simples

Padrão construtivo: médio baixo

Anunciado por **R\$ 200.000,00**

Valor do metro quadrado **R\$ 1.600,00 /m²**

Cód. anúncio: CA25407

Informante Eldorado F: 19 3803-1330

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-125-m-por-r\\$-2995939321.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=2](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-125-m-por-r$-2995939321.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=2)



IMÓVEL REFERENCIAL III – R3

R. Joaquim Moura dos Santos 71, Parque Santo Antonio, Sumaré - SP

Duas casas residenciais, 3 dorm, sl, coz, wc, al, vaga;
2 dorm, sl, coz, wc, vaga

Área: 160,00m²

Terreno: 250,00m²

Testada: 10 mts

Idade: 25 anos aprox.

Estado de conservação: ruim, necessita de reparos importantes.

Padrão construtivo: baixo

Anunciado por R\$ 200.000,00

Valor do metro quadrado **R\$ 1.250,00 /m²**

Cód. anúncio: CA006568

Informante Facility F: 19 2514-1288

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-parque-santo-antonio-nova-veneza-3001028245.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=3

**IMÓVEL REFERENCIAL IV – R4**

Parque Santo Antonio, Sumaré - SP

Casa residencial 1 dorm, sl, coz, wc, as, 2 vagas

Área: 77,00m²

Terreno: 125,00m²

Testada: 5 mts

Idade: 20 anos aprox.

Estado de conservação: necessita de reparos simples

Padrão construtivo: baixo

Anunciado por R\$ 215.000,00

Valor do metro quadrado **R\$ 2.792,20 /m²**

Cód. anúncio: CA0358

Informante Mirineu Imoveis F: 19 4122-0313

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-1-dormitorio-a-venda-77-m-por-r\\$-215.000-00-2953622813.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=4](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-1-dormitorio-a-venda-77-m-por-r$-215.000-00-2953622813.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=4)

**IMÓVEL REFERENCIAL V – R5**

R. José Fagundes de Moura 493, Parque Santo Antonio, Sumaré - SP

Casa residencial 3 dorm, sl, coz, 2 wc, 2 vagas

Área: 140,00m²

Terreno: 250,00m²

Testada: 10 mts

Idade: 26 anos

Estado de conservação: necessita de reparos simples

Padrão construtivo: baixo

Anunciado por R\$ 245.000,00

Valor do metro quadrado **R\$ 1.750,00 /m²**

Cód. anúncio: CA006948

Informante Facility F: 19 2514-1288

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-parque-santo-antonio-nova-veneza-3001026973.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=5



HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E FATORES

3.24 ABNT NBR 14653-1

MÉDIA ARITIMÉTICA DOS REFERENCIAIS em R\$

$$\checkmark A \quad \bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n} \quad \underline{\text{R\$/m}^2 \text{ Média}} = \text{valor do m}^2 \text{ do Imóvel Paradigma} = 100\% \% \text{ Média}$$

Pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 05 (cinco) imóveis, enumerados a seguir, cujas características estão supra descritas nas amostras.

- ✓ Foi aplicado nas amostras o ajuste do (reductor) "Fator de Oferta" de 5% (0,95) face os imóveis estarem em oferta.
- ✓ Adotou-se **30% como Fator de Ponderação**, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores m² inferiores à R\$ 1.232,32 (média aritmética - 30%) e superiores à R\$ 2.288,59 (média aritmética + 30%).
- ✓ Para avaliação do imóvel objeto e identificação do chamado **Ideal Perfeito** foram eleitos os seguintes fatores de homogeneização:

13 - Tabela de homogeneização											
Tipo de Cálculo				Composição de Custo							
☒ Comparativo direto				☐							
Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m ²	Ff (1)	Ft (2)	Fa (3)	Fe (4)	Fic (5)	Fv ou Ft (6)	Homogeneização R\$/m ²	
1	90,00	192.000,00	2.133,33	0,95	1,00	1,00	1,00	0,84	1,00	1.702,34	
2	125,00	200.000,00	1.600,00	0,95	1,00	1,05	0,87	0,95	1,00	1.325,10	
3	160,00	200.000,00	1.250,00	0,95	1,00	1,08	1,00	1,56	1,00	2.002,57	
4	77,00	215.000,00	2.792,21	0,95	1,00	0,97	1,00	0,84	1,00	2.161,26	
5	140,00	245.000,00	1.750,00	0,95	1,00	1,06	1,00	0,91	1,00	1.610,96	
(1) - Fator Fonte				(2) - Fator Transposição						MÉDIAS DAS AMOSTRAS	
(3) - Fator de Área				(4) - Fator de equivalência (Padrão construtivo)						1.760,45	
(5) - Fator Idade e Conservação				(6) - F. Vaga ou Terreno						Saneamento das Amostras (+/- 30%)	
										Valor Mínimo	
										Valor Máximo	
										1.232,32	
										2.288,59	
composição de custo (benfeitoria):											
Custo unitário	0	R\$/m ²	Fd	0	Fa				0		
					VALOR UNITÁRIO DA EDIFICAÇÃO				R\$ 0,00		
Fd - Fator Depreciação de Idade / estado de conservação											
Fa - Fator de Acréscimo ao custo de construção unitário (considerando padrão construtivo)											
14 - Cálculo do Valor de Avaliação:											
Área do terreno	125,00	m ²	Valor do m ²	897,83	Valor do terreno				R\$ 112.228,69		
Área da edificação	90,00	m ²	Valor do m ²	862,62	Valor da edificação				R\$ 77.635,85		
Área Não Averbada		m ²	Valor do m ²		Valor da edificação				R\$ 0,00		
Valor do imóvel											
Valor Final da Avaliação conforme o mercado:									R\$ 190.000,00		

RESULTADO TÉCNICO E CONCLUSÃO DA PERÍCIA

O presente trabalho trata-se de um laudo de avaliação **expedito**, realizado através de pesquisas e estudos ao objeto avaliando. Lançamos mão das consultas e fontes mencionadas, que serviram para a convicção dos valores, por se caracterizarem como trabalhos desta natureza. As informações foram obtidas na região e são adequadas para produzir com maior precisão a realidade do mercado local.

Pelo "*feeling*" de quem o subscreve, prevê-se uma possível variação de (+5%) ou (-5%) nos valores expressos diante dos interesses inerentes ao mercado.

Tratamos as informações obtidas aplicando fatores de transposição e correção, consubstanciadas com as normas da ABNT/NBR 14.653-2, que contribuíram para a formação dos seguintes valores:

Valor global do imóvel R\$ 190.000,00
(cento e noventa mil reais)



Variável até +5% = R\$ 199.500,00

Valor médio encontrado R\$ 190.000,00

Variável até -5% R\$ 180.500,00